1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Version approuvée en date du 27/02/2020

Sommaire

1. Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue.....4

1.1 Une répartition de la population plus dense sur les communes littorale..... 6
1.2 Une croissance démographique très forte sur le territoire 7
1.3 Majoritairement due aux mouvements migratoires..... 9
1.4 Le desserrement des ménages : une évolution de la structure de la population à prendre en compte 11
1.5 Un vieillissement de la population sur la façade littorale du territoire..... 13
1.6 Synthèse des tendances démographiques et rappel des objectifs affichés au SCoT..... 15

2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements 16

2.1 Un profil des ménages évoluant et impactant l'offre en logement..... 16
2.2 Des logements caractéristiques d'une zone touristique mais une offre permanente qui progresse et se diversifie..... 17
2.3 Peu de logements vacants dans l'ensemble, témoignant de la tension du marché..... 18
2.4 Un marché de l'habitat tendu, difficile d'accès pour les ménages à faibles et moyennes ressources..... 20
2.5 Un rythme de construction très soutenu suivant la croissance démographique du territoire..... 21
2.6 Le secteur du résidentiel : un parc bâti énergivore 25
2.7 Rappels des objectifs du SCoT..... 26
2.8 Des objectifs fixés par le PLH adopté en septembre 2016 à prendre en compte dans le PLUi 27
2.9 Synthèse des constats et enjeux 28

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités..... 31

3.1 Un indice de concentration de l'emploi en augmentation mais un équilibre emploi/habitant difficile à atteindre..... 31
3.2 Une économie marquée par des secteurs dominants et une dynamique de création d'entreprises importantes..... 32
3.3 Des zones d'activités facteur de développement urbain..... 34
3.4 Une activité touristique marquante pour l'économie du territoire..... 48
3.5 Un recul de l'activité agricole mais un potentiel pour le développement de circuits courts sur le territoire 56
3.6 Synthèse des constats et enjeux 63

Sommaire

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir.....65

4.1 Favoriser un développement équilibré des services à la personne..... 65
4.2 Renforcer et diversifier l'offre de déplacements 72
4.3 Synthèse du fonctionnement territorial 99

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 100

5.1 Méthodologie d'analyse..... 101
5.2 Résultats d'analyse..... 104

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver 109

6.1 Une grande diversité paysagère 105
6.2 Des paysages urbains construits autour de l'eau..... 112
6.3 Un patrimoine riche et porteur d'identité, en partie protégé..... 115
6.4 Problématiques de lisibilité d'entrées de villes et des axes majeurs du territoire..... 119
6.5 Synthèse du paysage..... 122

7. La protection des ressources naturelles 123

7.1 Une biodiversité « majoritairement ordinaire » présente sur l'ensemble du territoire..... 123
7.2 La ressource en eau : un atout majeur, mais porteur de contraintes..... 141
7.3 Des risques naturels omniprésents..... 153
7.4 Des ressources énergétiques locales pouvant être davantage exploitées..... 169
7.5 Un tri des déchets poussé permettant un traitement qualitatif..... 179
7.6 Enjeux environnementaux généraux..... 183

Sommaire

Annexes Paysages……*Cf livre 1.5 : annexes au Rapport de présentation*

Annexes Ressource en eau……*Cf livre 1.5 : annexes au Rapport de présentation*

Annexes Biodiversité……*Cf livre 1.5 : annexes au Rapport de présentation*

1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

QUELQUES CHIFFRES CLES :

63 714 Le nombre total d'habitants en 2015

19 619 Le nombre d'habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire du SCoT entre 1999 et 2015 soit **10 433** nouveaux ménages entre 1999 et 2015

2,03% Taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2015 avec un taux dû au solde migratoire de 1,9% et un taux dû au solde naturel de 0,13%

2,17 Le nombre moyen de personnes par foyer en 2015

64,7 % La part des ménages correspondant à des familles en 2015

1,07 Un indice de vieillissement en 2015 un légère hausse (0,98 en 2010)

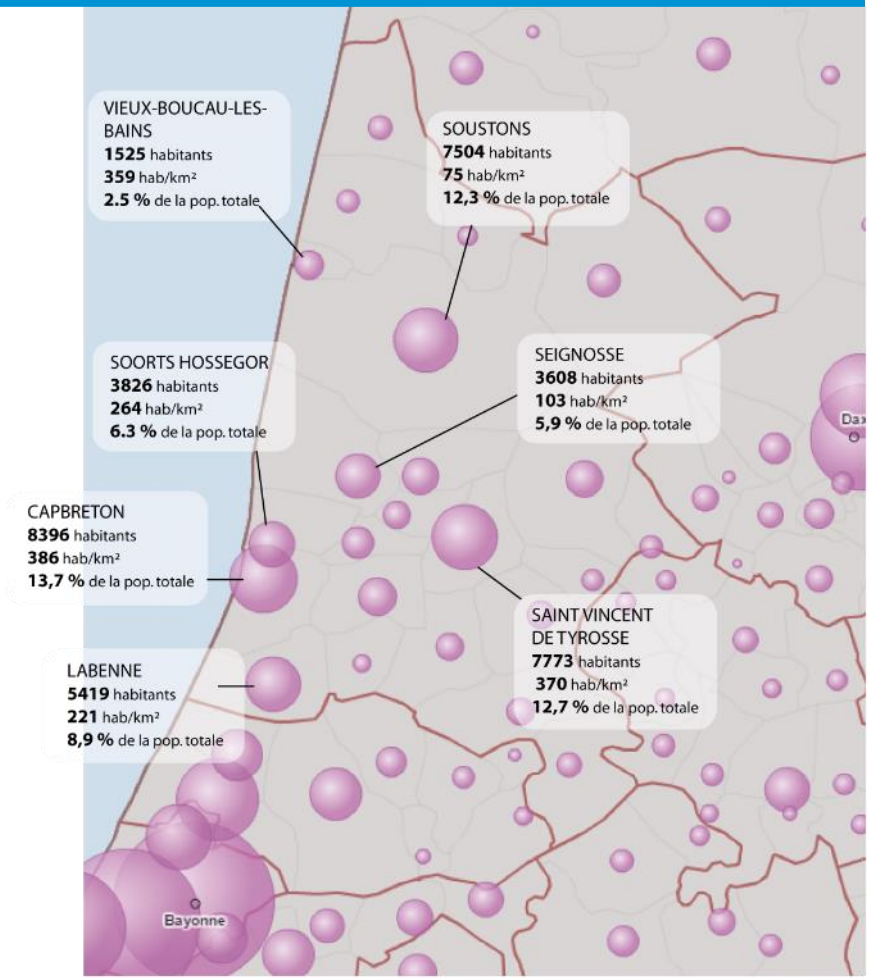
1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

1.1 Une répartition de la population plus dense sur les communes littorales

La Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud est composée de 23 communes, regroupant en 2013, 61 078 habitants. Située au sud-ouest du département des Landes et à l'extrémité sud-ouest de la Forêt des Landes de Gascogne, elle est bordée par l'Atlantique à l'ouest.
L'agglomération bayonnaise se situe à moins de 20 minutes du sud du territoire, et l'agglomération dacquoise est également à moins de 20 minutes de l'est du territoire.

La population du territoire de MACS est essentiellement localisée au sud-ouest du territoire, en bordure des principaux axes de desserte et en frange littorale.
Les villes de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons totalisent 38,7% de la population de la Communauté.
Les communes de Labenne, Seignosse et Soorts Hossegor accueillent quant à elles 21% de la population.
Enfin, la commune de Vieux-Boucau-Les-Bains ne compte que 2,5% de la population mais sa densité de population fait partie des plus élevée avec 359 hab./m².

Outre cette population domiciliée à l'année au titre du recensement de l'INSEE, plusieurs communes, littorales essentiellement, voient leur population augmenter le temps de la saison touristique, des week-end et vacances, à la faveur de l'occupation des résidences secondaires et des hébergements touristiques.
En pleine saison estivale, la population de MACS peut atteindre jusqu'à 300 000 habitants.



1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

1.2 Une croissance démographique très forte sur l'ensemble du territoire…

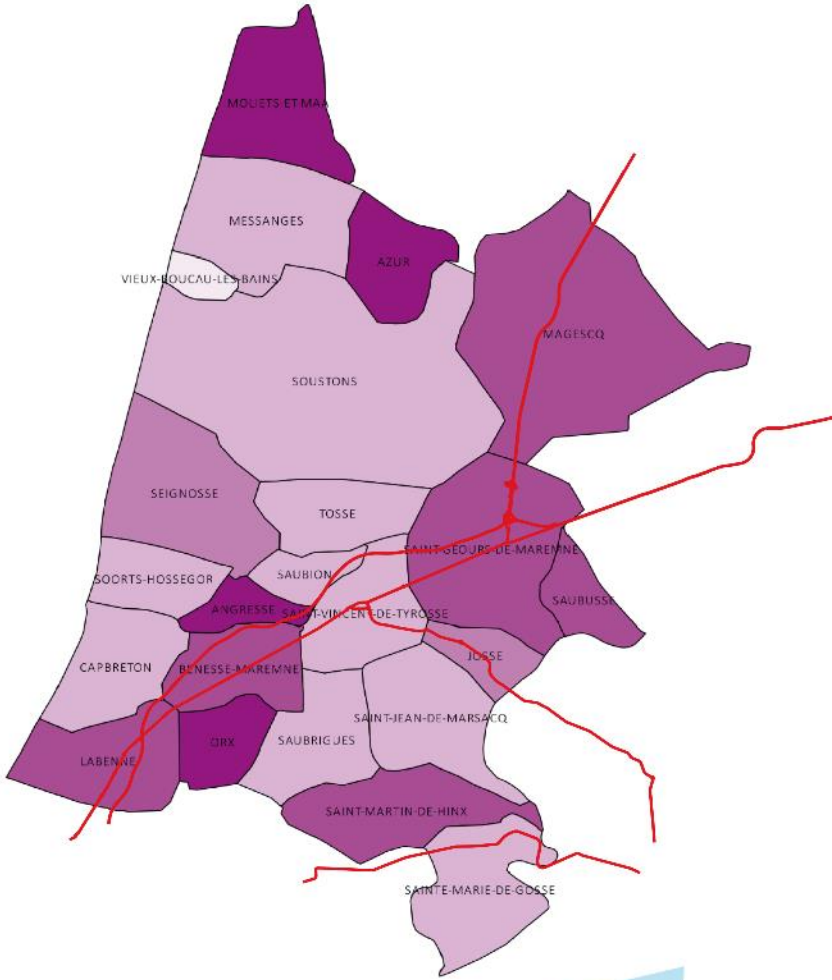
Le territoire de MACS connait à ce jour une croissance démographique forte (+2,1 % en moyenne de croissance entre 2008 et 2013) assez bien répartie sur le territoire.

Les communes rétro littorales ne sont pas en reste quant à cette croissance, traduisant une certaine attractivité de ses territoires, pouvant s'expliquer en partie par une accessibilité aux logements plus aisée.

Les communes ayant les taux de croissance les plus élevés du territoire se trouvent pour la majorité le long de la A63. Ces communes ont une population moins importante que les communes littorales et leur forte croissance démographie doit être raisonnée et accompagnée afin d'accueillir dans les meilleures conditions les nouvelles populations.

4 communes ont un taux de croissance annuel moyen supérieur à 4% entre 2008 et 2013 : Angresse, Azur, Molliets et Maa, Orx.

Une seule commune à un taux de croissance négatif et à donc perdu de la population, il s'agit de la commune de Vieux-Boucau-Les-Bains.



TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE LA POPULATION ENTRE 2008 ET 2013

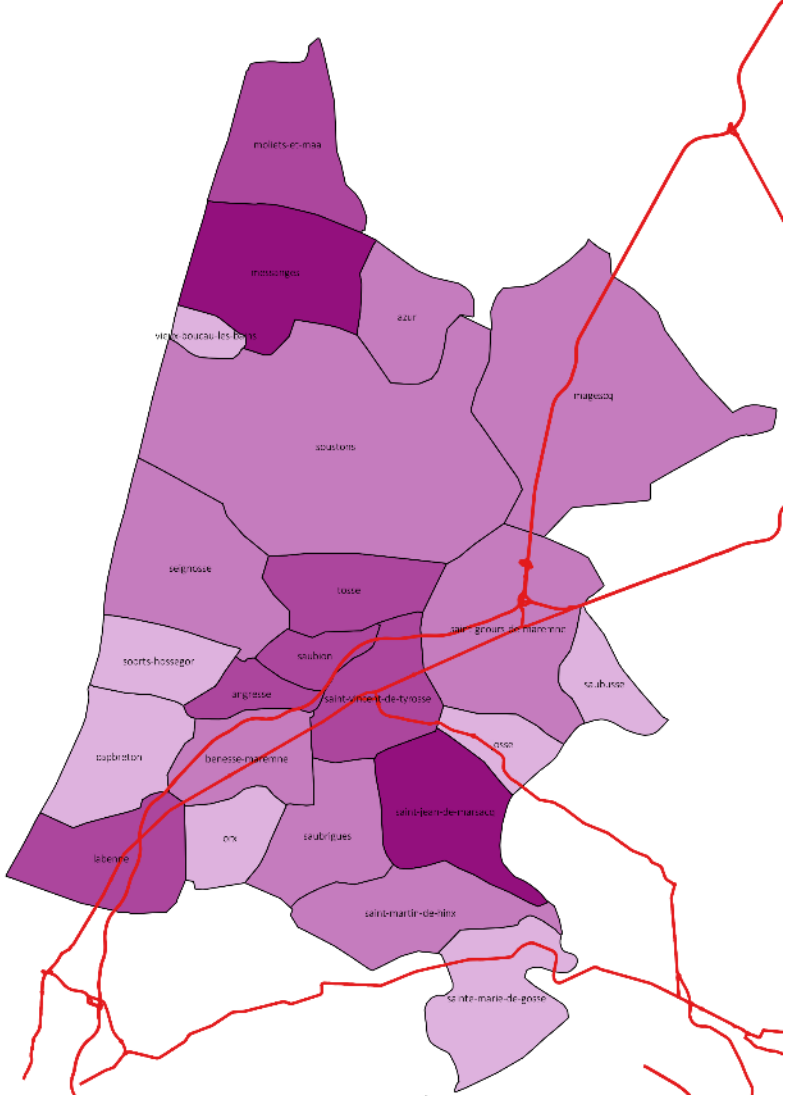
- Inférieur à 0%
- De 0 à 2 %
- De 2 à 3 %
- De 3 à 4 %
- Supérieur à 4 %

0 2.5 5 km

1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

La population ne cesse de croitre depuis 40 ans. Cependant, en comparant les taux de variation annuels moyens entre 2008 et 2013 ainsi qu'entre 1999 et 2013, on s'aperçoit que **la croissance de la population s'est intensifiée sur les communes localisées le long de l'A63.** Ailleurs, sauf le cas de Moliets-et-Maa et Azur au Nord ainsi que Saint-Martin-de-Hinx au sud, la croissance annuelle s'est en moyenne régulée voir ralentie (Messange, Souston, Tosse, Saubion, Angresse, Saubion et Saint-Vincent-de-Tyrosse).

La croissance démographique reste forte sur l'ensemble du territoire qui gagne en attractivité et accueille de nouvelles populations. Ainsi il est essentiel de se pencher sur les différents effets que peut avoir une telle croissance, de manière à l'accompagner dans les meilleures conditions et ainsi répondre à l'évolution des besoins de la population actuelle et future.



Taux de croissance annuel moyen de 1999-2008

- Inférieur à 0%
- De 0 à 2 %
- De 2 à 3 %
- De 3 à 4%
- Supérieur à 4%

0 2.5 5 km

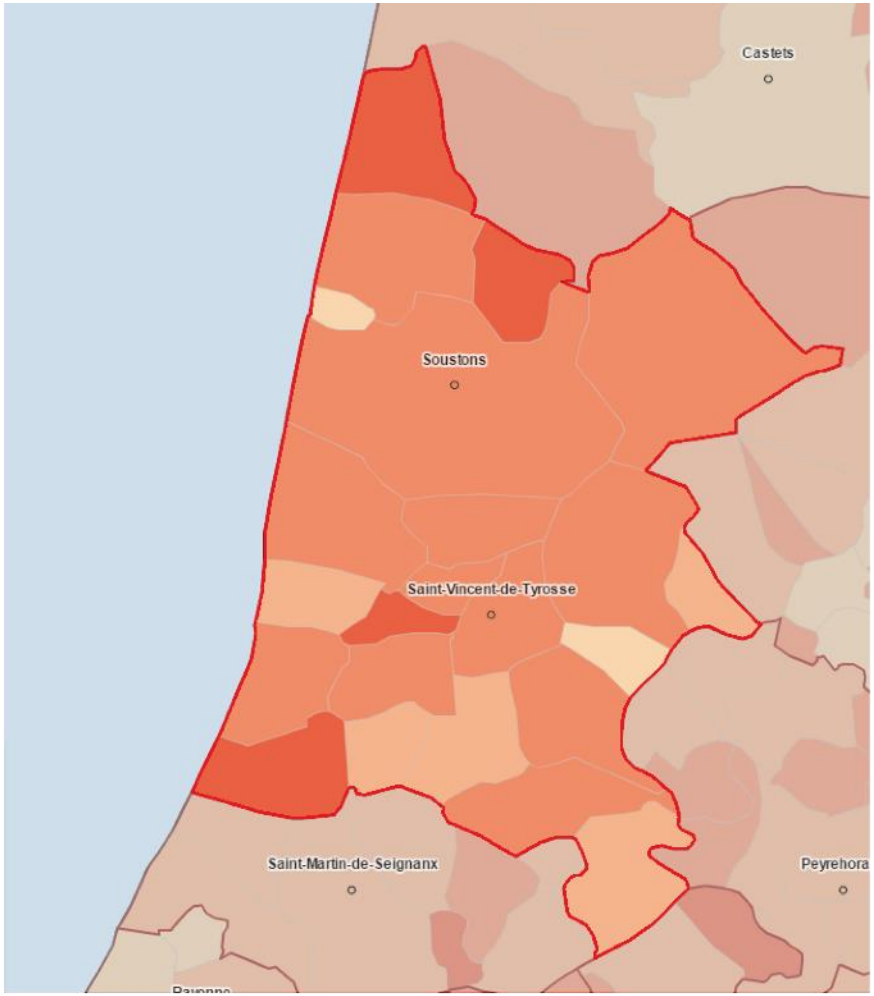
1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

1.3 … majoritairement due aux mouvements migratoires

Le solde migratoire, important sur l'ensemble du territoire (majoritairement compris entre 2 et 2,5 %), est le témoin de l'attractivité du territoire dans sa globalité. Cette tendance, très forte sur le territoire de MACS (2 % en moyenne), se manifeste également à l'échelle du département des Landes (1,3% en moyenne).
Les communes de Moliets-Et-Maa, Azur, Labenne et Angresse ont un taux de croissance annuel moyen dû au solde migratoire supérieur à 3% tandis que seulement 2 communes (Josse et Vieux-Boucau-Les-Bains) ont un solde migratoire inférieur à 1 %.

	TCAM	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
1999-2008	2,5%	0%	2,5%
2008-2013	2,1%	0,1%	2%

Le solde naturel quant à lui est assez faible (0,1 %) mais reste cependant supérieur à la moyenne départementale qui compte un taux de croissance dû au solde naturel nul.

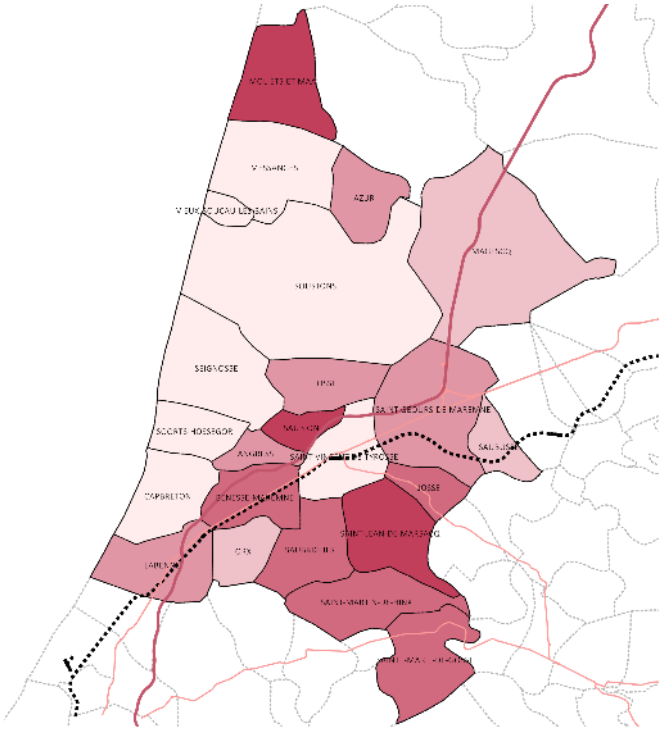


TAUX ANNUEL MOYEN DE VARIATION DE LA POPULATION DUE AU SOLDE MIGRATOIRE ENTRE 1999 ET 2013

- Supérieur à 3%
- De 2 à 3%
- De 1 à 2%
- Inférieur à 1

1. Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

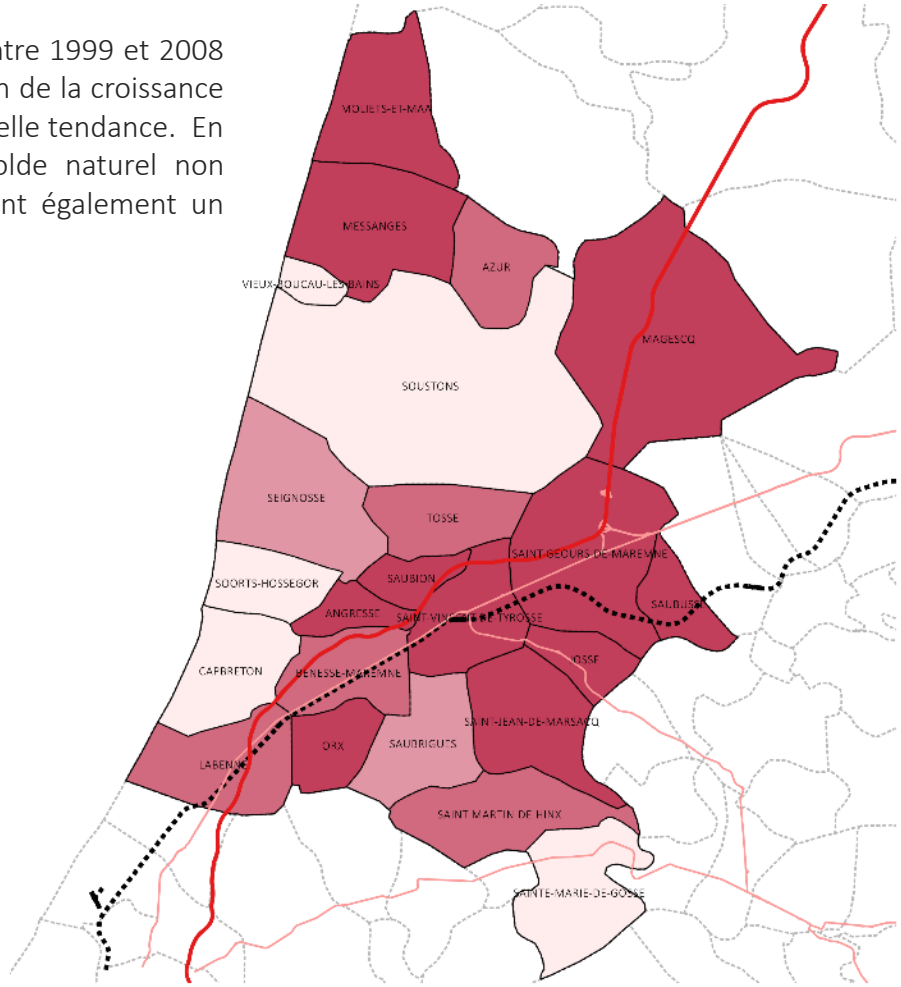
On constate une légère augmentation du solde naturel passant de 0,0% entre 1999 et 2008 à 0,1% entre 2008 et 2013 sur l'ensemble du territoire. Cette augmentation de la croissance due au solde naturel certes légère démontre toutefois l'amorce d'une nouvelle tendance. En effet, à l'échelle communale, on peut constater une croissance du solde naturel non négligeable sur les communes rétro littorales. Ces communes connaissent également un rajeunissement de la population considérable.



Taux de croissance dû au solde naturel entre 1999 et 2008

- Inférieur à 0 %
- Entre 0 et 0.1 %
- Entre 0.1 et 0.2 %
- Entre 0.2 et 0.3 %
- Supérieur à 0.3 %

2.5 0 2.5 km



Taux de croissance dû au solde naturel entre 2008 et 2013

- Inférieur à 0 %
- Entre 0 et 0.1 %
- Entre 0.1 et 0.2 %
- Entre 0.2 et 0.3 %
- Supérieur à 0.3 %

2.5 0 2.5 km

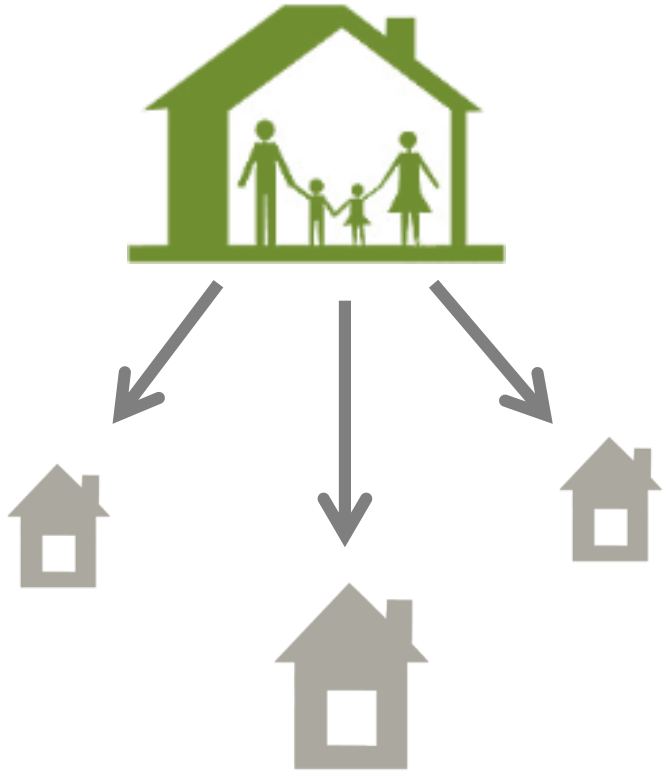
1. 4 Le desserrement des ménages : une évolution de la structure de la population à prendre en compte

Entre 2013 et 1999, on constate globalement sur le territoire du SCoT :

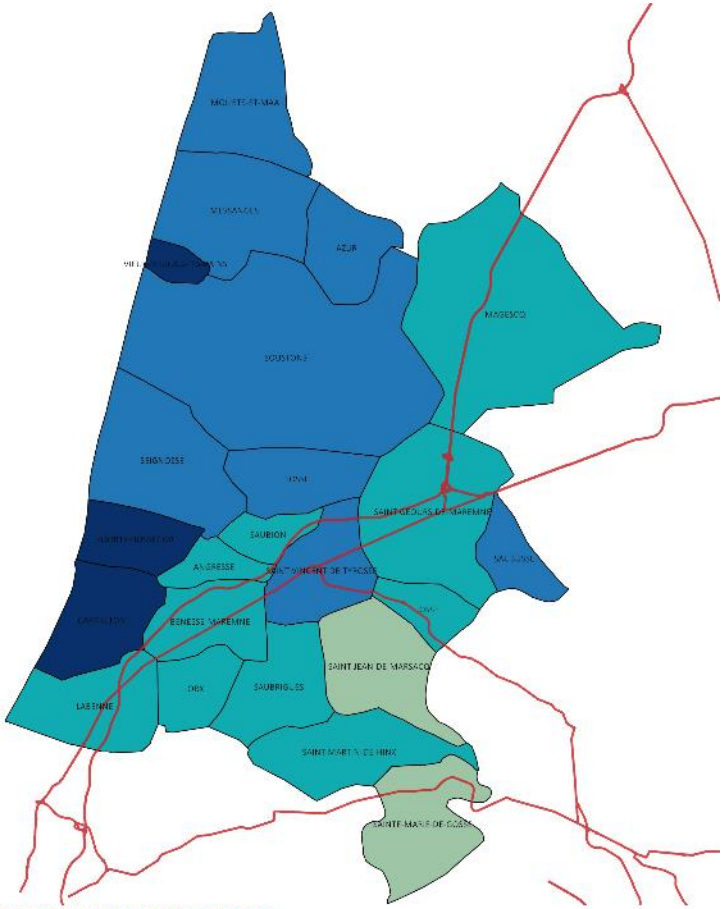
- Une augmentation du nombre de familles monoparentales, qui représentent 12,7 % des familles en 2013 pour 10,2% en 1999;
- Une hausse globale du nombre de ménages étant des couples sans enfants (47,7% en 2013 contre 46,9 % en 1999) ;
- Une hausse du nombre de ménages formés d'une seule personne (32,3% en 20013 contre 27,2 % en 1999);
- Une forte baisse du nombre de la part des « couples avec enfants » parmi les familles recensées : 26,0% pour 30,7% en 1999.

Le nombre de personnes par ménage a ainsi tendance à décroitre (2,2 en 2013 pour 2,4 en 1999), tandis que le nombre de ménages augmente: l'INSEE recense en effet 3328 ménages supplémentaires en 2013 par rapport à 2008. On observe donc sur le territoire un global desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages est une caractéristique qu'il est essentiel de prendre en compte sur le territoire. L'évolution du nombre de ménages est étroitement liée à l'évolution du nombre de logements. En effet, plus le nombre de ménages augmente, plus il sera nécessaire de construire de nouveaux logements afin d'accueillir ces ménages.

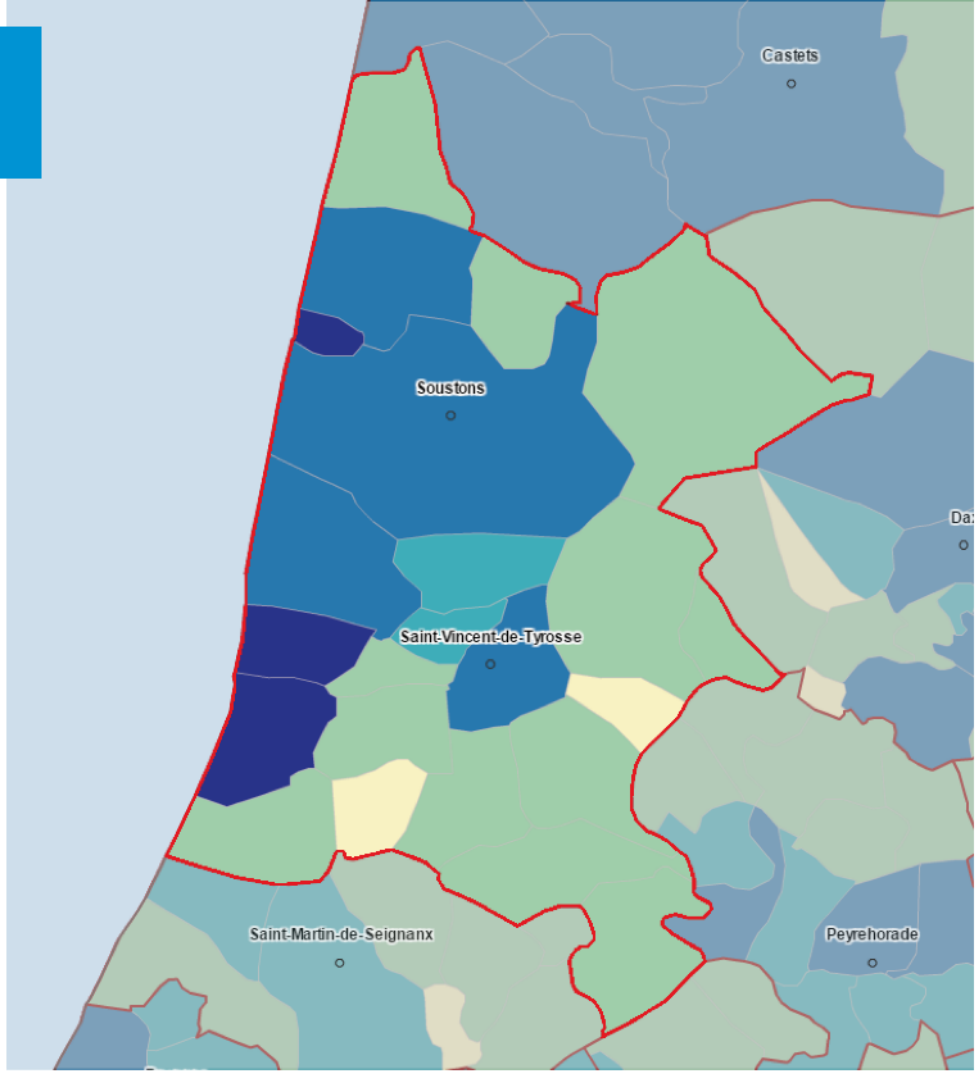


1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue



INDICE DE VIEILLISSEMENT EN 2008

- Supérieur 150
- De 100 à 150
- De 80 à 100
- De 50 à 80
- Inférieur à 50



INDICE DE VIEILLISSEMENT EN 2013

- Supérieur 150
- De 100 à 150
- De 80 à 100
- De 50 à 80
- Inférieur à 50

L'indice de vieillissement fait le rapport des plus de 65 ans sur les moins de 20 ans. S'il est égale à 100, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 65 ans sur le territoire. Pour un indice inférieur à 100, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 65 ans et inversement pour un indice supérieur à 100.

1. 5 Un vieillissement de la population sur la façade littorale du territoire

L'indice de vieillissement du territoire est de 105,3. Ainsi, cette moyenne indique un certain équilibre entre la proportion de la population jeune (moins de 20 ans) et celle de la population plus âgée (plus de 65 ans).

Cependant, en se penchant sur la structure de la population à l'échelle communale, la problématique de vieillissement ne se pose pas sur l'ensemble du territoire. En effet, les communes littorales sont fortement touchées, avec un indice de vieillissement atteignant 265 pour la commune de Soorts-Hossegor. Les communes rétrolittorales quant à elles ont une population jeune, comptant un indice de vieillissement inférieur à 80 qui s'accompagne d'un taux de croissance annuel fort.

En revanche, entre 1999 et 2010, si le volume de personnes âgées de 15 à 29 ans a augmenté, leur part a sensiblement baissé et cette tranche d'âge ne représente en 2010 plus que 12,8% des ménages du territoire, contre 15,5% en 1999. Cette proportion est nettement plus faible que parmi les autres intercommunalités. Lorsqu'ils décohabitent, les jeunes originaires de MACS ont donc tendance à quitter le territoire, soit pour leurs études supérieures, soit parce qu'ils ne trouvent pas de logements ou d'emplois.

Ainsi, l'équilibre des classes d'âge n'est pas assuré sur l'ensemble du territoire. Ces évolutions doivent être anticipées afin de produire sur le territoire une offre en équipements qui puisse répondre aux besoins spécifiques d'une population vieillissante d'une part, et d'une population jeune d'autre part (jeune enfance, adolescents…)

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
Part de la population en 1999	**15,7%**	**15,5%**	**21,0%**	**19,3%**	**18,8%**	**9,7%**
Part de la population en 2008	**17%**	**13,3%**	**21,5%**	**20,1%**	**17,6%**	**10,6%**
Part de la population en 2013	**16,9%**	**12,8%**	**20,7%**	**19,6%**	**18,9%**	**11,2%**

1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

DERNIERES TENDANCES (2015)

63 714 le nombre total d'habitants en 2015, contre 61 078 en 2013.

19 619 le nombre d'habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire du SCoT entre 1999 et 2015 avec **10 433** ménages supplémentaires entre 1999 et 2015

2,03% le taux de croissance annuel moyen entre 2010 et 2015, avec un taux dû au solde migratoire de **1,9%** et dû au solde naturel de **0,13%.** On note une légère baisse par rapport à la période 2008-2013, ce taux s'élevait à 2,1%.

37,8% de la population est localisée sur les communes de Capbreton, Saint-Vincent-De-Tyrosse et Soustons qui restent, les communes qui restent les plus peuplés du territoire et **21,6%** dans les communes de Labenne, Seignosse et Soorts-Hossegor

+5% le taux de croissance annuel moyen des communes d'Angresse, Azur, Bénesse-Maremne et Saubusse. Une croissance annuelle qui reste forte sur ces territoires localisés à proximité de l'autoroute A63.

- 0,47% le taux de croissance annuel moyen relevé à Messanges entre 2010 et 2015 (-0,26 à Saubion), quand la seule commune ayant perdu de la population entre 2008 et 2013 était Vieux-Boucau-les-Bains

2,17 le nombre de personnes par ménages, poursuite du phénomène de desserrement des ménages (2,2 en 13 et 2,4 en 1999)

2,7 l'indice de vieillesse le plus élevé à Soorts-Hossegor (2,3 pour Vieux-Boucau-Les-Bains)

1.Une attractivité territoriale et croissance démographique soutenue

1. 6 Synthèse des tendances démographiques et rappel des objectifs affichés au SCoT

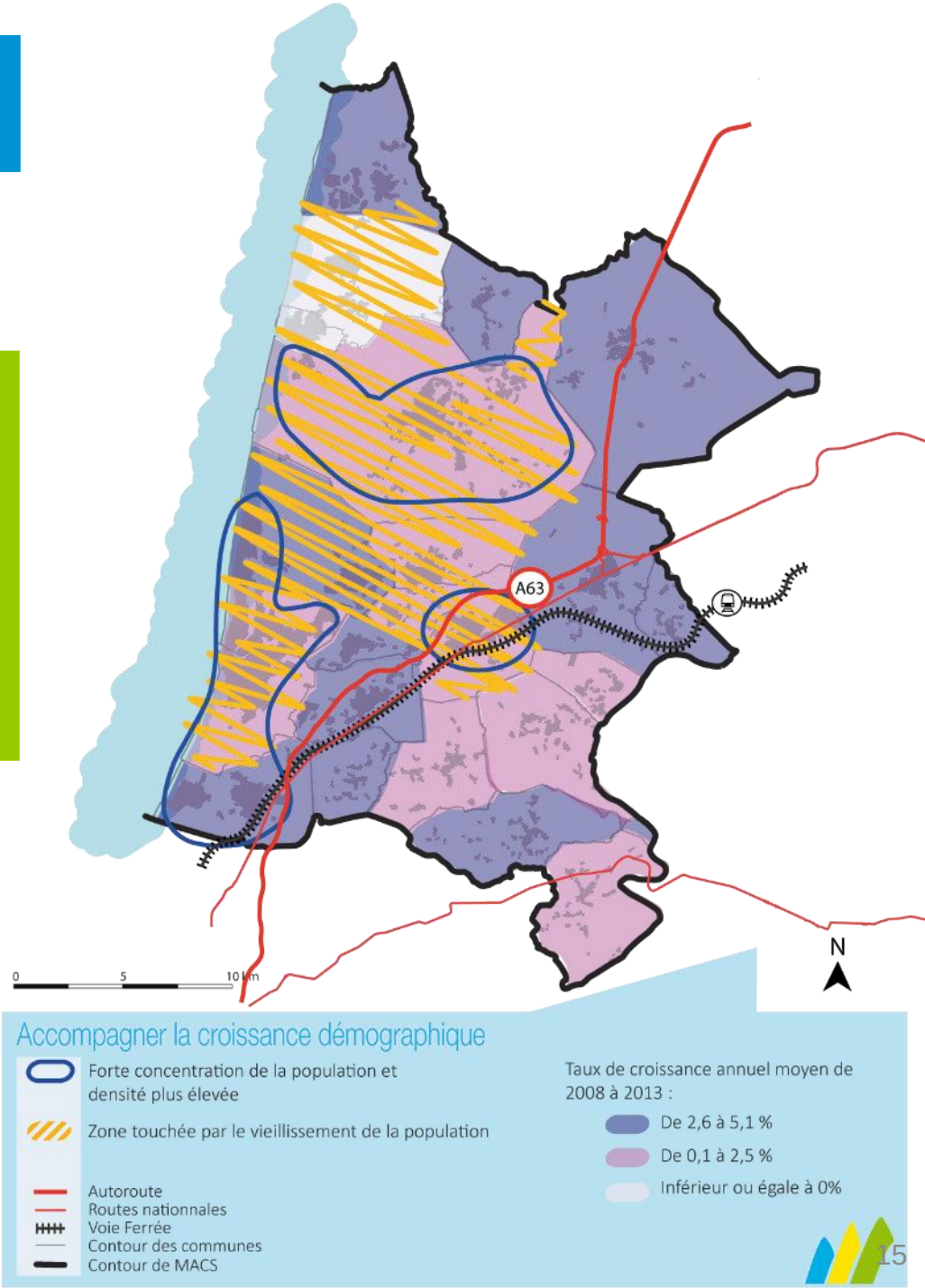
BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- L'ÉQUILIBRE SPATIAL DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
- L'ÉQUILIBRE DES CLASSES D'ÂGE SUR LE TERRITOIRE
- L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS EN TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LEURS BESOINS, DE LA PRÉSERVATION DE LEUR CADRE DE VIE ET DE LA QUALITÉ DE LEUR ENVIRONNEMENT

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

- *Se préparer à accueillir **27 000 habitants** supplémentaires d'ici 2030.*
- *Réorganiser le développement en prenant pour appui le pôle structurant de la zone Atlantisud.*

Ainsi, l'objectif du PLUi est de mettre en œuvre les objectifs définis dans le SCoT et le PLH afin de permettre une répartition de la population qui soit équilibrée.

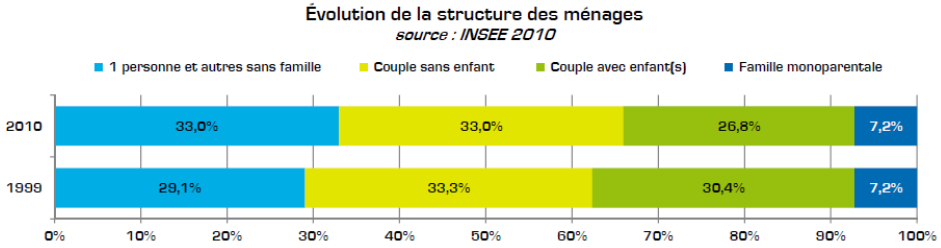


2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

2. 1 Un profil des ménages évoluant et impactant l'offre en logement

Des ménages de plus en plus petits

La diminution de la taille des ménages s'explique par l'évolution de la structure des ménages. Si en 1999, les personnes seules représentaient 29,1% des ménages, elles représentent 33% d'entre eux en 2010 et 32,3 % en 2013. De plus, en 2013, le nombre de personnes par foyer était de 2,2 contre 2,36 en 1999. L'augmentation des personnes seules et le desserrement des ménages, sont des phénomènes que l'on constate plus globalement à l'échelle nationale et qui sont la conséquence de l'augmentation de l'espérance de vie d'une part, mais également des divorces et séparations ou encore des évolutions de mode de vie.



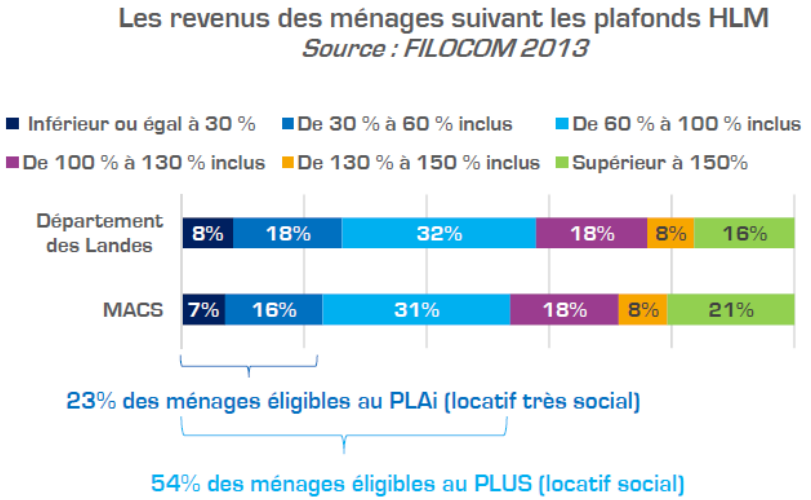
Source : PLH de MACS

Malgré une augmentation des petits ménages, la structure des ménages de MACS est plus familiale que celle de l'ACBA et du Grand Dax où les personnes seules sont majoritaires.

Une moyenne des revenus relativement élevée sur le territoire cachant d'importantes disparités

En 2011, le revenu médian était de 30 269€ par ménage à l'échelle de MACS, sensiblement supérieur à la moyenne landaise (28 782€). Cependant, d'après les études du PLH, les revenus cachent d'importantes disparités, la répartition des ménages en fonction de leurs revenus se trouve corrélée avec les marchés de l'immobilier du territoire. Les habitants aux plus hauts revenus habitent le long de la côte et à l'ouest de Saint-Vincent-de-Tyrosse. A l'inverse, les communes du rétro-littoral et à l'extrémité nord de MACS ont des revenus plus faibles.

Par ailleurs, 54% des ménages sont éligibles au parc de logements sociaux classique (hors PLS), dont 23% au parc très social. Cette proportion est inférieure à la moyenne départementale, avec 58%.



Source : PLH de MACS

2. 2 Des logements caractéristiques d'une zone touristique mais une offre permanente qui progresse et se diversifie

Un parc de logements comprenant une part importante de résidences secondaires

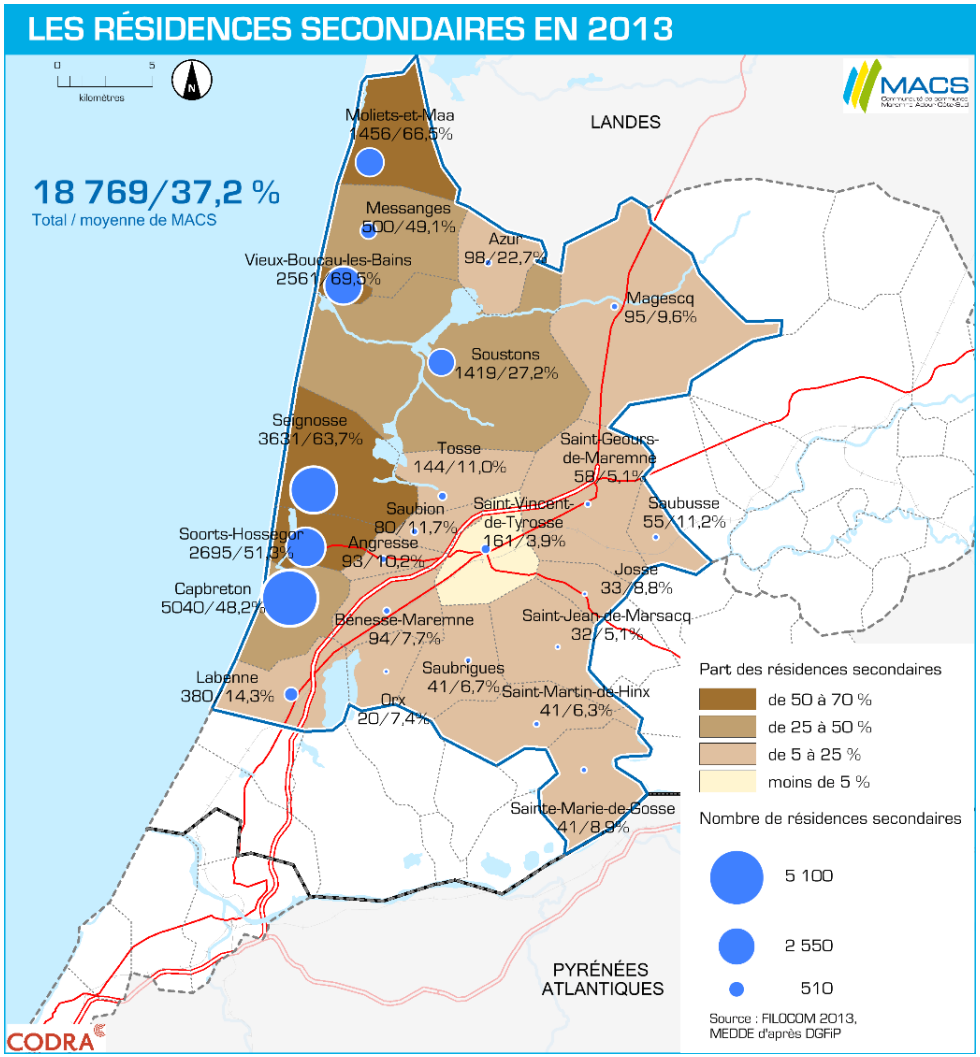
En 2013, les résidences secondaires représentent 37% des logements selon FILOCOM, soit 18 768 logements tandis que les résidences principales représentent 56,4% du parc, soit 28 436 logements.

Les résidences secondaires se concentrent sur les communes du littoral qui comptent 87% d'entre elles.

On observe, en proportion, une tendance à la baisse du nombre de ces résidences secondaires. Cela s'explique en partie par une progression plus rapide du parc des résidences principales, qui s'est beaucoup développé ces dernières années.

Ainsi, on enregistre :

- 1 052 résidences secondaires supplémentaires entre 2009 et 2013 selon FILOCOM, soit une croissance annuelle de +1,5% par an
- Contre 2 919 résidences principales supplémentaires, soit une croissance annuelle de +2,7% par an.

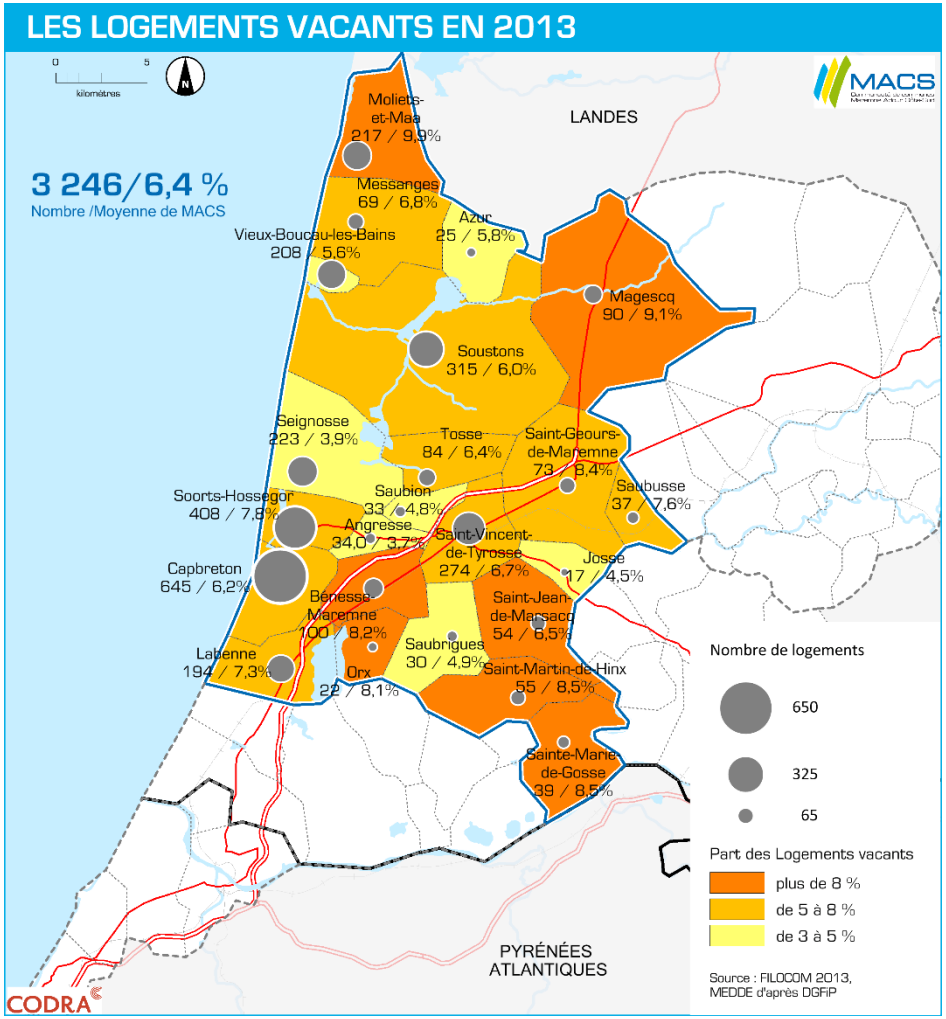


Source : PLH de MACS

2. 3 Peu de logements vacants dans l'ensemble, témoignant de la tension du marché

Rappel : selon FILOCOM, un logement vacant est considéré vacant s'il est vide de meuble et non occupé au 1er janvier de l'année d'observation.

Déjà le Programme Local de l'Habitat de la faiblesse de la vacance, avec 3 246 logements vacants représentants 6,4% du parc existant en 2013. Le parc vacant est d'ailleurs proportionnellement moins présent que sur l'ensemble des Landes.
La définition du logement vacant au sens des impôts amène par ailleurs à quelques précautions quant au volume identifié pour certaines communes, qui semble surestimé. Une partie des logements correspond sans doute à des phénomènes d'indivisions, de ventes, ou à des changements d'usage. Toutefois, certains logements peuvent aussi être des logements neufs, mais non occupés au 1er janvier 2013. Compte-tenu de l'importance du parc des résidences secondaires, on peut aussi estimer qu'une proportion du parc vacant peut relever de résidences secondaires, et vice et versa.



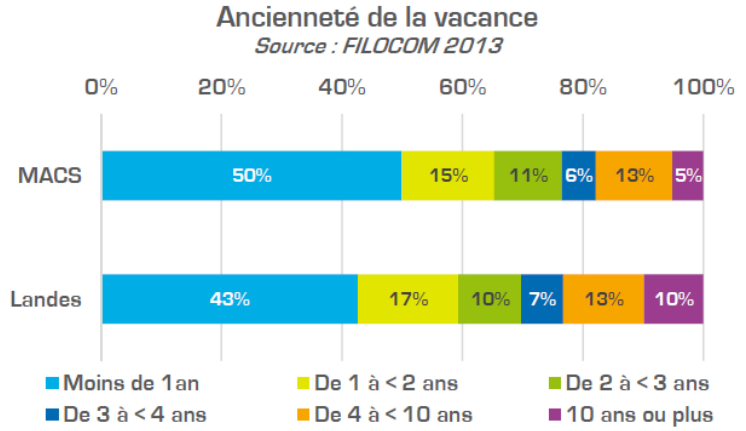
Source : PLH de MACS

2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

2. 3 Peu de logements vacants dans l'ensemble, témoignant de la tension du marché - suite

La moitié des logements vacants le sont depuis moins d'un an, cette vacance de courte durée ne constitue pas un sujet d'inquiétude : elle relève de mutations en cours au sein du parc existant (reventes, attente de relocation…). La vacance de courte durée est d'ailleurs plus importante qu'à l'échelle départementale. La vacance enkystée apparaît à l'inverse peu présente, moins qu'à l'échelle des Landes. Seulement 18% des logements sont vacants depuis plus de 3 ans, dont 5% depuis plus de 10 ans.

En outre, les données INSEE 2016 font état d'une vacance encore moins présente sur le territoire. En effet, le taux de vacance demeure le plus faible du département et son faible niveau démontre toujours la tension réelle du marché de l'immobilier sur le territoire du PLUi.
Ce taux de logements vacants à l'échelle du territoire de MACS permet de qualifier cette vacance de « conjoncturelle » (durée de moins de 3 ans). En effet, un minimum de vacance est nécessaire à la fois pour la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement.



Source : PLH de MACS

EPCI Sud Landes	Taux de vacance 2006	Taux de vacance 2016
CC Maremne Adour Côte-Sud	**2,6%**	**4,2%**
CC Seignanx	4,3%	5,6
CA Grand Dax	5,7%	8,2%
CC Pays d'Orthe et Arrigans	6,0%	9,0%

Source : INSEE – PDH Landes *(en cours d'élaboration)*

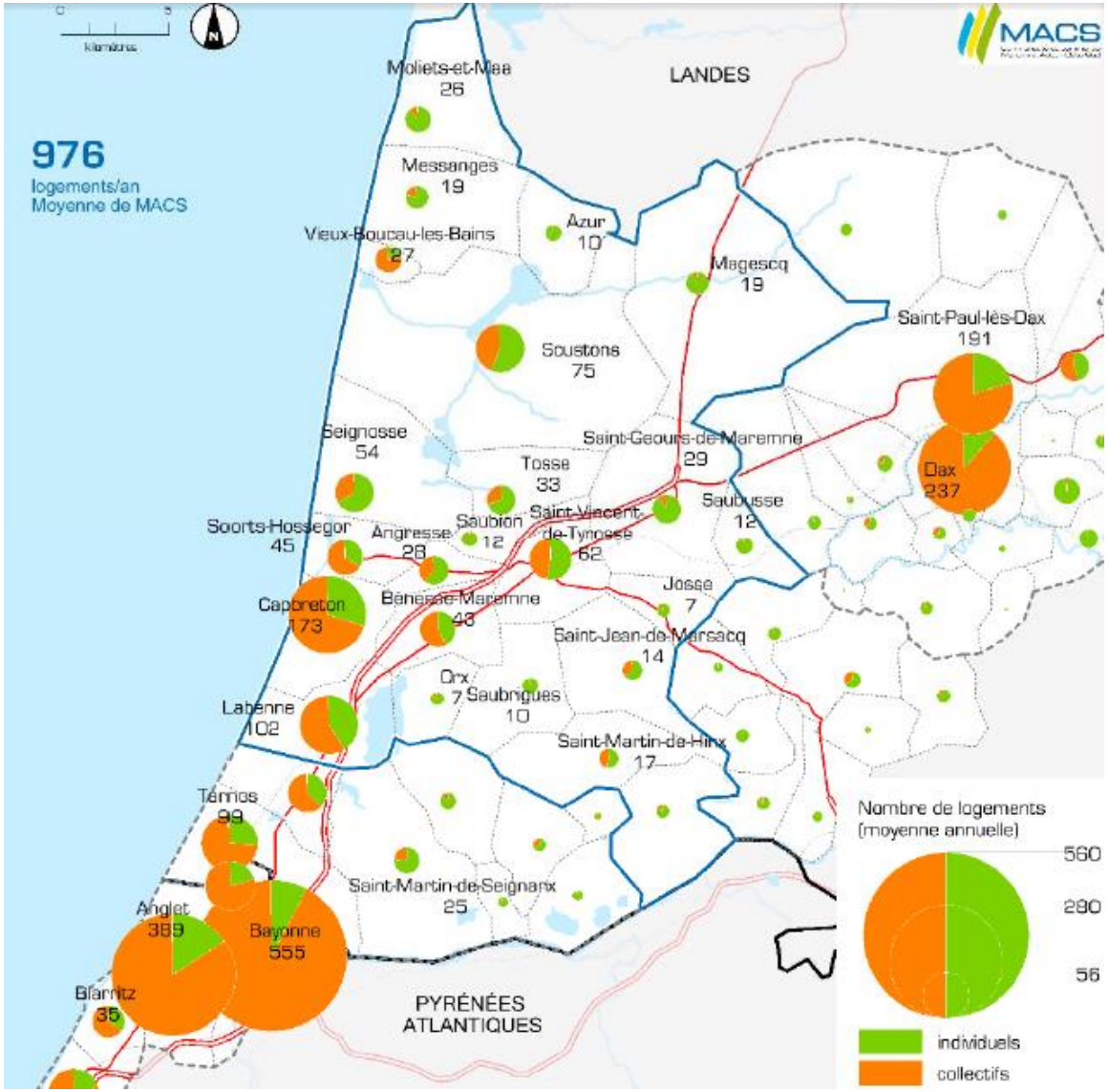
2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

2.4 Un rythme de construction très soutenu suivant la croissance démographique du territoire

En moyenne depuis 2005, près de 980 logements sont construits chaque année, dont 40% d'entre eux en collectif. Ce dynamisme est particulièrement soutenu comparativement aux intercommunalités voisines. Cette intensité de construction a un impact certain sur la consommation foncière à des fins résidentielles.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT :

« La consommation annuelle moyenne de foncier, sur la décennie passée, était de l'ordre de 80 ha. Le projet de SCoT, bâti sur 18 ans, envisage une consommation moyenne maximale de l'ordre de 1200 ha toutes activités confondues (habitat, économie, équipements, etc.), soit une économie de l'ordre de 240ha sur la durée du SCoT »



Source : PLH de MACS

2. 5 Un marché de l'habitat tendu, difficile d'accès pour les ménages à faibles et moyennes ressources

Une offre présente mais des prix élevés sur le littoral

Le marché de l'accession à la propriété est caractérisé par une offre abondante (plus de 2 200 transactions chaque année), mais à des prix élevés, surtout sur le littoral. Si l'augmentation des prix n'est pas propre au territoire, elle est spectaculaire en neuf et particulièrement pour les terrains à bâtir où les prix ont plus que doublé en dix ans. Le prix moyen d'un terrain est supérieur à 95 000 € en 2013, contre moins de 50 000 € à l'échelle landaise.

L'offre en collectif, en neuf (3 212 €/m²) comme en ancien (3 273 €/m²), est aussi à des prix moyens nettement plus élevés que sur le reste du département.

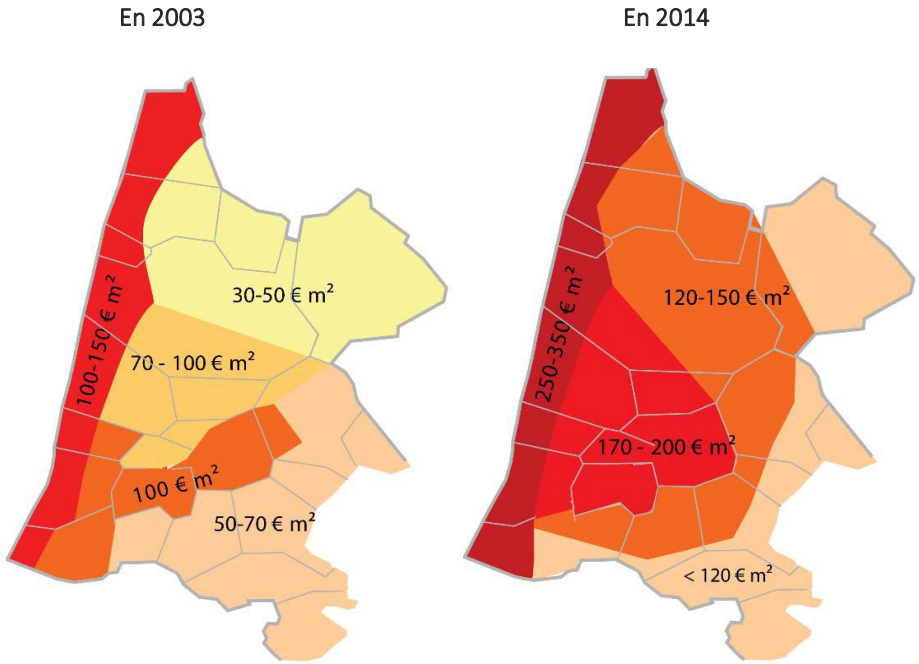
Un marché de l'habitat tendu, avec des parcours résidentiels difficiles pour les ménages modestes

Pour les jeunes, le parcours résidentiel est difficile. L'offre locative sociale est très peu mobilisée, l'offre étant limitée, l'attente étant trop longue et les petites typologies peu présentes. En effet, le parc social est en décalage au regard du profil des demandeurs.

En locatif privé, les loyers élevés rendent l'accès au logement difficile pour les plus modestes.

Plus les revenus augmentent, plus l'accès au locatif privé est facilité et ce d'autant si le rapport à l'emploi est stable (CDI). Le développement de l'offre récemment a permis de proposer une offre en deux et trois pièces. En accession, il est difficile de trouver un produit correspondant aux ressources du primo-accédant.

PRIX DES TERRAINS A BATIR



Source : PLH de MACS

2. L’adaptation et la diversification de l’offre en logements

En ancien, les petites typologies sont essentiellement tournées vers le marché de la résidence secondaire, à prix élevés.
En neuf, compte-tenu des prix élevés, il y a peu de possibilités, sauf à disposer d’un apport personnel significatif.

Pour les saisonniers, les solutions dédiées sont peu nombreuses, ce qui constitue une réelle difficulté sur quelques mois de l’année. Les loyers du parc privé sont trop élevés et l’offre peu disponible, concurrencée par un hébergement touristique inaccessible en terme de prix. Seuls quelques communes et employeurs privés sont organisés pour proposer une offre à cette catégorie de salariés.

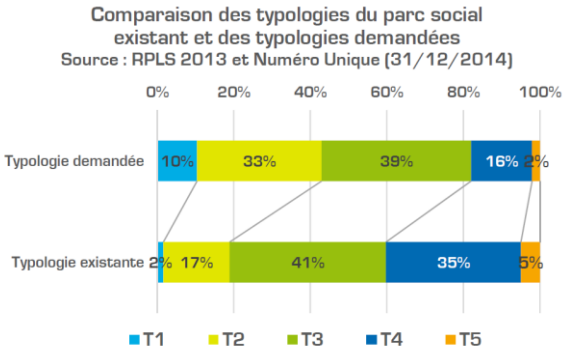
Les ménages âgés, souvent déjà propriétaires, trouvent plus facilement une offre compatible à leur demande, L’attractivité du territoire pour les ménages aspirant à une retraite « en bord de mer » est nette et les possibilités sont nombreuses, avant tout en individuel. Pour autant, cela reste particulièrement difficile pour les plus modestes d’entre eux, dans le parc social comme dans le parc privé.

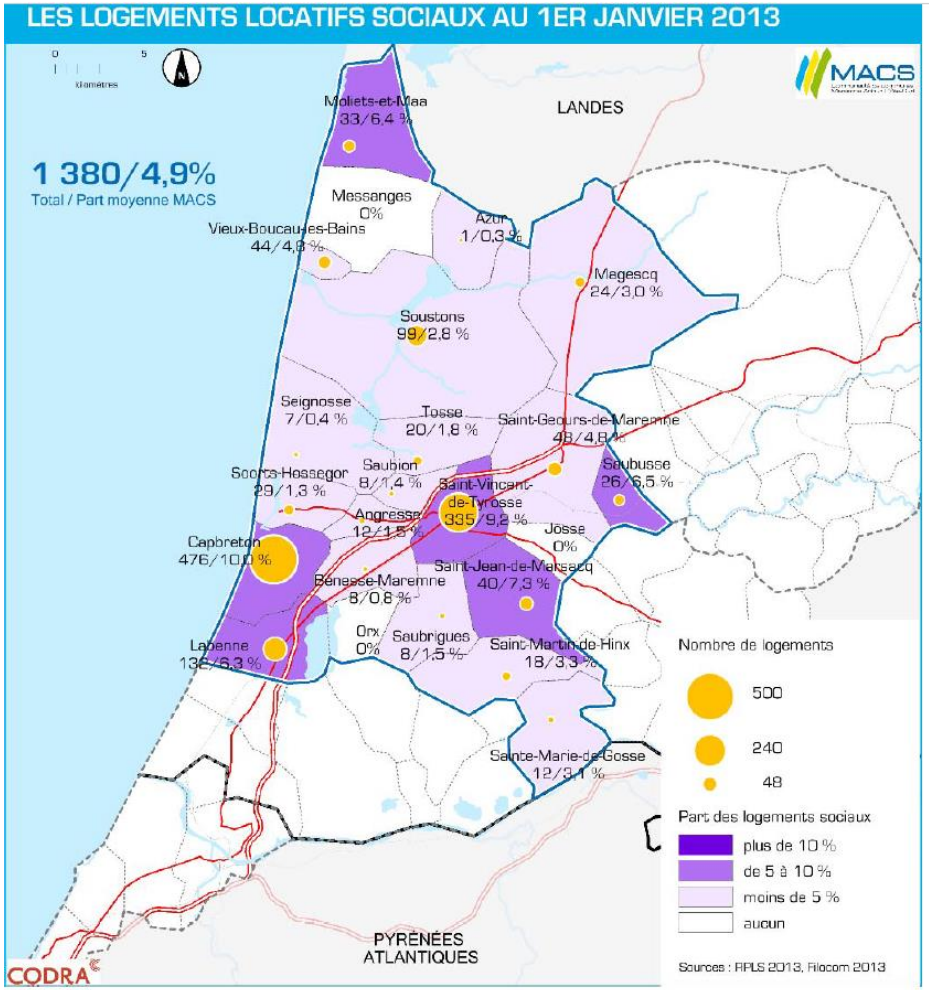
2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

Un marché locatif social sous dimensionné

1 465 logements locatifs sociaux conventionnés étaient recensés en 2014 par le fichier RPLS. La part du locatif social est à peine de 5%, soit la même qu'en 1999. C'est à Saint-Vincent-de-Tyrosse (354 logements, 9,2% des résidences principales) et Capbreton (488, 10%) que l'offre locative sociale est la plus importante : plus de la moitié de l'offre de MACS est située dans une de ces deux communes. L'offre locative sociale est également assez bien présente à Labenne et dans une moindre mesure à Soustons. En proportion, elle est également assez importante dans plusieurs petites communes, comme Saint- Jean-de-Marsacq ou encore Saubusse et Moliets-et-Maa. Trois communes ne disposent d'aucun logement social dans le RPLS : Josse, Messanges et Orx.

Le fichier RPLS dénombre 1 805 logements locatifs sociaux conventionnés en 2016, soit une nette progression depuis 2014. Mais, il est à noter que le rythme élevé de construction de l'ensemble des logements tend à minimiser les efforts réels de production de logements locatifs sociaux sur le territoire.





Source : PLH de MACS

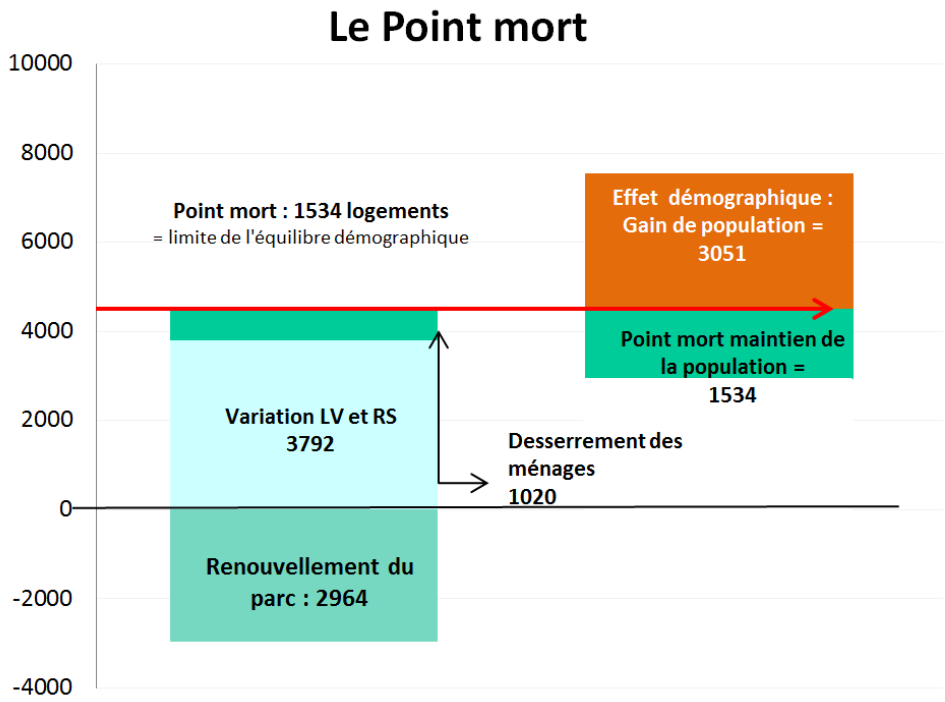
2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

Le point mort : Un équilibre démographique maintenue

L'analyse du parc de logement et de son évolution permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population, il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés (c'est le renouvellement),
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages (il s'agit du desserrement - si la taille moyenne des ménages ou taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger la même population).

La somme de ces besoins est appelée « point-mort ». Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.



En 5 ans plus de 4 586 logements ont été construits dont 33 % ont contribué à maintenir la population de MACS au niveau de 2008. En revanche, 3 051 logements ont été construits afin d'accueillir les 3 328 nouveaux ménages du territoire.

De plus, 2 964 logements proviennent du renouvellement du parc de logements existants.

**D'après la méthode dite du « Point-Mort »

2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

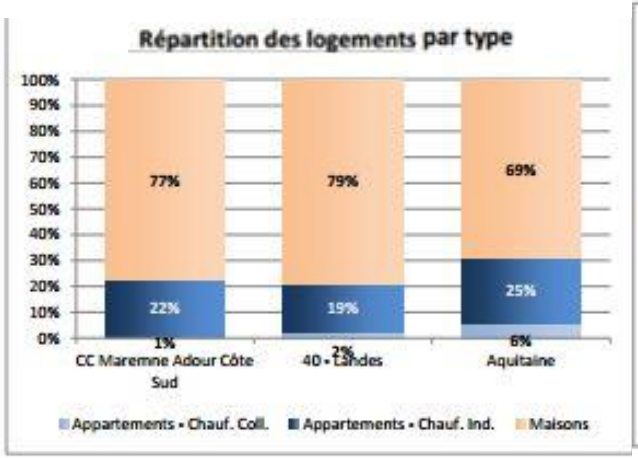
2.6 Le secteur du résidentiel : un parc bâti énergivore

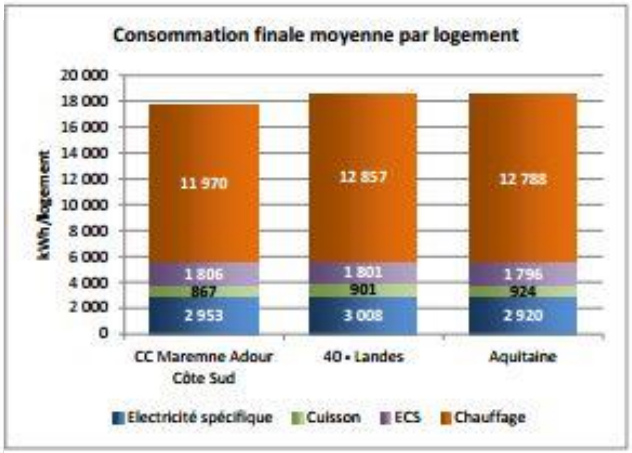
Le secteur du résidentiel consomme 474 GWh, soit 30% des énergies finales sur le territoire et le tertiaire en consomme 221 soit 14%.

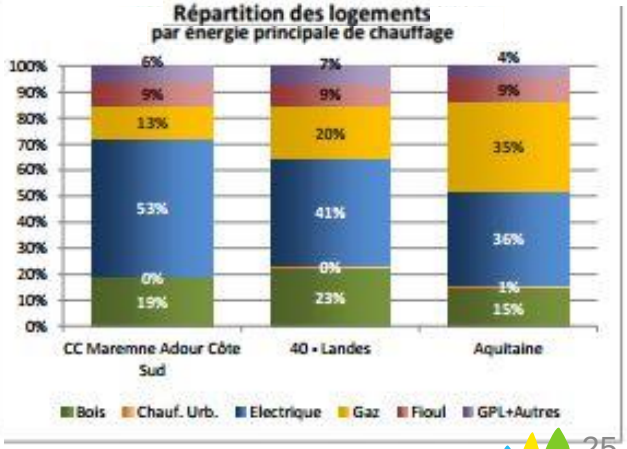
Au sein des logements, le poste chauffage est le plus consommateur d'énergie. Cela s'explique par le fait que le parc de logements de la Communauté de Communes MACS est majoritairement dominé par des maisons individuelles (77% du nombre total de logements), en moyenne trois fois plus « énergivores » que les logements collectifs.

L'électricité est la première énergie utilisée pour le chauffage au niveau de la Communauté de Communes MACS (53%). Le bois représente 19% des sources utilisées pour le chauffage. Ce taux fort s'explique par le caractère extrêmement boisé du massif des Landes de Gascogne qui rend cette source d'énergie locale facilement utilisable par les habitants.

La Communauté de Communes MACS a mis en place une plateforme locale d'accompagnement pour la rénovation thermique des bâtiments privés : RENOMACS. Cette plateforme se concentre sur les 9000 bâtiments du territoire construits avant les années 1975 et accompagne les habitants financièrement selon leurs critères de revenus.
De plus, MACS a mis en place le dispositif DOREMI. Ce programme permet de proposer un groupement d'artisans, formés aux techniques de rénovation économes en énergie, pour des habitants souhaitant réaliser des rénovations thermiques avec un objectif d'atteinte de consommation de 50KWh/m² pour le chauffage.
La Communauté de Communes participe également financièrement lors de la construction d'habitat public à haute performance énergétique (BEPOS, EFFINERGIE).







2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

2.7 Rappels des objectifs du SCoT

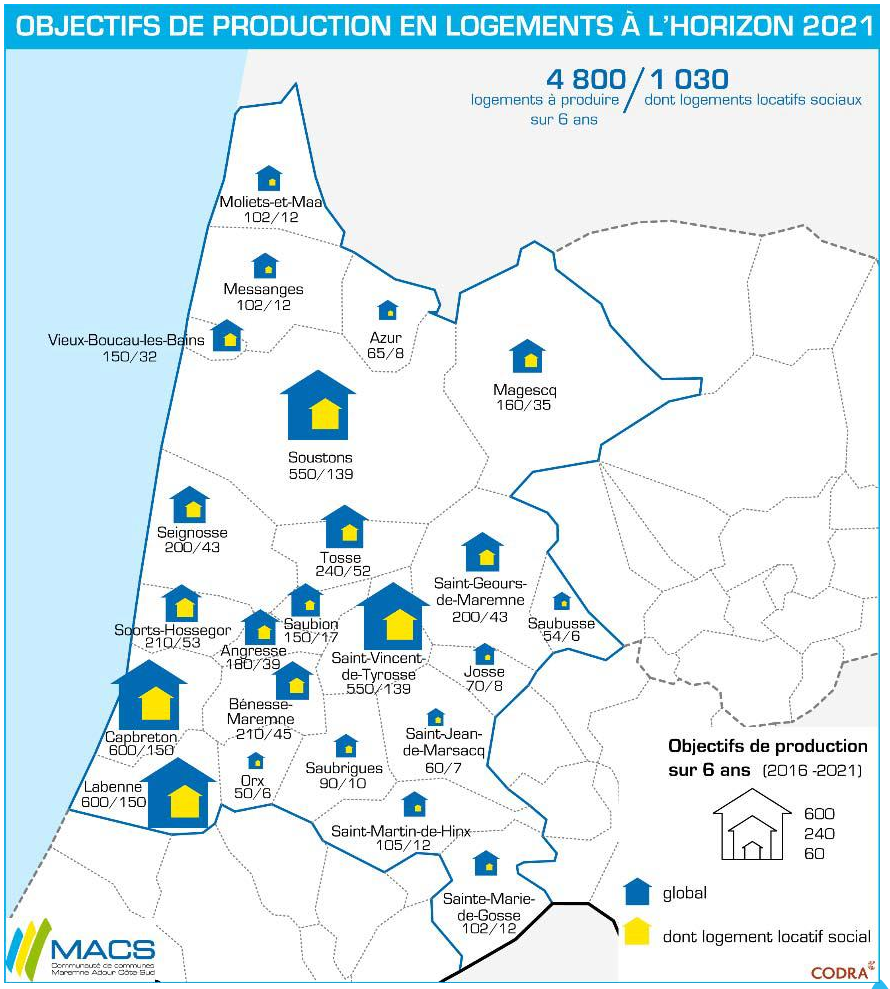
Accueillir environ 80 000 habitants à l'horizon 2030
Au regard d'une population de 53 500 habitants en 2007, le SCoT prévoit ainsi l'accueil de d'environ 27 000 habitants supplémentaires entre 2007 et 2030.

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Gain de population 2008-2030	Population estimée à 2030
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7763	3758	11521
	LABENNE		4543	2981	7524
	SOUSTONS		7090	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7161	3110	10271
	Total secteur 1	12960	26557	12960	39517
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2054	2079	4133
	MAGESCQ		1688	891	2579
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1287	297	1584
	JOSSE		769	297	1066
	SAUBION		1302	540	1842
	BENESSE-MAREMNE		2166	1134	3300
	SAUBUSSE		792	535	1327
	Total secteur 2	5940	10058	5773	15831
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1306	416	1722
	TOSSE		2199	1129	3328
	SAINT MARTIN DE HINX		1157	535	1692
	ANGRESSE		1434	1134	2568
	SOORTS HOSSEGOR		3672	1080	4752
	SEIGNOSSE		3131	972	4103
	AZUR		549	324	873
	Total secteur 3	5400	13448	5589	19037
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	243	712
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1044	540	1584
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1591	675	2266
	MESSANGES		953	621	1574
	MOLIETS ET MAA		821	621	1442
	Total secteur 4	2700	4878	2700	7578
	TOTAL	27000	54941	27022	81963

SCENARIO AFFICHE POUR 2030	%	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
Croissance affichée au SCoT + 27000 habitants > 80000 habitants en 2030	1,8	**53500**	54444	55405	56383	57378	58390	59421	60469	61536	62622	63727	64852	65996	67161	73300	80000
Vérification au regard de la poppulation connue en 2009	1,8			**56368**	57363	58375	59405	60453	61520	62606	63711	64835	65979	67144	68328	74574	81390
Vérification au regard de la poppulation connue en 2013	**1,8**							**61078**	62156	63253	64369	65505	66661	67837	69034	75344	**82231**
Vérification au regard de la poppulation connue en 2013	**1,6**							**61078**	62055	63048	64057	65082	66124	67182	68257	73896	**80000**

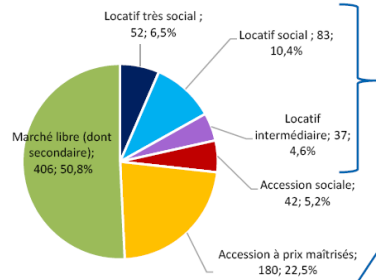
2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

2. 8 Des objectifs fixés par le PLH adopté en septembre 2016 à prendre en compte dans le PLUi



Répartition par produits de l'objectif annuel de production

chiffres arrondis



La permanence d'une dynamique privée du fait de l'attractivité du territoire et malgré un contexte économique difficile

L'ambition de production de 21,5% de logements locatifs sociaux conservée, ***soit environ 172 LLS par an*** *sur la base de 800 logements par an*

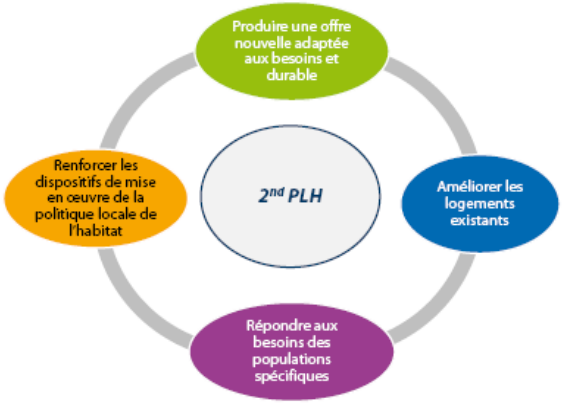
→ A horizon 2021, cela devrait permettre de passer d'un peu moins de 5% de locatif social à plus de 7%

28% d'accession à prix maîtrisés, en appui sur le PSLA et en facilitant surtout la mobilisation du PTZ+ par les ménages, avec une offre accessible

	Sur 6 ans	en %
Locatif très social	310	6,5%
Locatif social	500	10,4%
Locatif intermédiaire	220	4,6%
Accession sociale	250	5,2%
Accession abordable	1080	22,5%
Marché libre (dont secondaire)	2440	50,8%
Total	4 800	100,0%

DES ORIENTATIONS AU PROGRAMME DES ACTIONS

Quatre orientations pour structurer la politique de l'habitat



2. 9 Synthèse des constats et enjeux

SYNTHESE DES CONSTATS

- UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE TRÈS FORTE (17 000 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES CES 15 DERNIÈRES ANNÉES)
- UN RAPPORT À L’EMPLOI QUI IMPACTE LES STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES DES MÉNAGES ACTIFS
- UNE ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES
- DES MÉNAGES AUX REVENUS MOYENS ASSEZ ÉLEVÉS COMPARATIVEMENT AUX LANDES MAIS PLUS D’UN MÉNAGE SUR DEUX POURRAIT PRÉTENDRE À UN LOGEMENT SOCIAL
- LE PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES REPRÉSENTE PLUS D’UN LOGEMENT SUR TROIS MAIS SA PROGRESSION A RALENTI CES DERNIÈRES ANNÉES AU PROFIT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES
- UNE PROBLEMATIQUE LIEE A LA VACANCE INEGALEMENT REPARTIE SUR LE TERRITOIRE, MAIS QUI TRADUIT UNE PRESSION IMMOBILIERE ET FONCIERE FORTE SUR LE TERRITOIRE DE MACS
- L’OFFRE EN RÉSIDENCES PRINCIPALES EST MONOTYPE : DE GRANDS LOGEMENTS EN INDIVIDUEL TANDIS QUE LES RÉSIDENCES SECONDAIRES SONT AUTANT EN INDIVIDUEL QU’EN COLLECTIF
- LES DEUX TIERS DES MÉNAGES SONT PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS MAIS LES LOGEMENTS LOCATIFS, SURTOUT PRIVÉS, ONT PROGRESSÉ CES DERNIÈRES ANNÉES
- LE PARC DE LOGEMENTS EST GLOBALEMENT EN BON ÉTAT MAIS RESTE PERFECTIBLE SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE

2. L'adaptation et la diversification de l'offre en logements

DERNIERES TENDANCES (2015)

32,9% la part des ménages composés de personnes seules en 2015, un chiffre qui se stabilise à l'échelle du territoire (33% en 2010 et 32,3% en 2013).

51% le taux de résidences principales, un chiffre en légère augmentation sur les 5 dernières années (49% en 2010). **45%** pour les résidences secondaires en contre **47%** en 2010 : une légère baisse expliquée par les derniers projets immobiliers. Seulement **4%** de logements vacants.

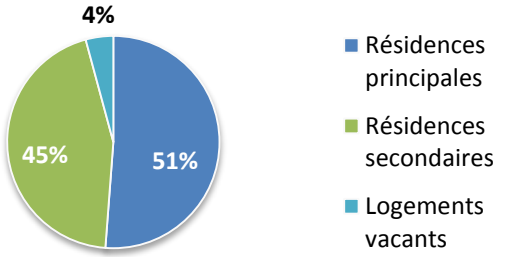
+9 907 logements construits entre 2005 et 2015 (@Sitadel).

+3 605 résidences principales sur le territoire entre 2010 et 2015, soit **69,4%** des logements construits sur la même période.

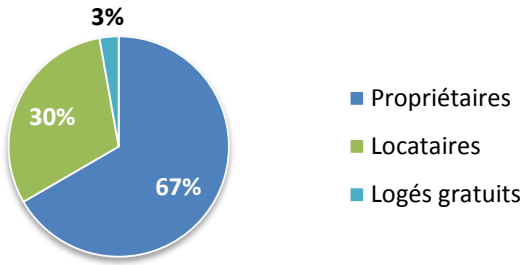
+1 143 résidences secondaires entre 2010 et 2015.

5 340 € le prix moyen du m² à Hossegor pour un achat immobilier (3 973 € à Capbreton) (meilleursagents.com)

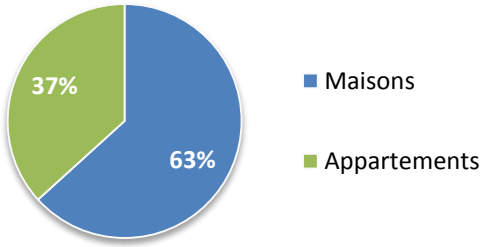
Catégories de logements (2015)



Résidences principales selon le statut d'occupation (2015)



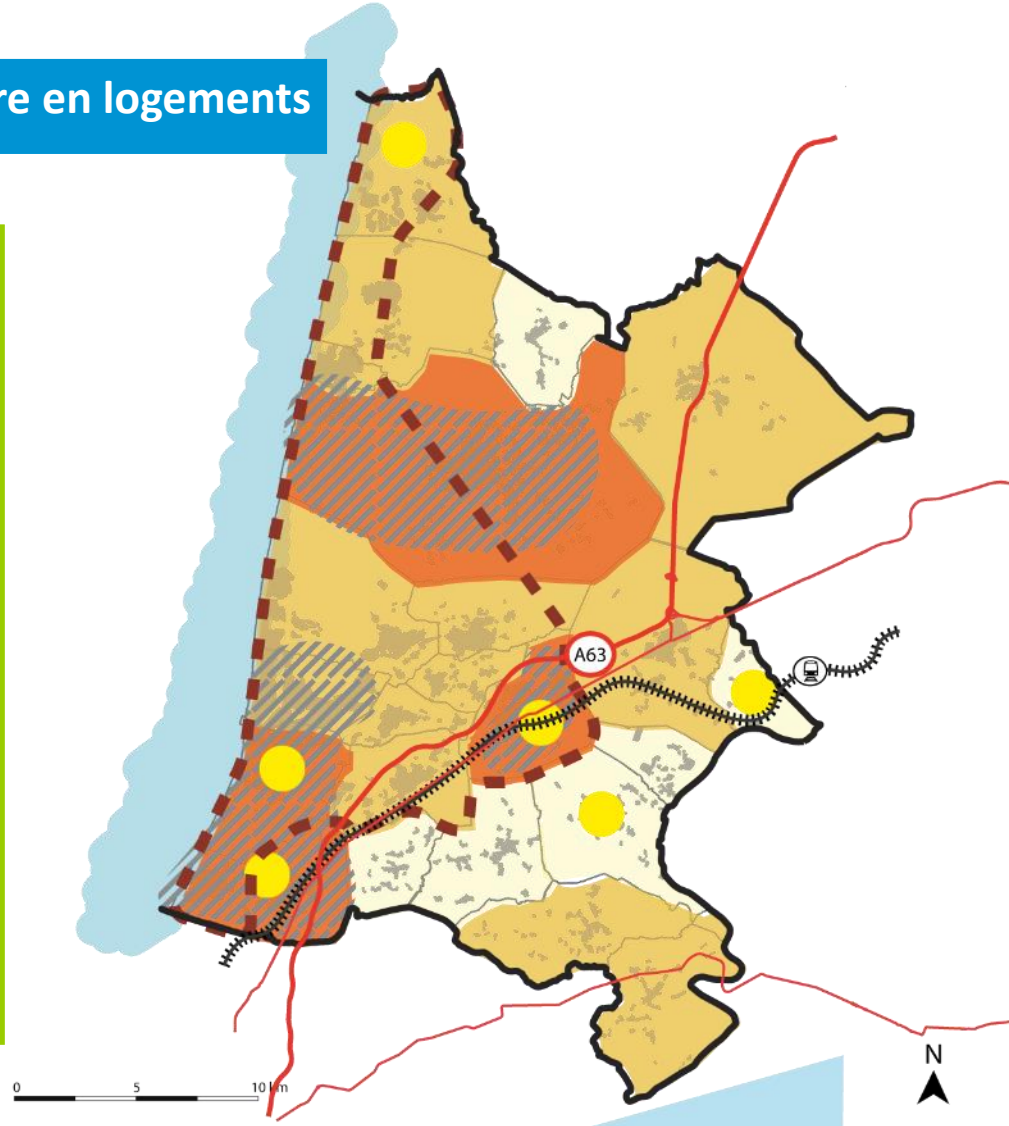
Types de logements (2015)



2. L’adaptation et la diversification de l’offre en logements

BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION.
- LA MAÎTRISE DU FONCIER ET LIMITATION DE L’ÉTALEMENT URBAIN.
- LE DÉVELOPPEMENT D’UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE AUX BESOINS DES ACTIFS.
- L’ANTICIPATION DES BESOINS GÉNÉRÉS PAR LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D’AUTONOMIE.
- LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS
- LA MISE EN ŒUVRE D’UNE POLITIQUE DE L’HABITAT COHÉRENTE AVEC LES AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT.
- L’AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC.



3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

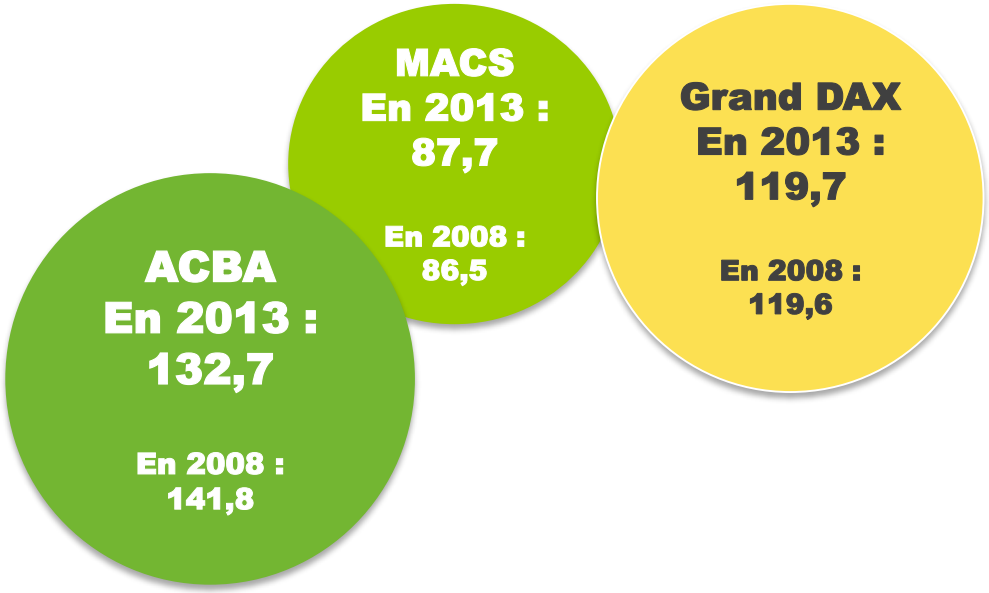
3. 1 Un indice de concentration de l'emploi en augmentation mais un équilibre emploi/habitant difficile à atteindre

Indice de concentration de l'emploi :

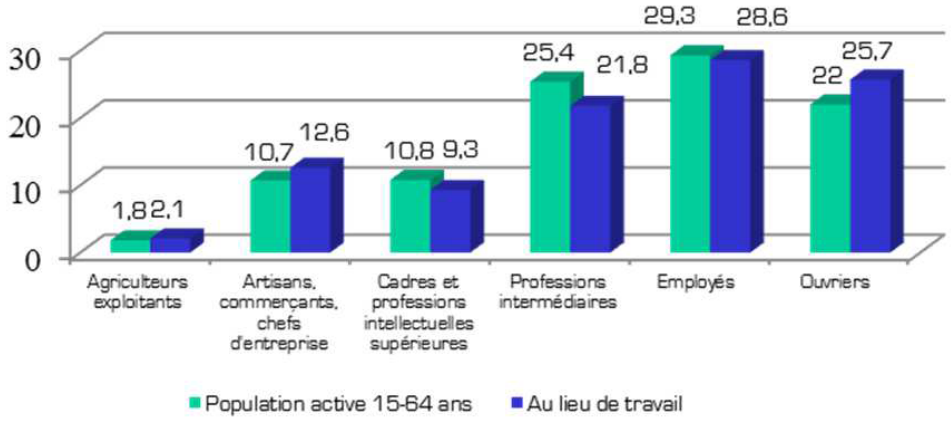
Le territoire de MACS, de part son accessibilité aisée, se situe au carrefour de l'ACBA et du Grand Dax. En comparant les indices de concentration de l'emploi de chacun de ces territoires, on comprend que MACS entretient un lien étroit avec ses voisins. En effet, l'indice de ce dernier est inférieur à 87,7. La population est ainsi amenée à sortir du territoire pour travailler vers les intercommunalités du Grand Dax et de l'ACBA, ayant des indices de concentration de l'emploi supérieur à 100

En comparant les catégories socioprofessionnelles de la population active au lieu de travail, on constate que les cadres, les professions intellectuelles supérieures, mais aussi les professions intermédiaires sont plus nombreux à travailler en dehors du territoire.

A l'inverse, les artisans-commerçants-chefs d'entreprises ainsi que les ouvriers sont plus représentés en terme de catégories d'emplois occupés sur le territoire.



Comparaison CSP population active et emplois au lieu de travail, 2012

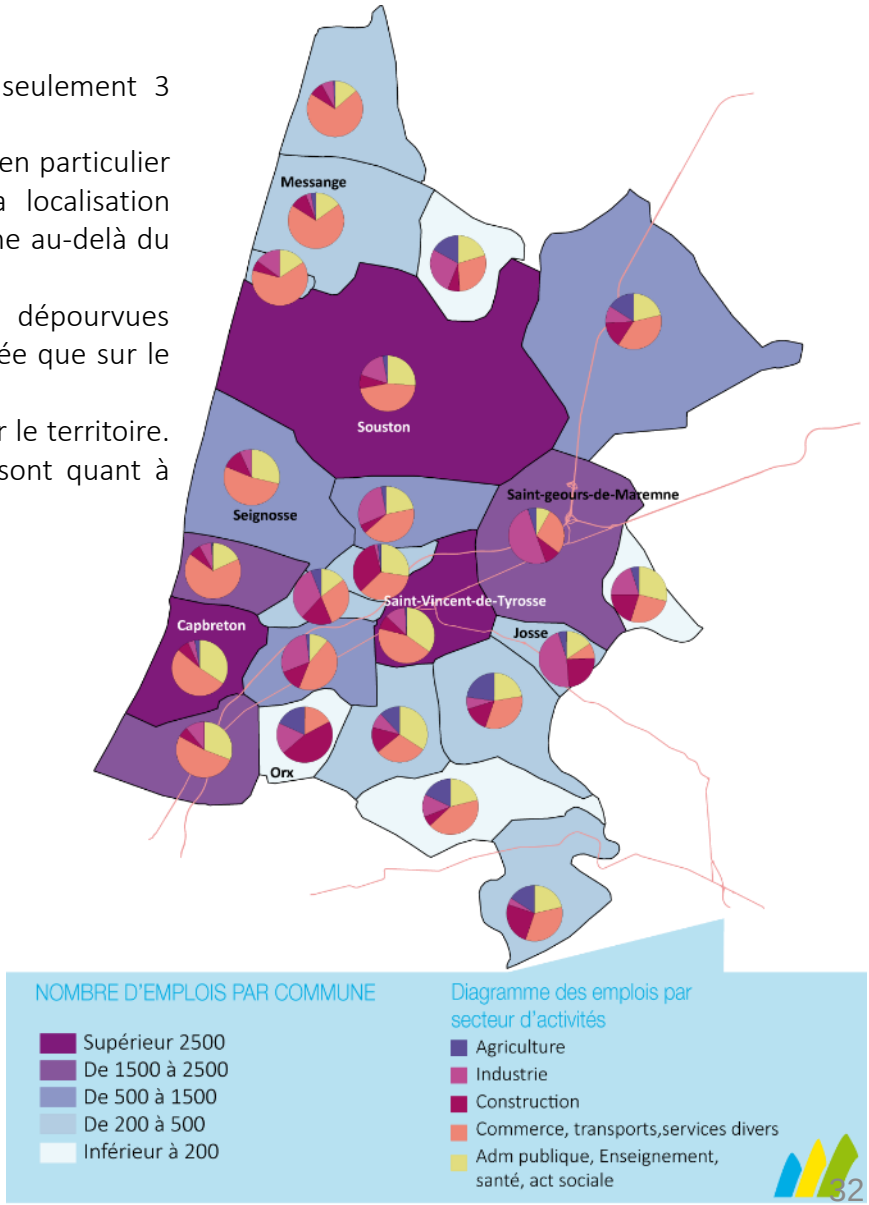


3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

3. 2 Une économie marquée par des secteurs dominants et une dynamique de création d'entreprises importantes

L'emploi est relativement bien réparti sur l'ensemble du territoire avec seulement 3 communes recensant moins de 200 emplois.
De plus, les communes le long de l'A63 profitent d'une accessibilité facilitée, en particulier la commune de Saint Geours-De-Maremne qui a su tirer profit de sa localisation avantageuse pour développer la zone économique d'Atlantis Sud, qui rayonne au-delà du territoire de MACS.
On constate que les communes plus rurales du Sud Est sont elles plus dépourvues d'emplois, au regard d'une croissance démographique également plus régulée que sur le reste du territoire.
En terme de secteurs d'activités, le secteur tertiaire est le plus représenté sur le territoire. Les communes de Saint-Geours-de-Maremne, Josse et Bénesse-Maremne sont quant à elles davantage représentées par le secteur d'activités industrielles.

Les principaux secteurs d'activités représentés en entreprises et en effectifs :
Les principaux secteurs d'activités représentés en nombre d'entreprises sont le commerce (17,6 %), les activités spécialisées, scientifiques et techniques (14 %), la construction (11,8 %), l'agriculture, la sylviculture, la pêche (10,2 %), l'hébergement et la restauration (7,9 %), la santé humaine et l'action sociale (7.6 %)
Avec 20 164 salariés (effectifs salariés et non salariés), les secteurs d'activités les plus représentés en terme d'effectifs sont le commerce (22,3 %), les industries manufacturières (17,8 %), la construction (11,2 %), les activités spécialisées, scientifiques et techniques (8,2 %)
En comparaison à la moyenne départementale, MACS se distingue, en nombre d'effectifs par :
- Une part moins importante de l'agriculture (6 % pour 13,2 % dans les landes)
- Une part plus importante du commerce (22,3 % pour 20,7 % dans les landes) et de l'hôtellerie-restauration (7,2 % pour 5,4 % dans les landes)



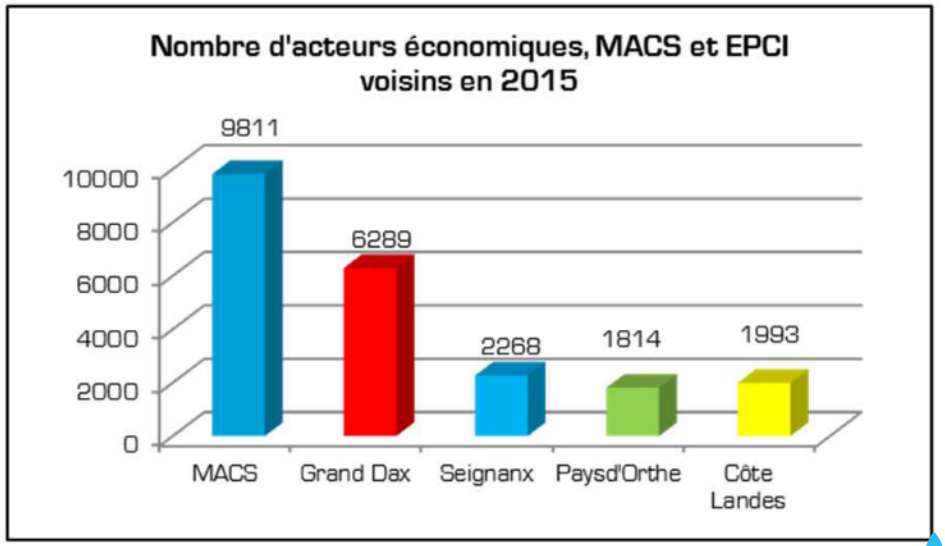
3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

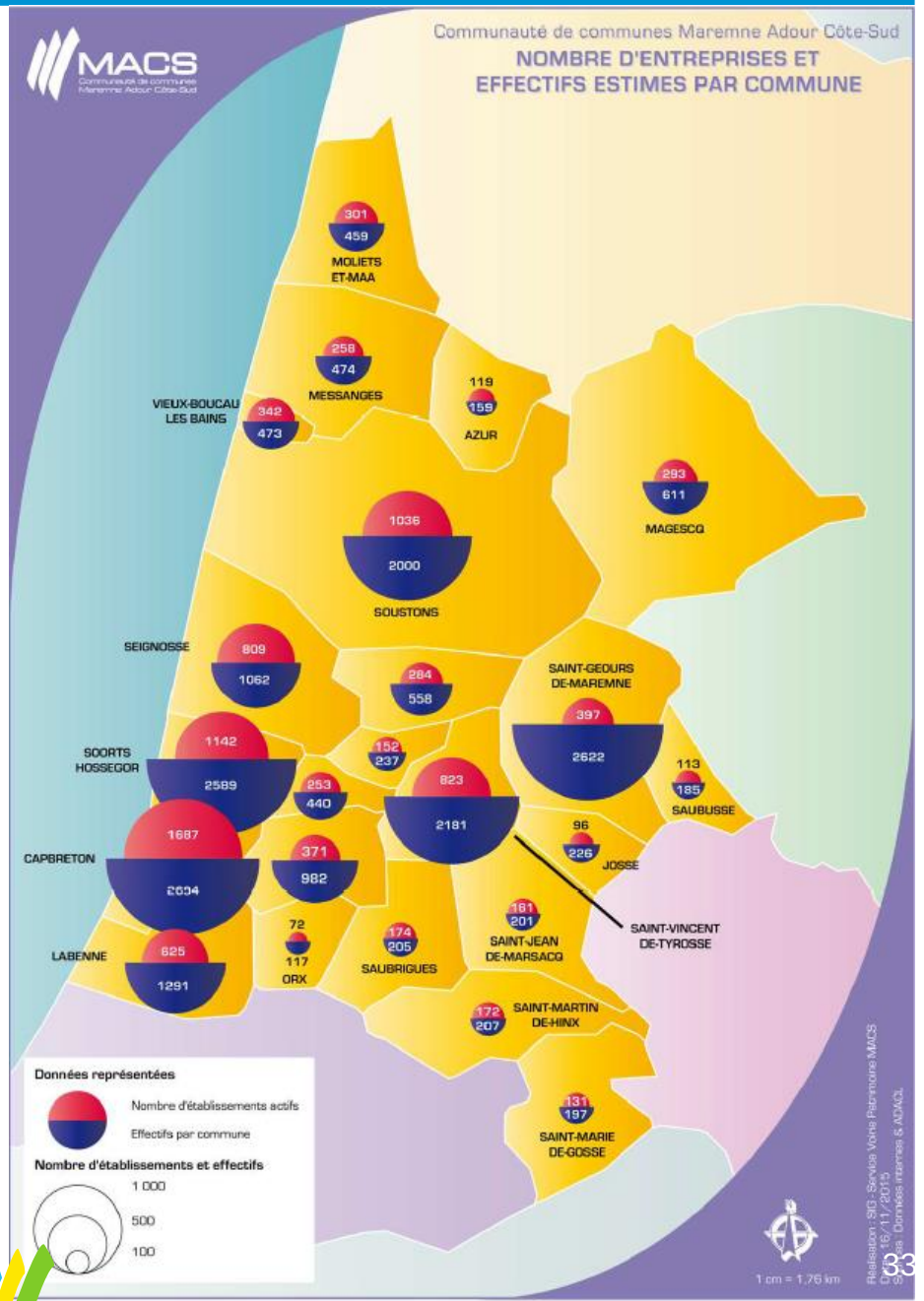
MACS se caractérise par une économie dynamique importante puisqu'elle représente 19 % des entreprises du département soit 9 811 entreprises au 14 septembre 2015 (pour 15 % de la population du département). De plus, le territoire se distingue des EPCI voisins par une part importante de créations d'entreprises représentant 23,4% des créations d'entreprises du département. En 2014, 1 283 entreprises ont été créées.

Le territoire est marqué par une part importante d'entreprises de très petite taille :

- 72,1 % des entreprises n'ont pas de salarié (soit 7069 entreprises).
- 22 entreprises ont entre 50 et 199 salariés.
- 2 entreprises ont entre 250 et 499 salariés : Leclerc de Tyrosse et GMS Europe à Soorts Hossegor (Billabong).
- 1 seule entreprise (Labeyrie) a plus de 1 000 salariés.

NB : De nombreuses entreprises se situent sur le littoral mais ne sont pas ouvertes durant toute l'année.





3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

3. 3 Des zones d'activités facteur de développement urbain

Le territoire de MACS comprend 950 hectares de zones d'activités économiques.

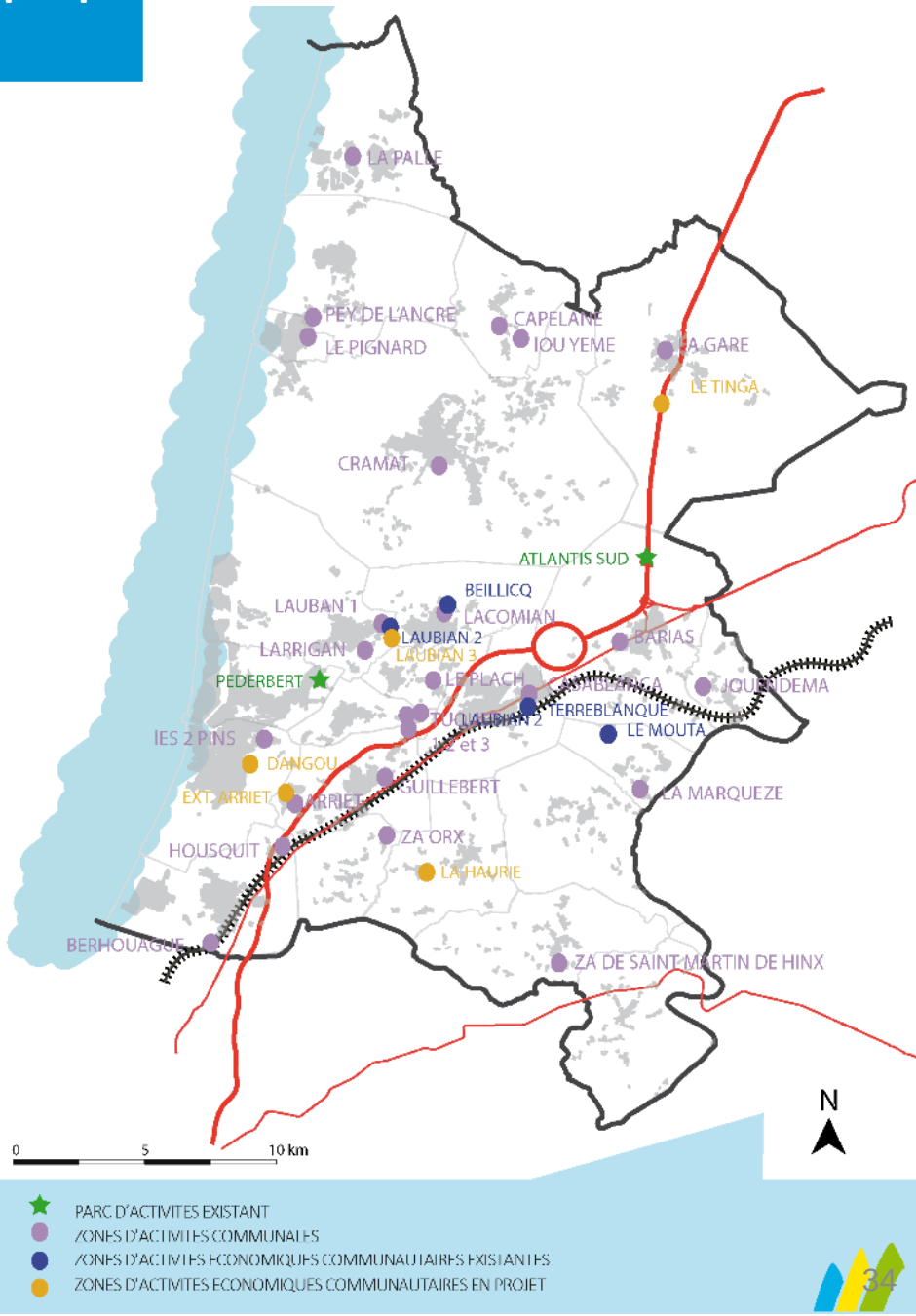
Il existe 23 zones d'activités communales qui participent au dynamisme économique du territoire. Cependant, le maintien, le développement et le renouvellement du tissu économique de la Communauté de Communes sont des enjeux pour le territoire de MACS.

En ce qui concerne les zones d'activités économiques communautaires, la Communauté de communes MACS dispose de 4 zones représentant 22 Ha. En 2015, plus de 16 Ha ont été commercialisés, 9 794 m² sont réservés (7 parcelles) et 6 757 m² sont encore disponibles (5 parcelles) :

- Sur la ZAE du MOUTA à Josse, 81 000 m² sont vendus et 6 742 m² sont réservés (3 parcelles).
- Sur la ZAE de TERREBLANQUE à Saint-Vincent-de-Tyrosse, 10 807 m² sont vendus, 1 258 m² sont réservés (2 parcelles), et 6 757 m² sont disponibles (5 parcelles).
- Sur la ZAE de LAUBIAN 2 à Seignosse, 47 834 m² sont vendus et 1 794 m² sont réservés (2 parcelles). La commercialisation de la ZAE est donc en cours de finalisation.
- Sur la ZAE de BELLICQ à Tosse, 22 063 m² sont vendus et la commercialisation est terminée..

Parallèlement, des projets structurants viennent alimenter le développement du territoire :

- La création d'un immochan à Saint Geours de Maremne, qui générera 500 nouveaux emplois
- Le transfert du centre leclerc de Capbreton, permettant la création de 197 emplois supplémentaires



3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

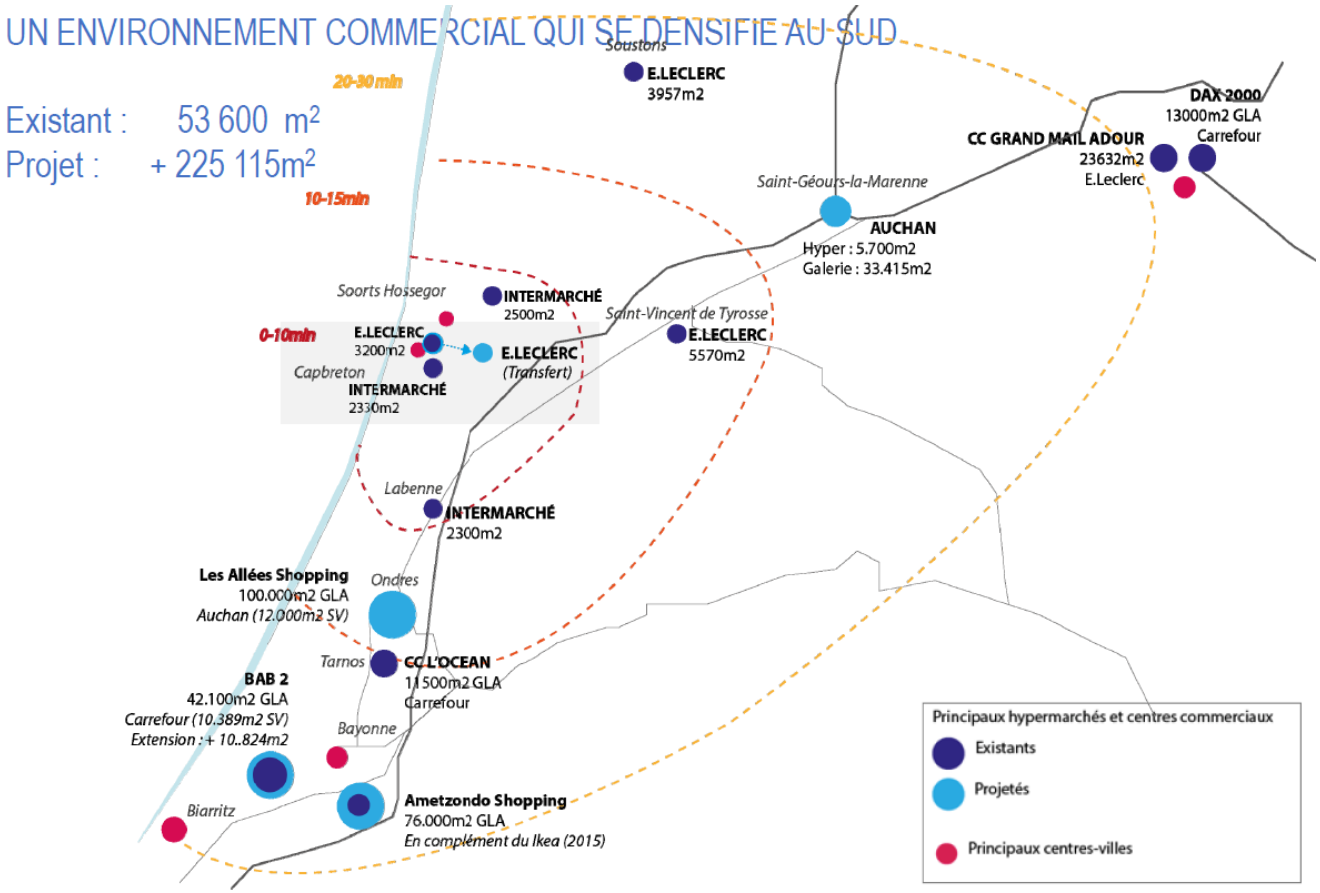
La localisation des principaux hypermarchés et centres commerciaux du territoire reflète l'importance de l'A63 dans la structuration de l'offre commerciale d'envergure.

La cartographie ci-jointe, réalisée dans le cadre de l'étude de redynamisation du centre-ville de Capbreton illustre les zones de chalandises depuis la commune.

Les pôles commerciaux de l'agglomération bayonnaise sont à l'heure actuelle la destination shopping de la zone de chalandise. Ils influent le développement commercial de Capbreton/Hossegor.

On observe cependant une tendance à l'échelle du territoire de MACS avec une dynamique marquée sur le sud du territoire ou de récents projets voit le jour.

Ces pôles commerciaux voit leur influence considérablement augmenter lors de la saison estivale avec une population qui peu parfois être jusqu'à dix fois supérieure à la population annuelle (exemple de la commune d'Hossegor).



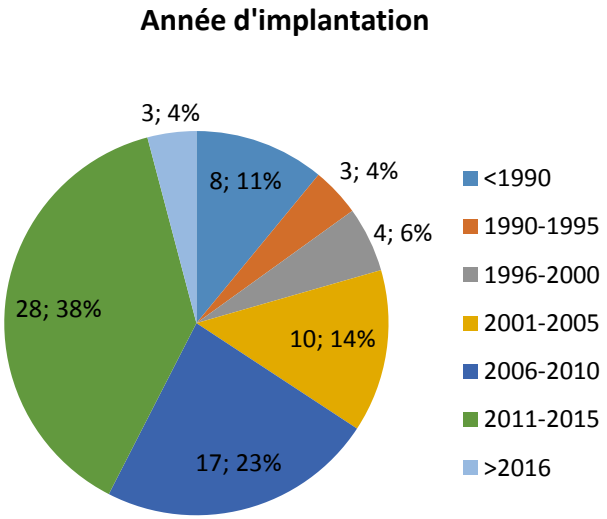
Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

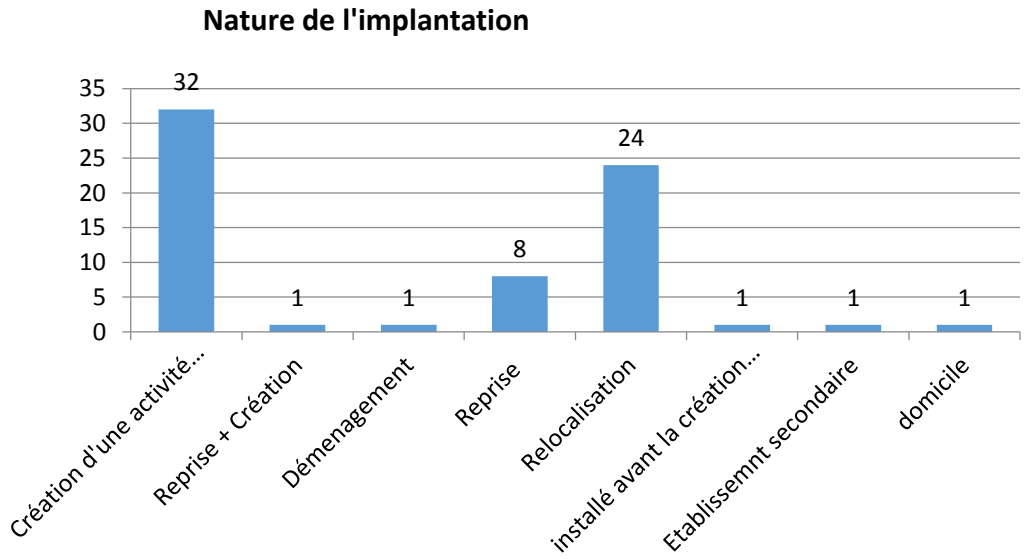
- 2462 entreprises sont recensées sur le territoire de MACS.
- 443 entreprises ont été contactées par mail afin de répondre au questionnaire soit 18% des entreprises du territoire.
- 73 entreprises ont répondu à ce questionnaire soit 16 % des entreprises contactées et 3% du territoire.
- Sur 2462 entreprises, 1097 sont installées en ZAE soit 44,5%.
- 6% des entreprises installées en ZAE ont répondu au questionnaire.

Zone d'activité	Nb. De réponses	% de répondants par rapport au nb d'entreprises
Arriet	3	10,0%
Atlantisud	8	12,9%
Barrias	2	5,9%
Casablanca	9	8,7%
Cramat	2	4,4%
Guillebert	1	3,8%
Housquit	1	4,3%
La gare	1	3,6%
La Haurie	1	14,3%
La marquesse	1	16,7%
Larrigan	2	8,0%
Laubian 1 & 2	13	23,6%
Les 2 pins	10	4,1%
Pedebert	3	1,2%
Pey de l'Ancre	2	14,3%
Pignadar	2	22,2%
Saint Martin de Hinx	2	18,2%
Tuquet	1	3,8%
Hors ZA	9	0,7%
Total	73	3,0%

Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

73 entreprises ont répondu à ce questionnaire soit 16 % des entreprises contactées et 3% du territoire.



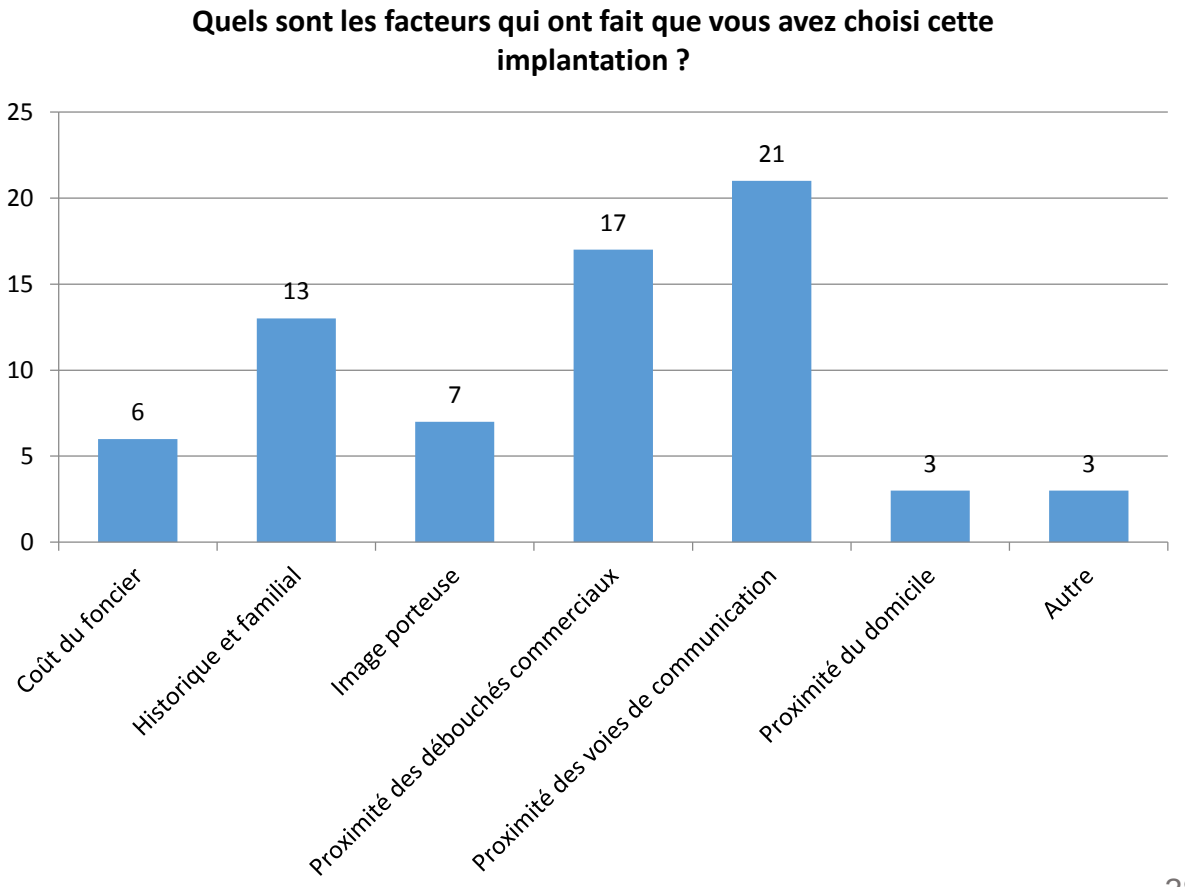


- La majorité des entreprises ayant répondu au questionnaire s'est installée à partir des années 2000 (79 %).
- 81 % des entreprises se sont implantées sur le territoire soit pour créer une nouvelle activité soit pour se relocaliser.

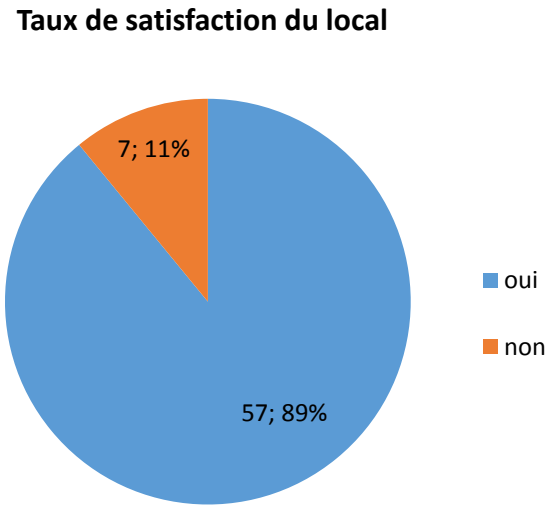
Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

- Parmi les 73 répondants, 64 entreprises sont implantées au sein d'une zone d'activité économique
- Les entreprises ayant répondu et étant installées dans les ZAE sont de secteurs divers : du commerce de gros, fret, BTP, tertiaire, médical…

- Les entreprises se sont installées dans les ZAE de la CC de MACS principalement pour des raisons de proximité des voies de communication et de proximité des débouchés commerciaux
- Les facteurs historiques et familiaux sont également très importants dans le choix de localisation des entreprises ayant répondu au questionnaire



Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques



- 89 % des entreprises, soit 57 sur 64 sont satisfaits de leurs locaux.
- Chacune des entreprises n'étant pas satisfaites de ces locaux a des projets soit d'extension, rénovation ou de transferts d'activités
- 4 des 7 entreprises non satisfaits ne sont ni propriétaires du foncier ni propriétaire de leurs locaux
- 3 de ces 7 entreprises cherchent également à transférer leurs locaux d'activités.

Le peu d'entreprises ayant répondu négativement pointent des soucis de :

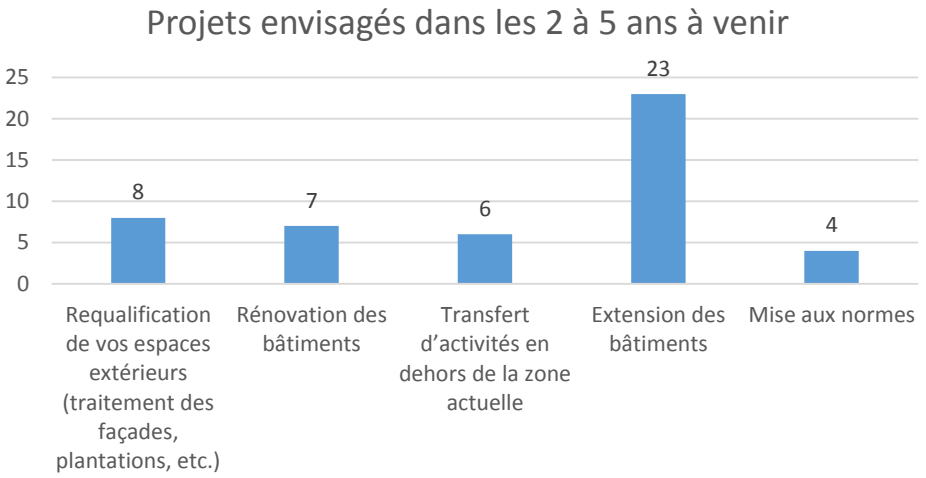
- Tarifs de location
- Taille trop petite
- Vétusté
- Accès
- Localisation de la Zone

Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

- 43 entreprises en zone d'activités sur 64 envisagent de nouveaux projets dans les 2 à 5 ans

- 23 entreprises ont exprimé le projet d'étendre leur bâtiment
- 8 entreprises souhaitent dans les années à venir requalifier leurs espaces extérieur
- 7 entreprises souhaitent rénover leur bâtiment
- 6 entreprises souhaitent transférer leur activité dans une autre ZAE

- Pour 24 de ces 43 entreprises, ces projets engendrent des besoins nouveaux en immobilier et/ou foncier
- Pour 12 des 24 entreprises ayant des besoins fonciers et/ou immobiliers, leur parcelle actuelle ne permet pas d'y répondre



Projets	Quels besoins ?	Dispo parcelle
Transfert d'activités en dehors de la zone actuelle	Tertiaire 50 m² dans un an	Non
Extension des bâtiments	TERTIAIRE	Non
Transfert d'activités en dehors de la zone actuelle	stockage et tertiare	Non
Extension des bâtiments	4000m2	Non
Extension des bâtiments	Achat de bâtiment	Non
Transfert d'activités en dehors de la zone actuelle	ZONE SANTE	Non
Extension des bâtiments	Locaux ateliers et bureaux	Non
Extension des bâtiments	atelier de menuiserie 400m2	Non
Extension des bâtiments	Stockage (environ 150 à 200 m²)	Non
Extension des bâtiments	Stockage, 500 m², 2019	Non
Extension des bâtiments	200M² STOCKAGE	Non
Rénovation des bâtiments	Piste pédagogique de 16mètres Larg x 140 mètres de Long	Non

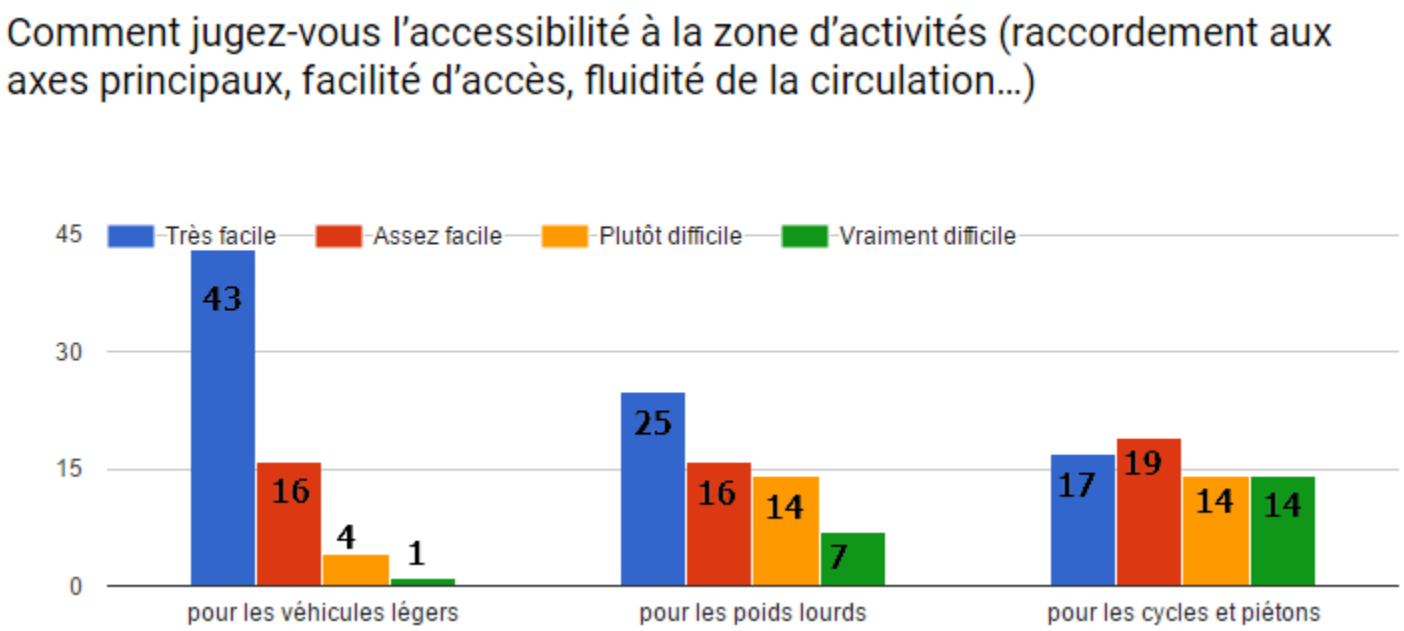
Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

- 39 entreprises sur 64 souhaiteraient disposer de services nouveaux sur leurs ZAE.

	Citations	ZAE concernée
Restauration d'entreprises	17	2 Pins (4), Arriet (3), Atlantisud (5), Casablanca (3), Housquit (1), Messanges (1)
Services mutualisés : secrétariat, permanence téléphonique	2	Casablanca, Messanges
Permanence téléphonique pour la ZA	2	2 Pins, Messanges
Achat d'énergie groupé	11	2 Pins (2), Arriet (1), Atlantisud (1), Casablanca (2), Cramat (1), Laubian (2), Pignadar (1), Messanges (1)
Gardiennage mutualisé	5	2 Pins (1), Arriet (2), Atlantisud (1), Laubian (1)
Assistance en commun (juridique, fiscale, etc.)	2	2 Pins (2)
Commande en commun de matériel informatique et bureautique	1	Arriet
Lieu de stockage commun	3	2 Pins, Laubian, Messanges
Vidéo protection mutualisée	9	2 Pins (1), Arriet (2), Cramat (2), Laubian (2), Saint Martin de Hinx (1)
Point poste sur la zone	14	2 Pins (3), Arriet (1), Atlantisud (2), Casablanca (1), Cramat (1), Larrigan (1), Laubian (4), Messanges (1)
Gestion en commun des salles de réunions	4	Arriet (1), Atlantisud (2), Laubian (11)
Création d'une association de ZAE	7	2 Pins (2), Casablanca, Cramat, Larrigan, Laubian (2)
Animation de la zone d'activités	14	2 Pins (3), Atlantisud (1), Casablanca (3), Cramat (1), Larrigan (1), Laubian (4), La Haruie (1)
Gestion en commun des espaces verts	4	2 Pins (1), Arriet (1), Atlantisud (2)
Panneau signalétique	1	Guillebert
Haut débit / fibre internet	3	Casablanca (2), Pey de l'ancre (1)
Eclairage public	2	Casablanca (2)

Sur les 39 entreprises ayant exprimé des besoins nouveaux de services, 17 ont cité la restauration d'entreprises, 14 souhaitent un point poste pro sur la ZAE, 14 voudraient davantage d'animation de la ZAE et 11 émettent l'envie de développer l'achat d'énergie groupé.

Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

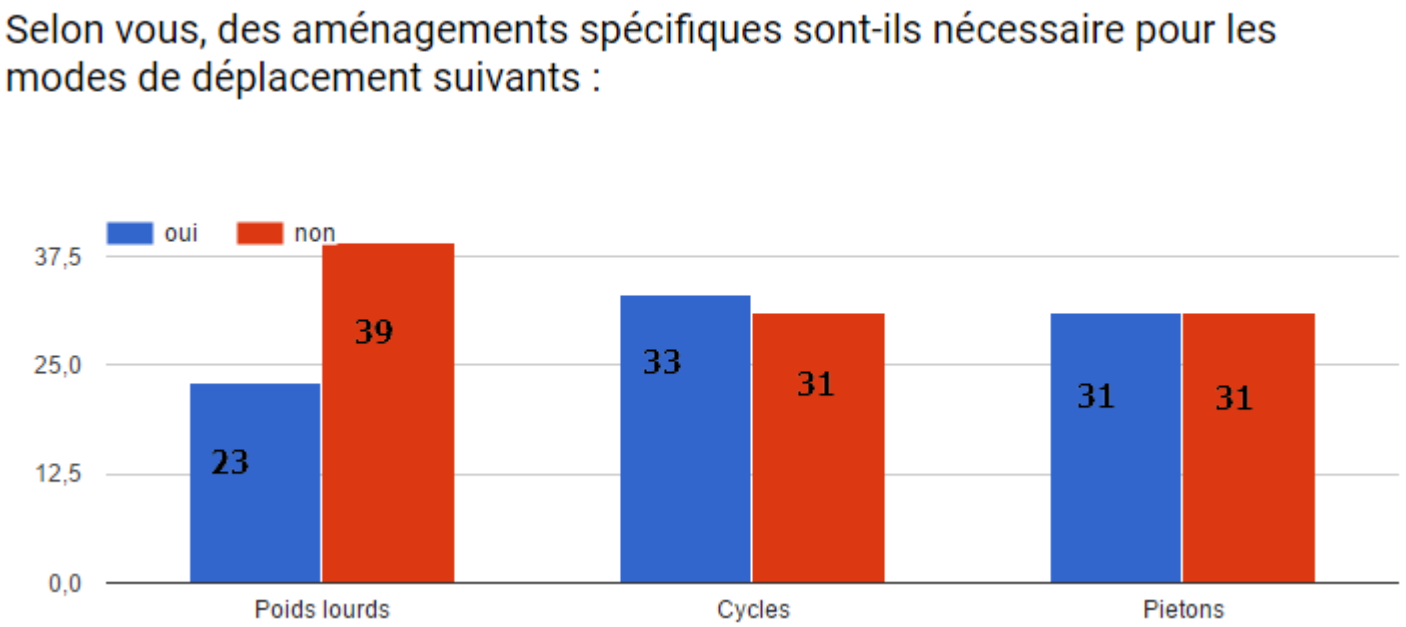


Un problème d'accessibilité concernant les cycles et piétons est identifié dans les ZAE.

A contrario, la ZAE est très accessible pour les véhicules légers. Ainsi, pour 92 % des entreprises ayant répondu au questionnaire et étant située en ZAE, leur ZAE est très facilement (67%) ou assez facilement (25 %) accessible pour les véhicules légers.

Un effort concernant l'accessibilité des ZAE aux poids lourds risque d'être nécessaire car 36 % des entreprises pensent que leur ZAE est difficile d'accès. Ces disfonctionnements sont notamment pointés sur les ZAE de Laubian pour 7 entreprises, des 2 Pins pour 4 entreprises, de Pignadar pour 2 entreprises…

Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques



Des aménagements spécifiques selon les modes de déplacements sont parfois jugés nécessaires par les entreprises notamment pour les cycles.

Pour les aménagements spécifiques aux Poids Lourds, les entreprises des ZAE de Laubian (8), 2 Pins (3), Arriet (2), Cramat (2), Pignadar (2) et Casablanca (2) ont exprimé un besoin.

Des aménagements cycles semblent nécessaires pour les entreprises des ZAE des 2 Pins(9), Arriet (3), Atlantisud (5), Casablanca (3), Laubian (4) et Pedebert (2).

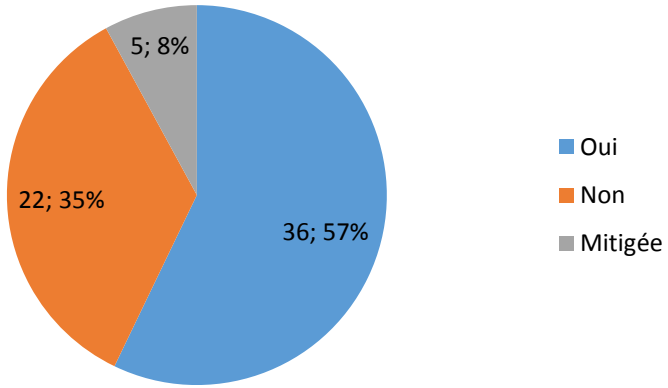
Des aménagements piétons semblent nécessaires pour les entreprises des ZAE des 2 Pins(9), Arriet (3), Atlantisud (4), Casablanca (2), Laubian (4) et Pedebert (2).

Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques

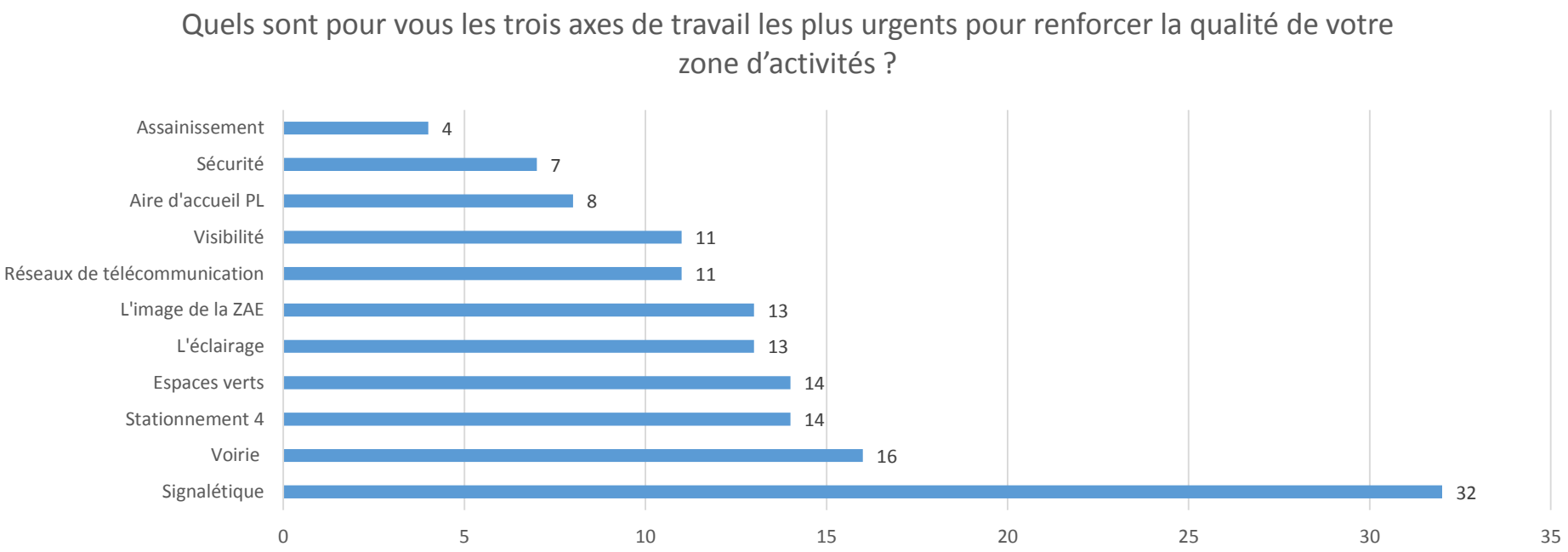
Un peu plus de la moitié des répondants ont une image positive de leur ZAE.
Les ZAE concentrant les critiques sont les ZAE des 2 Pins (4), de Casablanca (5), de Laubian (4), d'Arriet (2) et d'Atlantisud (2).
Les entreprises reprochent différentes choses :

- La qualité et entretien des espaces verts est cité 9 fois
- La qualité de la voirie et son entretien est citée 7 fois
- Les défauts de signalétique (manque ou surplus) sont cités 5 fois
- La présence de sites non utilisés voire en friche est citée 4 fois
- Le manque de trottoir et leur vétusté est cité 4 fois
- Les conflits d'usages activités/habitat sont cités 4 fois
- Le manque de stationnement est cité 3 fois
- L'accessibilité TC est citée 2 fois
- Sont également cités par une entreprise : l'obsolescence de la ZAE, le manque de toilettes publiques, le manque d'homogénéité de la ZAE, l'utilisation d'espaces verts comme lieu de stockage par certaines entreprises, respect des règles de ZAE

Avez-vous une image positive de votre zone d'activités ?



Extrait du résultat du questionnaire adressé aux entreprises du territoire dans le cadre de la réalisation d'un schéma territorial des zones d'activités économiques



La signalétique semble être le premier point à travailler par MACS. Des travaux sont d'ores et déjà en cours.

L'aménagement de la ZAE et son entretien sont les points qui importent le plus aux entreprises : qualité de la voirie, présence de stationnements, qualité des espaces verts, éclairage public…

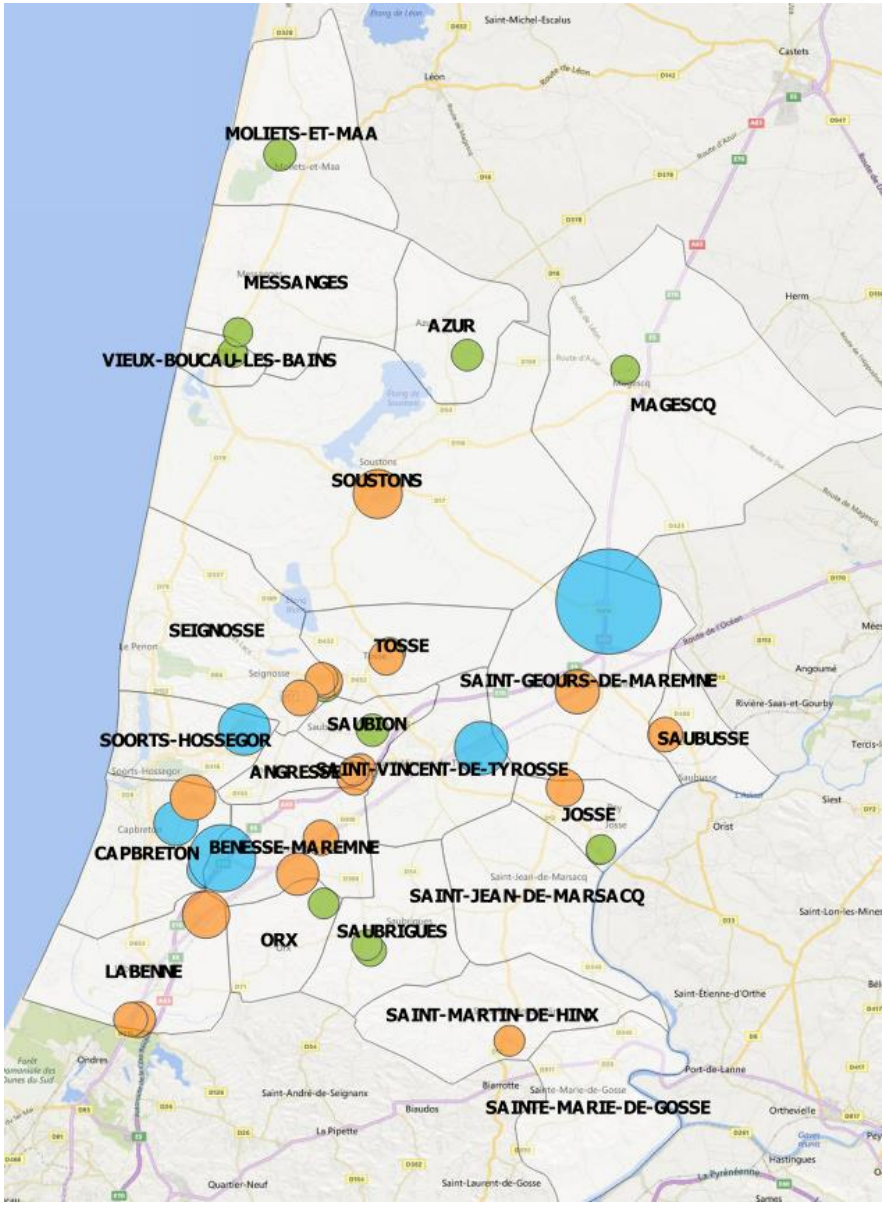
L'image de la ZAE est également à travailler.

S’appuyer sur l’armature des ZAE inscrite au SCOT

	Espaces d’activités d’intérêt régional	Espaces d’activités structurants	Espaces d’intérêt local
Surfaces	• Plus de 50 ha	• Au moins 3 ha	• Superficie inférieure à 3 ha
Localisation	• Positionnement et à accessibilité à proximité de l’A63 et/ou du réseau ferré	• Espace desservi par une voirie suffisante • Indifféremment en milieu urbain ou rural	• En milieu urbain ou rural
Desserte réseaux	• Réseaux urbains de capacité adaptée aux besoins de la zone : électricité, gaz, réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales, Très Haut Débit	• Située à proximité de réseaux (gaz, électricité, AEP, Eaux Usées, Eaux Pluviales), • Desservie en Haut-Débit	
Services et équipements publics	• Desserte par des transports collectifs cadencés aux heures de pointe	• Desservis si possible, à terme, par les transports en commun et par des aménagements piétons/cycles	
Services privés marchands	• Services aux entreprises		
Cibles	• Des entreprises locales et à l’accueil d’entreprises extérieures	• Des entreprises locales	• Des entreprises locales • Des services de proximité pour les habitants
Recommandations	• Privilégier l’accueil d’entreprises ayant des impacts significatifs ou générant des flux importants, de filières et/ou de salariés • Favoriser la reconquête d’anciens espaces d’activités inoccupés	• Peuvent être desservis à terme par les transports en commun et par des aménagements piétons / cycles • Favoriser la reconquête d’anciens espaces d’activités inoccupés	• La démarche environnementale pourra être encouragée dans l’ensemble des ZAE

S’appuyer sur l’armature des ZAE inscrite au SCOT

Espaces d’activités d’intérêt régional	Espaces d’activités structurants	Espaces d’intérêt local
Benesse-Maremne ZAE D'ARRIET	Angresse ZAE LE TUQUET 1	Azur ZAE LOU YEME
Saint-Geours-de-Maremne PA ATLANTISUD	Benesse-Maremne ZAE COMMUNALE	
	Benesse-Maremne ZAE GUILLEBERT	Josse ZAE LA MARQUEZE
	Capbreton ZAE LES DEUX PINS	Magescq ZAE LA GARE
Saint-Vincent-de-Tyrosse ZAE CASABLANCA	Josse ZAE LE MOUTA	Messanges ZAE DU PEY DE L'ANCRE
	Labenne ZAE BERHOUAGUE	Moliets-et-Maa ZAE DE MOLIETS-ET-MAA
Saint-Vincent-de-Tyrosse ZAE TERREBLANQUE	Labenne ZAE HOUSQUIT	Orx ZAE ORX
	Saint-Geours-de-Maremne ZAE DU BARIAS	Saubion ZAE LE PLACH
Soorts-Hossegor PA PEDEBERT	Saint-Martin-de-Hinx ZAE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX	Saubrigues ZAE LA HAURIE
	Saubusse ZAE JOUENDEMA	Tosse ZAE BEILLICQ
Capbreton ZAE CAPBRETON	Seignosse ZAE LARRIGAN	Vieux-Boucau-les-Bains ZAE DU PIGNADAR
	Seignosse ZAE LAUBIAN	Magescq ZAE LE TINGA
	Soustons ZAE CRAMAT	
	Tosse ZAE LACOMIAN	



3.4 Une activité touristique marquante pour l'économie du territoire

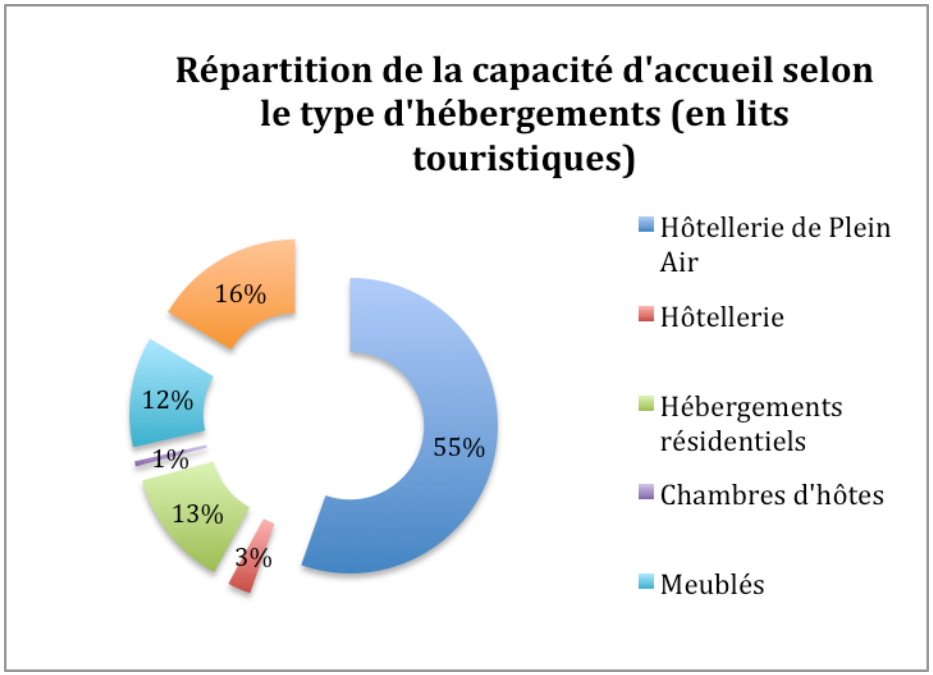
L'activité touristique de MACS tient une place importante dans l'économie du territoire :

- 45 % de la capacité d'accueil du département ;
- 8,7 millions de nuitées par an ;
- 435 millions d'€ de chiffre d'affaires générés sur la destination
- 2,2 millions d'€ de recettes de taxe de séjour perçues par les communes ;
- 5 100 emplois salariés liés au tourisme sont concentrés sur le littoral landais (INSEE 2011) soit 59 % des emplois permanents liés au tourisme.

En termes d'hébergement, l'offre se caractérise par la présence de :

- 187 000 lits touristiques
  - dont 60 % sont des hébergements non marchands
- 51 campings
  - soit 55 % de la capacité d'accueil communautaire
  - les ¾ des campings classés sont 4* et 3*
- 47 hôtels
- 21 centres de vacances et 17 villages vacances (11 000 lits)
- 11 résidences de tourisme et 9 résidences hôtelières (8 700 lits)
- 1 600 meublés (8 400 lits touristiques)

L'offre en hébergement touristique est importante au regard de la fréquentation touristique et l'attractivité du territoire. Cependant, une stratégie de montée en gamme de l'offre est un enjeux pour le territoire : La station balnéaire de Seignosse, entre autre, a entrepris une étude de requalification afin de repenser l'aménagement et le fonctionnement de la station à l'échelle de 20 à 30 ans.



3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

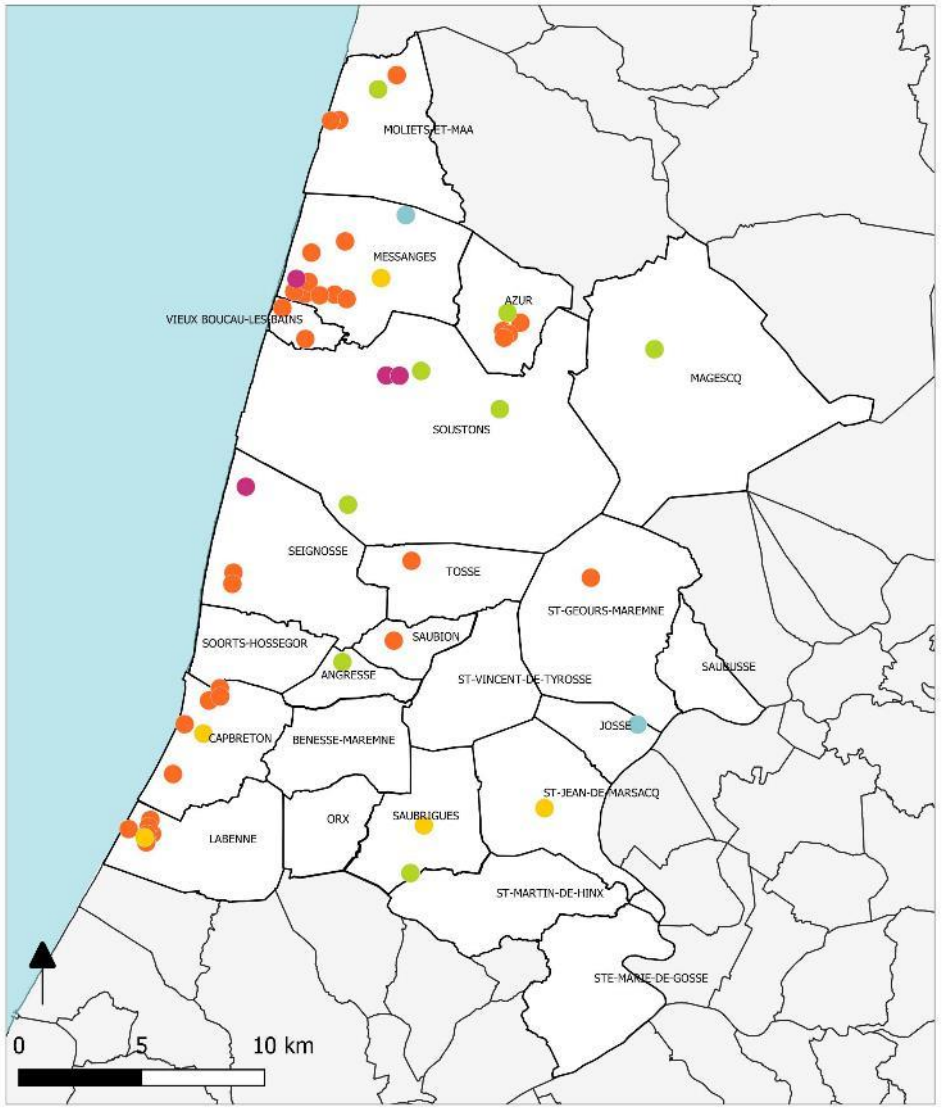
Le territoire offre de nombreux campings, dont la plupart sont des terrains de camping classés.

La majorité des terrains classés est située sur les communes littorales. Les communes plus éloignées de l'océan accueillent des campings moins équipés, ce sont davantage des aires naturelles ou des terrains de camping non classés (Commune de Saubrigues notamment).

On recense quelques campings offrant de nombreux services et équipements, comme le camping du Vieux Port à Messanges. Ces campings ont une capacité d'accueil importante, et proposent des services diversifiés : piscine, bar-restaurant, supérette...

Sur l'ensemble du territoire, l'offre en camping se concentre au nord-ouest et sud-ouest du territoire. La Commune de Messanges accueille une part importante des campings du territoire (11 sur 52 recensés).

Une offre en campings concentrée sur le littoral nord et sud du territoire



Sources : CC MACS

Camping selon leur typologie
- terrain de camping proposant une offre d'équipements complète
- terrain de camping classé
- terrain déclaré
- terrain de camping non classé
- aire naturelle

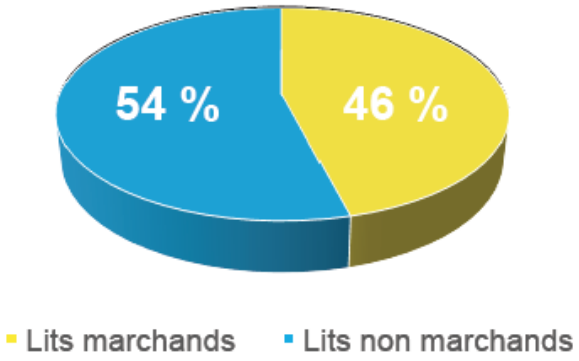
3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

45% des lits touristiques du département
Mais une répartition déséquilibrée en faveur du Non Marchand

187 000
lits touristiques

40 % marchands
74 000 lits

Répartition du type de lits touristiques Landes

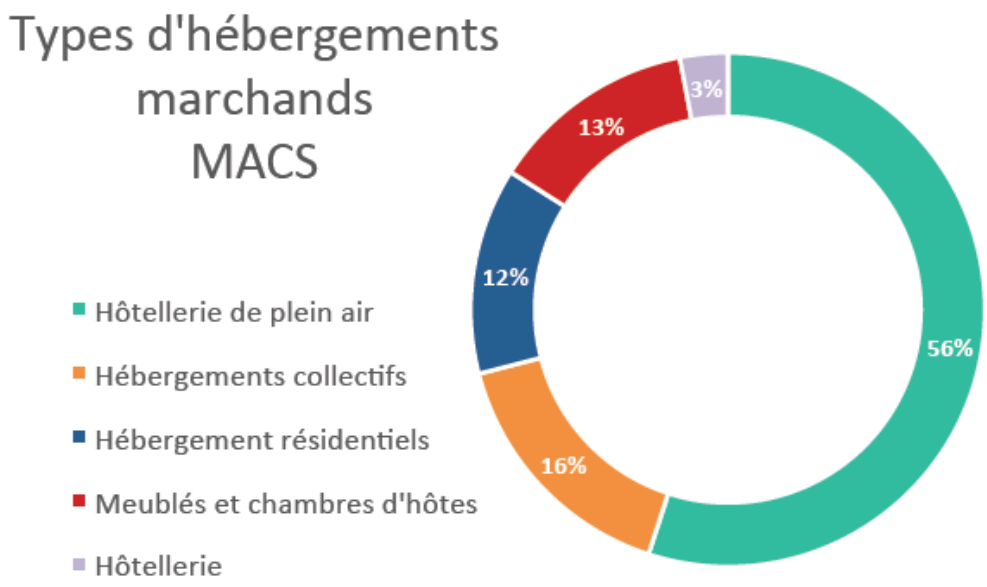


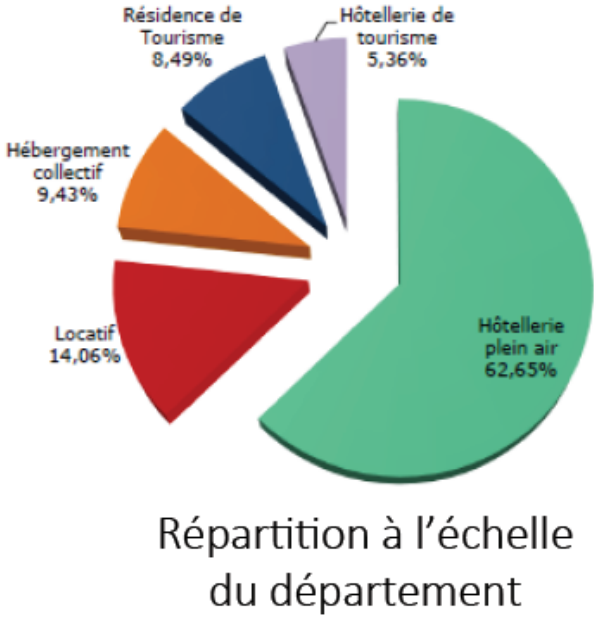
Extrait des 1ères assises du tourisme (Juin 2017)

Sources : diagnostic CDT LANDES – mise à jour 2016

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Une prédominance des lits en Hôtellerie de Plein Air mais sur représentation des hébergements collectifs et résidentiels





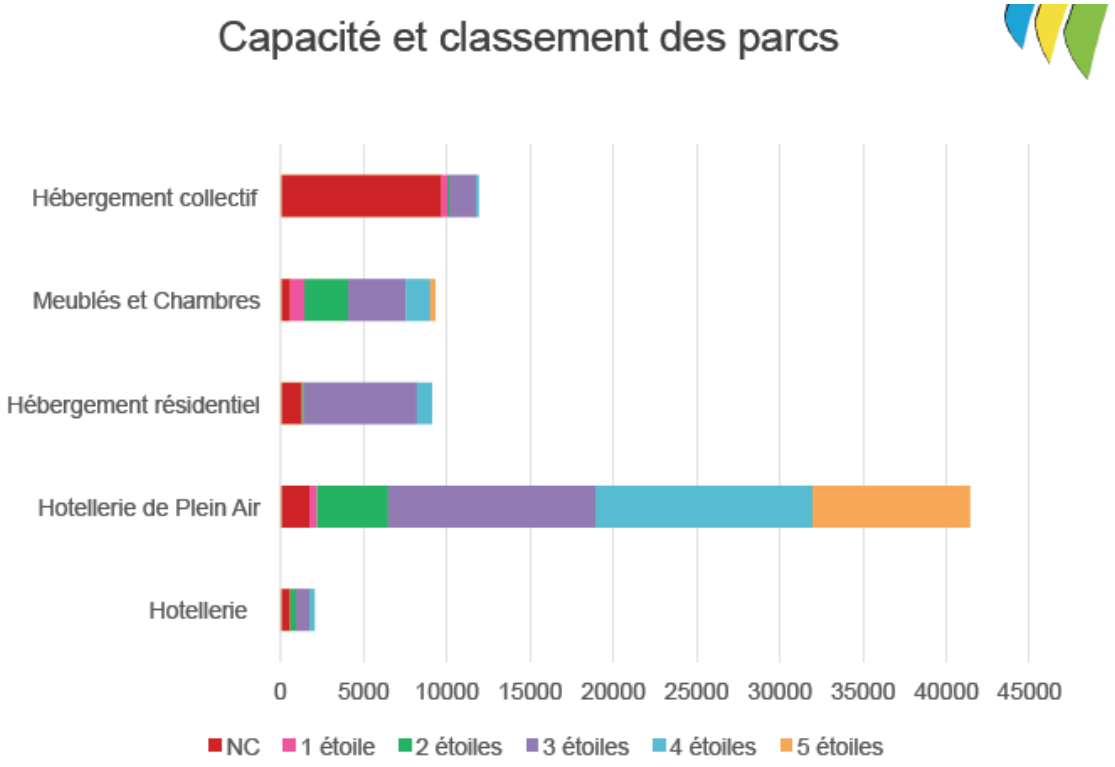
Répartition à l'échelle du département

Extrait des 1ères assises du tourisme (Juin 2017)

Sources : diagnostic CDT LANDES – mise à jour 2016

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

55% des campings positionnés en haut de gamme (4 et 5 étoiles) mais observation d'une progression importante du non classé pour les Villages Vacances (3/4) et de l'hôtellerie dans une moindre proportion (3/10)



Extrait des 1ères assises du tourisme (Juin 2017)

Sources : diagnostic CDT LANDES – mise à jour 2016

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Une offre d'activités touristiques variée mais concentrée cependant sur le littorale et la saison estivale

Filière Tourisme littoral-balnéaire :

- 8 stations balnéaires, 35 km de plages de sable fin, des équipements structurants (plans-plages…), présence de nombreuses activités nautiques (surf, stand up, kite-surf, aviron, voile, natation….), 3 parcs animaliers, 2 parcs aquatiques, 5 parcs de loisirs…

Filière golf, une filière d'ouverture :

- présence de 4 golfs dont 3 de renommée internationale : Moliets, Seignosse, Hossegor
- projet de pôle résidentiel, touristique et golfique sur Tosse* (3 parcours de golf dont 2 « 18 trous »…)

Filière surf : une filière porteuse d'image :

- siège de 2 majors de surf installées sur le territoire (Rip Curl : 90 M€ de Ca et 280 salariés et Billabong : 100 M€ et 360 salariés)
- 40 écoles de surf (labellisées Qualité Tourisme)
- siège de la Fédération Française de surf implanté à Hossegor, présence d'Eurosima (fédérant l'industrie des fabricants du secteur avec 50 entreprises et 25 membres associés…)
- des compétitions internationales de surf organisées sur le territoire (Quiksilver Pro et Rip Curl Pro France)

**Se reporter en page suivante pour un zoom sur la ZAC du SPARBEN*

Des atouts à mettre en valeur pour favoriser la diffusion de l'offre touristique

Filière tourisme de nature :

Un patrimoine naturel à valoriser :

- 3 réserves naturelles (RN du Courant d'Huchet, RN de l'Etang Noir, RN du Marais d'Orx),
- les Barthes de l'Adour, la forêt landaise,
- les zones humides,
- des visites guidées nature proposées par 3 offices de tourisme,
- 15 circuits pédestres inscrits au PDIPR,
- 19 établissements équestres

Filière vélo-itinérance :

Un réseau en pleine expansion :

- 2 itinéraires européens (Eurovélo) traversent le territoire,
- 42 km de Vélodyssée en voie verte,
- un Schéma Directeur cyclable en pleine expansion,
- 15 loueurs de vélos, 32 prestataires marqués Accueil Vélo (OT, hébergeurs, loueurs de vélos, site de visites),
- la voie de St-Jacques-de-Compostelle

Filière pêche : une filière en développement :

Le seul port des Landes à Capbreton avec 19 pêcheurs professionnels, vente des produits de la mer au marché aux poissons,

- 5 prestataires de pescatourisme, 2 prestataires de pêche en mer, pêcheurs maritimes, surfcasting, pêche en eau douce,
- 2 hébergements labellisés « Pêche »

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Des filières encore peu développées sur le territoire

Filière agritourisme : des synergies à trouver

- Une offre riche et variée de produits locaux, (asperges, canards, kiwis, vins de sable, produits de la mer…),
- Valorisation des circuits courts (concept Assiettes de Pays), 3 producteurs Bienvenue à la Ferme

Filière tourisme culturel et patrimonial : une filière peu développée

- Maison de l'Oralité et du Patrimoine à Capbreton, Musée des Traditions et Vieux Outils à Soustons et des lieux de visite (estacade, port, chapelles, églises, sémaphore, arènes, petit patrimoine)

Filière Tourisme d'affaires : une mise en marché à développer

Une présence de différents équipements tels que le centre de Séminaires de Moliets, la salle Roger Hanin à Soustons, Les Bourdaines à Seignosse, la salle la Mamisèle à Saubrigues, la salle le Ph'Art à Capbreton,différentes salles dans les hébergements, etc…

Filière thermalisme / bien-être : une micro-filière pour le territoire

- Thermes de Saubusse (1698 curistes en 2014 (phlébologie et rhumatologie)
- une offre thermoludique qui se développe (Aquacéo, complexe thermal de Saubusse, Aygueblue, Spa Dune et Eau)

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Zoom sur la ZAC du SPARBEN

Les collectivités locales membres du Syndicat Mixte Landes Océanes (SMLO) (Département des Landes, Communauté de Communes de Maremne Adour Côte-Sud) ont pour projet la réalisation d'un pôle résidentiel et touristique à dominante golfique implanté au nord du centre bourg de la commune de Tosse.

Ce projet est né de la volonté de promouvoir, renforcer et accélérer la dynamique de développement durable du territoire (dans ses dimensions économique, sociale et environnementale), en adéquation avec les différents documents de planification élaborés ces dernières années : Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de MACS, Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma Départemental de Développement du Tourisme, feuille de route Territoire à énergie positive (TEPOS).

Dans le cadre de la candidature de la France pour accueillir la Ryder Cup en 2018 sur le Golf National à Guyancourt dans les Yvelines, la Fédération Française de Golf et l'équipe d'organisation de la Ryder Cup ont retenu celui de Tosse pour recevoir un pôle résidentiel touristique à dominante golfique, d'envergure internationale, qui présentait les meilleures conditions d'accessibilité, de potentiel d'aménagement et d'intégration dans l'environnement local.

En inscrivant dans leur candidature la création d'un complexe de nature à renforcer l'attractivité du tourisme golfique en France, la Fédération et l'État (Ministère du Tourisme) ont vu l'occasion de positionner le territoire national comme destination mondiale et d'envoyer un signal fort sur la qualité des parcours de golfs locaux.

En effet, pour pouvoir décrocher l'organisation de cette compétition, la Fédération Française de Golf devait non seulement offrir des garanties pour l'accueil des épreuves sportives, mais également inscrire son projet dans une stratégie globale de développement et d'ouverture de la pratique golfique.

L'objectif du pôle résidentiel et touristique à dominante golfique de Tosse n'est pas, en effet, de s'inscrire comme un golf de plus, mais de contribuer à l'émergence d'une destination golfique à part entière, qui passe par l'atteinte d'une taille critique de l'offre golfique. Les équipements golfiques de Tosse constitueraient donc dans ce cadre, un produit d'appel pour les golfs existants.

C'est pourquoi il s'avère nécessaire de prévoir la création de services associés aux espaces dédiés au golf pour retenir les sportifs et les touristes : Animation, hébergement, restauration, aqualudisme, etc. Les équipements prévus sur le site, autres que golfiques (équipements sportifs, commerces, services, etc.) offriront ainsi un produit d'ensemble, une expérience complète pour le visiteur et pour les habitants des Landes.

La création de cet espace touristique lié au golf a pour objectif d'attirer des visiteurs de la France entière et européens et de leur offrir les services nécessaires pour qu'ils contribuent à faire vivre la ville de Tosse, ainsi que le territoire. L'objectif est de faire des Landes une destination golfique complète, en développant le tourisme à l'année. Les connexions que le projet devra développer avec le bourg, ainsi qu'une bonne et transparente concertation avec les habitants seront des aspects fondamentaux pour mener le projet à bon terme.

Au-delà, les acteurs locaux ont également la volonté de s'appuyer sur cette opportunité pour mettre en œuvre un projet global d'aménagement permettant également de renforcer l'offre locale en hébergements touristiques, logements, équipements publics et privés, créant un complexe golfique totalement intégré dans la commune de Tosse.

La temporalité du projet de la ZAC SPARBEN s'inscrit à moyen/long terme et dépasse l'horizon PLUi en 2030. Le projet a été pris en compte dans la traduction règlementaire du PLUi et est justifié dans le Livre 2 du rapport de présentation.

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Programme de la Zone d'Aménagement Concerté

Au stade actuel des études, le programme de la ZAC est composé :

- d'un complexe golfique de 3 parcours (2 x 18 trous et 1 x 9 trous), une académie de golf, un club house et des équipements sportifs publics (trinquet, squash, futsal, tennis, padel, mur d'escalade, city park, parcours de santé, Bmx, skate, terrain de sport),
- d'un programme résidentiel de 500 logements comprenant collectif et individuel, locatif social et libre, accession à prix maîtrisés et libre (110 logements en locatif social, 40 logements en accession social, 100 intermédiaires, 180 logements collectifs accession libre et 70 lots libres),
- d'un centre touristique avec une résidence de tourisme 3* et 4* comprenant 80 logements en appartements et 50 villas avec piscines, un hôtel 4*de 80 à 120 chambres, et 190 parcelles pour des villas de type «bord de golf »,
- d'équipements de loisirs ouverts à tous : SPA, salle de fitness, piscines (intérieure et extérieure), jeux aqua-ludiques, salle de séminaire et de réception, espace de restauration,
- de commerces (place de marché avec boutiques, restaurants et services).

L'objectif du programme est de réaliser un pôle de vie complet, fonctionnant toute l'année, ouvert à tous les profils socio-économiques et intergénérationnels.

Il ne s'agit pas d'un simple golf et d'un quartier résidentiel juxtaposés, mais bien d'une destination qui catalyse des fonctions d'habitat, de tourisme et de sport, ainsi qu'un pôle de vie qui a vocation de fonctionner à l'année.

Les retombées économiques pour le territoire

Une étude d'impact territorial global a été réalisée par le cabinet Deloitte Conseil qui a permis de confirmer de manière approfondie l'opportunité du projet sous les angles économique, social, environnemental et touristique et de définir les retombées prévisionnelles pour le territoire. Cette étude d'impact a aussi permis d'objectiver le coût du projet, dont l'investissement global a été évalué à 270 millions d'euros pour la réalisation du pôle.

Celui-ci générerait, en phase d'exploitation, un chiffre d'affaires estimé à 35 millions d'euros par an, correspondant à la somme des bénéfices concernant l'habitat (18 millions d'euros/an), ainsi que ceux de l'activité touristique et golfique (17 millions d'euros par an).

En termes d'impacts sociaux, 815 emplois temps plein (ETP) pendant 10 ans seraient nécessaires lors de la phase de construction, dont environ 80 % seraient occupés par la population locale. Lors de la phase d'exploitation, ce seraient 495 ETP (directs, indirects et induits) qui seraient générés par la présence du pôle sur le territoire, dont 318 ETP sur le territoire régional, dont 38 sont dédiés aux équipements golfiques, dont 5 saisonniers.

Au niveau de MACS, 275 ETP seraient créés, dans les domaines du tourisme, de la composante golfique, des services au public et de l'habitat.

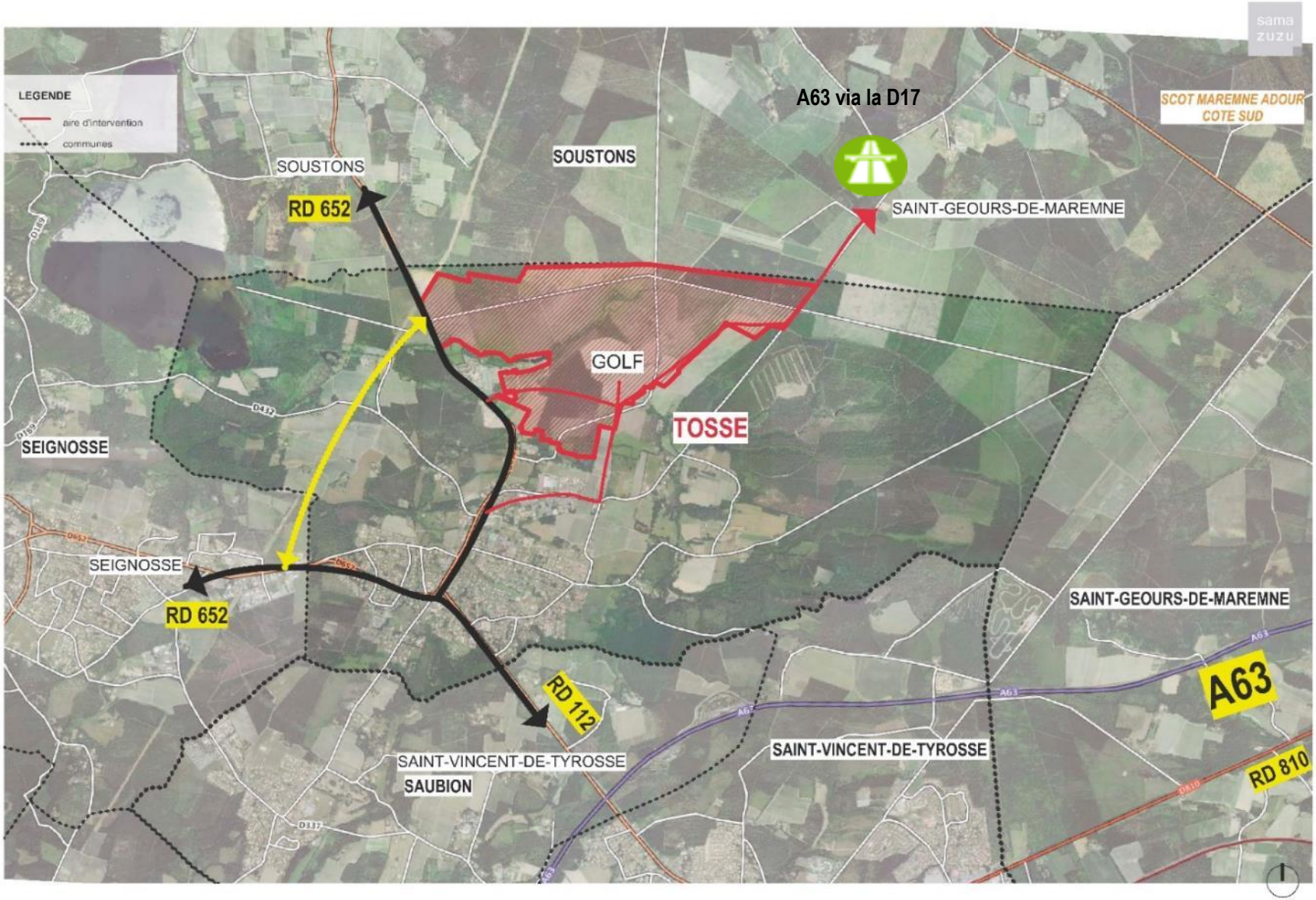
Un projet d'envergure, novateur et responsable

La ZAC du Sparben constituera un programme inédit en France, associant de l'habitat permanent, des infrastructures d'accueil touristique et de loisirs (villas bord de golf, résidence de tourisme et hôtel), des équipements sportifs publics, des commerces et services, ainsi que des équipements golfiques.

Il permettra de favoriser une synergie d'un projet résidentiel et touristique, au service du développement de la population locale, dont l'emploi sera soutenu par l'allongement de la saison touristique, engendré par l'offre de nombreux équipements de loisirs et hôteliers ouverts à l'année.

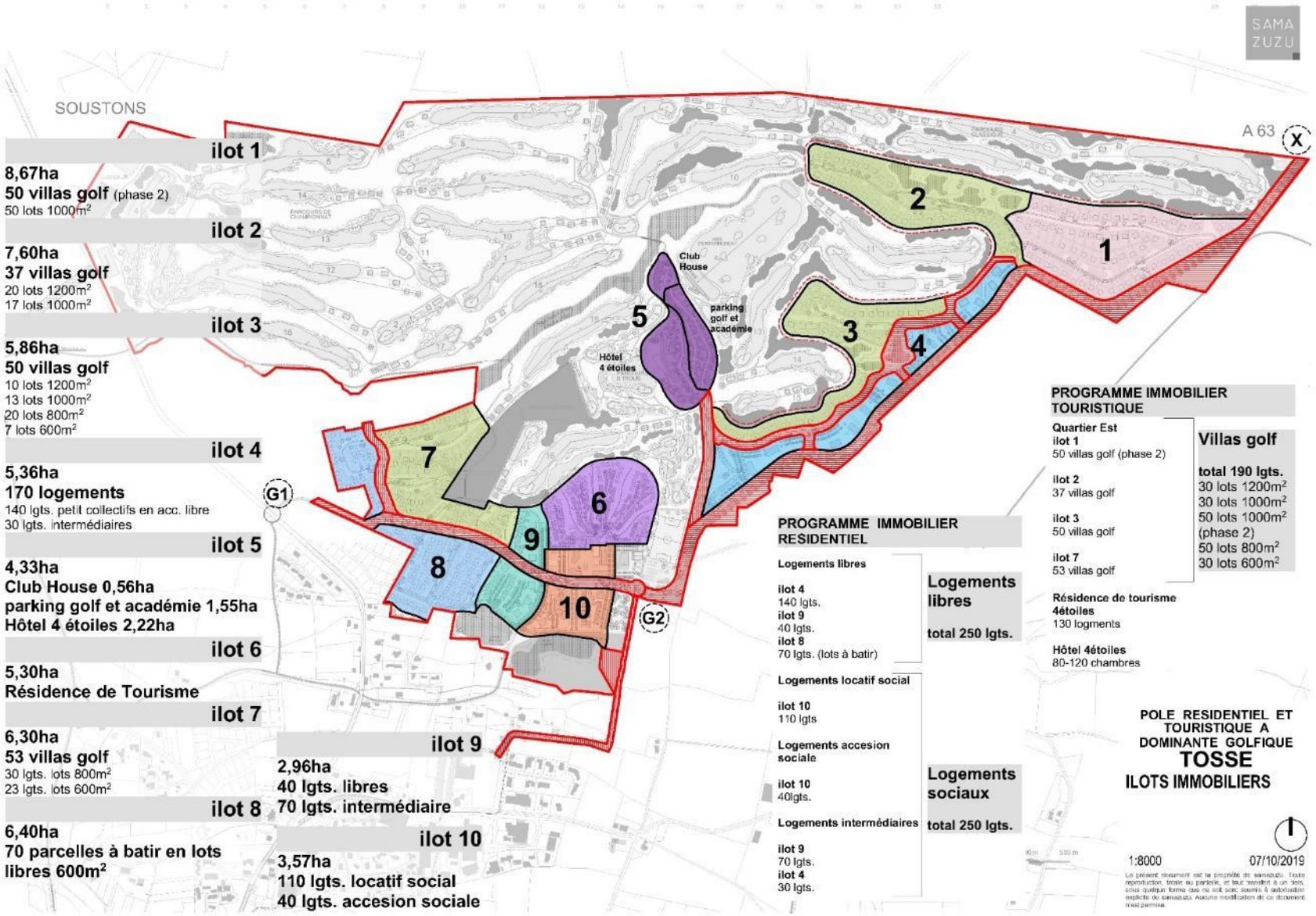
Il sera exemplaire sur le plan environnemental, avec une conception et une gestion urbaine dans une démarche de développement durable de grande qualité et des équipements golfiques qui préserveront les caractéristiques naturelles du site, ainsi que la ressource en eau puisque l'irrigation et l'arrosage des parcours de golf et zones urbaines sera assurée par la Réutilisation des Eaux Usées Traitées (REUT) de la station d'épuration du Marensin gérée par le Syndicat intercommunal des eaux du Marensin-Maremne-Adour (EMMA, ex SIEAM).

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités



Voiries existantes au sein de MACS, (Source : Samazuzu)

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités



3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

3.5 Un recul de l'activité agricole mais un potentiel pour le développement de circuits courts sur le territoire

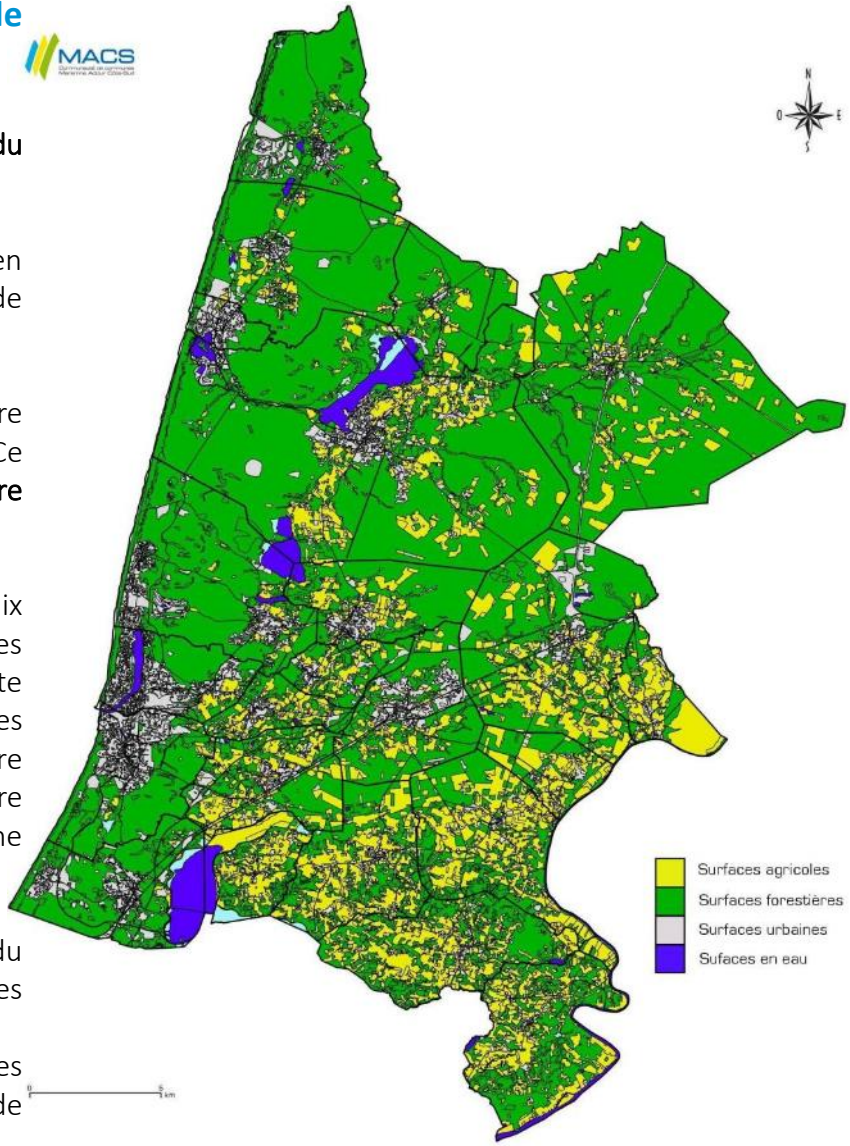
Une surface agricole en diminution se manifestant par un déséquilibre du maillage agricole sur le territoire

La superficie de la Communauté s'étend sur 60 393 hectares dont 10 584 en SAU (Surface Agricole Utilisée) soit 17,53% du territoire. A titre de comparaison, la part de la SAU des Landes est de 23% du territoire.

Selon le Recensement Général Agricole (RGA), en **1988** le nombre d'hectare en SAU était de **11 633 hectares pour les 23 communes** du territoire. Ce chiffre a continuellement baissé avec une perte totale de **1143 hectares entre 1988 et 2010** (-10% de SAU).

Un élément préoccupant est l'accélération de cette diminution lors de ces dix dernières années (entre 2000 et 2010).La vitesse de diminution des surfaces agricoles sur le territoire a donc plus que doublé entre 2000 et 2010. Cette tendance territoriale à perdre plus rapidement et en plus grande quantité les terres agricoles, ces dix dernières années, se traduit par la pression foncière qu'elles connaissent et qui entrainent une diminution de la SAU et du nombre d'exploitation en premier lieu sur les communes littorales, puis sur la zone rétro littorale confinant ainsi l'agriculture vers l'arrière-pays.

Enfin, on constate une forte présence de l'activité agricole au Sud Est du territoire en direction de l'Adour pouvant s'expliquer par la qualité des terres proches du bassin versant de l'Adour et des zones des Barthes.
Cette zone correspond au secteur rural du territoire, comprenant les communes de Josse, Magescq, Orx, Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse, Saint Martin de Hinx, Saubrigues et Saubusse.



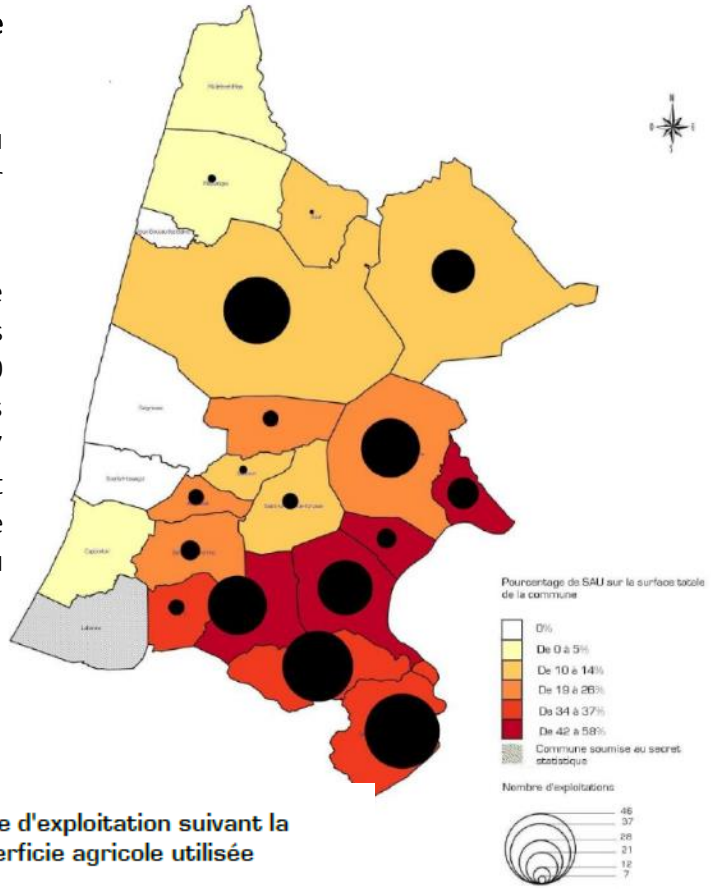
Source : OC509.GIPLITTORAL.PIGMA
Réalisation : Cc MACS / MM - TA

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

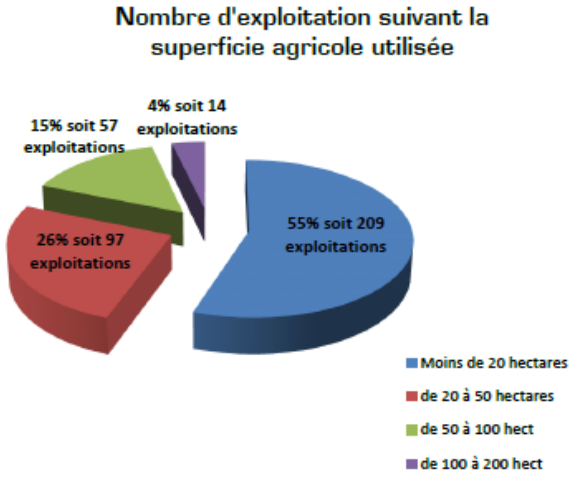
Une majorité de petites exploitations en perte de vitesse et une réduction du nombre d'exploitations

Dans une logique d'intensification de la production, les petites exploitation du territoires sont menacées. Ainsi les jeunes agriculteurs rencontrent des difficultés pour s'installer et subsister sur le territoire.

La majorité des exploitations possède moins de 20 hectares de SAU sur le territoire MACS. Ces dernières représentent 209 exploitations, soit 55% de l'ensemble des exploitations. Seulement 14 exploitations possèdent une SAU supérieure à 100 hectares, soit 4% de l'ensemble. Elles représentent majoritairement des productions céréalières intensives (maïs). Les exploitations entre 20 et 50 hectares représentent 97 exploitations soit 26% du total. 57 exploitations entre 50 et 100 hectares sont présentes sur le périmètre d'étude soit 15% de l'ensemble des exploitations. Le maillage agricole est fortement représenté par ces petites structures sur l'ensemble du territoire qui tendent à disparaître peu à peu au profit des grandes structures agricoles.



378 exploitations sont présentes sur le territoire regroupant 468 personnes dont 309 UTA (Unité de Travail Agricole) travaillant à temps complet sur l'exploitation. Une diminution d'environ 30%, depuis 2000 et d'environ de moitié depuis 1988, est à constater.
La carte ci contre, met en évidence la répartition et le nombre d'exploitations sur le territoire de la Communauté de Communes en fonction du taux de SAU sur chaque commune. Cette dernière nous confirme l'orientation agricole sur le territoire. En effet, les communes proches de l'Adour sont celles présentant les taux de SAU, en fonction de la superficie de la commune, les plus importants du territoire. Ce secteur regroupe également les communes ayant le plus grand nombre d'exploitations.

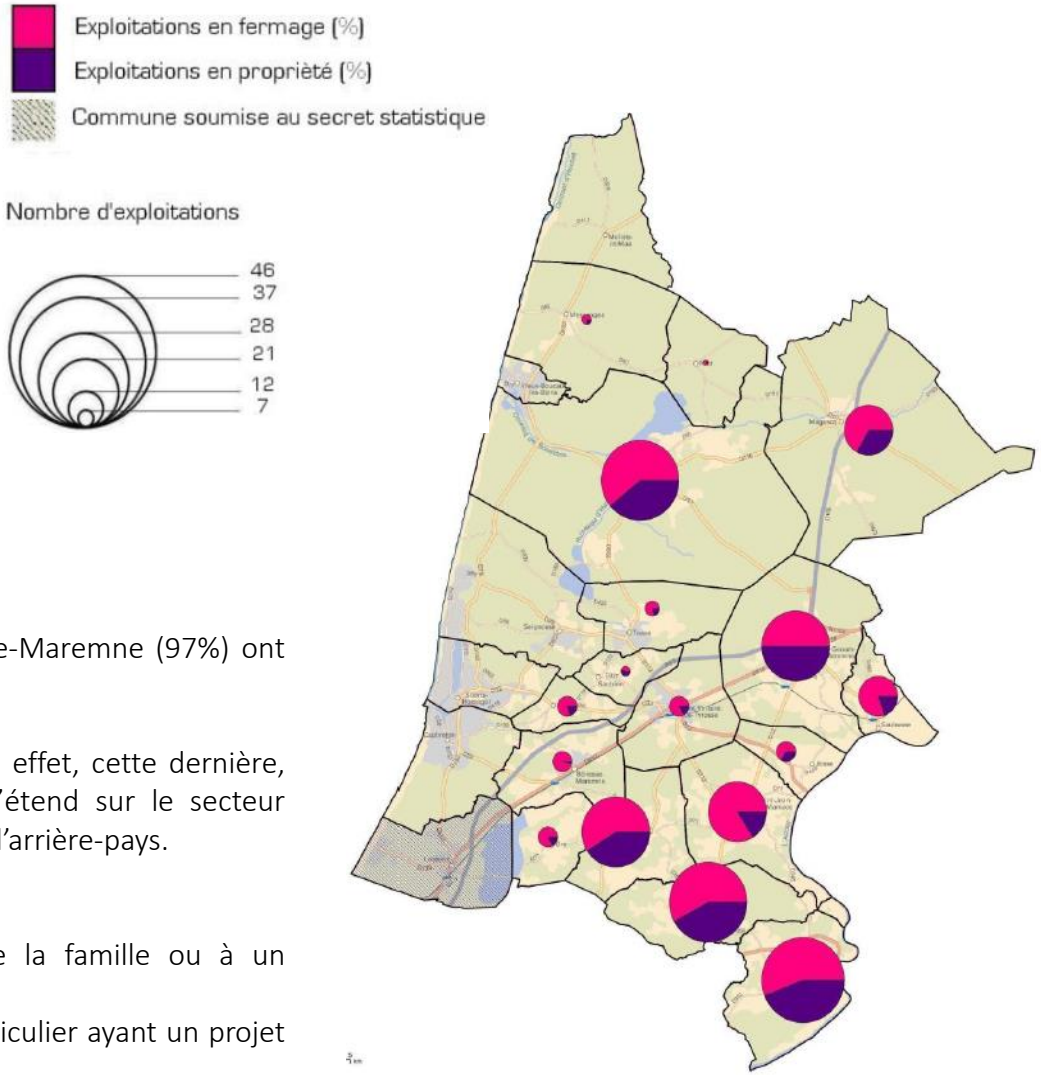


3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Une difficulté à maitriser le foncier afin de pérenniser l'activité agricole

La location de terre agricole (fermage) est relativement importante par rapport à la superficie agricole utilisée (SAU) au sein de la Communauté de Communes MACS.
La moyenne de la part totale en fermage sur l'ensemble de la SAU en 2010 est en 72% pour l'ensemble des 23 communes.

Seule la commune de Saubion possède une structure agricole où les agriculteurs exploitent majoritairement leurs propres terres avec 46% de fermage. Saint Geours de Maremne, avec 50% se rapproche le plus de cette exception territoriale.



Inversement, les communes d'Angresse (95%) et de Bénesse-Maremne (97%) ont presque l'ensemble de leur SAU couverte par le fermage.

De la pression foncière influence aussi l'activité agricole. En effet, cette dernière, initialement liée à l'attractivité des communes littorales s'étend sur le secteur central et dans une seconde mesure, tend à se propager vers l'arrière-pays.

L'agriculture de MACS est ainsi confrontée à deux tendances :

- La transmission de l'activité agricole à un membre de la famille ou à un agriculteur reprenant l'exploitation
- La vente des terres à un promoteur immobilier ou un particulier ayant un projet urbain compatible aux zonages des PLU.

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

Deux modes de développement agricole à mettre en valeur au travers des circuits courts

Le territoire de la Communauté de communes présente deux modes de développement agricole :

- Une agriculture liée aux grandes coopératives agricoles à travers une logique de spécialisation et d'intensification productive, disposant d'importants moyens d'actions.
- Une agriculture liée aux exploitations individuelles, à travers une logique de proximité prenant en compte par exemple les ventes directes à la ferme, sur les marchés ou encore au sein d'AMAP pour les agriculteurs biologiques…

Si des lobbyings et des tensions existent entre ces deux modes de développement de l'agriculture, il n'en demeure pas moins qu'elles se doivent d'être complémentaires et associées au sein d'un projet agricole global sur le territoire.

L'attractivité démographique et touristique du territoire et ceux alentours offrent la possibilité à une agriculture de type circuit court de s'épanouir et de se développer de manière cohérente. Parallèlement, la présence de grands groupes agricoles permet de produire suffisamment sur le territoire afin de soutenir des projets d'approvisionnement locaux à grandes échelles par exemple.

Des liens à mettre en valeur entre les équipements de restauration collective du territoire et la production alimentaire locale

La Communauté de communes MACS a créé en 2011 le Pôle culinaire. Cette initiative vise à couvrir plus de 5 000 repas/jour.
Même si le nombre de repas peut varier, ces derniers sont répartis suivant :

- 4000/4200 repas scolaires le midi
- 200/250 repas pour les crèches le midi
- 300/350 repas pour les EPAD auquel il faut rajouter les repas du soir soit environ 700 repas
- 350 repas portés à domicile
- 100/200 repas aléatoire suivant la demande du centre sportif île verte de Soustons

L'introduction de produits locaux dans les menus du pôle culinaire de MACS est donc une démarche à favoriser et à développer.

L'AMAP, une association favorisant un dynamisme agricole local

Sur le territoire de la Communauté de Communes MACS, deux AMAP ont été recensées :

- AMAP de Saint Vincent de Tyrosse
- AMAP de Labenne

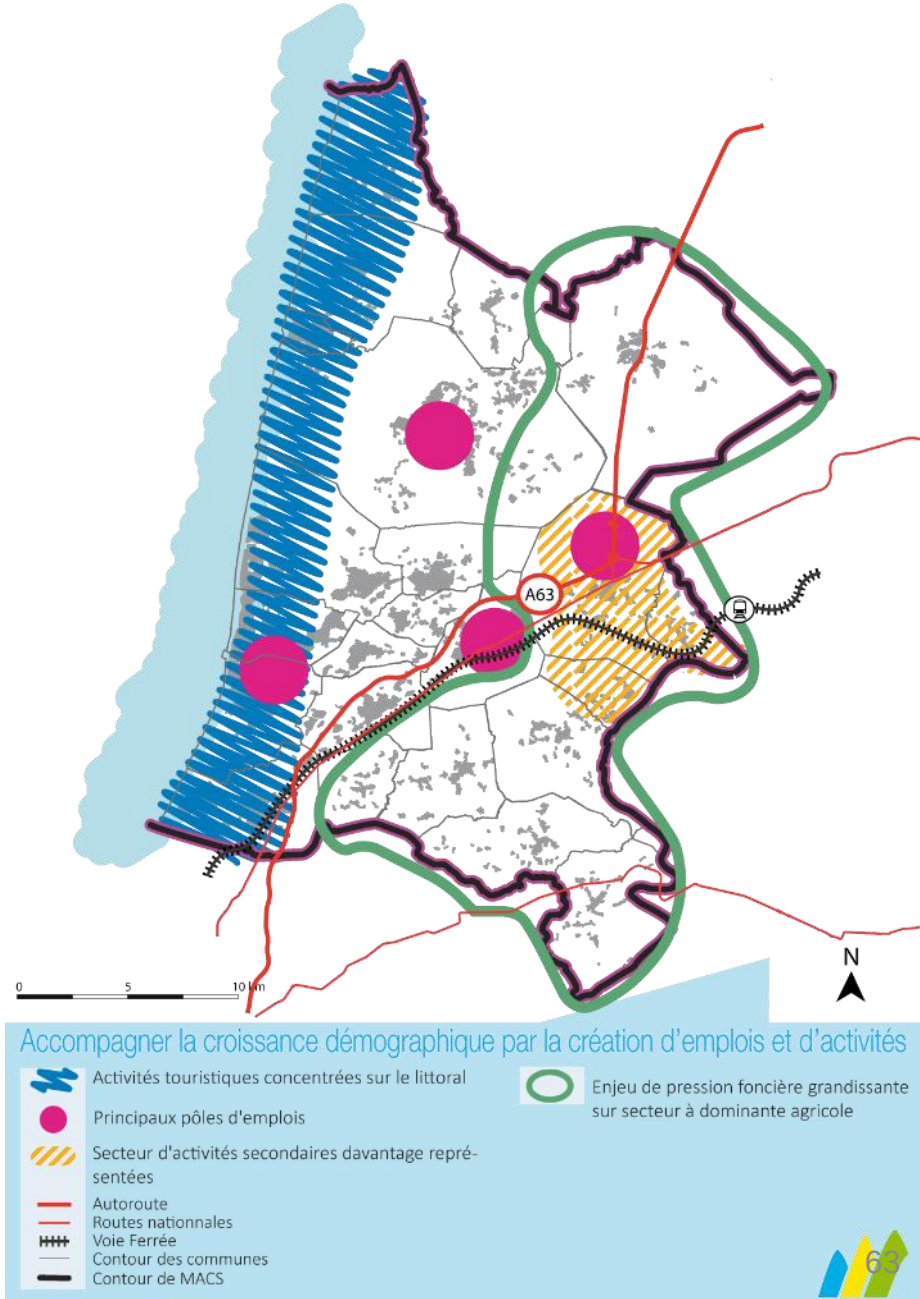
Cette dernière a mis en place 2 antennes à Capbreton et prochainement sur la commune d'Ondres.
Ces deux AMAP prônent le bio et les paniers sont constituées en totalité de produits bio. Certains produits peuvent cependant être non bios mais tendent à le devenir prochainement. C'est le cas, par exemple, pour une jeune agricultrice et sa production de fromage de chèvre sur la commune d'Orx.

3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

3.6 Synthèse des constats et enjeux

BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- La définition d'une stratégie de développement économique.
- L'équilibre spatial des activités économiques sur l'ensemble du territoire.
- L'accompagnement et le soutien à la pérennité de l'activité agricole (faciliter la transmission, développer les circuits courts, gestion du foncier).
- La définition d'une stratégie touristique sur le territoire.
- Le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral.
- La montée en gamme de l'offre touristique.
- L'étalement de la saison touristique.



3. L'accompagnement de la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités

DERNIERES TENDANCES 2015

86,6 Un indice de concentration de l'emploi qui retrouve sa valeur de 2008 après avoir légèrement augmenté entre 2008 et 2013

22 010 Emplois au lieu de travail soit une évolution constante depuis 1999 et **+ 1 763** emplois depuis 5 ans

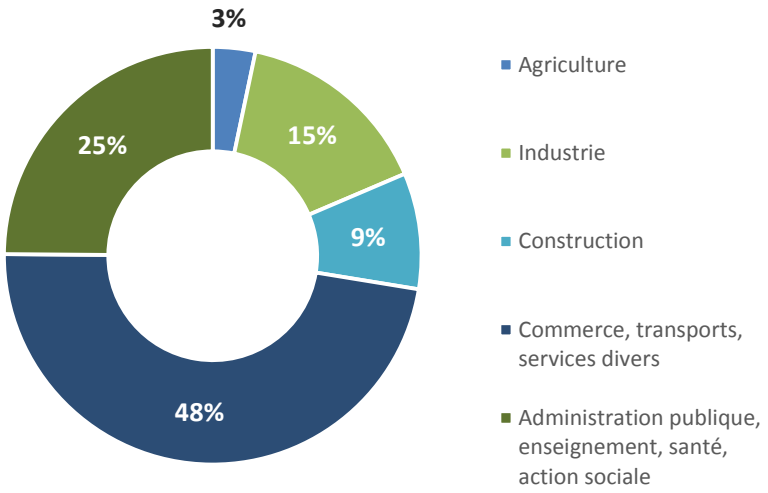
72% Des emplois qui se confortent dans le domaine tertiaire (69,5% en 2010)

14,3% Un taux de chômage sur les 15-64 ans en légère augmentation depuis 2010 (12%)

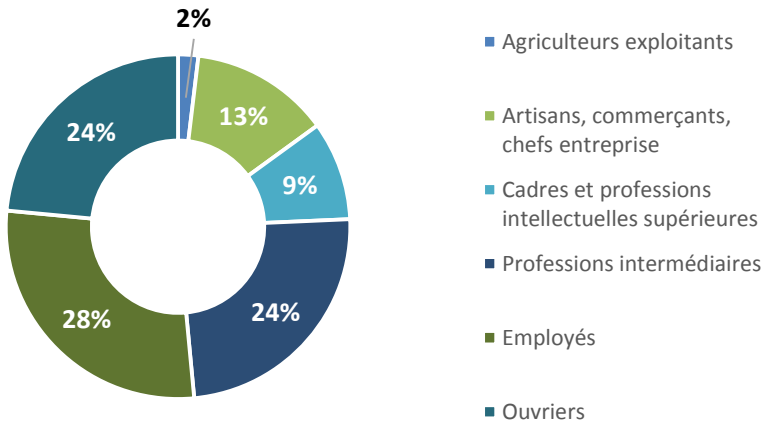
33,2% Une légère baisse du nombre de retraités au sein de la population depuis 5 ans (33,6% en 2010)

925 Entreprises créées en 2017 contre 887 en 2010 et 838 en 2013 (59% dans le secteur de services aux entreprises et particuliers)

Emplois selon le secteur d'activité (2015)



Emplois par catégorie socioprofessionnelle (2015)



4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

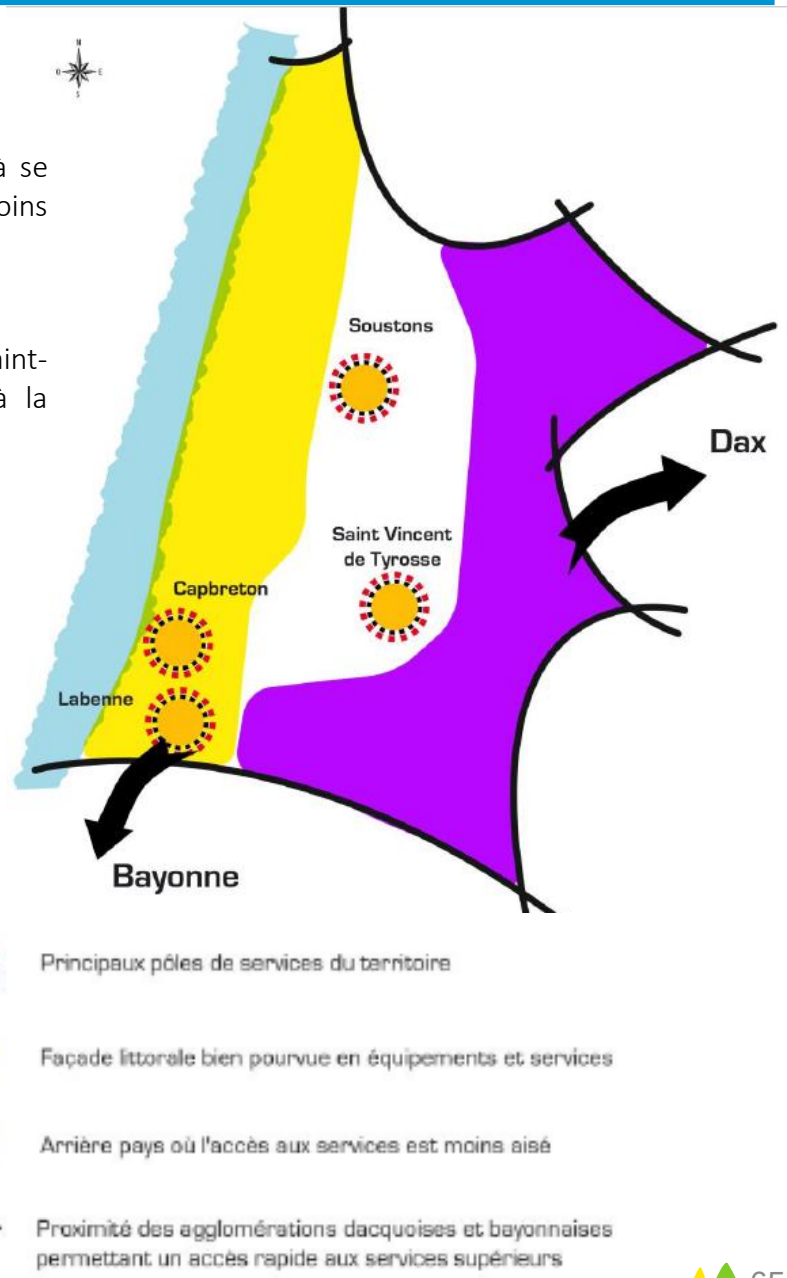
4.1 Favoriser un développement équilibré des services à la personne

Les évolutions démographiques observées ces dernières années sont amenées à se poursuivre dans les prochaines années. Il est ainsi nécessaire d'anticiper les besoins accrus d'équipements en particulier dans le domaine des services à la personne

Les caractéristiques du territoire en terme d'équipements

L'organisation actuelle du territoire, fédérée par les 4 pôles de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Labenne et Soustons, est une donnée essentielle quant à la localisation des activités, des équipements et services.

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Gain de population 2008-2030	Population estimée à 2030
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7763	3758	11521
	LABENNE		4543	2981	7524
	SOUSTONS		7090	3110	10200
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7161	3110	10271
	Total secteur 1	12960	26557	12960	39517
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2054	2079	4133
	MAGESCQ		1688	891	2579
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1287	297	1584
	JOSSE		769	297	1066
	SAUBION		1302	540	1842
	BENESSE-MAREMNE		2166	1134	3300
	SAUBUSSE		792	535	1327
	Total secteur 2	5940	10058	5773	15831
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES	20,00%	1306	416	1722
	TOSSE		2199	1129	3328
	SAINT MARTIN DE HINX		1157	535	1692
	ANGRESSE		1434	1134	2568
	SOORTS HOSSEGOR		3672	1080	4752
	SEIGNOSSE		3131	972	4103
	AZUR		549	324	873
	Total secteur 3	5400	13448	5589	19037
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	243	712
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1044	540	1584
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1591	675	2266
	MESSANGES		953	621	1574
	MOLIETS ET MAA		821	621	1442
	Total secteur 4	2700	4878	2700	7578
	TOTAL	27000	54941	27022	81963



4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

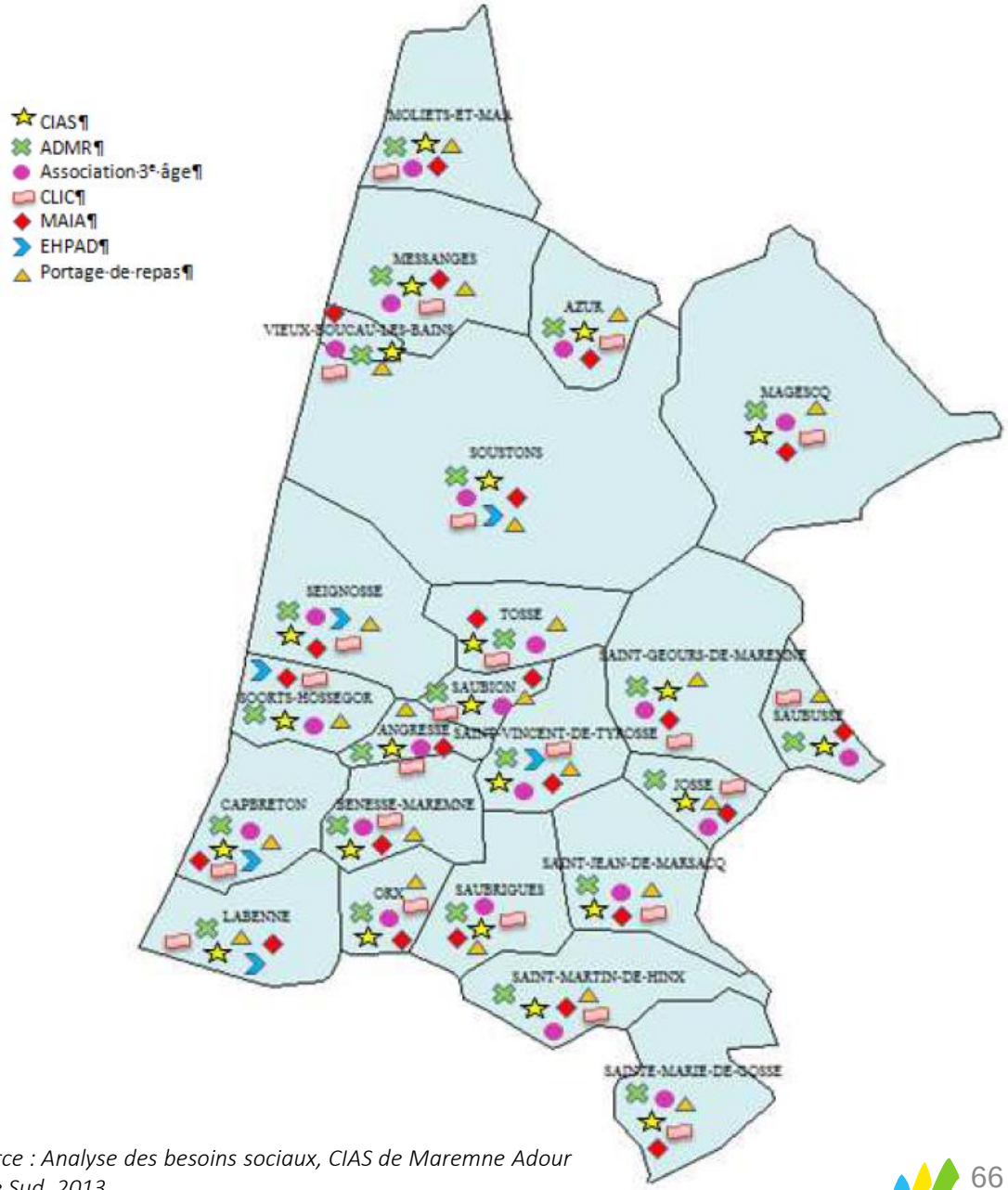
Au travers de l'analyse démographique du territoire, on peut constater que deux catégories de population particulièrement « consommatrices » de services connaissent une expansion importante sur le territoire. Ainsi ces populations suscitent des besoins à prendre en compte d'un point de vue tant quantitatif, que qualitatif :

- Les enfants et les jeunes
- Les personnes âgées

Les équipements dédiés aux personnes âgées et à la santé

Au vu des projections de population, le nombre de personnes âgées risque encore de croitre dans les années à venir. On estime à 93% l'augmentation de la population âgée de plus de 60 ans d'ici 2030 (soit plus de 15 000 personnes supplémentaires), représentant ainsi plus de 38% de l'ensemble de la population

Le vieillissement de la population nécessite une réflexion sur l'économie des services à la population (publics, médicaux, liés à l'habitat : entretien, rénovation, commerces…). En effet, ces nouveaux retraités vont passer l'ensemble de leur temps sur le territoire communautaire, et vont avoir des exigences et des besoins en matière de services. La réflexion sur ces services nécessaires aux personnes âgées est essentielle pour éviter l'émigration de ce type de population. De plus, il faut noter que la population âgée est un levier économique important qu'il ne faut pas négliger sur le plan local.



Source : Analyse des besoins sociaux, CIAS de Maremne Adour Côte Sud, 2013

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Les personnes âgées :

La collectivité a développé un certain nombre de services pour pallier au vieillissement de sa population avec notamment :

- Un service d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) du CIAS de MACS : afin d'accompagner les bénéficiaires pour les activités de la vie quotidienne et l'entretien du lieu de vie. Un service prestataire et un service mandataire sont proposés et ce service s'adresse principalement aux personnes âgées dépendantes, ainsi qu'aux personnes en retour d'hospitalisation et aux personnes de plus de 60 ans. Au niveau du fonctionnement, le territoire de la collectivité a été découpé en 4 zones géographiques distinctes (secteur Nord, Côte, Centre et Sud)

- Un Service de Coordination Infirmière (SCI) du CIAS de MACS : trois infirmières diplômées d'Etat assurent les évaluations à domicile en amont des interventions des auxiliaires de vie sociale.

- 4 associations d'Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR) interviennent sur le territoire et auprès de tout public (personnes âgées, personnes handicapées, retour d'hospitalisation, jeunes, familles), elles proposent différentes prestations (aide-ménagère, service d'auxiliaire de vie, garde à domicile, intervention socio-éducative)

Depuis 2011, MACS a mis en place un service de portage de repas et destiné à l'ensemble de la population du territoire de la Communauté de Communes permettant ainsi aux personnes qui le souhaitent de bénéficier de repas à domicile 7 jours sur 7. Depuis le 1er janvier 2013, la Communauté de Communes a mis en place un tarif dégressif selon les revenus. Ces différentes aides permettent de rompre l'isolement des populations âgées et fragilisées qui n'ont pas de famille à proximité.

Au-delà des équipements listés précédemment, de nombreux équipements notamment sur les questions d'informations, d'accompagnements, de soutiens et sur le secteur de la santé sont implantés sur l'intercommunalité, cependant leur impact en tant que pole structurant est à relativiser (association, plateforme d'accompagnement, centre local d'information, système de téléalarme). 22 associations du 3ème âge soit une sur chaque commune à l'exception de Labenne, où l'association est actuellement en attente, sont implantées et participent, avec les centres communaux d'action sociale (CCAS) à la vie locale.

La collectivité compte, en 2013, 7 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) : 3 à Capbreton, 1 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, 1 à Seignosse, 1 à Soorts-Hossegor et 1 à Soustons. L'ensemble de ces établissements offrent 469 places en hébergement permanent traditionnel et 21 places en hébergement permanent en unité Alzheimer.

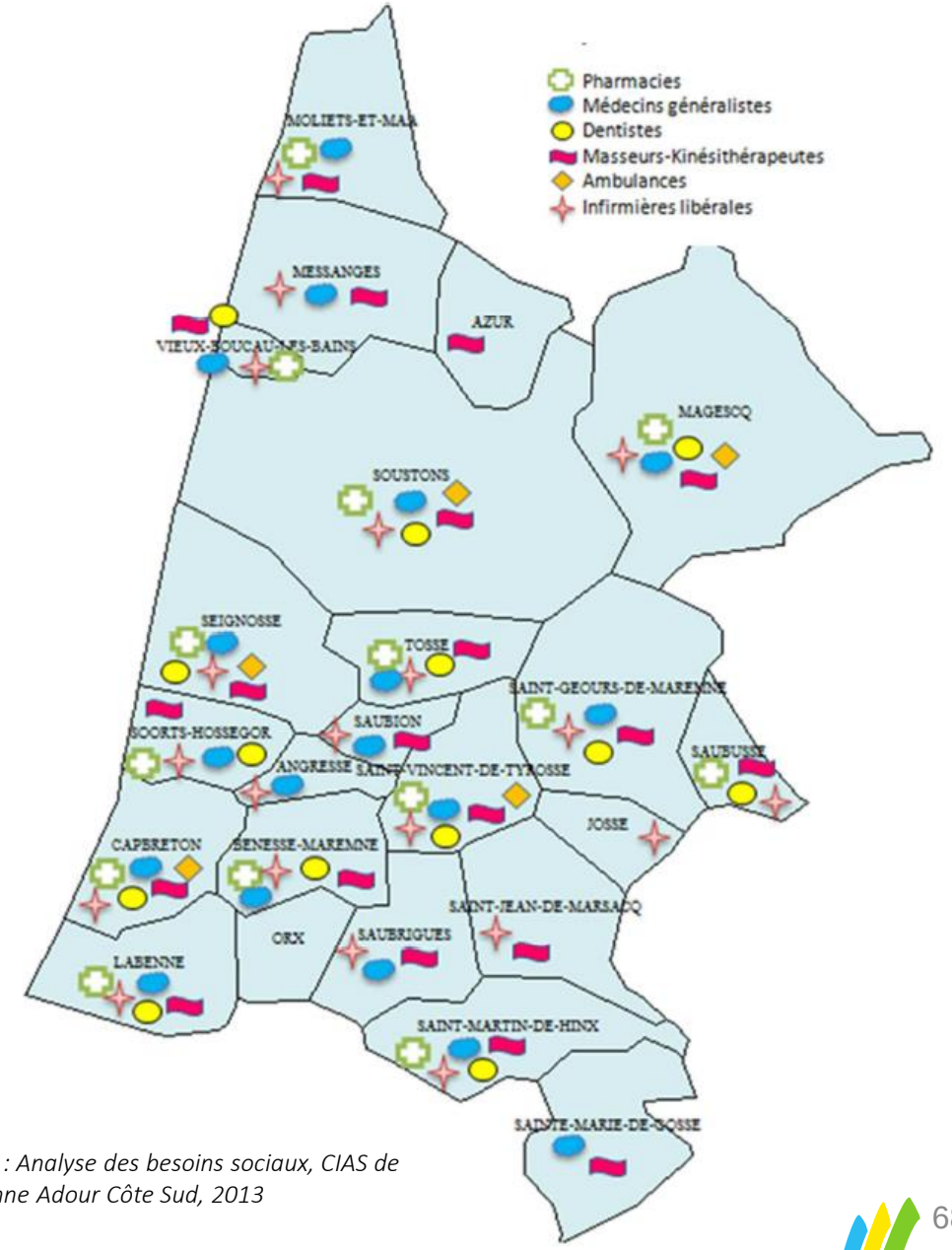
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

La santé :

De nombreux professionnels de santé sont présents sur le territoire de la Communauté de Communes de MACS (médecins généralistes, dentistes, masseurs-kinésithérapeutes, infirmiers libéraux, ambulances, pharmacies).
On compte également un bon nombre de spécialistes exerçant leur activité sur le territoire (cardiologue, gynécologue-obstétricien, rhumatologue, psychiatre, dermatologue, angiologue, gastro-entérologue, ophtalmologue, oto-rino-laryngologue, psychologue clinicien, chirurgien cervico-facial, orthophoniste, podologue, radiologue, laboratoire d'analyse).
Ceux-ci sont davantage situés sur les communes de Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soorts-Hossegor

Par ailleurs, la Communauté de Communes de MACS tout comme l'ensemble des Communautés de Communes du territoire Sud-Landes vient de signer un Contrat Local de Santé en partenariat avec les acteurs locaux (Agence Régionale de Santé, Conseil Général des Landes, Centre Hospitalier de Dax Côte d'Argent…). Ce contrat s'articule autour de quatre problématiques majeures : le vieillissement, le handicap, la précarité et les addictions.

En 2013 et sur l'ensemble de l'intercommunalité, de 75 médecins généralistes, 46 dentistes, 95 masseurs kinésithérapeutes, 67 infirmiers libéraux, 23 pharmacies et 6 ambulances permet aux habitants de ces communes rurales de profiter des services des communes à proximité.



Source : Analyse des besoins sociaux, CIAS de Maremne Adour Côte Sud, 2013

4. L’équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Les équipements dédiés à la petite enfance et aux jeunes

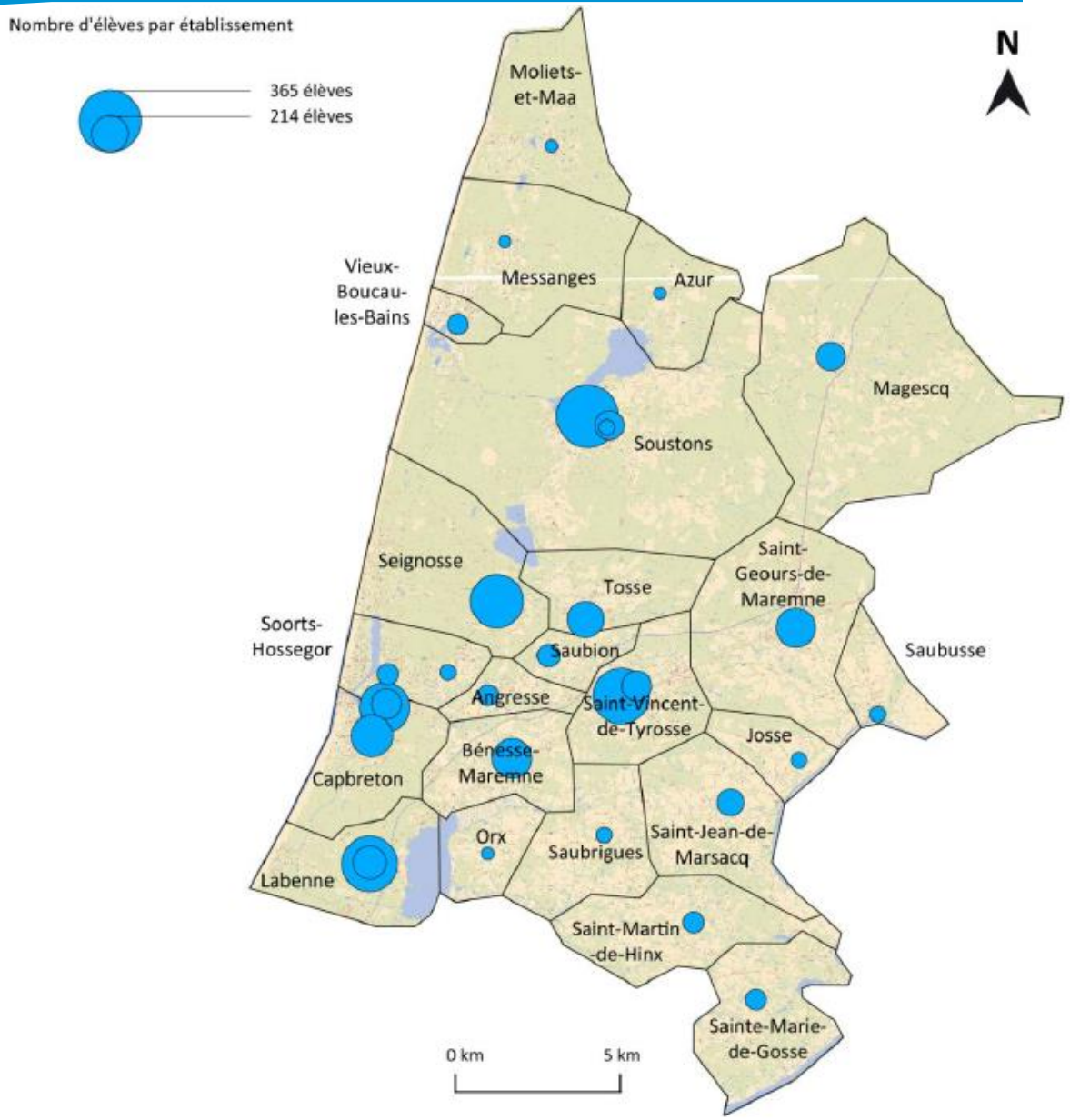
Les enfants et les jeunes ont des besoins à couvrir qui sont aussi variés que potentiellement fluctuants dans un contexte de forte migration résidentiel inhérent aux disponibilités foncières.

Cependant, l’anticipation de ces besoins est à envisager sous l’angle d’un développement harmonieux et d’un souci de préservation de l’équilibre de la pyramide des âges.

De plus, au-delà de la satisfaction des besoins particuliers de cette population, les équipements dédiés aux enfants et aux jeunes représentent une véritable plus value quant à l’installation d’une population permanente sur le territoire.

Parmi ces équipements on retrouve entre autre :

- Les dispositifs d’accueil petite enfance,
- Les équipements scolaires et parascolaire,
- Les structures d’animations



Sources : ISR d'après l'Annuaire de l'Education Nationale

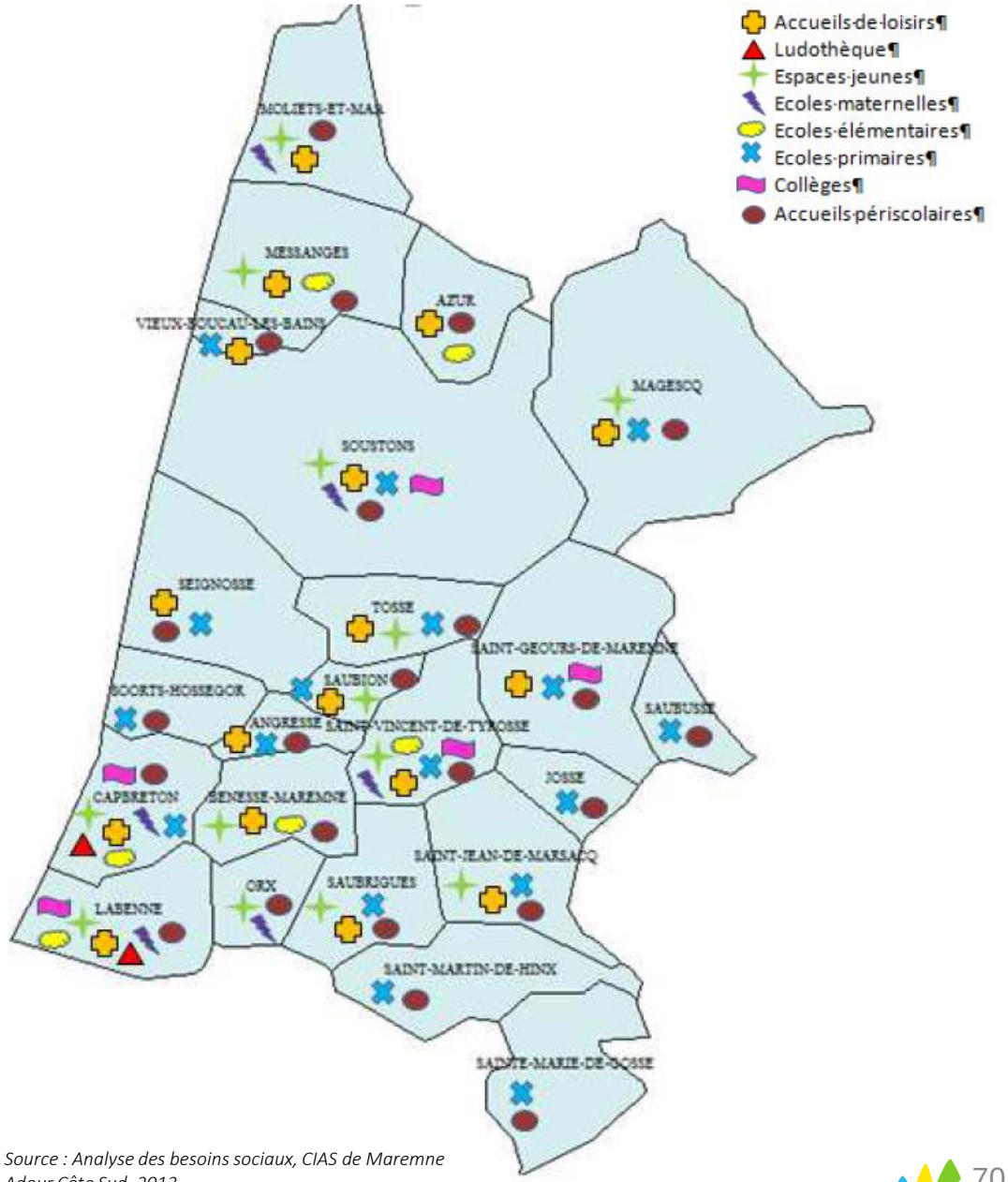
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Les équipements liés à la jeunesse :

Avec une progression de 39,9% de la population de 0 à 14 ans entre 1999 et 2010, soit 1709 enfants, les équipements et les services du territoire ont du s'adapter a cette nouvelle population.

Malgré cette forte hausse, la communauté de commune est plutôt bien dotée en termes d'infrastructures et la répartition des équipements plutôt homogène. On observe cependant une concentration légèrement supérieure des établissements scolaires, notamment des écoles primaires et des collèges sur les communes situées au Sud du territoire.

De plus, un projet d'implantation d'un collège à Angresse (d'ici 2020) renforce cette tendance et les deux seules ludothèques de la CC se trouvent sur deux communes limitrophes au Sud-Ouest (Capbreton et Labenne) ce qui limite leurs accès pour les populations des communes implantées au Nord.



Source : Analyse des besoins sociaux, CIAS de Maremne Adour Côte Sud, 2013

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

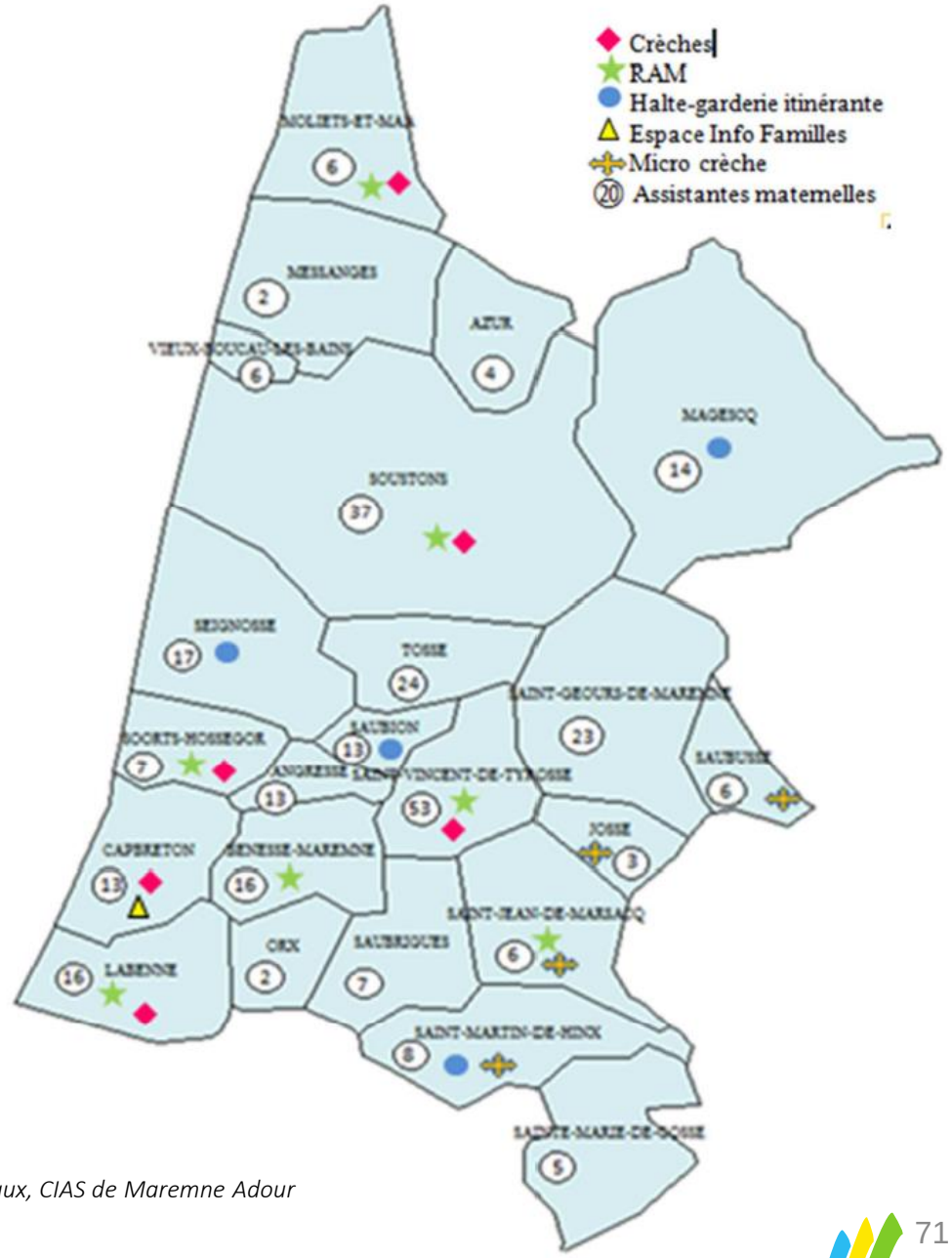
Les équipements liés à la petite enfance :

En 2010, sur le territoire, 70% des enfants de moins de 11 ans sont susceptibles d'avoir des besoins concernant leur garde, cela représente environ **1 160 enfants de moins de 3 ans**, **1 320 enfants âgés de 3 à 5 ans** et **2 550 âgés de 6 à 10 ans**.

Parallèlement, on dénombre **6 crèches et 4 haltes garderies** sur la Communauté de Communes pour les enfants de moins de 3ans. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire et pratiquement toutes les communes ont le même rayon de déplacement pour les haltes garderies itinérantes à l'exception des communes situées a l'extrême Nord (Moliets-et-Maâ et Messanges) qui sont plus excentrées.

Afin de palier à ces déplacements les 4 communes de Saubusse, Josse, Saint-Jean-de-Marsacq et Saint-Martin-de-Hinx, implantées sur la frange Est de la CC ont développé des systèmes communaux de micro-crèche pour leur population.

L'ensemble de ces équipements liés à l'accueil de la petite enfance, offrent **218 places en accueil régulier**, **37 places en accueil occasionnel et les assistantes maternelles offrent 981 places**, soit un total de **1236 places pour 1160 enfants** susceptibles d'avoir un besoin de garde (l'ensemble de leurs parents exerçant une activité professionnelle). Il faut noter que l'activité des parents n'est qu'un indicateur partiel des besoins en mode de garde. Certains parents ne travaillant pas ont également des besoins.



Source : Analyse des besoins sociaux, CIAS de Maremne Adour Côte Sud, 2013

4.2 Renforcer et diversifier l'offre de déplacements

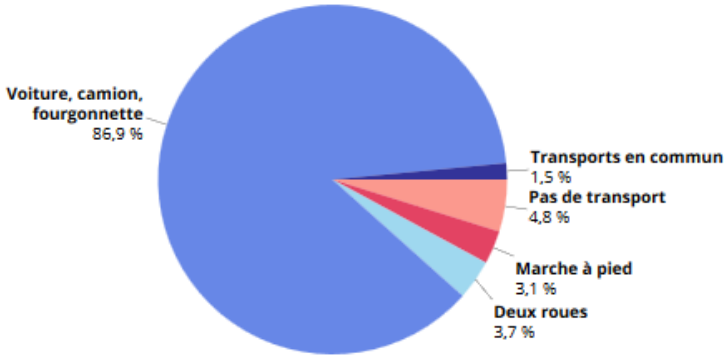
Les flux domicile travail :

Le territoire de MACS est plus émetteur (flux sortants) que récepteur (flux entrants), traduisant notamment l'influence des agglomérations bayonnaises et dacquoises voisines.

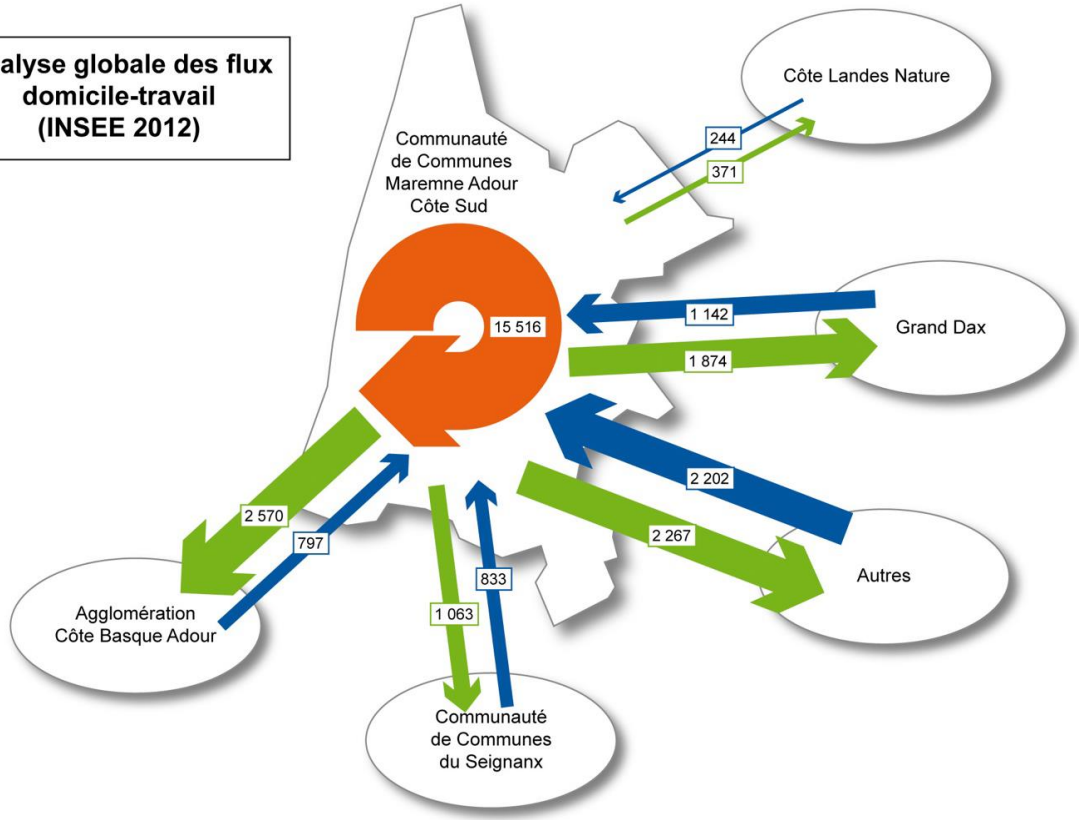
Plus de la moitié des flux sont néanmoins internes au territoire, et notamment intracommunaux avec une dynamique importante allant de Labenne à Saint Geours via Capbreton, Soorts-Hossegor, Tyrosse.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015

Source : INSEE, 2015



Analyse globale des flux domicile-travail (INSEE 2012)



Source : Diagnostic et préconisations pour le réseau YEGO, EREA, 2016

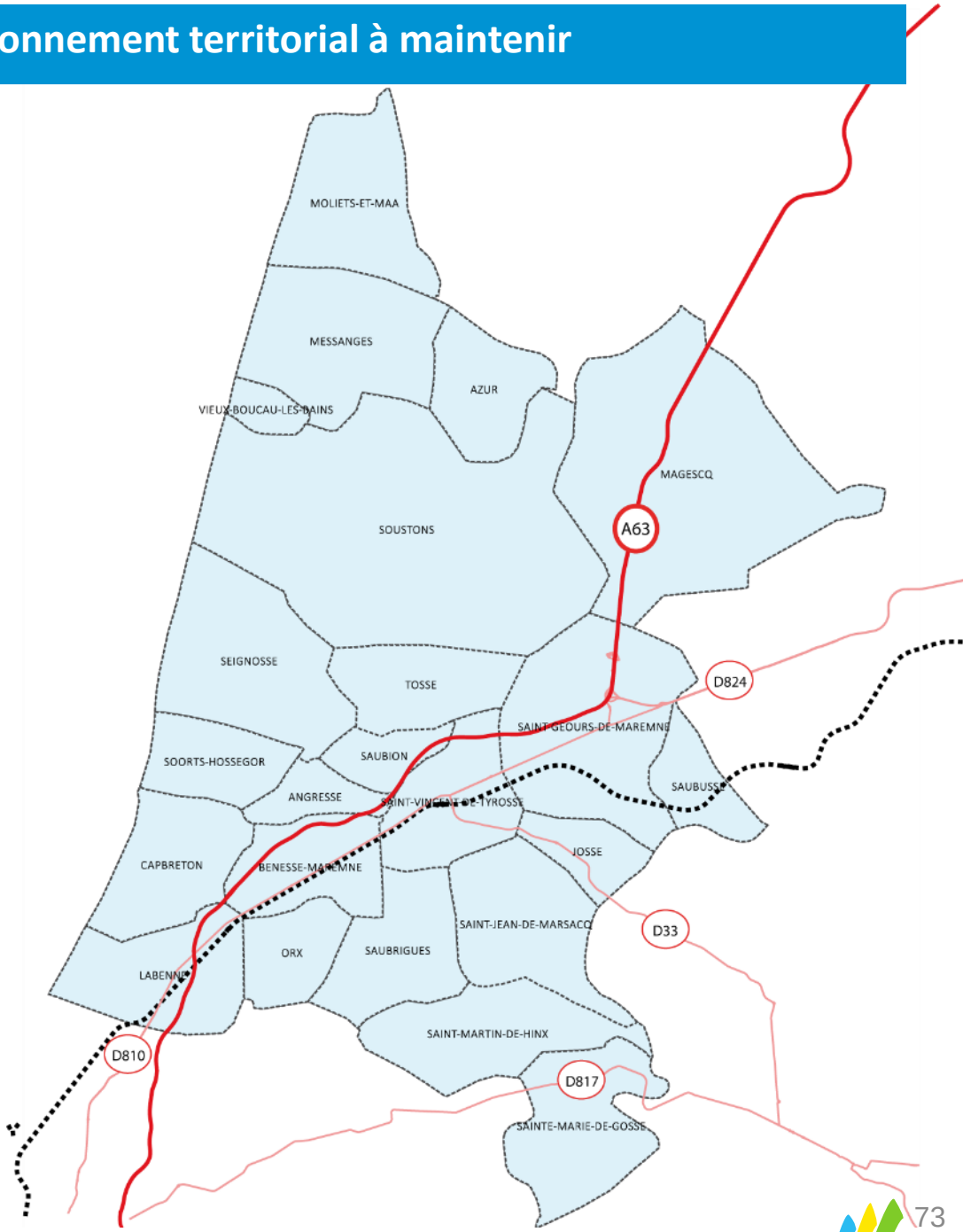
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le réseau autoroutier

Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

- L'axe autoroutier Nord-Sud A63. Ce réseau se place dans la continuité du réseau autoroutier européen, irriguant la façade atlantique. Au sud, la continuité autoroutière est assurée au niveau de l'agglomération bayonnaise par l'axe pyrénéen A64. Cet axe permet de lier le territoire au bassin d'emplois de l'ACBA et le pôle d'emplois d'Atlantisud .
- La RD810 entre Labenne et Saint-Geours-de-Maremne. Prolongé au sud vers Tarnos - Bayonne et par la RD824 vers Dax, elle constitue un support de communications essentiel à l'échelle de l'espace Sud-Landes – Pyrénées-Atlantiques.
- De nombreuses routes départementales viennent irriguer le territoire, assurer les liaisons directes entre communes et desservir les principaux pôles d'emplois et sites touristiques.

Le réseau de transport autoroutier dense et accessible est cependant touché par des problématiques de saturation du réseau, due en parti aux fréquentations touristiques et aux déplacements de marchandises croissants sur le territoire. En effet, en même temps que la population augmente en période estivale (+ 150 000 personnes), les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant 926 968 déplacements par jour *(source : enquête sur le mobilités estivales, Sud des Landes et Côte basque).*



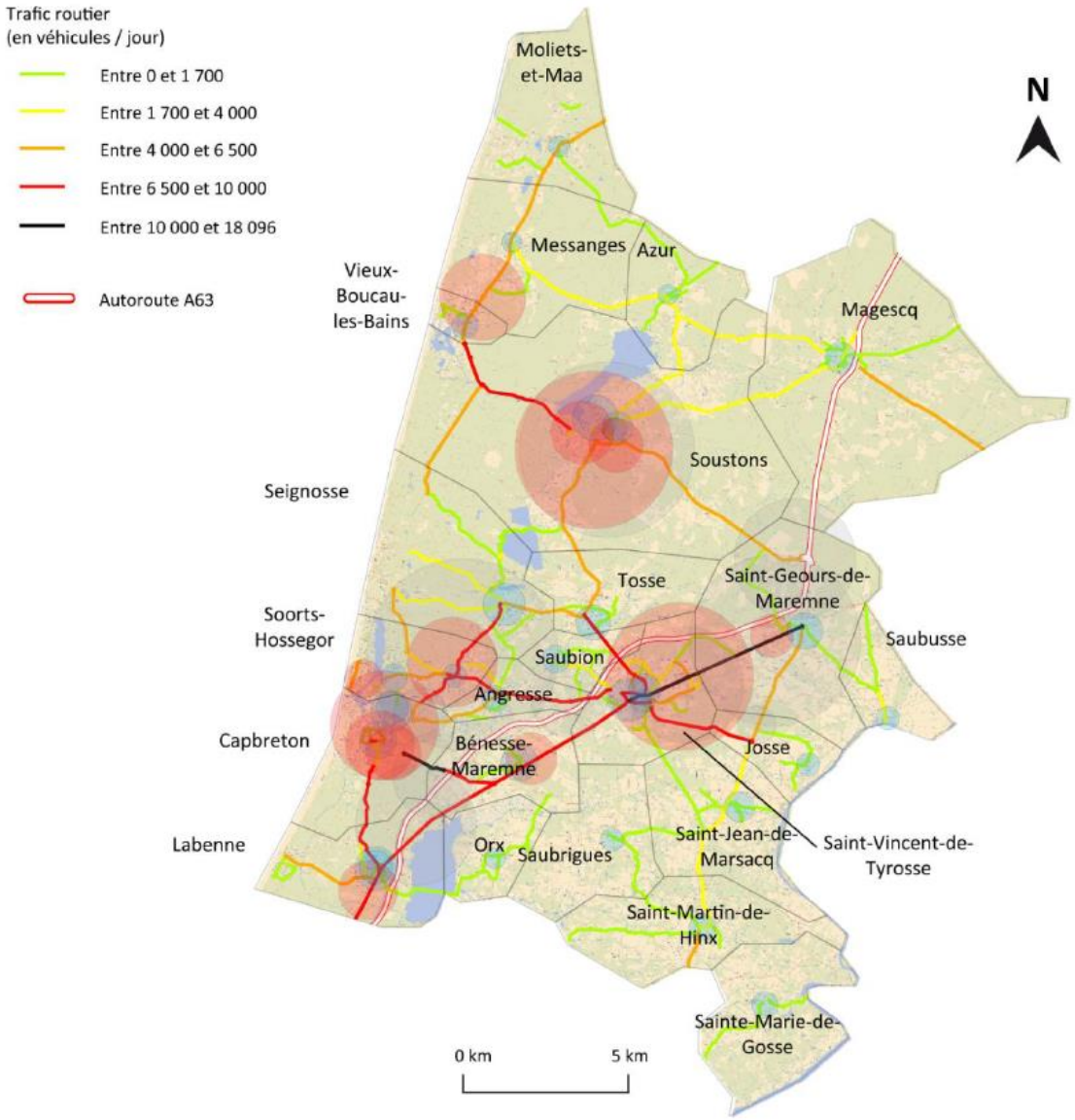
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

La carte ci-contre fait la synthèse des générateurs de trafic hors saison présentés précédemment (centres commerciaux, écoles, principales ZAC) avec le trafic routier relevé hors saison.

La juxtaposition des trafics routiers et des générateurs de déplacements fait ressortir l'axe principal qu'est la RD 810 ainsi que la section de la RD 28 faisant la jonction entre Capbreton et l'échangeur de l'A63.

La RD 652 est également très utilisée pour les déplacements nord/sud, notamment :

- Entre Soustons et Vieux Boucau les Bains,
- Entre Soorts et Seignosse,
- Entre Labenne et Capbreton.



Source : Diagnostic, hiérarchisation du réseau de voiries, octobre 2013

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Avec le même principe que sur la carte précédente, ici sont juxtaposés les générateurs de trafic de la période estivale
(campings, résidences de tourisme, plages, centres commerciaux, principales ZAC) avec les trafics sur les Routes Départementales (selon les données fournies par le CG40).
En période estivale le trafic routier augmente fortement et se dirige essentiellement vers les générateurs de déplacements estivaux situés sur le littoral.

La compétence voirie de MACS : Gérer, Entretenir, Aménager

➔ Gestion :

⇒ 1800 dossiers traités (réseaux, accès, alignements, urbanisme, classement de voies)

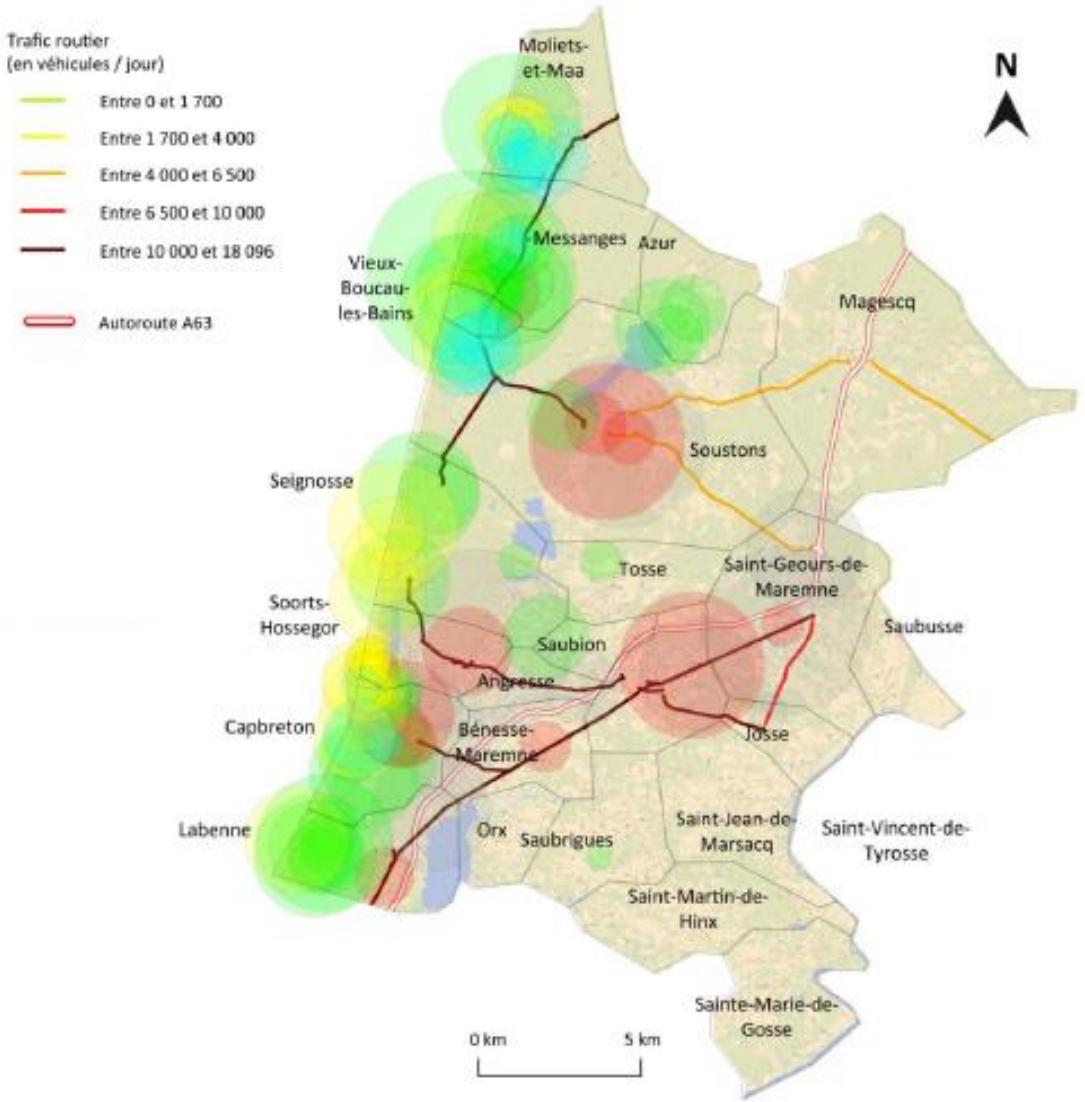
➔ Entretien :

⇒ 3200 interventions des équipes du CT sur désordres de voiries (1550) ou signalisations (1600)

⇒ 127 opérations de pérennité pour 2 750 000€ réalisés entre l'automne 2016 et l'été 2017

➔ Aménager :

L'investissement de MACS à hauteur de 1 698 850€ a permis la réalisation de 10 opérations dont l'ensemble des travaux s'élèvent à 4 581 297€.



Source : Diagnostic, hiérarchisation du réseau de voiries, octobre 2013

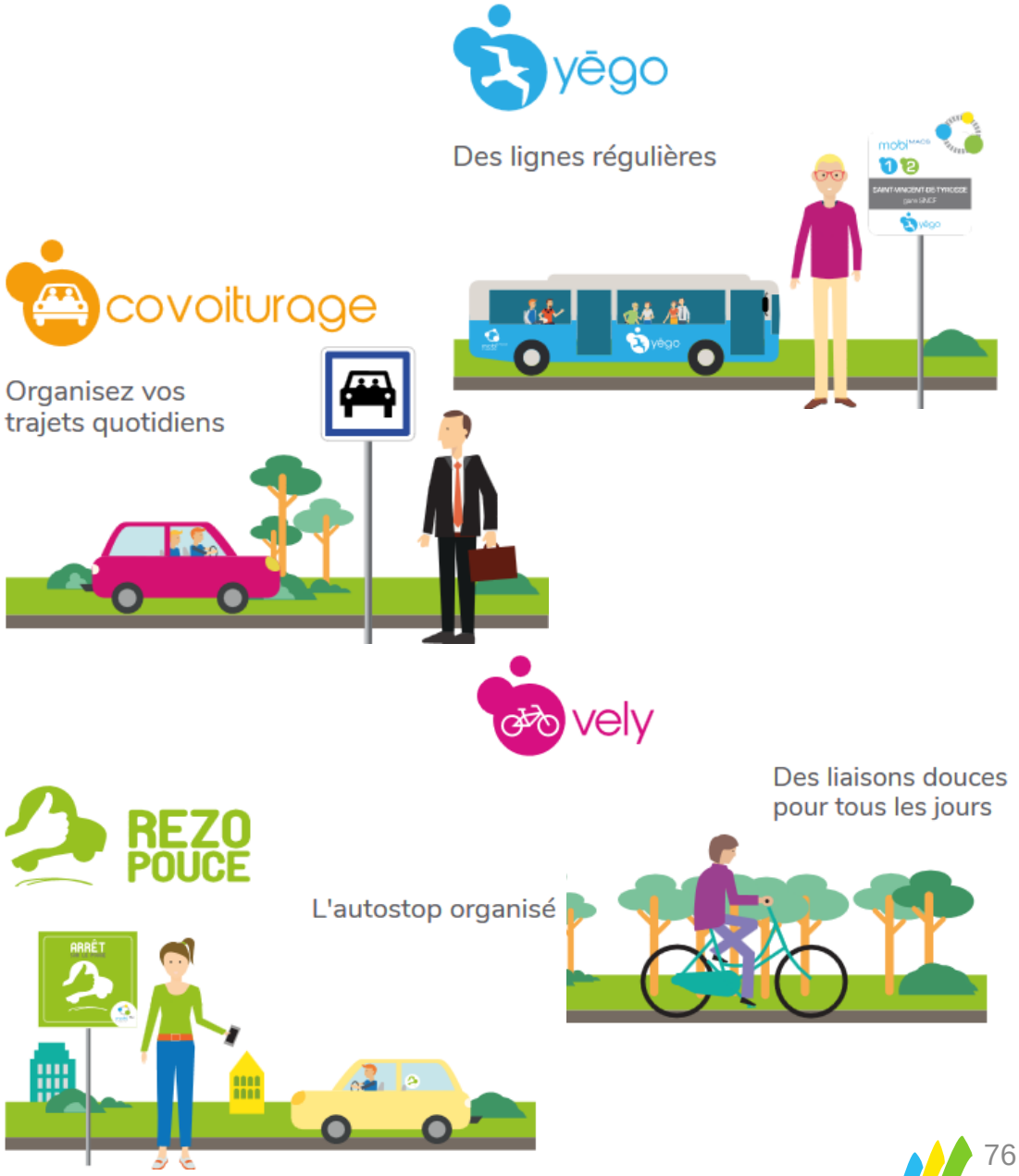
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le réseau de transport en commun

La collectivité de MACS s'est réellement saisi de la compétence transport afin de proposer aux utilisateurs plusieurs alternatives à la voiture individuelle.
Ainsi, l'intercommunalité propose un réseau de bus YÉGO avec 5 lignes de transports sur le territoire.
La mise en place de ce réseau se fait en adéquation avec le développement des déplacements doux : certaines lignes acceptent les vélos à bord.
MACS a également adhéré à la Société Publique Locale (SPL) Trans-Landes qui assure l'exploitation du réseau de bus.
RÉZO POUCE a été lancé pour sécuriser, organiser et développer les pratiques d'autostop, afin de compléter l'offre de mobilité existante (YÉGO, liaisons douces), c'est le premier réseau d'autostop organisé en France.
Concernant le covoiturage, on dénombre quatre aires de covoiturage sur le territoire et situées à :

- Labenne (ZA Labranère)
- Soustons (av. de Cramat)
- Magescq (av. de la Chalosse)
- Saint-Geours-de-Maremne (échangeur A63)

Enfin, la collectivité s'est engagée en faveur de l'usage du vélo et pour tous les modes de déplacements doux avec un réseau de liaisons qui ne cesse de se développer.



4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le réseau de transport en commun

Le réseau dit « hiver » de Yego a été mis en service fin août 2014.

Cependant au regards des bilans qui ont été menés, des ajustements on été réalisés aboutissant à l'offre suivante sur le territoire :

- Proposant en moyenne 7 A/R par jour, les lignes 1 et 2 forment l'armature du réseau Yego.
- La ligne 1 relie Labenne à Tyrosse via Hossegor et Capbreton, en correspondance avec le TER Bayonne > Dax à chaque terminus.
- La ligne 2 relie quant à elle Soustons à Saint-Geours-de-Maremne via Tyrosse, où elle est en correspondance avec certains TER.
- Avec en moyenne 4,5 A/R par jour, la ligne 3 complète le réseau au nord du territoire, reliant Moliets à Soustons via Messanges et Vieux-Boucau. Elle est en correspondance avec la ligne 2 et/ou la ligne XLR7 à Soustons.

Ce développement de l'offre en transport en commun a permis de faire évoluer les pratiques vers une diminution de l'utilisation systématique de la voiture. En effet, les habitants recourent de moins en moins à la voiture individuelle et la fréquentation du réseau a plus que doublé :

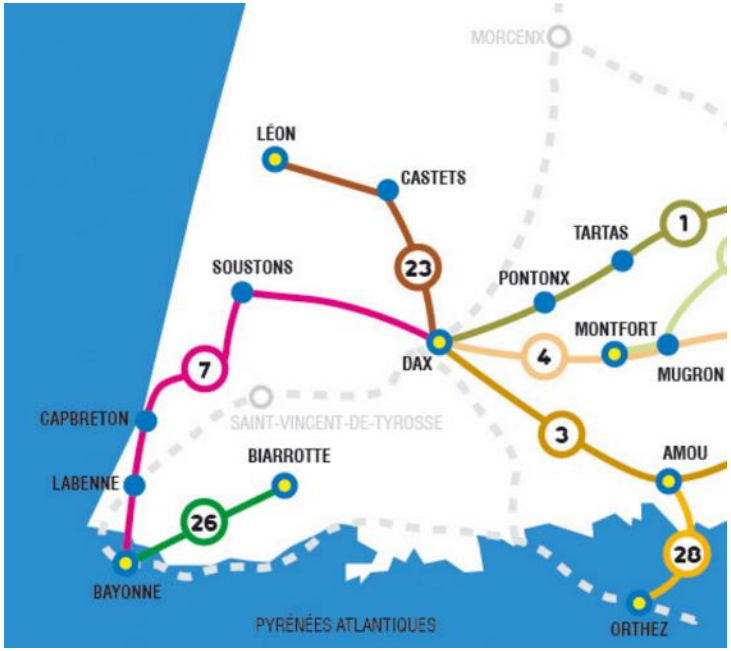
- 2700 voyageurs par mois en moyenne entre janvier et mars 2015
- 6000 voyageurs par mois en moyenne entre janvier et mars 2016

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le réseau de transport en commun

Le réseau de transports en commun s'adapte à la forte croissance de fréquentation (population environ multipliée par 6 sur l'ensemble du territoire) en proposant une offre variant selon les saisons (été , hiver).

C'est ainsi que sur les deux mois de Juillet et Août, ce sont 25% des kilomètres annuels qui sont produits, générant les deux tiers de la fréquentation. L'offre « Yego plages » est ainsi fortement orientée vers l'océan, avec des navettes plages à Moliets, Messanges, Vieux-Boucau, Soustons, Seignosse, Hossegor, Capbreton et Labenne.
Durant les deux mois d'été, l'ensemble du réseau est entièrement gratuit et des bus circulent tous les jours même le dimanche.



Source : Site RDTL voyage, 2017

Source : Plan de réseau YEGO plage, site de MACS

De plus, le Conseil Départemental des Landes (CD40) organise en régie un réseau de lignes interurbaines régulières nommé XL'R.
Ce réseau comporte 11 lignes (+2 lignes estivales), dont la ligne 7 Dax > Bayonne via Soustons et Capbreton qui traverse le territoire de MACS.

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

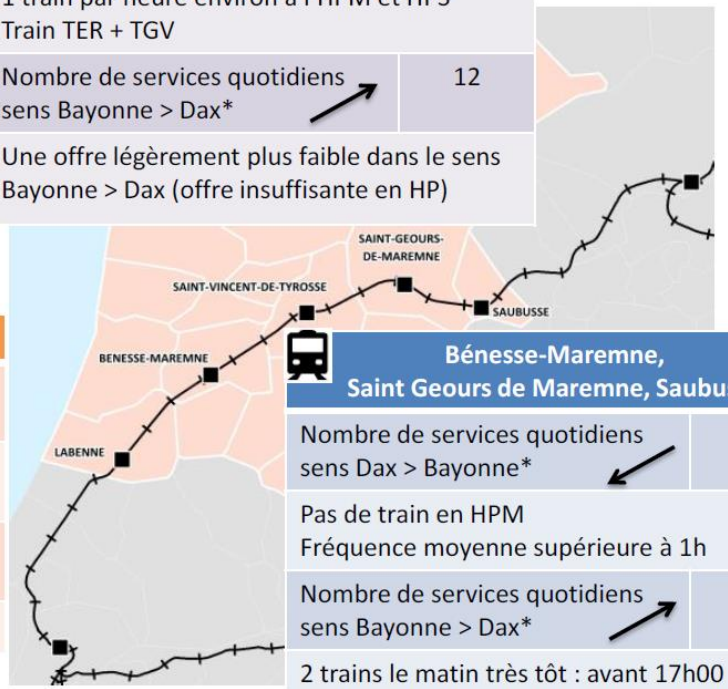
Le transport ferroviaire

MACS est traversé par la ligne ferroviaire qui relie Bordeaux à Bayonne en passant par Dax. Cette voie de chemin de fer dessert les communes de Saint-Vincent-de-Tyrosse et de Labenne ainsi que les haltes ferroviaires de Saubusses, Saint-Geours-de-Maremne et Bénesse-Maremne limitées à un simple local avec le cas échéant une billetterie automatique. On compte jusqu'à 17 trains quotidiens sur cet axe (aller ou retour).

La gare de Saint-Vincent-de-Tyrosse bénéficie de la meilleure offre, suivie de la gare de Labenne. Les haltes sont desservies plus ponctuellement (13 trajets répartis entre la semaine et le weekend). Depuis Saint-Vincent-de-Tyrosse, le train met 15 min pour rejoindre Dax, 16 min pour Bayonne, 51 min pour Hendaye et 1h46 pour Bordeaux.

Cependant, cette offre ferroviaire semble difficilement entretenir un lien avec le réseau de transport existant sur Macs. En effet, bien que les horaires du réseau de bus tentent de s'accorder à celle des trains dans une logique intermodale, l'offre ferroviaire reste assez peu attractive au regards d'une pratique quotidienne (domicile travail)

St-Vincent-de Tyrosse	
Nombre de services quotidiens sens Dax > Bayonne*	14
1 train par heure environ à l'HPM et HPS Train TER + TGV	
Nombre de services quotidiens sens Bayonne > Dax*	12
Une offre légèrement plus faible dans le sens Bayonne > Dax (offre insuffisante en HP)	



Labenne	
Nombre de services quotidiens sens Dax > Bayonne*	8
1 seul train en HPM : 7h05 Fréquence moyenne supérieure à 1h	
Nombre de services quotidiens sens Bayonne > Dax*	7
3 trains en HPS	

Bénesse-Maremne, Saint Geours de Maremne, Saubusse	
Nombre de services quotidiens sens Dax > Bayonne*	7
Pas de train en HPM Fréquence moyenne supérieure à 1h	
Nombre de services quotidiens sens Bayonne > Dax*	5
2 trains le matin très tôt : avant 17h00 1 seul train en HPS entre 17h et 18h	

* Nombre de service par jour en JOB (Tgv, Intercités et Ter)

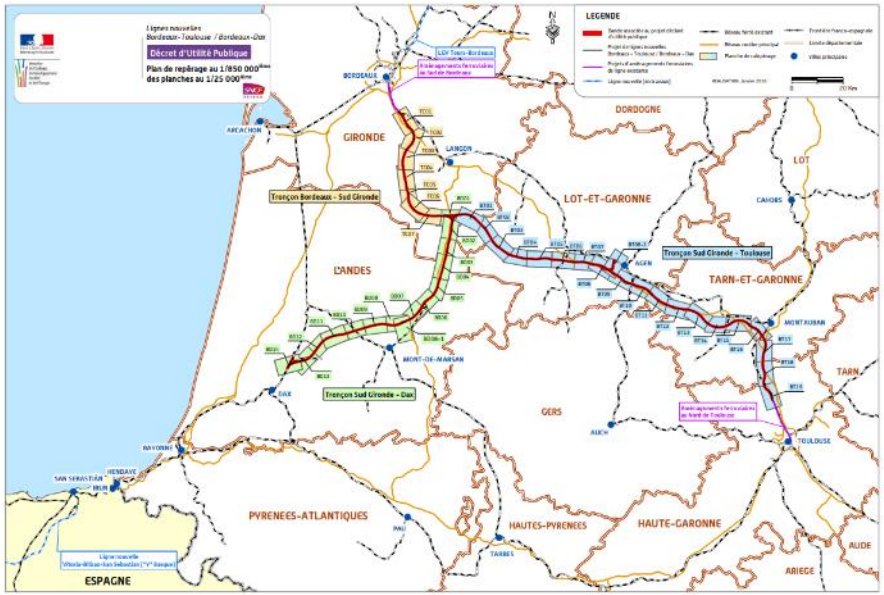
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le transport ferroviaire

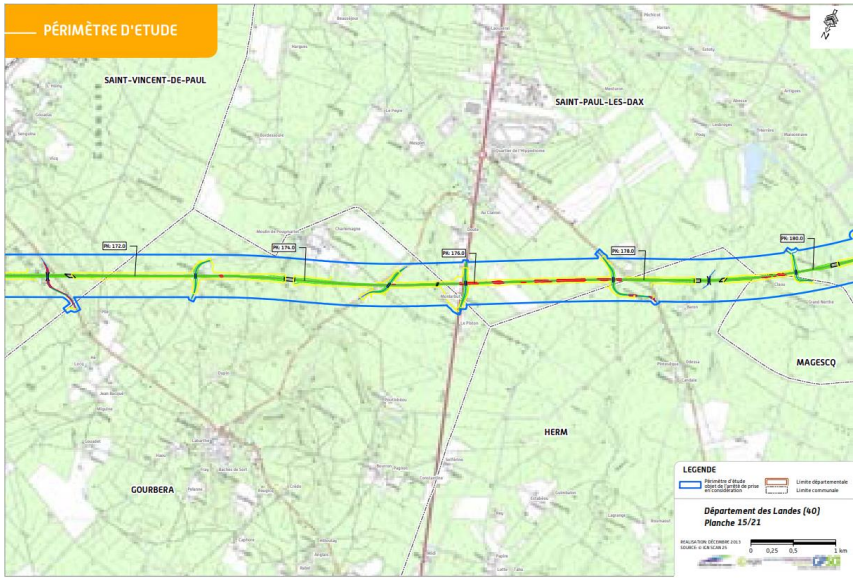
Le territoire de MACS est concerné par le projet de ligne nouvelle à grande vitesse Dax-Espagne qui constitue la deuxième phase du Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO). Ce projet d'inscrit dans une temporalité lointaine par rapport à l'horizon du PLUi.

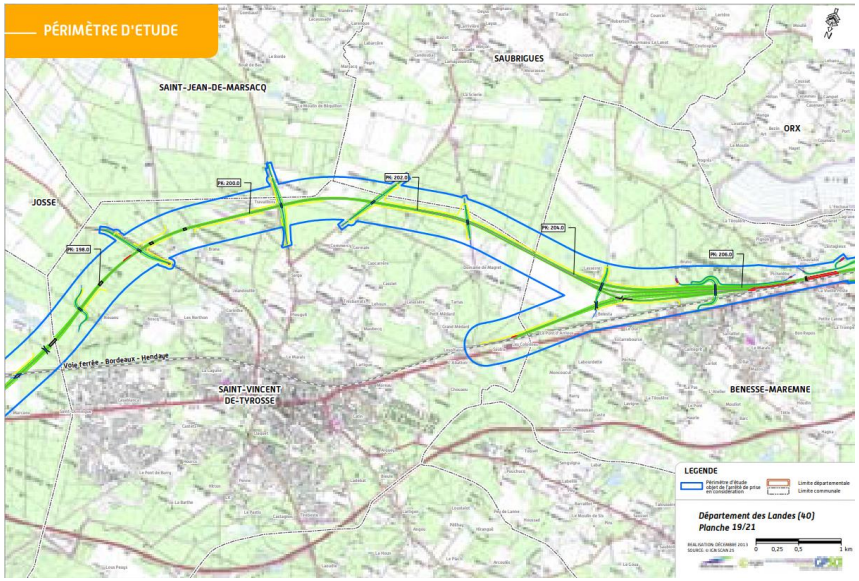
Ce projet de ligne doit faire l'objet d'arrêtés préfectoraux de qualification en tant que Projet d'Intérêt Général (PIG) afin de préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation future du projet.

Néanmoins à ce stade, il est important de préciser que le Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2014-105 du 25 mars 2014 pour le département des Landes, arrêté modificatif de l'arrêté n°2010-1631 du 26 octobre 2010.



Source : Site internet GPSO – DUP Lignes Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax





Source : Extrait de l'arrêté préfectoral n°2014-105 du 25 mars 2014

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le réseau de déplacement cyclable

Des initiatives au regard d'aménagements permettant l'utilisation des modes de doux de transports ont été relevées sur le territoire. En effet, dans certaines communes, la place de la voiture à été repensée en faveur de celle des piétons et des cycles.

Un « Schéma directeur des liaisons douces » a été réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes, schéma unique en Aquitaine. L'objectif est de proposer à la population, locale comme touristique, une véritable alternative au tout voiture : un maillage d'itinéraires adaptés permettant de se déplacer sur les 23 communes de MACS avec toutes sortes d'objets roulants non motorisés.

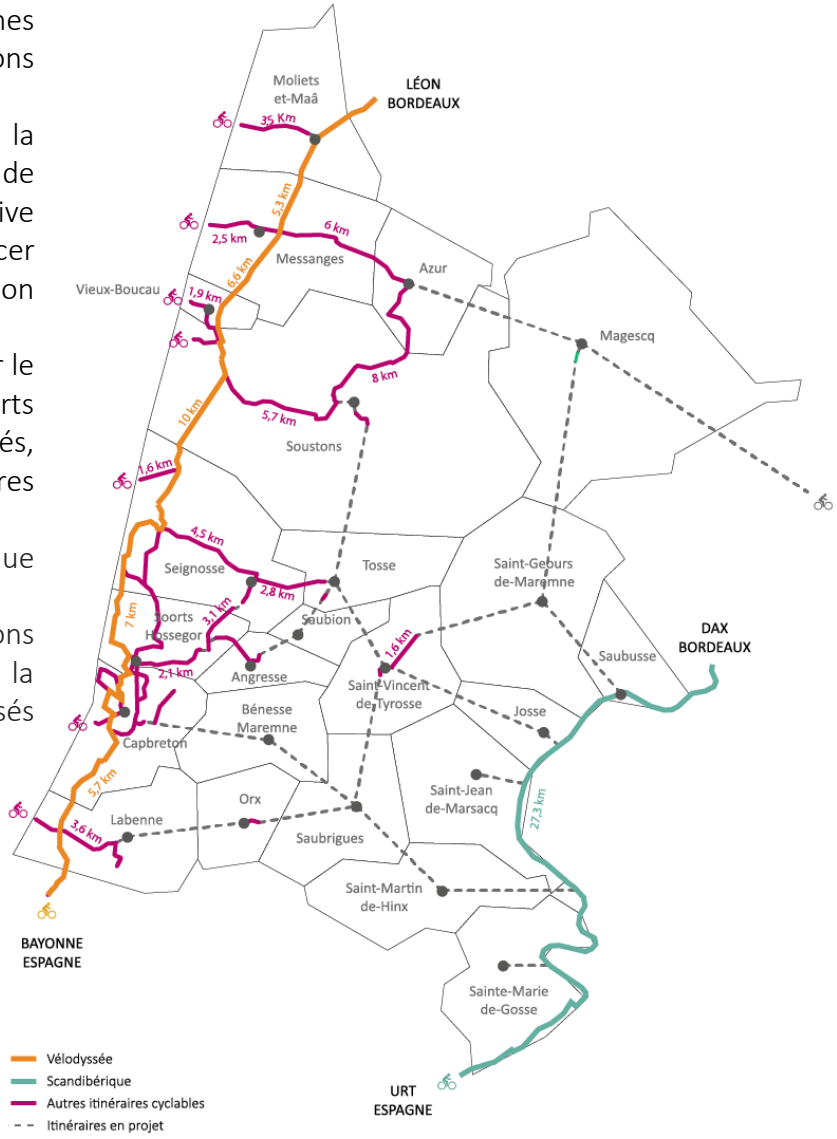
Ainsi, le construction de 200km de voie cyclable est ambitionnée à terme sur le territoire s'articulant avec le tissu d'infrastructures existant (campings, départs de circuits de randonnée, centres-bourgs, offices de tourisme, zones d'activités, zones naturelles remarquables, etc.) et propose des connexions avec les gares TER et les arrêts de bus.

De plus, ces aménagements peuvent également alimenter une offre touristique qui serait complémentaire à celle du littorale et en faveur du tourisme vert.

En 2019, Une nouvelle liaison va être ajoutée au schéma des liaisons douces qui compte 110 km déjà réalisés sur le territoire de la Communauté de communes pour favoriser les déplacements non motorisés (Labenne Gare - Maison du Marais).

Voie cyclable avenue du Touring Club

Piste cyclable dans la commune de Orx



Source : Site internet de MACS, 2019

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Le soutien de solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle

La stratégie globale choisie pour conforter et développer le covoiturage sur le territoire de MACS se décline en deux grands axes, adaptés aux pratiques constatées sur le territoire.

- Une **politique d'aires est à développer pour les déplacements longs**

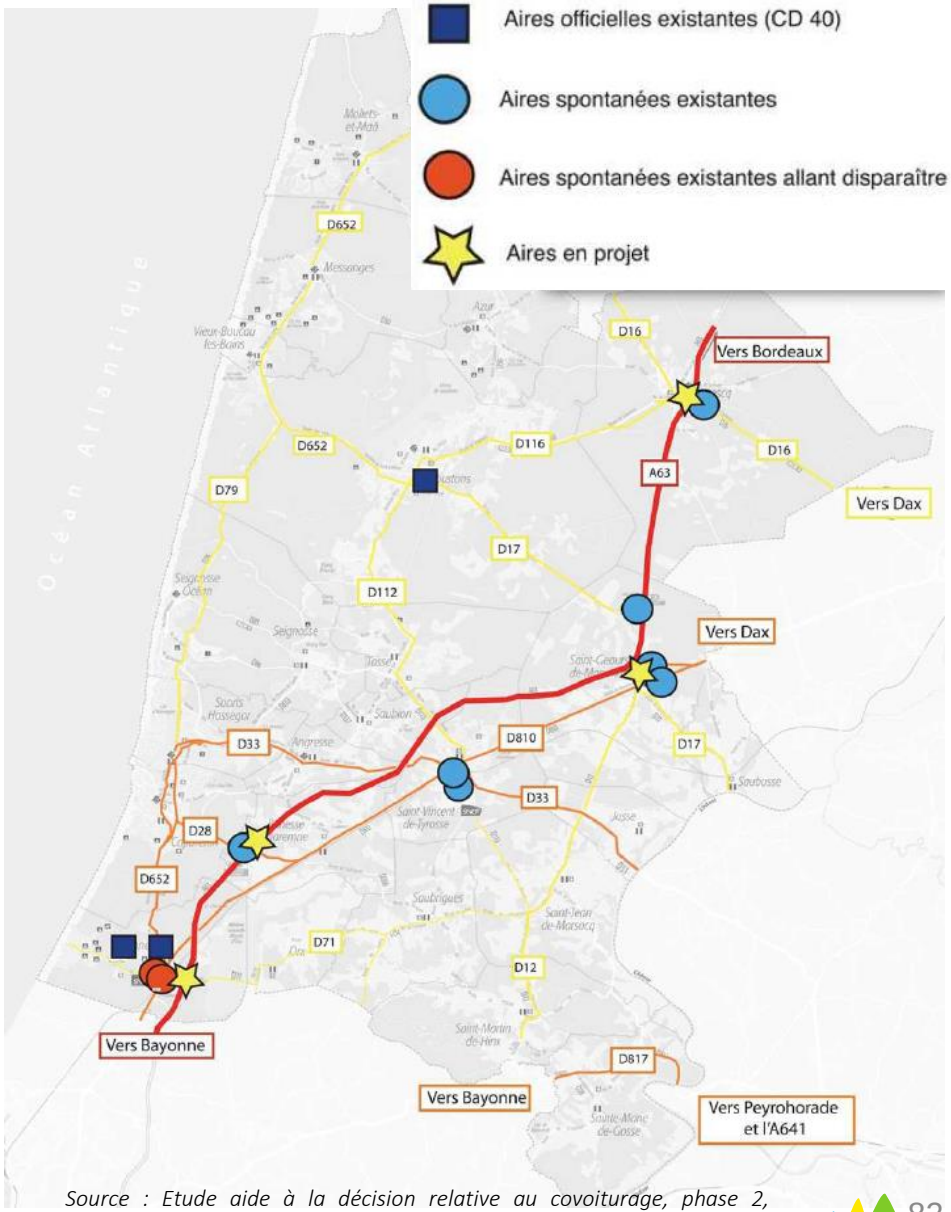
Ces besoins se concentrent le long des grandes infrastructures routières du territoire : les 3 sorties de l'A63 (Magescq, Saint-Geours-de-Maremne et Bénesse), la RD 810 (Labenne direction Bayonne, Saint-Vincent-de-Tyrosse centre, Saint-Geours-de-Maremne en direction de Dax).

- Le développement de **l'autostop organisé pour les déplacements courts** notamment dans les secteurs ruraux.

L'autostop organisé consiste en l'identification de propriétaires de véhicules qui souhaitent participer à ce système de covoiturage, de passagers volontaires via un système d'inscription, puis en la matérialisation des points de rassemblement. Ensuite, la mise en relation du conducteur et du
passager se fait de façon spontanée, comme pour le stop.

Une chaine de déplacement multimodale :

- Multimodalité bus-train :
  Des correspondances entre les horaires du réseau de Bus et le train.
- Multimodalité vélo-bus :
  Un schéma directeur des liaisons douces liant le tracé des voies cyclables et les arrêts de bus + une prise en charge des vélos dans les bus YEGO
- Des initiatives pour la mutualisation des déplacements :
  REZoPOUCE, aire de covoiturage…



Source : Etude aide à la décision relative au covoiturage, phase 2, septembre 2016

- **Capacité de stationnement et de mutualisation**

Cadre réglementaire

Dans le cadre de l'élaboration du rapport de présentation, l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLUi doit établir l'inventaire des capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation:
« Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Stationnements étudié

1. Aires de covoiturage
2. Places de stationnement avec borne(s) de recharge électrique
3. Stationnement sur les parkings des surfaces commerciales
4. Stationnement sur les parking des plages
5. Stationnement des véhicules motorisés dans les tissus urbains
6. Les places de stationnement vélos
7. Synthèse

Les capacités de stationnement étudiées sont exclusivement celles ouvertes au public et gratuites. Ont donc été répertoriées les places de parking sur les aires de stationnement dédiées. Les places le long de voiries et dans les lotissements sont généralement exclues de l'étude. Quand des études sur le stationnement incluaient le stationnement linéaire existaient, cela est signalé (ex : PLU de Labenne, PLU de St-Vincent-de-Tyrosse…).

SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES :

Plan locaux d'urbanisme récemment approuvés, les études centre-bourg, démarches des plans plages et d'aménagement durable des stations, des études thématiques MACS. Pour compléter les informations, un travail de photo interprétation a été réalisé permettant d'estimer le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés sur les parkings publics.

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

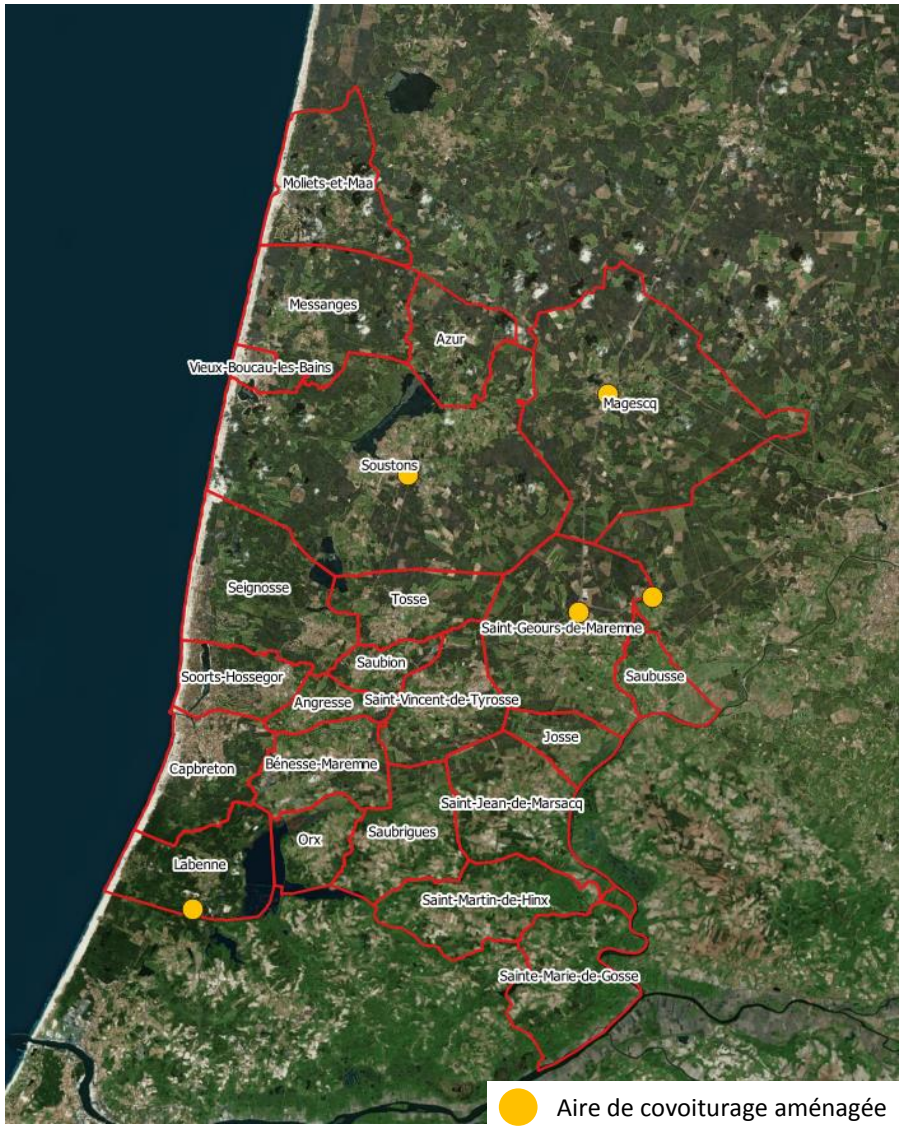
Aires de covoiturage

Quatre aires de covoiturage aménagées sont présentes sur le territoire de MACS :

- Labenne (ZA Labranère)
- Soustons (avenue de Cramat)
- Magescq (avenue de la Chalosse)
- Saint-Geours-de-Maremne (échangeur A63)

Ces aires de stationnement n'ont pas vocation à être mutualisées.

D'autres espaces de covoiturage se sont organisées spontanément sur des axes de desserte stratégique du territoire. Cela peut être révélateur d'un besoin éventuel de nouvelle aire aménagée ou d'un meilleur balisage quand le covoiturage se met en place sur du parking existant. Il pourrait être imaginé le balisage de quelques places de co-voiturage (mini aire de co-voiturage) afin de mutualiser les usages sur le parking.



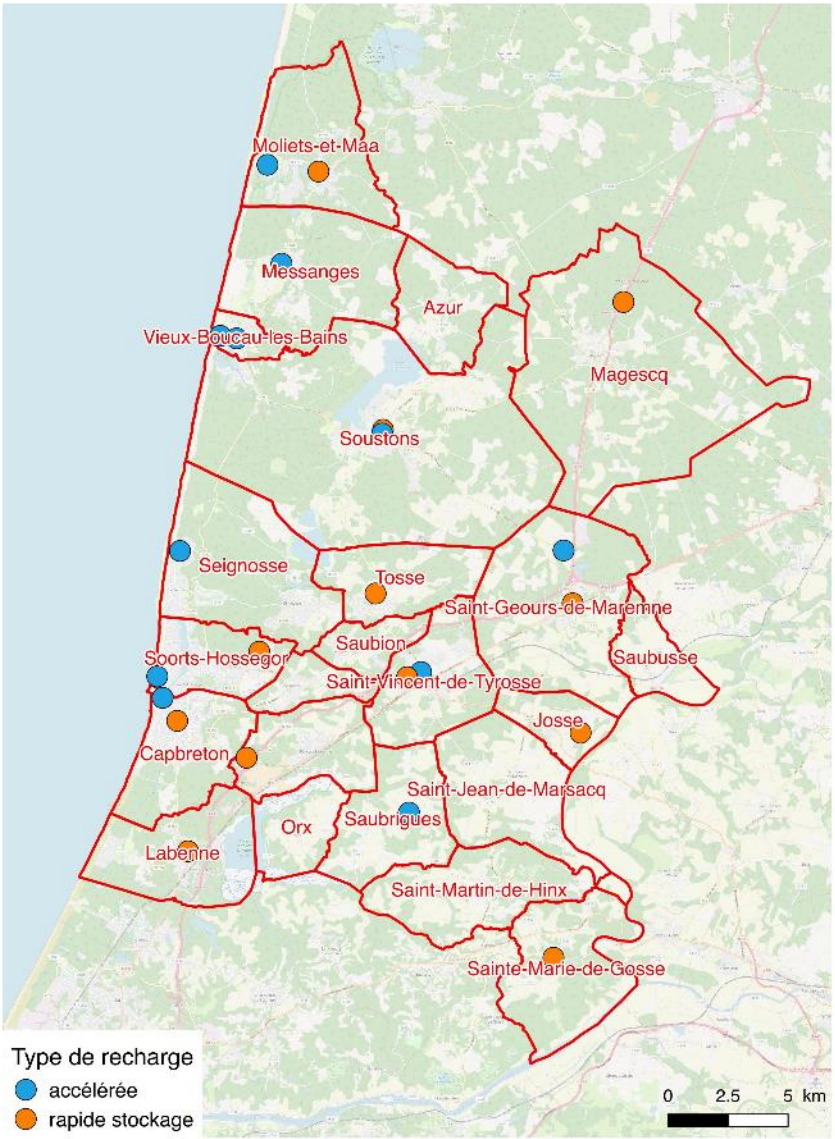
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Places de stationnement avec borne(s) de recharge électrique

23 bornes électriques sont accessibles sur le territoire de MACS.
Il en existe 2 modèles :

- 12 bornes de recharge rapide qui permettent de recharger complètement les véhicules en 30 minutes ;
- 11 bornes de recharge accélérée qui permettent de recharger complètement les véhicules en 2h, 4h ou 8h.

Commune	Localisation	Type Borne
SAUBRIGUES	PARKING ARRIERE SALLE RTE DE BELLEVUE- PHASE 1-	ACCÉLÉRÉE
LABENNE	RUE DU PRESBYTERE	RAPIDE STOCKAGE
ST VINCENT DE TYROSSE	RUE CLAIRACQ	ACCELEREE
ST VINCENT DE TYROSSE	ROND POINT DU TOURIN -TENNIS BORNE 4 - PHASE 1	RAPIDE STOCKAGE
CAPBRETON	PARKING DELPECH - AVENUE GAL LECLERC-BORNE 5 PH 1	RAPIDE STOCKAGE
CAPBRETON	PORT PLACE LOU CHAQUE DIT BORNE 6 - PHASE 2	ACCÉLÉRÉE
SOORTS-HOSSEGOR	SABLES D'OR PLAGE- BORNE 7 PHASE 2	ACCÉLÉRÉE
SEIGNOSSE	LE PENON - PARKING NORD - BORNE 9 PHASE 1	ACCÉLÉRÉE
SOUSTONS	PARKING LABOUYRIE - BORNE 12 PHASE 1	RAPIDE STOCKAGE
SOUSTONS	PARKING SALLE ROGER HANIN - BORNE 13 PHASE 2	ACCÉLÉRÉE
VIEUX BOUCAU	PLAGE - POMME DE PIN BORNE 15 PHASE 1	ACCÉLÉRÉE
VIEUX BOUCAU	AVENUE LIBERTE - ARENES BORNE 14 PHASE 2	ACCÉLÉRÉE
MOLIETS ET MAA	PARKING PLAGE - BORNE 20 PHASE 2	ACCÉLÉRÉE
MOLIETS ET MAA	BOURG - PARKING TENNIS	RAPIDE STOCKAGE
ST GEOURS DE MAREMNE	CENTRE AQUATIQUE AYGUE BLUE- BORNE 21 PH 2	ACCÉLÉRÉE
BENESSE MAREMNE	AIRE COVOITURAGE AUTOROUTE - BORNE 22 PH1	RAPIDE STOCKAGE
TOSSE	FRONTON SALLE DE SPORT - BORNE 23 PH 2	RAPIDE STOCKAGE
SOORTS-HOSSEGOR	ZA PEDEBERT - BORNE 35 PHASE 2	RAPIDE STOCKAGE
ST GEOURS DE MAREMNE	BOURG - DERRIERE EGLISE BORNE 17 PHASE 1	RAPIDE STOCKAGE
JOSSE	PARKING ENTRÉE BOURG	RAPIDE STOCKAGE
MAGESCQ	AIRE DE COVOITURAGE - SORTIE AUTOROUTE	RAPIDE STOCKAGE
MESSANGES	PARKING CENTRE BOURG - ROND POINT	ACCÉLÉRÉE
STE MARIE DE GOSSE	PARKING ARRIERE MAIRIE ET FRONTON	RAPIDE STOCKAGE



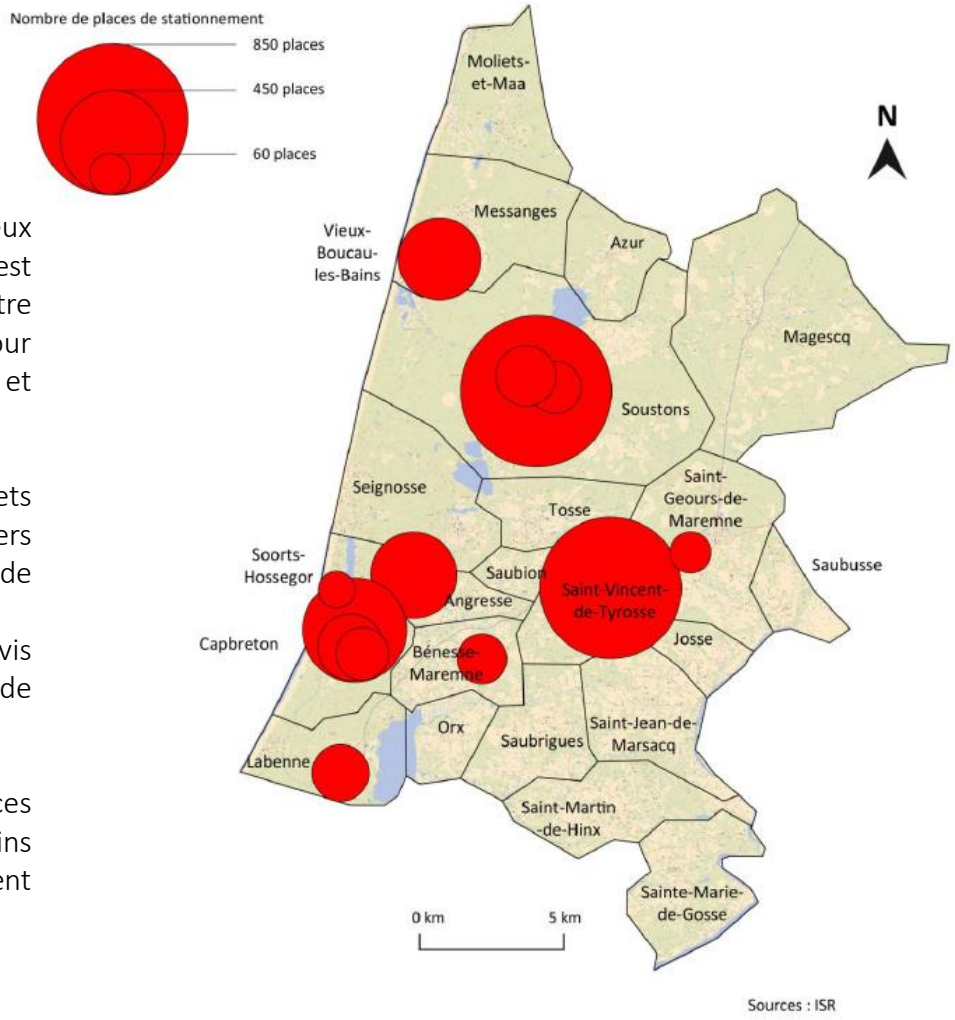
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Stationnement sur les parkings des surfaces commerciales

Les parkings des grandes surfaces commerciales représentent à eux seuls des capacités de stationnement importante. Leur usage est uniquement destiné au commerce proche, ils peuvent ainsi être traités de manière spécifique. Ils se situent en majeure partie autour des surfaces commerciales de Soustons, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Capbreton.

Les capacités de stationnement ont évolué avec les projets commerciaux récents (déplacement du LIDL de Capbreton vers Bénesse-Maremne, agrandissement du pôle commercial de Tyrosse…)
Les parkings des grandes surfaces, de part leur éloignement vis-à-vis des espaces d'habitat, ne constituent pas des possibilités de mutualisation avec d'autres usages.

Des poches de stationnements près des petites surfaces commerciales ont également été aménagées dans les tissus urbains denses de certaines communes. Ces petites aires de stationnement représentent des opportunités de mutualisation.



Données issues de l'étude déplacement MACS - Diagnostic Hiérarchisation du réseau de voirie – ISR décembre 2013

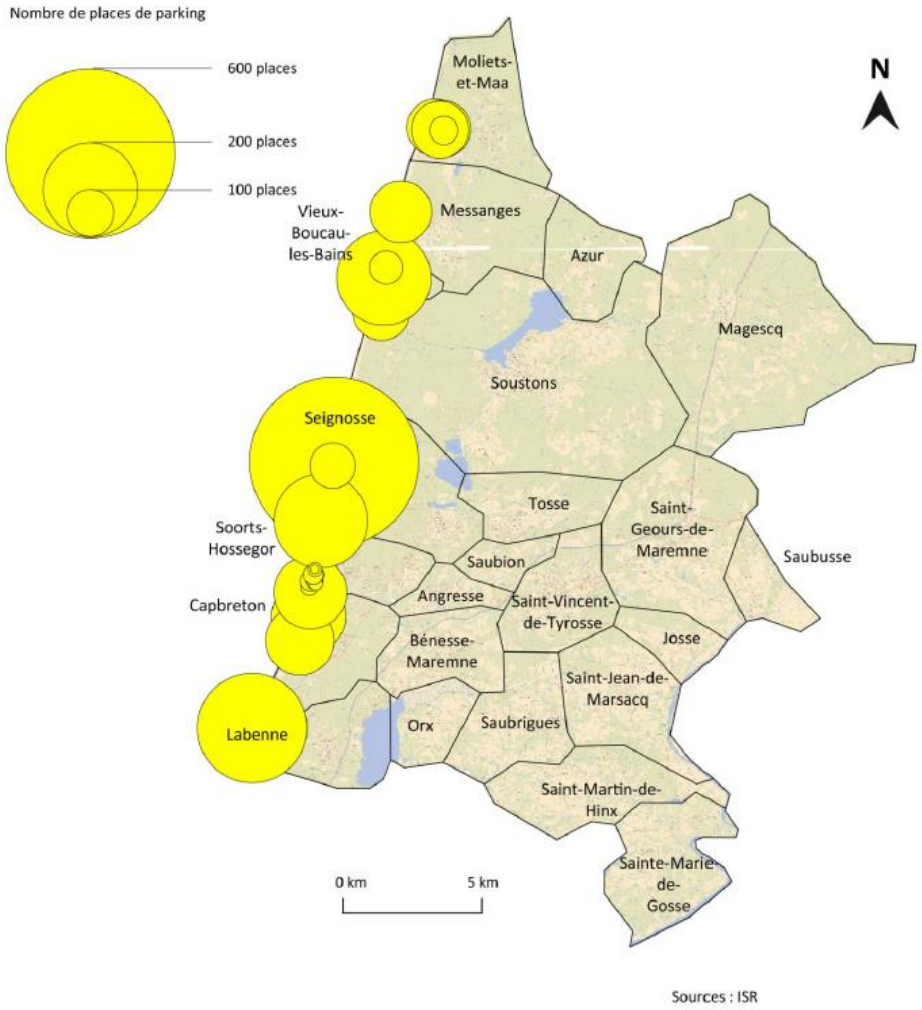
Stationnement aux abords des plages

Toutes les communes littorales disposent d'un ou plusieurs parkings à proximité des plages. Ils peuvent être aménagés ou non. Souvent éloignés du centre bourg, ils ne sont, pour la plupart, utilisés que de manière saisonnière. Ainsi, il est intéressant de les étudier indépendamment des autres places de stationnement parce qu'ils concentrent une capacité très élevée alors qu'ils rendent un service ponctuel.

La carte ci-contre représente la répartition des places de stationnement sur les parkings le long du littoral. Seignosse concentre notamment un nombre important de places de stationnement (ex : le parking du Penon est d'environ 600 places à lui seul).

Souvent non aménagés, le comptage des places de parking peut être irrégulier. Les chiffres présentés ici sont donc des estimations.

	Places sur parking	Source
LABENNE OCEAN	500 *	PLU
CAPBRETON PLAGES	700	Photo interprétation, étude circulation
HOSSEGOR PLAGES	480	Photo interprétation
SEIGNOSSE OCEAN	3070 (dont quelques places en linéaire)	Diagnostic ADS
SOUSTONS PLAGE	530	Etude ADS
VIEUX BOUCAU PARKINGS PLAGES	600	Signalétique
MESSANGES	647	PLU
MOLIETS	Environ 800	Photo interprétation
TOTAL	**7257**	



Données issues de l'étude - Diagnostic Hiérarchisation du réseau de voirie – ISR, décembre 2013

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Démarche d'aménagement durable des stations : exemple de Vieux Boucau

Dans le cadre **des plans plages et des démarches d'aménagement durable des stations touristiques littorales**, la réorganisation et l'accès aux plages est un enjeu fort.
Les objectifs que les communes littorales poursuivent en matière de stationnement à travers ces démarches spécifiques sont :

- de mutualiser les poches de stationnement existantes;
- de délocaliser du stationnement véhicules vers le retro-littoral en privilégiant la mise en place de navettes;
- de matérialiser les places de stationnement afin d'éviter le stationnement anarchique;
- de privilégier l'accès aux plages par les modes doux en créant des places de stationnement vélos;
- de mieux insérer les parkings dans le paysage (végétalisation…);
- dans certaines communes, il s'agit de développer de nouvelles places de stationnement (exemple à Labenne où des places supplémentaires de stationnement ont été crées le long de la voirie).

Projet d'organisation des parkings entre centre bourg et les plages à Vieux-Boucau

Une signalétique aménagée en entrée de ville de Vieux-Boucau

Une réorganisation du stationnement entre plages et centre-ville a été engagée. L'organisation du stationnement sur le parking de l'Esplanade permet de regrouper et d'offrir **environ 400 places.** Les **600 places gratuites** proches des plages dans les parkings ont été bien identifiées. Quelques autres petites poches de stationnement existent proches des équipements dans les reste du tissu urbain.

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Démarche d'aménagement durable des stations littorales : exemple de Seignosse

La commune a entrepris une profonde réflexion sur le réaménagement de sa station à 2030. Seignosse Océan comprend actuellement de larges surfaces de parkings gratuites aux abords des plages qui contrastent avec le côté nature de la station.

Cette démarche a permis de dégager plusieurs enjeux sur le stationnement. Elle est en cours de finalisation sur certains secteurs.

- Priorité donnée aux entrées de plages : repenser l'aménagement des nappes de stationnement en pied de dunes
- Intégration paysagères de vastes parkings en les restructurant (adaptation du revêtement, aménagement de continuités piétonnes, plantation adaptées au milieu dunaire sur les aires de stationnement). Il s'agit notamment d'améliorer la perception de ces espaces de stationnement.
- Faciliter le report du stationnement en retrait des plages, vers l'avenue centrale
- Développer l'offre de navettes
- Réflexions pour dédier de la surface de parking à d'autres usages tel que des équipement de loisirs
- Aménagement de l'entrée du site de « L'étang Blanc » : aménagement d'une petite aire de stationnement

Les différentes aires de stationnements sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

LIEUX	Nbre DE PLACES
PARKING ESTAGNOTS	303
AV DES GURBETTES	38
AV DU RAYON VERT	17
AV DE L'OREE	22
PARKING DES BOURDAINES	327
PARKINGS TENNIS DES BOURDAINES	48
PARKING DU PENON	774
AV DES LACS	223
PLACE V. GENTILLE	80
PLACE DE L'EUROPE	86
PARKING DE LEYRE	221
PLACE DE LA VIGIE	90
EGLISE + PARKING VOILIERS	49
PARKING MARENSIN + CHAMBRELENT	109
PARKING DOUC I	85
PARKING BELAMBRA LES TUQUETS	75
PARKING DES OYATS	104
RESIDENCE DE LA PLAGE	32
PARKING SPORTING (coté Chambrelent)	87
PARKING DE LA JUNCADE	104
PARKING PIGNADA	60
PARKING DES DUNES	87
CENTRE COMMERCIAL DES ESTAGNOTS	32
RUE DU 8 MAI 45	17
	3070

Recensement du stationnement sur Seignosse Océan, diagnostic ADS, 2016

Schéma explicatif du réaménagement des entrées de plages, démarche ADS, Seignosse 2030 (document de travail)

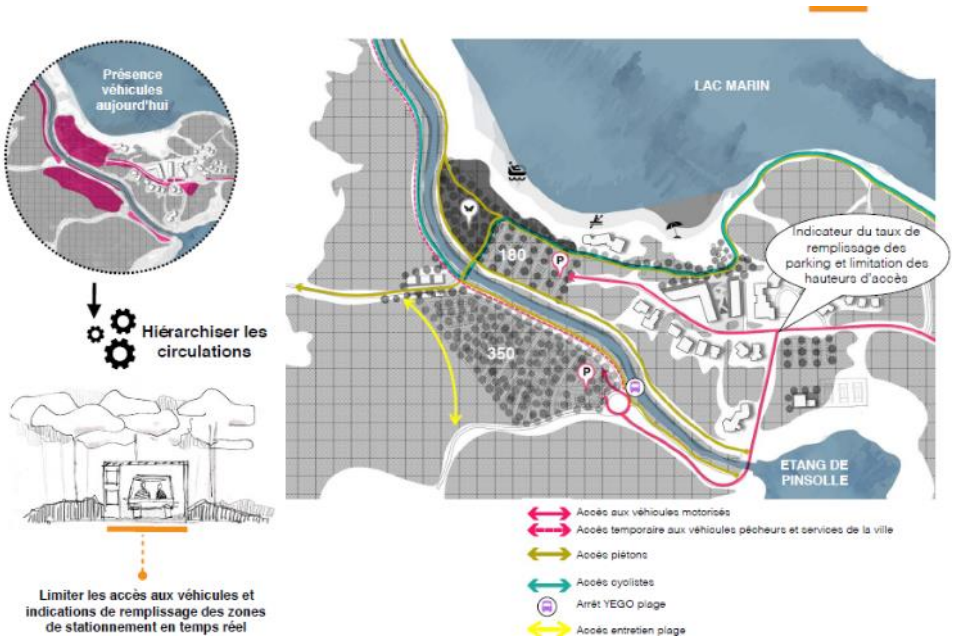
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Démarche d'aménagement durable des stations littorales : exemple de Soustons

L'étude d'aménagement durable de la station à Soustons a été entrepris en 2017 avec pour objectif de reconnecter la plage et le bourg. L'enjeu a été de s'appuyer sur les éléments existants dans l'optique « *d'accueillir autrement plutôt que davantage de flux touristiques* ». C'est dans cette optique que les réflexions sur le stationnement ont été menées.

Au niveau des plages, il est envisagé de reculer la place de la voiture en reprenant les zones de stationnement existantes, en hiérarchisant les circulations, en mettant en place des indications de remplissage des parkings et en améliorant la signalétique. Aussi, il est prévu le déplacement de l'aire de camping car.
Sur le site de l'Airial : deux espaces de stationnement seront crées avec du stationnement PMR près des berges.
Autour du Lac Marin : l'aménagement de modules vélos pour leur stationnement est prévu (environ 300 places).

Aménagement du stationnement prévu au niveau de Soustons Plage



Aménagement du stationnement prévu sur le site de l'Airial

Schéma explicatif du projet de réaménagement des secteurs plages et du site de l'Airial, démarche ADS sur Soustons

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Capacité du parc public de stationnement dans le tissu urbain (hors plages)

Toutes les communes ont des surfaces de stationnements aménagées dans leur tissu urbain, d'une vingtaine de places à plus de 600 pour les communes les plus importantes.

Les poches de stationnement étudiées se situent généralement :
- proche des équipements (école, lycées, mairies, cimetières, équipements sportifs…)
- à proximité des commerces dans les bourgs et centre-ville.

Plus rarement, des parkings publics se situent en dehors de l'espace urbain : proche d'un site naturel aménagé ou équipement de type golf.

La plupart des places identifiées se situent sur des parkings aménagés (balisés, signalétique…). Ont été exclus du recensement : les parkings des surfaces commerciales, parking souterrain, stationnement linéaire, parking des lotissements.

Afin que la donnée soit homogène, le stationnement relevé dans le cadre d'études existantes a été croisé avec la méthode de photo interprétation.

Stationnement répertoriés dans les PLU récemment approuvés

LABENNE	677 (dont linéaire)
ST VINCENT DE TYROSSE	468 autour du centre-ville
MAGESCQ	325 dont linéaire
MESSANGES	186 sur parkings

Estimation des capacités de stationnement pour véhicules motorisés dans le tissu urbain dans les 23 communes (hors parking d'accès aux plages) :

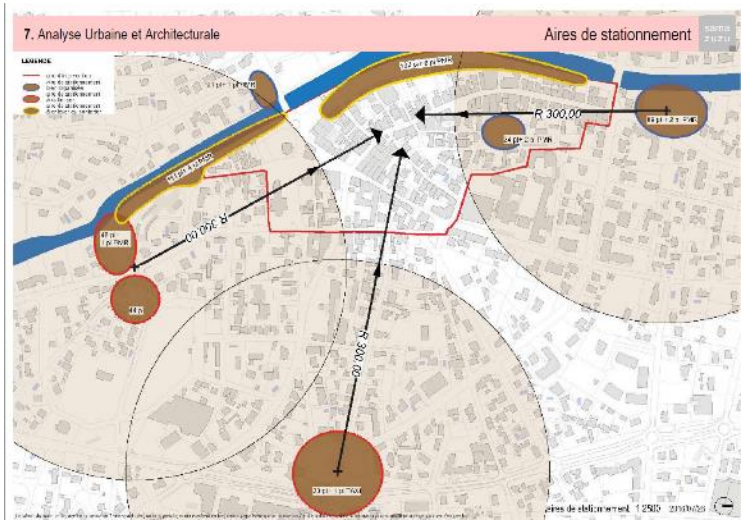
ANGRESSE	97
AZUR	30
BENESSE	150
CAPBRETON	415 (bourg, dont allées marines) + 650 (port, équipements)
JOSSE	64
LABENNE	677 (dont linéaire)
MOLIETS	114
MAGESCQ	148
MESSANGES	186
ORX	20
SAUBION	118
SAUBRIGUES	93
SAUBUSSE	117
SEIGNOSSE bourg	220
SOORTS HOSSEGOR BOURG	429
SOUSTONS BOURG	442 (centre bourg) + 170 (sur les équipements) : **612**
ST GEOURS DE MAREMNE	**302** (dont 170 pour équipements collège et sport
ST JEAN DE MARSACQ	80
ST MARTIN DE HINX	74
STE MARIE DE GOSSE	156
TOSSE	168
ST VINCENT DE TYROSSE	428 places *hors RD*
VIEUX BOUCAU	400 minimum
TOTAL	**5748 places**

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

L'exemple des études menées sur Capbreton

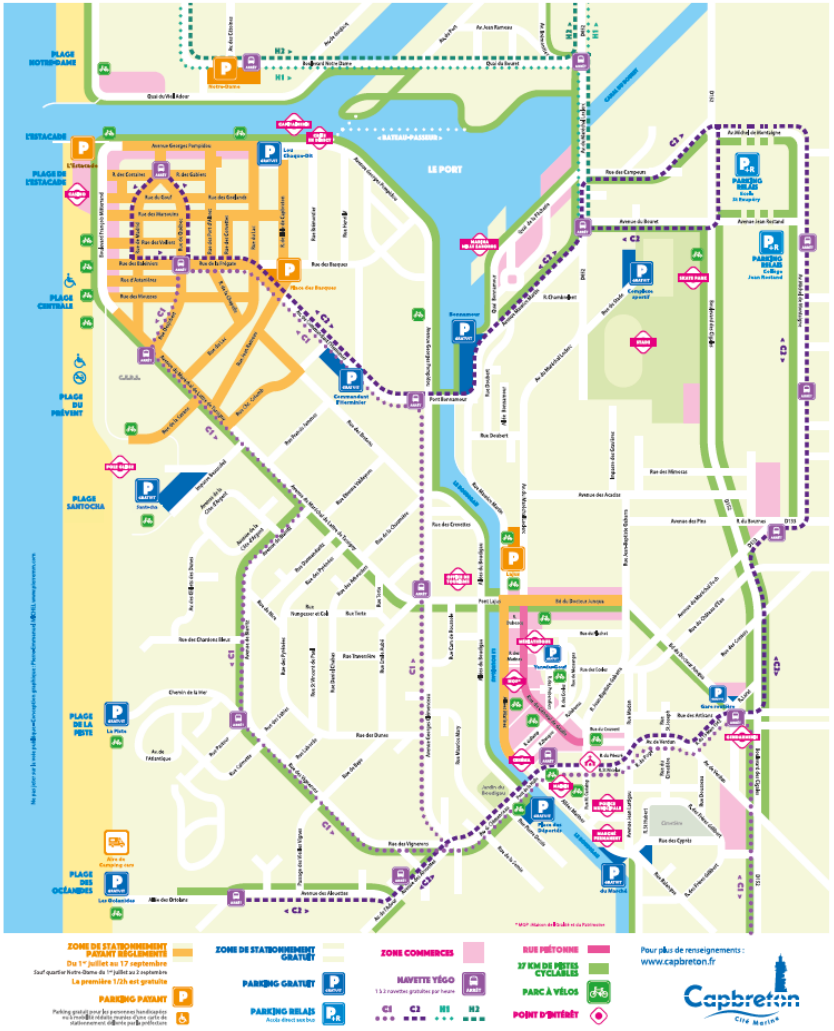
Des études sur le réaménagement des centre bourg et centre ville ont également contribué au recensement du stationnement dans certaines communes du territoire comme sur Capbreton.

Les réflexions menées sur Capbreton ont conduit à identifier les besoins de requalification des allées marines avec une nouvelle organisation de son stationnement et davantage d'espace dédié à la circulation piétonne.
Parallèlement, des parkings sont également identifiés comme « relais » pour permettre le stationnement à l'extérieur des espaces polarisants (port, plage et centre-ville).



Étude de définition pour la redynamisation du centre-ville de Capbreton et d'aménagement des berges du Boudigau, septembre 2016
Identification de près de 500 places, proches du centre-bourg avant le réaménagement des allées marines

La ville de Capbreton met à disposition sur son site internet, les informations relatives aux stationnement et aux différents parkings



Identification et publicité de **875 places sur les 9 parkings** gratuits principaux

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

L'exemple de la mise en place du Forfait de Post-Stationnement sur Soorts-Hossegor

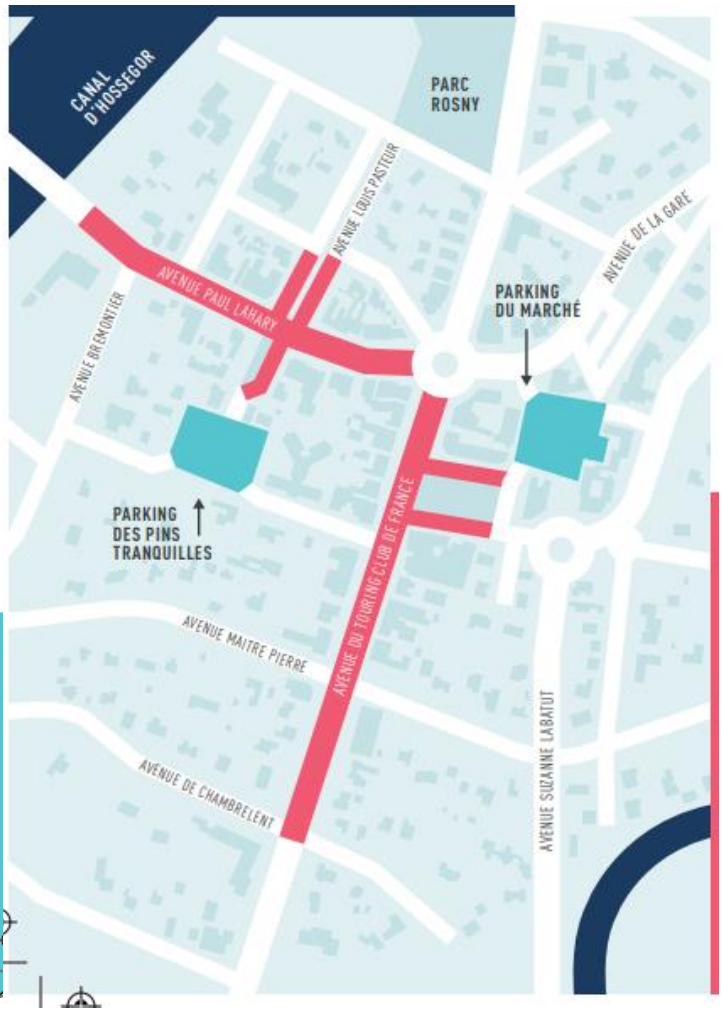
La mise en place du FPS a été l'occasion d'organiser le stationnement du bourg à Hossegor. Ainsi, la rotation des places de stationnement est améliorée.

D'octobre à avril, le stationnement est gratuit. Pour les mois d'avril à octobre : les véhicules ne pouvant stationner plus de 3h dans les zones de l'hyper centre et de 5h en périphérie, les places se libèrent plus rapidement.

Des tarifs dissuasifs sont appliqués au-delà de 2h en hyper centre et de 4h en périphérie pour augmenter la mobilité.

Les 15 premières minutes de stationnement sont offertes après enregistrement.

Organisation du stationnement et des tarifs dans le centre-ville d'Hossegor



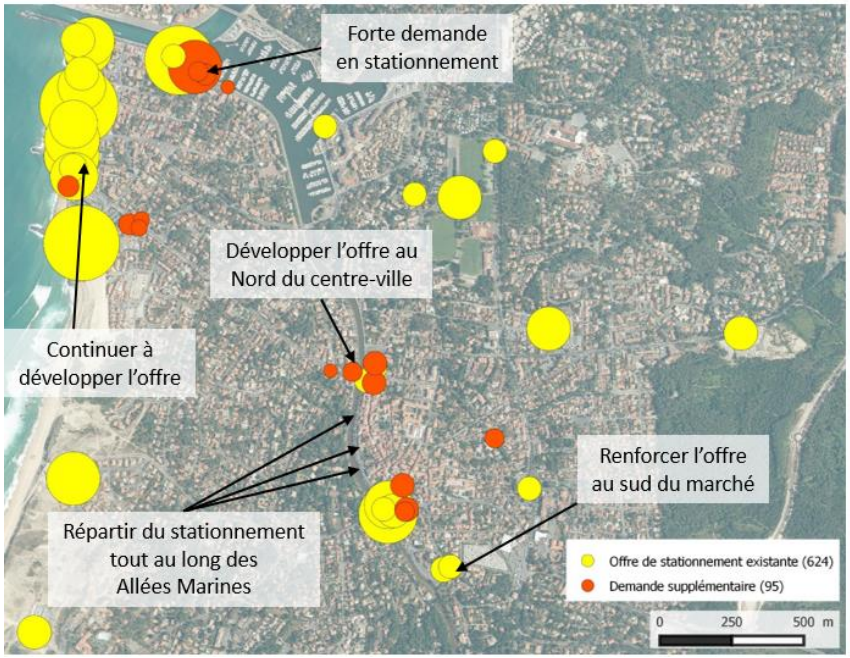
Mise en place du forfait de Post-Stationnement, site internet de la ville : http://www.soorts-hossegor.fr/decouvrir-soorts-hossegor/101-se-deplacer-et-stationner.html

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Les places de stationnement vélos

Le stationnement vélos est également organisé à proximité des principaux équipements. Des attaches vélos existent souvent à proximité des mairies, écoles et équipements sportifs. Dans la majorité des communes, le mobilier urbain commun offre des possibilités en matière de stationnement vélos.
Le long des itinéraires cyclables aménagés, du mobilier urbain spécifique est ponctuellement mis à disposition.

Evaluation des besoins de stationnement vélos sur Capbreton



Etude circulation de Capbreton, juin 2015

Une offre de stationnement vélos pouvant être améliorée aux abords des plages

Plage de l'embouchure du courant d'Huchet à Moliets-et-Maa, Photos MACS, juin 2019

Dans le cadre des études plans plages et d'aménagement des stations littorales, le stationnement des vélos est un objectif clairement identifié pour l'accès aux plages, d'autant plus que les plages sont desservies par des itinéraires cyclables. Les capacités en stationnement vélos sont relativement limitées par rapport aux besoins en période estivale.

Pour exemple, Capbreton a mis en œuvre une politique ambitieuse en matière de mobilités douces. Elle a identifié 1250 places de vélos sur l'ensemble de la commune et continue à identifier des besoins de développement.

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

L'offre en stationnement public est globalement satisfaisante d'un point du vue quantitatif sur le territoire. L'enjeu majeur est le stationnement aux abords des plages et plus généralement dans les communes littorales en période estivale. Plusieurs communes ont déjà engagé la réorganisation d'une partie de leur stationnement à travers des démarches locales (Capbreton, Soustons, Vieux Boucaux, Benesse-Maremne, Labenne Océan, Hossegor, Seignosse…).

Plusieurs axes de travail pourraient néanmoins être développés ou soutenus par la communauté de communes :

- Etendre les ambitions initiées dans les plans plages et les démarches d'aménagement durable des stations touristiques littorales, notamment en terme d'insertion paysagère et de mutualisation des parkings;
- S'appuyer sur des études de centre-bourgs pour étudier de nouvelles capacités de mutualisation en cœur de ville ;
- Améliorer le stationnement à proximité des gares ferroviaires (ex : St-Vincent-de-Tyrosse, Benesse-Maremne, Saint-Geours-de-Maremne);
- Améliorer la connaissance du stationnement vélos pour proposer des solutions adaptées et qualitatives à proximité des plages, le long des itinéraires cyclables et à proximité des équipements.
- Engager une réflexion sur l'aménagement d'autres aires de covoiturage pour les espaces utilisés à cet effet mais non reconnus de manière officielle;
- Mettre en place une gestion de tarifs différenciés pour faciliter la rotation du stationnement, notamment en période estivale
- Explorer la réalisation de parkings relais (ex : Capbreton) et développer l'information et la signalétique pour les usagers

Le traitement de la question du stationnement est étroitement lié à la politique de mobilité souhaitée pour le territoire.
A ce titre, MACS souhaite engager une étude globale sur les mobilités, en prenant en compte tous les modes de déplacement, avec une volonté d'agir en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle (mobilités douces et transport en commun). Plusieurs scenarii doivent être étudiés pour permettre de forger une nouvelle vision sur les capacités à se déplacer sur le territoire communautaire et au-delà. Par effet induit, la question du stationnement sera nécessairement prise en compte et entrera dans les champs d'actions à explorer, et notamment les possibilités de mutualisation. L'étude sera également l'occasion d'aborder plus en profondeur la question des aménagements cyclables.

D'autre part, la compétence stationnement relève aujourd'hui des communes. C'est donc dans le cadre d'actions locales que des opérations de mutualisation de stationnement peuvent se mettre en œuvre.

4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Une offre de mobilité en développement

Les infrastructures organisent bien souvent l'offre de mobilité présente sur un territoire. Celui du PLUi ne déroge pas à cet état de fait. Sur un territoire péri-urbain et rural, la voiture domine encore ainsi les usages de déplacements et les habitudes en la matière sont tenaces.

Les services de transport collectifs régionaux (XLR, TER...) permettent les liaisons vers les pôles d'attractivité de Dax et Bayonne notamment, mais, dans le cadre d'une approche prenant en compte l'environnement notamment, la Communauté de communes MACS a souhaité s'inscrire dans une démarche de diversification des offres de transport, en se plaçant au plus proche de l'habitant. Depuis 2014 elle développe ainsi un "bouquet" d'offres de mobilité, en prenant en compte les capacités à lancer ce projet mais en étant conscient des freins et des inconvénients inhérents aux particularités locales. Le projet a débuté dès le débuts des années 2010 par la structuration d'un réseau cyclable permettant de relier les communes du territoires et de créer un maillage depuis le littoral vers l'intérieur des terres.
Cette offre a été complétée, à partir de 2014, par la création du réseau de transports urbains Yégo, dont le développement des fréquentations atteste de son indéniable utilité.
Ces offres sont complétées par l'aménagement d'aires de covoiturage visant à créer un maillage connecté au réseau routier et aux zones d'emploi.

L'ensemble de ces nouvelles offres d'initiatives communautaires doit s'inscrire dans une approche globale de la mobilité. Elles sont conçues pour s'articuler ensemble, mais également avec celles déjà présentes sur le territoire (rail, route).

Une première pierre déjà posée, une seconde engagée

Avec le développement de Yégo et de tous les autres services, avec les adaptations apportées visant à prendre en compte les spécificités du territoire (liées à la nouveauté du réseau) et saisonnières (multiplication des lignes, fréquences et arrêts), la communauté de communes cherche aujourd'hui à poursuivre ses efforts et développer des offres alternatives à l'auto-solisme.
Pour autant, MACS, Autorité Organisatrice de la Mobilité, n'est pas seule à intervenir en matière de déplacements. D'autres acteurs doivent nécessairement adhérer aux visions communautaires (Etat, Région Nouvelle Aquitaine, SNCF, Département des Landes) et leur engagement demeure indispensable à la réussite d'offres assurant un véritable changement des pratiques.

Plusieurs actions sont à ce jour engagées.
Des adaptations sont apportées en continu pour répondre aux besoins usagers et aux évolutions territoriales : aménagements de voirie, évolution de l'offre Yégo, création de voies cyclables…

Afin d'accompagner les mutations du territoire et d'intégrer sa politique de mobilité dans une dynamique prospective, MACS mène actuellement une étude visant à donner un cadre et un fil conducteur à l'offre de déplacements à développer pour 2020-2030, en écho aux dynamiques de développement et de flux à anticiper. Ces réflexions résultent d'une prise de conscience collective afin de prévoir l'adaptation des capacités à se déplacer aux évolutions du territoire. De nombreux développement sont intégrés à ce projet de PLUi (projets immobiliers divers, économiques, touristiques). Le lien entre déplacement et urbanisme doit donc être renforcé selon une approche inter-relationnelle. C'est l'objectif des travaux de conception en cours visant à engager le territoire dans une voie lui assurant les capacités à accompagner le développement choisi tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

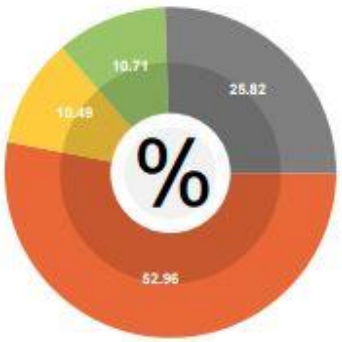
4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

Une sur utilisation de la voiture individuelle impliquant une forte émissions de gaz à effet de serre et impactant la qualité de l'air

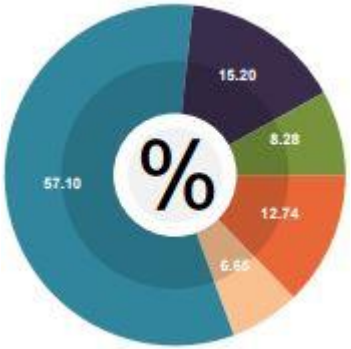
La consommation d'énergie finale en 2012 sur le territoire de MACS est de 1580 GWh. Le secteur des transports est le plus consommateur d'énergie : 727 GWh, soit 46% des énergies finales. Ces chiffres sont quelques peut tronqués par le passage de l'autoroute sur le territoire qui représente 400 GWh dans les consommation du territoire. Si les consommations liées à l'autoroute sont extraites du calcul, c'est le secteur résidentiel qui consomme le plus d'énergie.
Liés à cette consommation dans le secteur des transports, les produits pétroliers sont la première source d'énergie consommée sur MACS (53%), ce qui démontre une forte dépendance du territoire de MACS à l'énergie fossile.

Le territoire de MACS a émis 322 kt(CO_2e) au cours de l'année 2012. Le secteur dans lequel les émissions sont les plus importantes est celui des transports (57,1% des émissions totales). La réduction de l'usage de la voiture, au profit de transports moins polluants, est donc un enjeu majeur, tant au niveau régional, départemental que pour la Communauté de communes MACS.

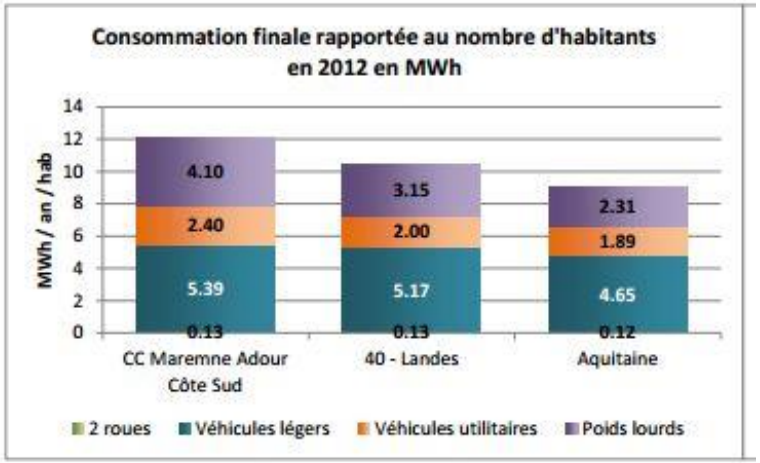
Le véhicule personnel représentant le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire (67% des déplacements effectués), MACS a mis en place des actions pour diminuer les consommations et émissions induites par les transports, notamment le développement des transports collectifs au travers d'une démarche multimodale



Répartition de la consommation par type d'énergie en 2012 (source : ORECCA)



Emissions de GES par secteur pour la CC MACS en 2012 (source : ORECCA)



4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

DERNIERES TENDANCES DEPUIS 2013

3 Nouvelles aires aménagées en 2016 et 2017 : Labenne, Magescq, St-Geours-de-Maremne

75 Arrêts du Rézo Pouce positionnés sur les 23 communes

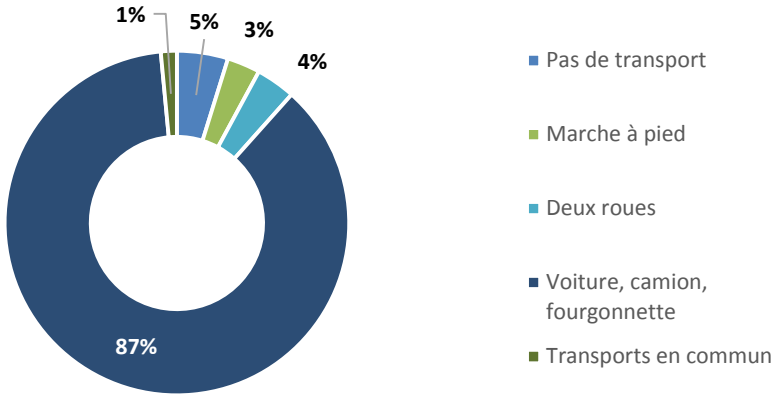
Challenge MACS est inscrite au challenge mobilité organisé par l'ADEME

+16% De voyages enregistrés à l'été 2016 sur Yégo plages par rapport à l'été 2015

Ligne 1 La ligne 1 est dissociée en 2 lignes : 1A et 1B pour offrir :

- Une augmentation globale de l'offre
- Une meilleure desserte des zones d'activités
- Une meilleure desserte aux heures de pointes
- De nouveaux itinéraires (liaison Bénesse – Capbreton)

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (2015)

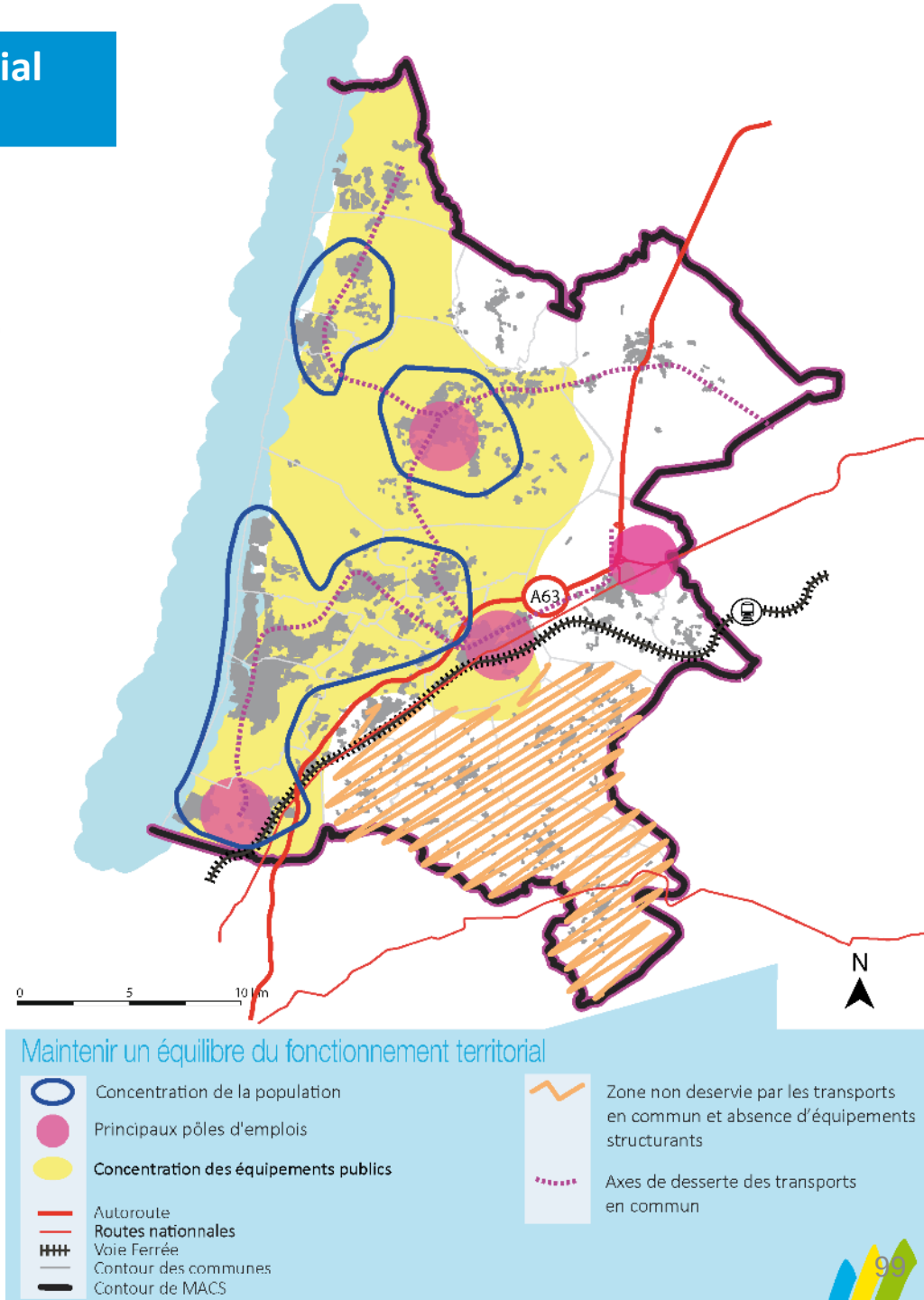


4. L'équilibre du fonctionnement territorial à maintenir

4. 3 Synthèse du fonctionnement territorial

BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- L'accompagnement de la forte croissance démographique par le développement d'une offre en équipements adaptée et équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire.
- Le maillage des équipements afin de développer une offre de proximité, limitant l'utilisation de la voiture.
- Le développement d'une desserte numérique équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Le renforcement et l'adaptation des modes de déplacements aux différentes échelles limitant l'utilisation de la voiture particulière.
- Une réflexion à mener sur l'offre ferroviaire



5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est une étape incontournable pour comprendre les dynamiques de développement à l'œuvre sur un territoire donné et permet de prendre conscience de l'évolution de zones urbanisées et artificialisées et de la perte d'espaces agricoles, naturels et plus particulièrement de la pression exercée par l'homme et ses activités sur le territoire.

Cette analyse est rendue par ailleurs obligatoire par les dispositions législatives en vigueur et le Code de l'Urbanisme qui définit dans son article L151-4 *« Le rapport de présentation (…) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

5.1 Méthodologie d'analyse

Période d'analyse retenue : 2006-2018 *inclus* (13 ans) pour l'analyse de la consommation foncière ainsi que la période détachée 2012-2018 (6 ans) pour l'analyse de la compatibilité vis-à-vis des objectifs définis au SCoT.

Données utilisées pour l'analyse :
Plan cadastral informatisé 2019
Données DGFIP – PCI vecteur 2019
BD Ortho IGN 2007- 2009-2012-2018
BD ADS géolocalisée (permis de construire, permis d'aménager) depuis fin 2007 (export Cart@ds puis géocodage à la parcelle).
OCS 2002-2009 Aquitaine avec 4 niveaux emboîtés de typologies d'occupation du sol (le millésime 2015 n'a été rendu disponible que le 21/11/2018, trop tardivement pour être exploité dans cette étude).

Constitution de l'état « zéro » de l'artificialisation, millésime 2006
L'état « zéro » a été défini par sélection graphique des parcelles jugées artificialisées par photo-interprétation de la BD Ortho 2007. Ce travail a été calé sur les unités foncières et subdivisions fiscales pour affiner l'occupation « réelle ». Les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ou permis d'aménager autorisés sur l'année 2006 ont été exclues de l'analyse pour être réintégrés dans la consommation 2006-2018.

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette première analyse a permis de définir l'enveloppe urbaine de départ, élément clé pour l'analyse de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF). Il est en effet important de distinguer la consommation des espaces NAF/non NAF.
Sont seuls retenus, pour la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers :

- Les parcelles artificialisées entre 2006 et 2018 au-delà des limites de la tâche urbaine ;
- Les parcelles artificialisées entre 2006 et 2018 à l'intérieur de la tâche urbaine lorsque le foncier libre d'origine représentait plus de 1ha.

Afin d'assurer une analyse de la compatibilité avec le SCOT, l'étude a été scindée en deux périodes 2006-2011 et 2012-2018 pour pouvoir disposer du « T0 SCOT ».

Identification des parcelles consommées entre 2006 et 2018

Les parcelles jugées artificialisées l'ont été dans un premier temps par photo-interprétation de la BD ORTHO IGN des années 2012 puis 2019.

- Un complément a ensuite été apporté par géocodage à la parcelle des permis de construire et permis d'aménager depuis 2007 et ce jusqu'au 31/12/2018 (inclus) : Considération des parcelles ayant fait l'objet de permis de construire autorisés.
- Considération de toutes les parcelles ayant fait l'objet de permis d'aménager avec DAACT (ouverture de chantier).

Cette analyse a ensuite été transmise aux communes pour vérification puis ajustée en fonction de leur retour et de leur connaissance du territoire.

Qualification de la consommation foncière entre 2006 et 2018 (scindée en deux périodes 2006-2011 et 2012-2018)

La nomenclature de l'OCS régionale a été prise pour définir la destination des espaces consommés (cf. page suivante, tableau des 5 catégories d'espaces et de la destination décomposée par nature d'occupation – catégorisation N4).
Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers, l'occupation a été qualifiée en s'appuyant les valeurs de l'OCS régionale de 2002, extrapolée en 2006. De même, pour le millésime 2017, les valeurs de l'OCS régionale de 2009 ont été extrapolées (pour rappel, le millésime 2015 de l'OCS n'a été rendu disponible que fin 2018).Cette analyse a été confortée par une photo-interprétation sur la base de l'ortho-photo 2019.
Concernant les espaces urbains, les valeurs de l'OCS ont été affinées, la taille de l'unité minimale de collecte (UMC) étant trop grossière pour une analyse fine, en particulier sur les dents creuses et autres espaces vacants.

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

PIGMA

Nomenclature du Référentiel aquitain d'occupation du sol

CLC N3						Nomenclature N4 proposée	
1.	TERRITOIRES ARTIFICIALISES	1.1.	Zones urbanisées	1.1.1.	Tissu urbain continu	1.1.1.1.	Tissu urbain dense
						1.1.1.2.	Tissu urbain individuel groupé
				1.1.2.	Tissu urbain discontinu	1.1.2.1.	Tissu urbain dispersé
						1.1.2.2.	Espace urbain individuel diffus
						1.1.2.3.	Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés
						1.1.2.4.	Habitat touristique spécifique
						1.1.2.5	Habitat collectif haut
		1.2.	Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	1.2.1.	Zones industrielles, commerciales ou d'équipements	1.2.1.1.	Emprises industrielles
						1.2.1.2.	Emprises commerciales
						1.2.1.3.	Cimetières
						1.2.1.4.	Emprises scolaires et/ou universitaires
						1.2.1.5.	Emprises hospitalières
						1.2.1.6.	Autres emprises publiques : stations d'épurations, casernes, cités administratives, écluses
						1.2.1.7.	Aire d'accueil des gens du voyage
						1.2.1.8	Vacant urbain
				1.2.2.	Réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés	1.2.2.1.	Axes routiers principaux et espaces associés
						1.2.2.2.	Axes ferroviaires principaux et espaces associés
						1.2.2.3.	Parkings et principales places publiques
				1.2.3.	Zones portuaires	1.2.3.1.	Ports de plaisance
						1.2.3.2.	Ecoles de voile
						1.2.3.3.	Port de commerce
						1.2.3.4.	Autres ports : port à sec, port de pêche...
				1.2.4.	Aéroports	1.2.4.0.	Aéroports et aérodromes
		1.3.	Mines, décharges et carrières	1.3.1.	Extraction de matériaux	1.3.1.1.	Carrières
				1.3.2.	Décharges	1.3.2.1	Décharge
				1.3.3.	Chantiers	1.3.3.0.	Chantiers
		1.4.	Espaces verts artificialisés non agricoles	1.4.1.	Espaces verts urbains publics ou privés	1.4.1.1.	Espaces verts urbains et périurbains publics ou privés
						1.4.1.2.	Jardins ouvriers
				1.4.2.	Equipements sportifs et de loisirs	1.4.2.1.	Campings et caravanings
						1.4.2.2.	Golfs
						1.4.2.3.	Stades, équipements sportifs et équipements touristiques de loisir
2.	TERRITOIRES AGRICOLES	2.1.	Terres arables	2.1.1.	Terres arables hors périmètres permanents d'irrigation	2.1.1.1.	Cultures annuelles
						2.1.1.2.	Cultures florales ou légumières
				2.1.2	Terres arables irriguées	2.1.2.0	Terres arables irriguées
		2.2.	Cultures permanentes	2.2.1.	Vignobles	2.2.1.0.	Vignobles
				2.2.2.	Vergers et petits fruits	2.2.2.0.	Vergers et petites fruits
		2.3.	Prairies	2.3.1.	Prairies	2.3.1.0.	Prairies
				2.3.2	Surfaces en herbe non agricoles (dont bandes enherbées)	2.3.2.0	Surfaces en herbe non agricoles
		2.4.	Zones agricoles hétérogènes	2.4.3.	Territoires principalement occupés par l'agriculture, avec présence de végétation naturelle importante	2.4.3.1.	Espaces agricoles en friche
3.	FORETS ET MILIEUX SEMI-NATURELS	3.1.	Forêts	3.1.1.	Forêts de feuillus	3.1.1.0.	Forêt de feuillus
				3.1.2.	Forêts de conifères	3.1.2.0.	Forêt de conifères
				3.1.3.	Forêts mélangées	3.1.3.0.	Forêts mélangées
		3.2.	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	3.2.1.	Pelouses et pâturages naturels	3.2.1.0.	Pelouses et pâturages naturels
				3.2.2.	Landes et broussailles	3.2.2.0.	Landes et broussailles
		3.3.	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	3.3.1.	Plages, dunes, sable	3.3.1.1.	Plages, sable
						3.3.1.2.	Dunes
				3.3.2.	Roches nues	3.3.2.0.	Roches nues
				3.3.3.	Végétation clairsemée	3.3.3.0.	Végétation clairsemée
				3.3.4.	Zones incendiées	3.3.4.0.	Zones incendiées
				3.3.5.	Glaciers et neiges éternelles	3.3.5.0.	Glaciers et neiges éternelles
4.	ZONES HUMIDES	4.1.	Zones humides intérieures	4.1.1	Marais intérieurs	4.1.1.1.	Végétation de ceinture des bords des eaux
				4.1.2.	Tourbières	4.1.2.1.	Tourbières
		4.2.	Zones humides maritimes	4.2.1.	Marais maritimes	4.2.1.1.	Schorre
						4.2.1.2.	Espaces endigués ou polders
				4.2.3.	Zones intertidales	4.2.3.1.	Vasières et bancs de sable sans végétation
						4.2.3.2.	Herbiers marins à plantes vasculaires
5.	SURFACES EN EAU	5.1.	Eaux continentales	5.1.1.	Cours et voies d'eau	5.1.1.0.	Cours et voies d'eau
				5.1.2.	Plans d'eau	5.1.2.1.	Plans d'eau naturels
						5.1.2.2.	Plans d'eau artificiels
		5.2.	Eaux maritimes	5.2.2.	Estuaires	5.2.2.0.	Estuaires
				5.2.3.	Mers et océans	5.2.3.0.	Mers et océans

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Ajustement – compléments

L'ensemble des permis de construire délivrés entre 2007 et 2018 (jusqu'au 31/12/2018) a été géolocalisé à la parcelle sur la base des fichiers ADS de MACS et d'un complément d'analyse par une photo-interprétation de l'ortho-photo 2019 et BD Parcellaire 2019.

Cela a permis :

- de vérifier que tous les PC et PA avaient bien été considérés dans l'évolution de la tache urbaine,
- de préciser les emprises d'implantation et donc d'artificialisation en cas de grandes parcelles,
- de compléter la consommation sur les années 2016 et 2018.

Ont été considérés :

- les PC autorisés (les dates d'ouverture et d'achèvement étant renseignées très tardivement dans la plupart des cas, la date d'autorisation a été retenue,
- les emprises de permis d'aménager ayant fait l'objet d'une DAACT.

N'ont pas été considérées les extensions mineures (vérandas, piscines…) ni les bâtiments agricoles et sièges d'exploitations, selon les recommandations de la DDTM40. Le développement photovoltaïque a été traité spécifiquement, afin d'être en mesure d'isoler l'information.

Au final, chaque objet de la couche d'évolution de la tache urbaine 2006-2017 a été codé avec une valeur d'occupation 2006 et une valeur d'occupation 2018. De même des couches intermédiaires ont été créées sur les deux périodes suivantes : 2006 à 2011 et 2012 à 2018, avec un objectif d'actualisation annuelle à terme.

5.2 Résultats de l'analyse

Résultats globaux

	Conso 2006-2018 (en Ha)	Conso 2006-2018 annuelle moyenne (en Ha)	Conso 2006-2011 (en Ha)	Conso 2006-2011 annuelle moy. (en Ha)	Conso 2012-2018 (en Ha)	Conso 2012-2018 annuelle moy. (en Ha)	Projection fil de l'eau 2019-2030 (en Ha)
ANGRESSE	39,1	3,0	17,9	1,4	21,2	1,6	36,10
AZUR	59,1	4,5	23,1	1,8	36,0	2,8	54,52
BENESSE-MAREMNE	51,0	3,9	14,5	1,1	36,5	2,8	47,08
CAPBRETON	53,8	4,1	17,4	1,3	36,4	2,8	49,65
JOSSE	12,9	1,0	9,1	0,7	3,8	0,3	11,86
LABENNE	70,0	5,4	22,3	1,7	47,7	3,7	64,60
MAGESCQ	91,8	7,1	16,5	1,3	75,4	5,8	84,75
MESSANGES	33,4	2,6	14,5	1,1	18,9	1,5	30,86
MOLIETS-ET-MAA	54,8	4,2	37,3	2,9	17,5	1,3	50,59
ORX	12,1	0,9	7,1	0,5	5,1	0,4	11,20
SAUBION	30,7	2,4	11,3	0,9	19,3	1,5	28,30
SAUBRIGUES	30,6	2,4	11,4	0,9	19,3	1,5	28,27
SAUBUSSE	12,6	1,0	5,6	0,4	7,0	0,5	11,63
SEIGNOSSE	61,5	4,7	27,5	2,1	34,0	2,6	56,75
SOORTS-HOSSEGOR	51,7	4,0	7,9	0,6	43,8	3,4	47,70
SOUSTONS	134,4	10,3	40,2	3,1	94,2	7,2	124,08
ST-GEOURS-MAREMNE	140,5	10,8	96,1	7,4	44,5	3,4	129,73
ST-JEAN-DE-MARSACQ	33,1	2,5	10,4	0,8	22,7	1,7	30,54
ST-MARTIN-DE-HINX	30,2	2,3	14,2	1,1	16,0	1,2	27,85
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	28,2	2,2	20,4	1,6	7,8	0,6	26,08
STE-MARIE-DE-GOSSE	14,7	1,1	3,0	0,2	11,8	0,9	13,61
TOSSE	54,4	4,2	19,5	1,5	34,9	2,7	50,22
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	12,9	1,0	6,4	0,5	6,5	0,5	11,89
TOTAL	**1 113,5**	**85,7**	**453,5**	**34,9**	**660,0**	**50,8**	**1 027,86**

Il ressort de l'analyse que la consommation foncière a augmenté sur la période 2012-2018 par rapport à la période 2006-2011, celle-ci est passée de 34,9 ha consommés en moyenne par an à 50,8 ha, soit une évolution de l'ordre de 45,5%. Cette augmentation est principalement liée à la pression foncière et immobilière accrue sur le territoire de MACS. Les analyses démontrent que le foncier mobilisé en moyenne par logement baisse mais le foncier mobilisé reste important malgré l'augmentation sensible des prix.

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

5.2 Résultats de l'analyse

30,3%	10,4%	37,6%	21,7%
67,9%	32,1%		1 113,52

	Conso 2006-2011 (en Ha)	Conso 2006-2011 (en Ha)	Conso 2012-2018 (en Ha)	Conso 2012-2018 (en Ha)	Projection fil de l'eau 2019-2030 (en Ha)	Projection fil de l'eau 2019-2030 (en Ha)
	NAF	**hors NAF**	**NAF**	**hors NAF**	**NAF**	**hors NAF**
ANGRESSE	13,96	3,94	13,76	7,44	25,6	10,5
AZUR	21,91	1,16	34,72	1,27	52,3	2,3
BENESSE-MAREMNE	3,86	10,66	20,51	15,98	22,5	24,6
CAPBRETON	3,38	14,01	16,53	19,87	18,4	31,3
JOSSE	8,68	0,39	3,21	0,56	11,0	0,9
LABENNE	17,36	4,97	7,53	40,13	23,0	41,6
MAGESCQ	11,50	4,96	65,46	9,90	71,0	13,7
MESSANGES	8,98	5,56	12,20	6,70	19,5	11,3
MOLIETS-ET-MAA	33,93	3,36	10,57	6,94	41,1	9,5
ORX	4,42	2,65	2,71	2,36	6,6	4,6
SAUBION	10,71	0,62	16,65	2,68	25,3	3,0
SAUBRIGUES	7,67	3,69	13,77	5,50	19,8	8,5
SAUBUSSE	5,15	0,43	6,68	0,34	10,9	0,7
SEIGNOSSE	23,33	4,19	14,37	19,58	34,8	21,9
SOORTS-HOSSEGOR	1,60	6,29	22,85	20,94	22,6	25,1
SOUSTONS	21,45	18,76	46,13	48,08	62,4	61,7
ST-GEOURS-MAREMNE	91,91	4,15	34,69	9,79	116,9	12,9
ST-JEAN-DE-MARSACQ	4,96	5,46	19,60	3,06	22,7	7,9
ST-MARTIN-DE-HINX	12,50	1,66	12,08	3,94	22,7	5,2
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	14,24	6,19	6,11	1,71	18,8	7,3
STE-MARIE-DE-GOSSE	1,61	1,37	9,30	2,46	10,1	3,5
TOSSE	12,25	7,24	28,80	6,11	37,9	12,3
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	2,09	4,32	0,49	5,98	2,4	9,5
TOTAL	**337,43**	**116,05**	**418,73**	**241,31**	**697,99**	**329,87**
					1 027,86	

Résultats globaux

Au-delà de l'analyse purement quantitative, il est intéressant de se pencher plus précisément sur une approche géographique des espaces consommées sur les deux périodes.

La présente analyse a donc été complétée pour mettre en évidence les espaces consommés dit par « densification » et ceux dit par « extension » des enveloppes urbaines.

Entre 2006 et 2018, 67,9% des espaces ont été consommés en extension, contre 32,1% en densification des enveloppes urbaines existantes.
Le développement urbain des 13 dernières années s'est donc principalement opéré en extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.
L'enjeu du PLUi sera d'inverser la tendance et d'inscrire un développement urbain plus dense et moins consommateur d'espace.

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Résultats détaillés

Environ 1113,5 ha consommés entre 2006 et 2018
(85,7 ha/an sur 13 ans)

DONT environ 827,2 ha consommés pour l'habitat :
512,9 ha en extension + 314,4 ha en densification

DONT environ 155,7 ha consommés pour le développement économique (ZAE, commerce) : *130,6 ha en extension + 25,2 ha en densification*

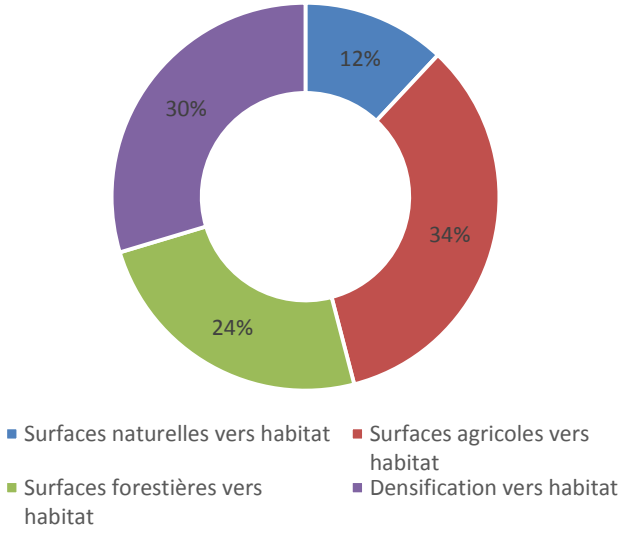
DONT environ 72,1 ha pour des équipements

DONT environ 23,6 ha pour des projets agricoles

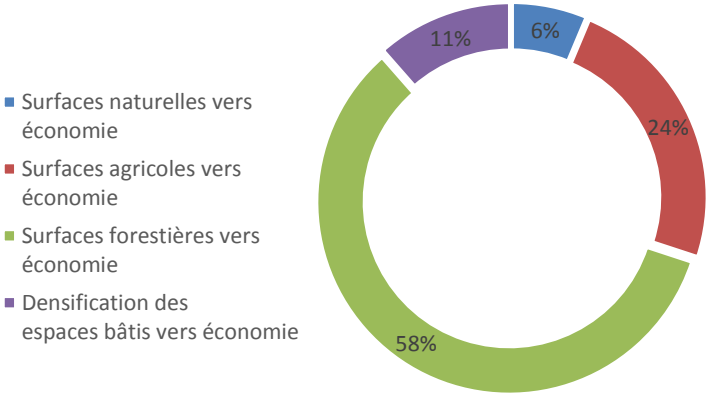
DONT environ 23,4 ha de projets photovoltaïques

DONT environ 11,5 ha pour des projets touristiques, loisirs

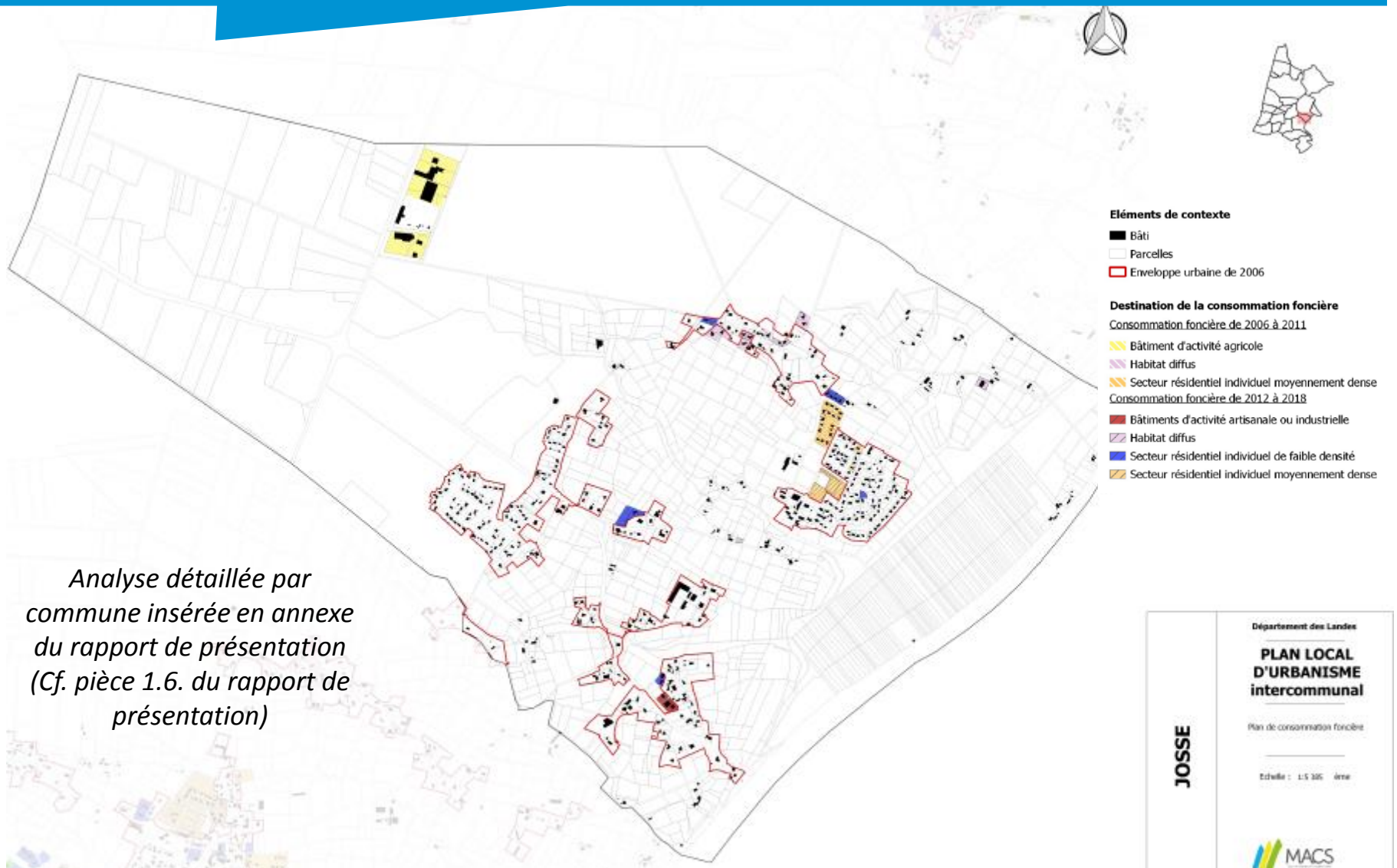
HABITAT - Origine des espaces consommés 2006-2018



ECONOMIE - origine des espaces urbanisés 2006-2018

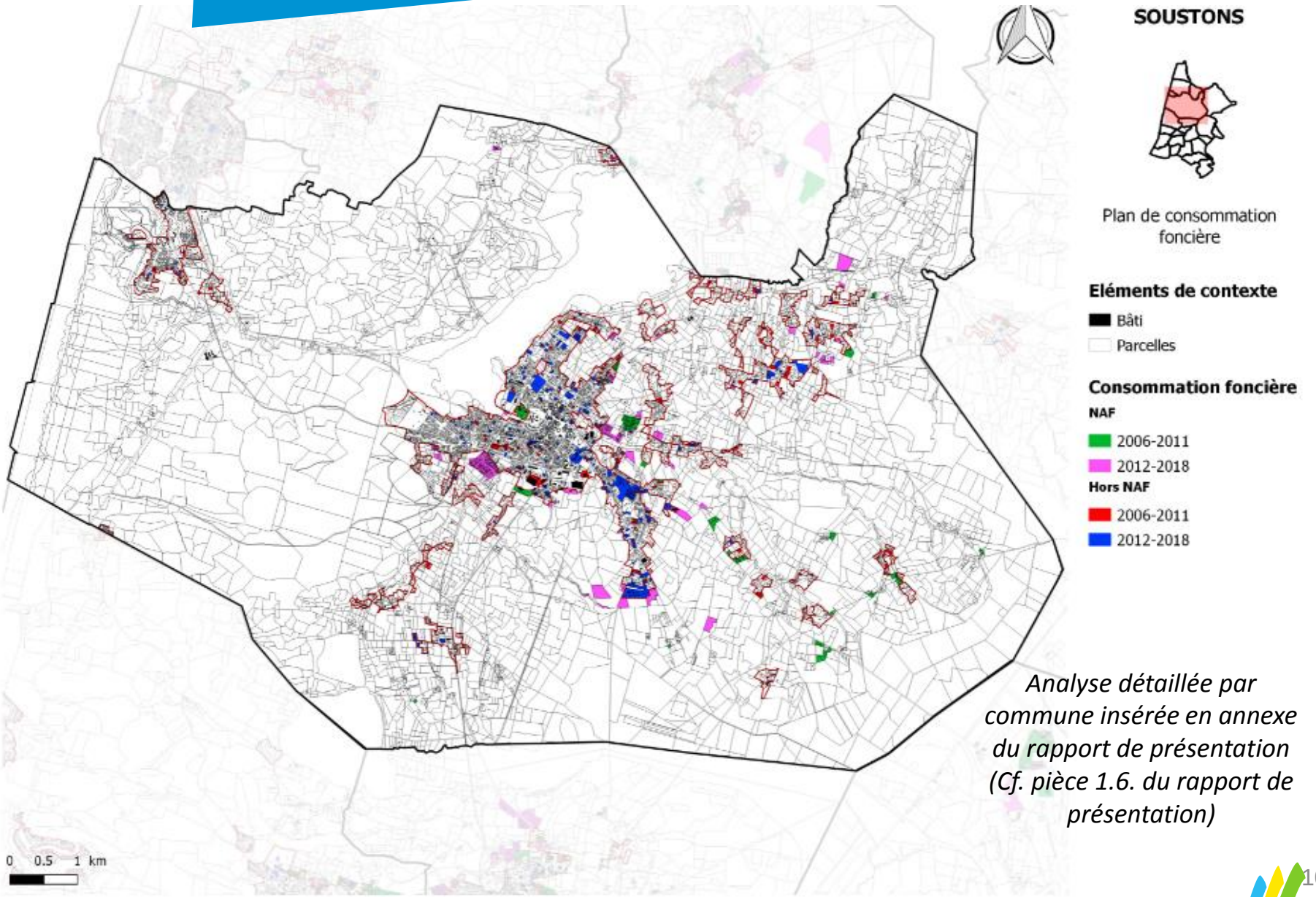


5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Analyse détaillée par commune insérée en annexe du rapport de présentation (Cf. pièce 1.6. du rapport de présentation)

5. Les effets induits du développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Analyse détaillée par commune insérée en annexe du rapport de présentation (Cf. pièce 1.6. du rapport de présentation)

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

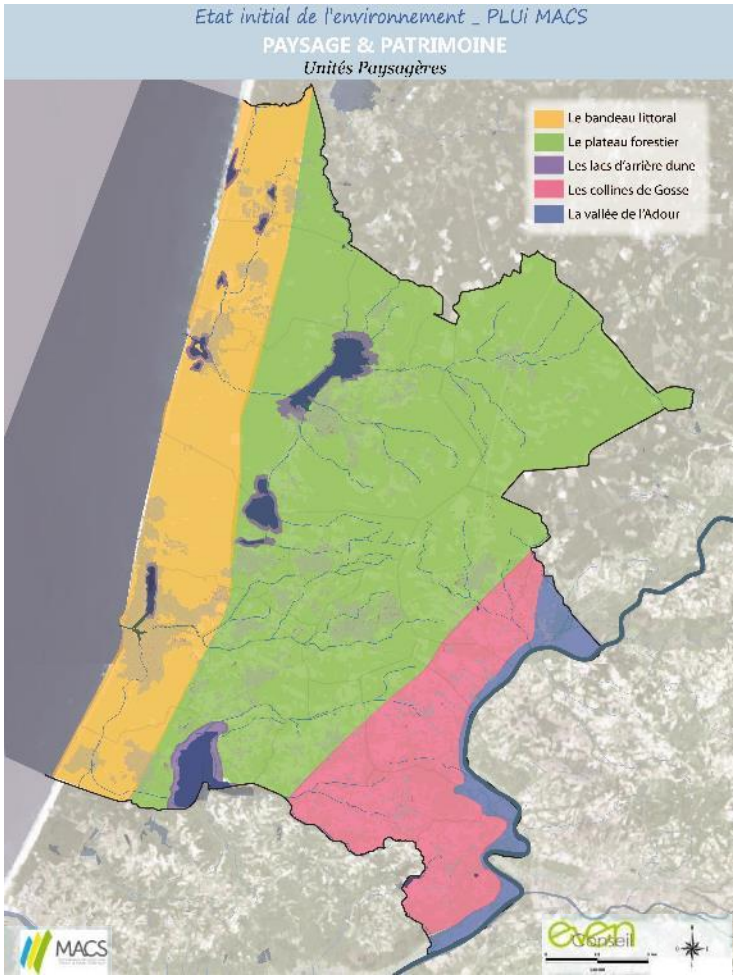
6.1 Une grande diversité paysagère

Cinq grandes unités paysagères sont définies dans le SCoT de MACS et reflètent les différente ambiances perçues sur le territoire du PLUi:

- Le bandeau littoral
- Le plateau forestier
- Les lacs d'arrière dune
- Les collines du Gosse
- La vallée de l'Adour

Chacune de ces unités ou identités particulières de paysage résultent d'un rapport spécifique entre le sol (relief, sous-sol, ...), l'eau (contexte littoral océanique, cours d'eau en milieu terrestre, lacs, ...), le couvert végétal (forêt landaise, caractéristiques de la polyculture en place, ...) et la présence de l'Homme (urbanisation résidentielle, urbanisation touristique, urbanisation des zones économiques, infrastructures, ...). *(Cf. cartes géomorphologie, hydrographie et relief en annexe)*

Chacune de ces unités est décrite en annexe, avec une mise en évidence des enjeux et tendances évolutives qui leurs sont propres.



Labenne

St-Vincent-de-Tyrosse

Labenne / Orx

Sainte-Marie-de-Gosse

Saint-Martin-de-Hinx

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Des cônes de vue singuliers qui font l'intérêt du territoire

Parmi les perceptions les plus qualitatives que compte le territoire de MACS, on peut citer :

- Les vues sur l'Océan depuis les belvédères aménagés sur le cordon dunaire de la côte,
- Les vues intimistes depuis les berges des lacs dans un environnement relativement sauvage,
- Les échappées visuelles depuis les berges de l'Adour, sur les coteaux d'en face
- Les rares vues dérobées sur les Pyrénées, depuis les berges de l'Adour et quelques enclaves agricoles sur les collines du Gosse.

Labenne

Labenne

Saint-Geours-de-Maremne

Labenne / Orx

Seignosse

Josse

Enjeux majeurs :

- La préservation des points de vue de qualité grâce à une gestion équilibrée des espaces bâtis / agricoles / naturels

Sainte-Marie-de-Gosse

Sainte-Marie-de-Gosse

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Les enjeux liés aux paysages de chaque unité

Le bandeau littoral :
- L'érosion du trait de côte
- La régulation de la pression touristique et urbaine qui induit un phénomène de conurbation (progression des espaces bâtis, multiplication d'aménagements pour la découverte du littoral, ports de plaisance, ...)
- Le maintien des boisements dunaires et coupures d'urbanisation (écrin paysager significatif)
- La valorisation du patrimoine bâti : l'architecture balnéaire et de villégiature

Le plateau forestier :
- La gestion d'un équilibre entre les espaces urbanisés / les espaces forestiers : les clairières agricoles + le traitement des lisières des zones urbanisées
- La préservation des lacs de l'arrière dune littorale
- L'amélioration de la lisibilité des entrées de bourgs
- La valorisation du patrimoine bâti : les airiaux, les arènes, les frontons, les lavoirs, les porches à l'entrée des cimetières, ...

Les lacs d'arrière dune :
- La préservation des paysages de marais
- La poursuite d'une gestion touristique en accord avec la sensibilité écologique du site

Les collines du Gosse :
- Le maintien de la polyculture qui assure des ouverture du paysage, associé aux boisements fragmentés
- La préservation des rares cônes de vues lointaines sur le piémont des Pyrénées, au Sud
- La préservation des écrins boisés sur les sommets, sur les pentes et dans les vallons
- La régulation de l'urbanisation qui a tendance à s'étaler et à se banaliser le long des principaux axes de desserte, en entrée des bourgs

La vallée de l'Adour :
- La préservation de la trame boisée qui structure les paysages alluviaux de l'Adour et des barthes (ripisylves, plantations d'alignements, haies, ...)
- La préservation des zones d'expansion des crues
- La lutte contre la fermeture des paysages agricoles
- La lutte contre la banalisation des paysages agricoles de monoculture
- La valorisation des rares vues sur les Pyrénées
- La valorisation des berges de l'Adour

6.2 Des paysages urbains construits autour de l'eau

Certaines villes du territoire se sont **construites autour de plans d'eau** naturels ou aménagés par l'homme. La mise en scène de l'eau y a guidé la composition des espaces urbanisés. Ils présentent **des qualités paysagères singulières** qui renforcent l'attractivité du territoire.

Le lac et le canal d'Hossegor

La station balnéaire d'**Hossegor** fut construite au bord de l'océan et autour d'un **lac marin**. Aujourd'hui ce lac et son **canal** présentent des paysages aux ambiances variées marquées par l'alternance des marées, des berges sableuses ou maçonnées, des promenades ouvertes sur l'estran et un écrin végétal boisé important tout autour. Les façades d'habitations, d'hôtels et de restaurants apparaissent en arrière des berges. Ce lac est situé sur l'ancien lit de l'Adour, fleuve dont l'embouchure très mobile s'est déplacée du nord (Vieux Boucau) vers le sud (Cap breton puis Bayonne). Initialement d'eau douce, ce plan d'eau fut transformé en lac marin, suite à une tempête et à la rupture du cordon dunaire à la fin du XIXe siècle. Un canal fut construit pour le relier à l'océan. C'est conjointement que la station balnéaire s'est implantée progressivement dans la forêt, jusqu'à cerner le lac et le canal. Ces derniers constituent **un site inscrit au cœur de la station**, dont il convient de préserver les caractéristiques naturelles encore épargnées par la pression urbaine, notamment la forêt située au nord le long de la route de Seignosse.

Lac marin d'Hossegor (Crédit photo - Raphaële de Gorostarzu - Mairie d'Hossegor)

Lac marin d'Hossegor (Crédit photo - Office de tourisme d'Hossegor)

Enjeux majeurs :

- La préservation du site inscrit du lac marin d'Hossegor et de son canal, de l'écrin boisé , des berges naturelles et aménagées et de la forêt encore existante au nord du lac
- La prise en compte des sensibilités environnementales liées aux aléas d'inondation

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Port d'Albret

Au sud de la ville de **Vieux Boucau** fut également construit un espace urbanisé autour d'un **lac marin**. Là aussi le lien historique à l'Adour est fort puisque le fleuve trouvait jusqu'à la fin du XVIème siècle son embouchure à Vieux Boucau (signifiant «vieille embouchure »).

Quelques siècles plus tard, dans les années 1970, fut lancé le projet d'*«un centre d'hébergement, d'équipement et d'animation organisé autour de la remise en eau d'une dépression naturelle marécageuse, autrefois estuaire de l'Adour » (Source : Schéma d'aménagement touristique Gironde Lande de 1972, extrait du livret « La MIACA, première politique d'aménagement touristique du littoral aquitain 1967 / 1988, GIP Littoral Aquitain). C'est ainsi que fut* conçu le lac marin de Vieux Boucau qui deviendrait le point d'attraction d'**une nouvelle station touristique**. Cette opération baptisée **Port d'Albret** en référence à l'ancien nom de Vieux Boucau fut planifiée dans le cadre de **la MIACA** (Mission interministérielle pour l'aménagement de la côte aquitaine) et orchestrée par l'architecte en chef Claude Henri Aubert. Ce dernier « suggère l'idée du plan d'eau, de la promenade piétonne autour du lac et du contournement de la station par les voitures. L'architecte en chef mène un projet en faveur du tourisme social, de la non-appropriation des rives du lac et du rôle fédérateur de l'espace public. [...] L'objectif de la station est principalement son intégration paysagère, c'est pourquoi les architectes s'inspirent de la nature et du paysage des landes. Il s'agit de reproduire dans la forme bâtie le feuillage des pins sous forme de gradins et des linéaires qui rappellent les troncs. » *(Source : livret « La MIACA, première politique d'aménagement touristique du littoral aquitain 1967 / 1988, GIP Littoral Aquitain)*

Projet initial de Port d'Albret (*Source : archive personnelle de Pierre Tiberi, architecte collaborateur de Claude-Henri Aubert, extrait du livret « La MIACA, première politique d'aménagement touristique du littoral aquitain 1967 / 1988 », GIP Littoral Aquitain)*

Port d'Albret – (Crédit photo - Even Conseil)

Enjeux majeurs :

- La préservation de l'espace urbanisé construit au bord du lac marin et de ses caractéristiques architecturales et paysagères
- La préservation du site naturel
- La prise en compte des sensibilités environnementales liées aux influences marines

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Les berges urbanisées du lac de Soustons

Le bourg de Soustons s'est développé à proximité d'un vaste lac naturel de 400 ha repéré comme site classé. Certaines berges ont été urbanisées. Des quartiers pavillonnaires touchent les bords du lac. Ces quartiers présentent une atmosphère qualitative et une certaine attractivité. D'autres berges situées à proximité de la ville constituent des espaces d'agrément paysagers pour les habitant.

Le lac dont certaines berges ont été urbanisées et qui accueille des activités nautiques, n'en reste pas moins un site naturel classé et un site Natura 2000. Le plan d'eau et son écrin naturel constituent un cadre de vie privilégié pour le bourg de Soustons.

Enjeux majeurs :

- La préservation du site naturel du lac de l'urbanisation
- La valorisation paysagère des espaces urbanisés construits sur les berges du lac et des espaces publics attenants.
- La prise en compte des sensibilités environnementales liés au caractère inondable du secteur

Quartier pavillonnaire au bord de l'étang de Soustons – (Crédit photo - Even Conseil)

Etang de Soustons – (Crédit photo - Even Conseil)

6.3 Un patrimoine riche et porteur d'identité, en partie protégé

Le patrimoine monumental protégé au titre des Monuments Historiques

Les abords de ces monuments sont protégés par des servitudes d'utilité publique : périmètre de protection de 500 mètres de rayon ou périmètre de protection modifié. Le territoire de la Communauté de Communes MACS compte 12 monuments protégés au titre des « Monuments Historiques » :

- 11 Monuments Historiques inscrits :

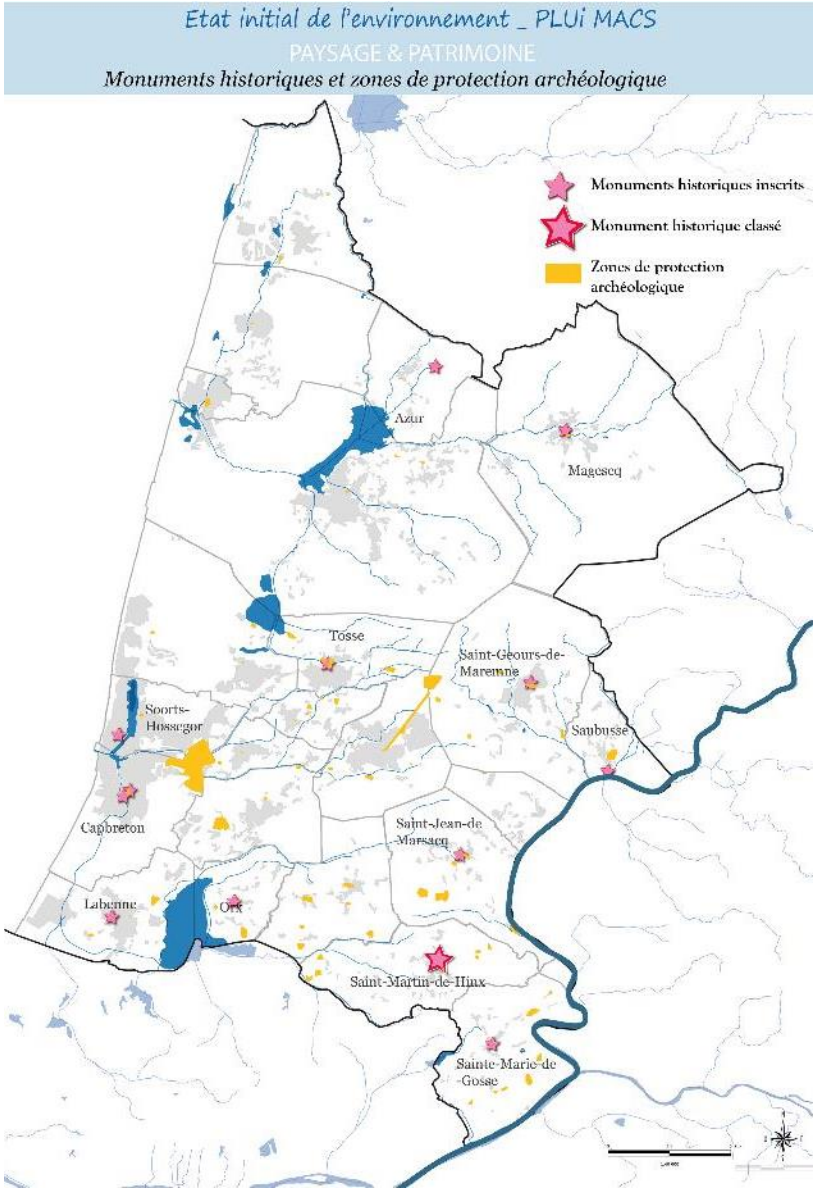
Sporting Casino (Soorts Hossegor), Eglise Saint Nicolas (Capbreton), Maison du Rey (Capbreton), Monument aux morts (Labenne), Eglise Saint Martin (Orx), Eglise Sainte Marie (Sainte-Marie-de-Gosse), Eglise Saint-Jean-Baptiste (Saint-Jean-de-Marsacq), Eglise Saint-Jean-Baptiste (Saubusse), Eglise Saint-Georges (Saint-Geours-de-Maremne), Eglise Saint-Sever (Tosse), Eglise Notre-Dame (Magescq)

- 1 Monument Historique classé :

Eglise Saint-Martin (Saint-Martin-de-Hinx)

Les secteurs repérés au titre de l'archéologie préventive

Le territoire possède un nombre important de zones de protection archéologique, définies par le service régional de l'archéologie de la DRAC Aquitaine-Limousin-Poitou.

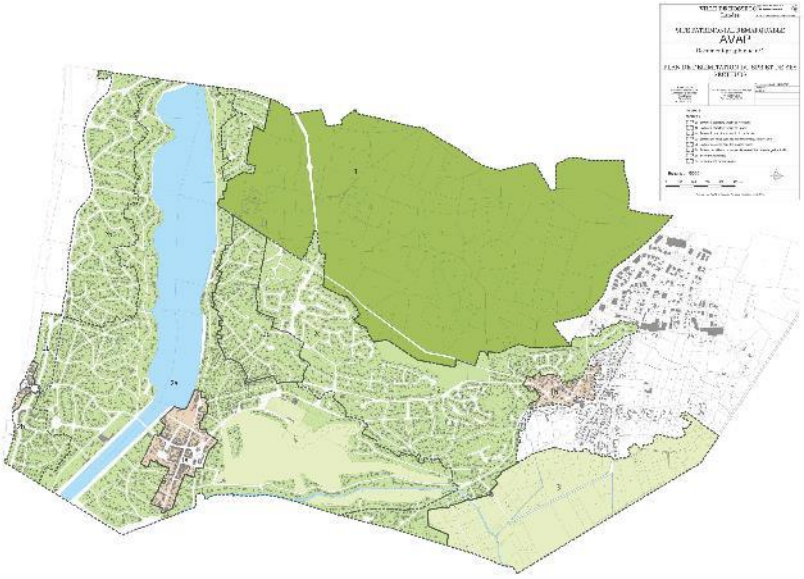


6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

La façade urbaine du front de mer d'Hossegor

- La commune de Soorts-Hossegor compte un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il se substitue à l'ancienne Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), qui avait elle-même été modernisée en Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) dans le cadre de la loi portant « Engagement national pour l'environnement » promulguée le 12 juillet 2010.
- Fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, et prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, la servitude d'utilité publique que constitue le SPR a pour objectif de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.
- Lors du passage en SPR, Soorts-Hossegor a agrandi sa zone protégée comprenant jusqu'alors le bâti de la place des Landais. Le périmètre du SPR englobe désormais les bâtiments de la place des Landais mais également les maisons autour du lac et du golf. Un règlement est défini pour chaque secteur.

Source : www.soorts-hossegor.fr



Zonage du SPR d'Hossegor

Front de mer d'Hossegor - DREAL Aquitaine

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Une partie importante du territoire du PLUi est protégée par les servitudes d'utilité publique de protection du patrimoine naturel et des sites :

La protection au titre des Sites classés

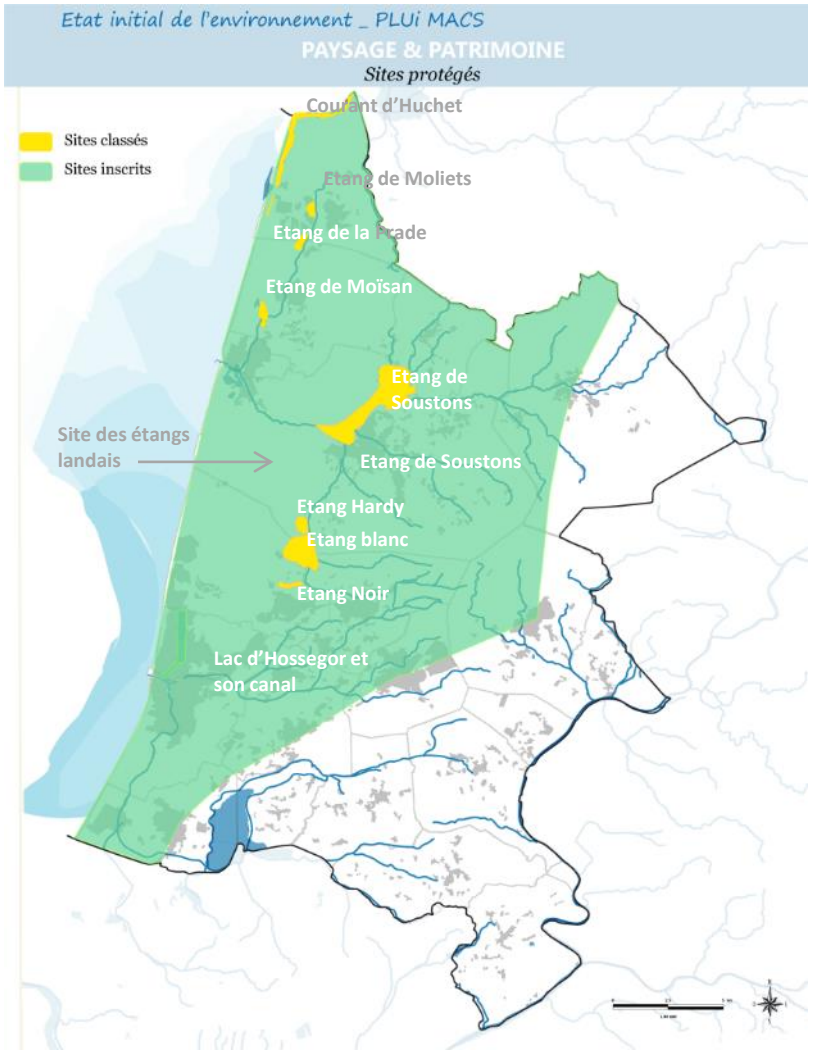
- Les sites classés sont protégés pour leurs qualités (pittoresques, artistiques, légendaires, historiques ou scientifiques) d'intérêt national. Sur le territoire il s'agit exclusivement de sites aquatiques : le Courant d'Huchet et ses rives, l'étang de Moliets, l'étang de la Prade, l'étang de Moïsan, l'étang de Soustons, ses rives et son îlot, l'étang Blanc et ses rives, l'étang Hardy et ses rives, l'étang Noir
- Chacun des sites classés est situé entièrement ou partiellement en commune littorale.

La protection au titre des Sites inscrits

- Ils présentent eux un intérêt plus local :
- - le site inscrit généralisé des étangs landais qui couvre un vaste territoire délimité par l'océan, l'autoroute A63 / RN10, Labenne au sud et Biscarrosse au nord
- - la grange de Labouyrie (Soustons)
- - le site de « la Pandelle » (Soustons)
- - le Lac d'Hossegor et son canal
- L'ensemble des sites inscrits concerne les communes littorales.

Enjeux majeurs :

- La prise en compte des différents périmètres institutionnels présentés dans les pages précédentes, qui participent à la sauvegarde et à la mise en valeur de l'identité patrimoniale de MACS



6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

De nombreux éléments de patrimoine non protégés (“ordinaires”) sur le territoire de MACS

Les objets de petit patrimoine non protégés sont d’importants témoins de l’histoire du territoire et en cela des porteurs de l’identité du pays.

Le SCoT identifie quelques éléments de patrimoine « ordinaire » sur le territoire :

- les centres anciens des villes et villages,
- la cité-parc d’Hossegor ,
- l’airial,
- Les fermes napoléoniennes et les ouvrages hydrauliques du site le site du marais d’Orx
- le patrimoine industriel : logements ouvriers et sites (industrie de la pêche à Capbreton, industrie du bouchon de liège à Soustons),
- les barthes avec les fermes, son réseau hydrographique, son patrimoine végétal des platanes,
- les châteaux (de Montauzé, Bordus, du Pouy, de Gayrosse…),
- les moulins (Moulins d’Una, de Navachon, de Béquillon, de Tey…)

Au-delà des éléments cités dans le SCoT, il s’agit de l’ensemble du bâti rural, qui souvent aujourd’hui a perdu tout usage. Le petit patrimoine bâti est composé à la fois d’éléments liés à l’eau (fontaines, lavoirs, …), au culte (croix, calvaires, chapelles), à la vie quotidienne d’autrefois (fours, puits, …), des villas de bord de mer sur les communes littorales, des maisons d’architecture traditionnelle (maison d’airial par exemple).

Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne a mené une étude sur Soustons en 2001, conduisant à la conclusion suivante sur le patrimoine spécifique des « airiaux » : « Même si les résultats de cette étude méritent d’être confortés et approfondis, ils prouvent, d’ores et déjà, que les airiaux sont des milieux à très forte potentialité patrimoniale. Si les spécialistes avaient l’habitude de dater tout ou partie de nos maisons et de nos bâtiments d’exploitation du XVIIIème, parfois du XVIIème siècle, ou très exceptionnellement du XVIème siècle, jamais, à notre connaissance, ils n’avaient démontré qu’aient pu subsister en pareil lieux, des bâtiments datant du Moyen Age »

Enjeux majeurs :

- Le PLUi peut protéger certains de ces éléments en réalisant un inventaire du patrimoine vernaculaire, au titre de la Loi Paysage. Quelques inventaires ont déjà été réalisés sur le territoire de MACS dans le cadre de l’élaboration des précédents documents d’urbanismes locaux → ils sont à capitaliser pour la traduction règlementaire de ce PLUi.

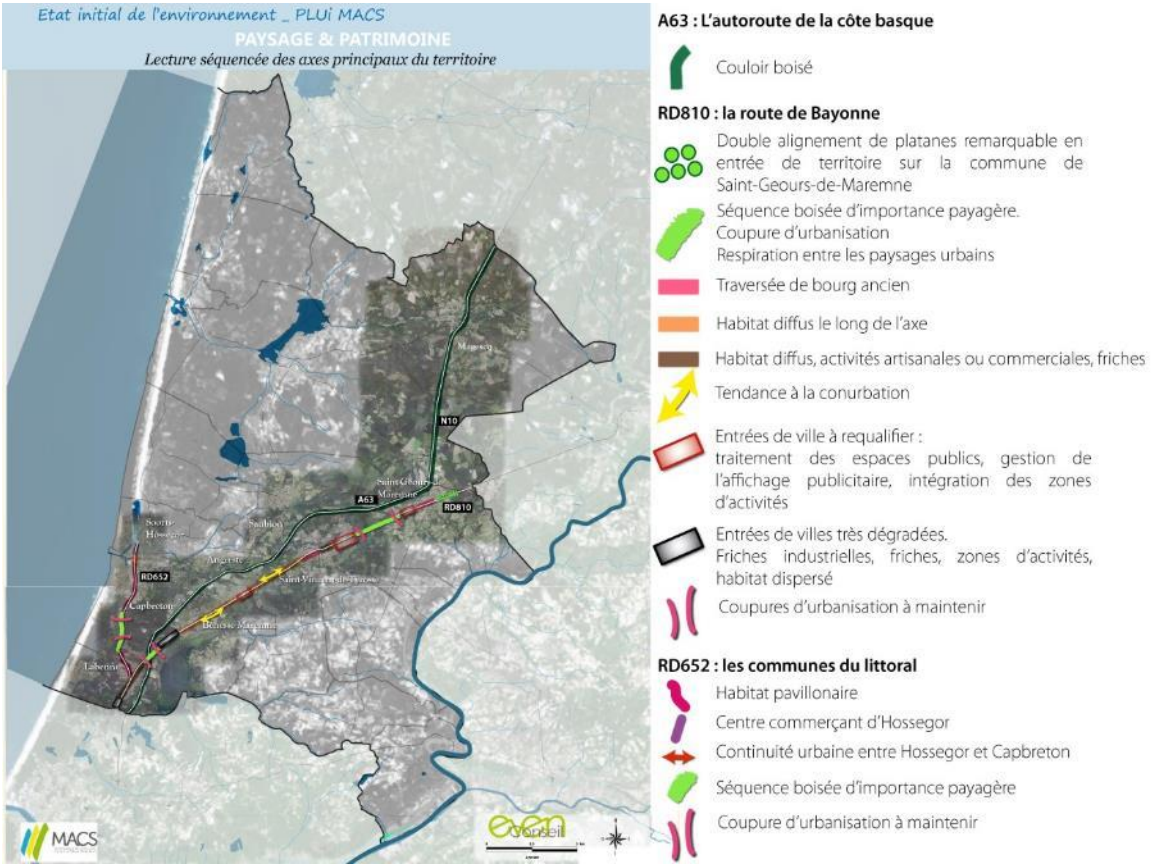
6.4 Problématiques de lisibilité d'entrées de villes et des axes majeurs du territoire

Des entrées de ville de qualité hétérogène

L'analyse suivante s'intéresse aux perceptions du territoire de MACS, depuis les axes majeurs de découverte et de circulation.

Elle révèle notamment que l'étalement urbain de ces dernières décennies a conduit à des processus de conurbation, rendant peu lisible l'entrée dans les bourgs traversés, du fait de l'urbanisation diffuse en continuité linéaire de ces axes. Certains bourgs en revanche font l'objet d'un traitement qualitatif des espaces publics, rendant les entrées et traversées plus attrayantes.

Globalement sur le territoire, il n'y a pas de règlementation de la publicité en entrée de ville.

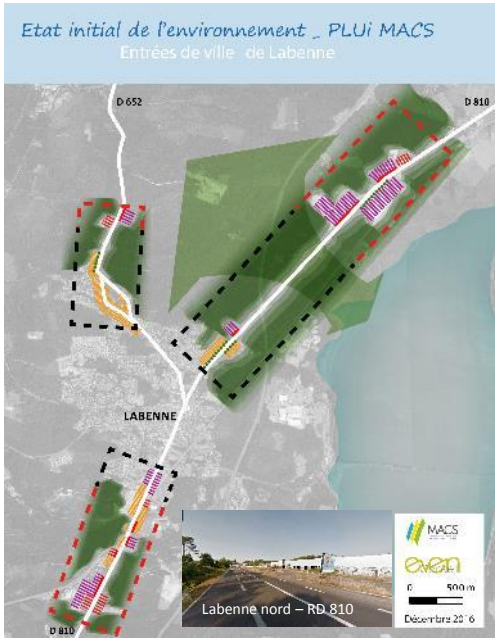


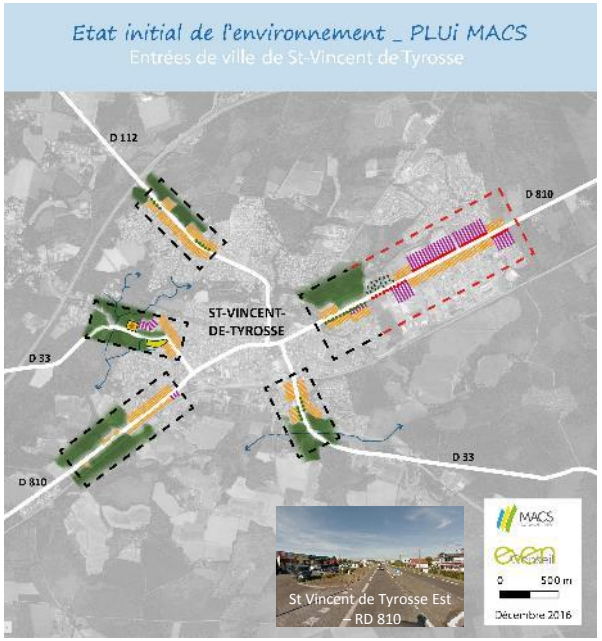
Enjeux majeurs :

- La requalification des entrées les plus dégradées (les moins lisibles) par un travail de délimitation claire des espaces bâtis et par une recomposition des dents creuses ouvertes à l'urbanisation
- L'orientation vers un traitement plus qualitatif des espaces publics de traversée des bourgs
- Le maintien de coupures d'urbanisation (agricoles, naturelles) rendant plus lisibles les silhouettes de bourgs
- Une règlementation et un cadre pour la publicité

6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Des entrées de villes globalement dégradées le long de la RD 810





Entrée de ville

Entrée de ville dégradée, peu qualitative ou présentant un enjeu d'aménagement majeur

Centralité (Mairie, église, espaces publics, commerce de proximité,...)

Urbanisation commerciale linéaire

Site désaffecté

Urbanisation résidentielle

Campings

Activité de sport et nature

Equipement

Alignement d'arbres de qualité

Traitement paysager de l'interface avec l'urbanisation

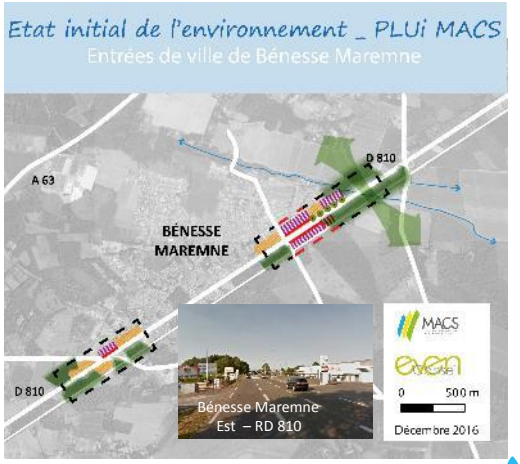
Absence de traitement de l'interface avec l'urbanisation

Elements de patrimoine

Boisements et champs en entrée de ville

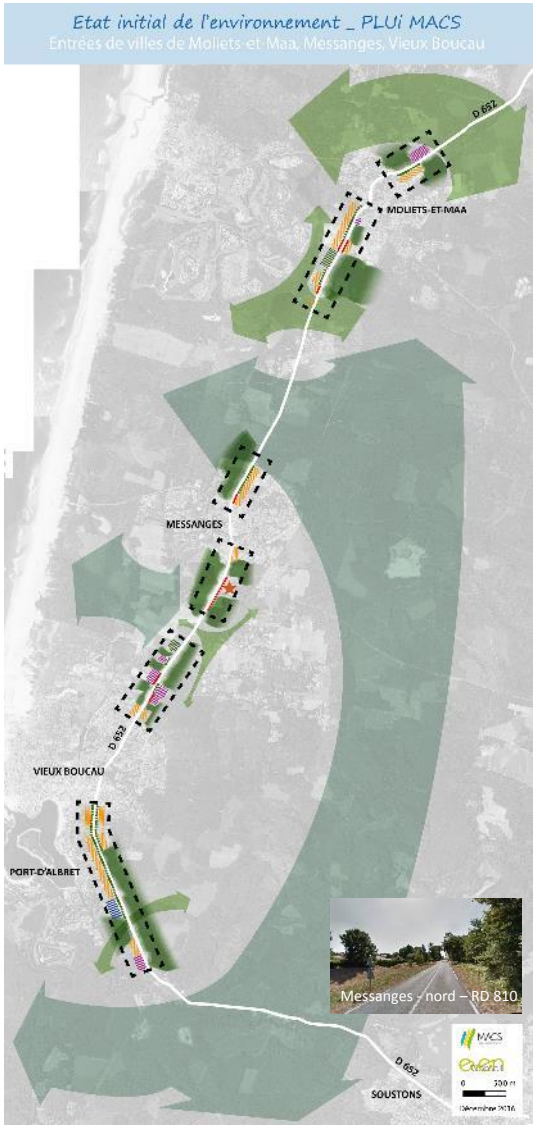
Coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT au titre de la loi littoral

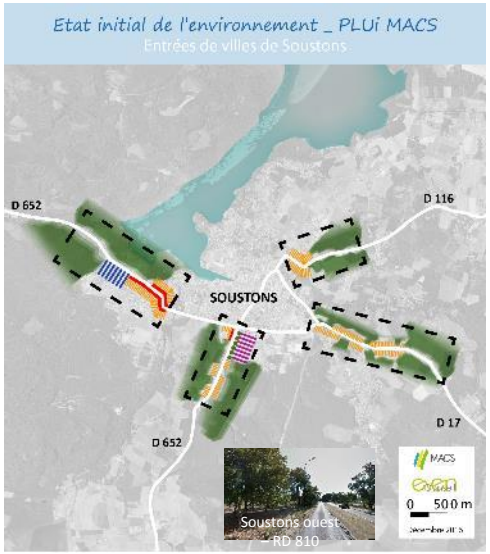
Autres coupures d'urbanisation



6. Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserver

Des entrées de ville présentant des qualités paysagères à préserver





6.5 Synthèse du paysage

ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
• Une grande diversité paysagère : paysage littoral, paysage de forêts, marais et lacs, vallée boisée et bocagère, collines agricoles • Des ensembles bâtis et naturels constituant un patrimoine riche et de grand intérêt • Des cônes de vue singuliers à valoriser	• Une conurbation liée à l'étalement urbain le long des principaux axes, qui trouble la lisibilité des paysages traversés et la lisibilité des entrées de bourgs

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- La préservation et la valorisation des motifs paysagers qui font l'identité plurielle du territoire de MACS (cf fiches sur les unités paysagères et annexes)
- La conservation des ensembles bâtis et naturels constituant un patrimoine riche et de grand intérêt
- La requalification des entrées de bourgs les plus dégradées, les plus confuses, les moins lisibles (traitement des espaces publics, gestion de l'affichage publicitaire, intégration des ZAE, …)
- La maitrise du développement résidentiel et économique pour limiter leur impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
- La préservation des scénographies particulières (vues sur le littoral, vues intimistes des berges des lacs, vues sur les Pyrénées, ...)

7. La protection des ressources naturelles

7.1 Une biodiversité « majoritairement ordinaire » présente sur l'ensemble du territoire

- Les espaces naturels protégés

Le patrimoine naturel français est riche de sa diversité. Afin de le protéger et de le valoriser, de nombreux outils ont été élaborés au fil du temps, chacun ayant pour ambition de préserver un pan de cet héritage. Depuis plus d'un siècle, une quarantaine de processus divers ont été élaborés. Il n'est pas rare de trouver un même territoire couvert par plusieurs de ces dispositifs. S'appuyant sur des démarches de connaissance, d'acquisition, d'interdiction ou d'incitation, ces outils reflètent l'importance du territoire auquel ils s'attachent.

Les périmètres d'inventaires

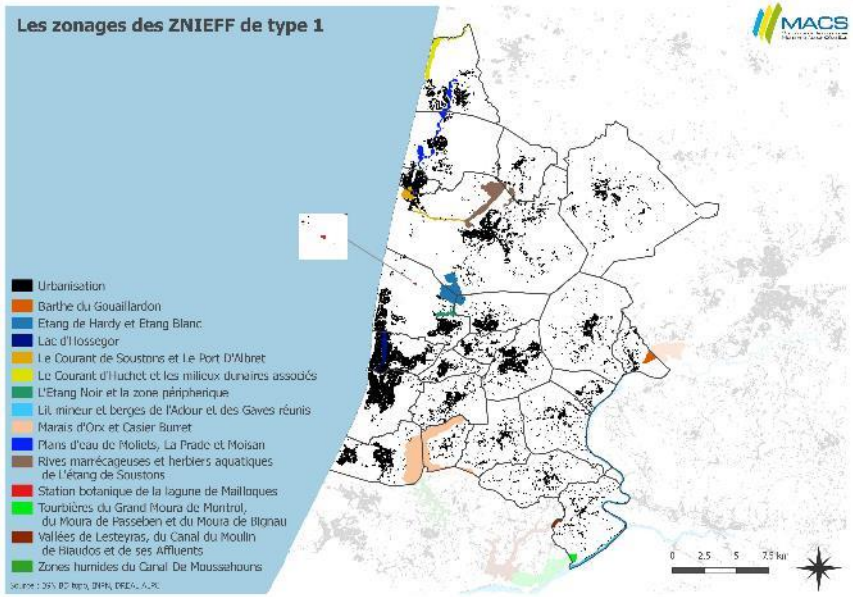
L'inventaire du patrimoine naturel est encadré juridiquement par l'article L.411-1 A du Code de l'environnement. Conçu par l'Etat, représenté en région par les Directions Régionales de l'Environnement (DREAL), il est conduit sous la responsabilité du Muséum National d'Histoire Naturelle. Son objectif est d'inventorier les richesses écologiques, floristiques, faunistiques, géologiques, pédologiques, minéralogiques et paléontologiques. Il est alimenté par le versement de données brutes issues d'évaluations environnementales ainsi que des inventaires locaux menées par des associations ou des collectivités territoriales. Les données et périmètres ainsi recensés constituent des références scientifiques qui indiquent une forte patrimonialité écologique.

Parmi ces périmètres, nous nous intéresserons plus particulièrement aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et aux Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**
Elles peuvent être de deux types :

Les Z.N.I.E.F.F. de type I : ce sont des zones de superficie limitée avec un intérêt biologique remarquable.
Les Z.N.I.E.F.F. de type II : ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Ces deux types abritent obligatoirement une ou des espèces « déterminantes », définies à priori parmi les plus remarquables et les plus menacées du territoire régional, et dont la présence contribue à justifier l'intérêt écologique de la zone. Ces zones sont recensées depuis 1982 par le Museum National d'Histoire Naturelle avec des mises à jour régulières.



7. La protection des ressources naturelles

Les Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

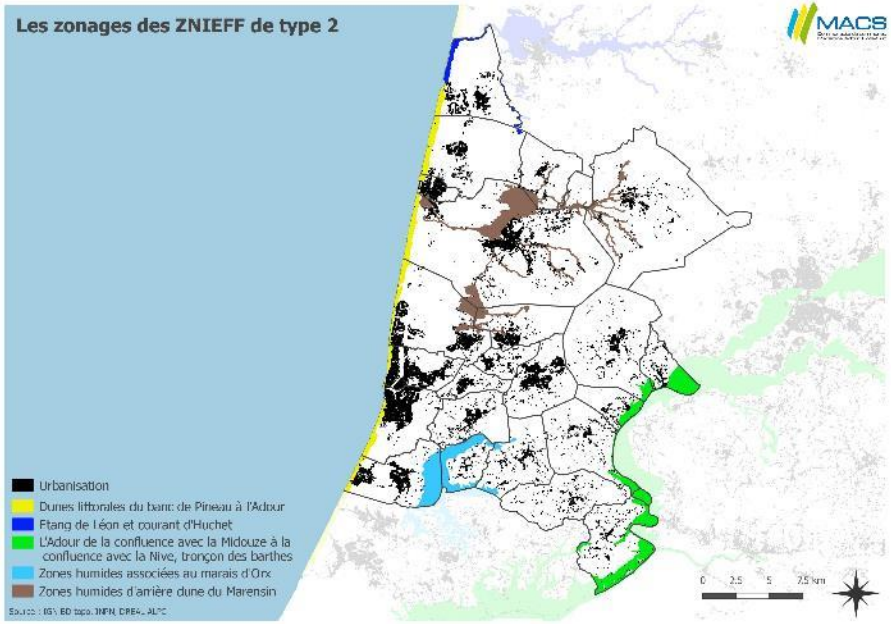
- Les ZICO (le sigle peut également signifier Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux) constituent un inventaire réalisé afin de répondre aux exigences internationales, notamment communautaires, en matière de protection des oiseaux. Ces zones sont ainsi définies selon des critères numériques d'oiseaux ou de qualité du milieu pour certaines espèces particulièrement en danger.

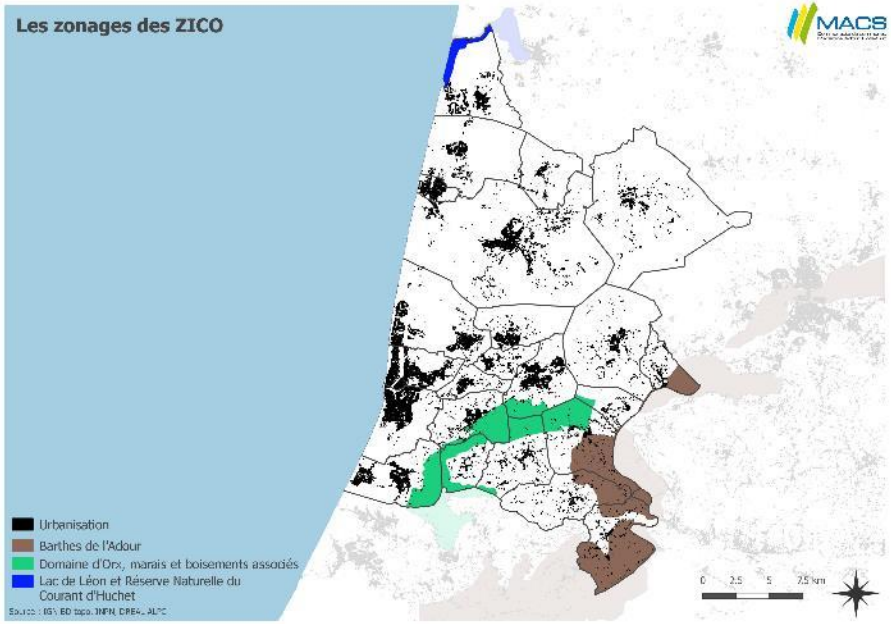
- En France, cet inventaire a été initié en 1980 par le Muséum National d'Histoire Naturelle pour aboutir en 1994, à la demande du Ministère de l'environnement, à une première liste établie conjointement par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) et un bureau d'études. Il existe aujourd'hui 285 ZICO en France métropolitaine qui intègrent le réseau des IBA (Important Birds Area) de Birdlife international.

- Les enjeux écologiques identifiés par les ZNIEFF et les ZICO concernent à la fois de vastes zones naturelles et des espèces locales rares et menacées.

- Ainsi, par exemple, la ZICO du marais d'Orx représente bien ces grands ensembles paysagers favorables à la migration des oiseaux d'eaux et accueille plus de 20 000 individus l'hiver.

- Plus ponctuellement, la ZNIEFF de l'étang du Hardy et de l'étang blanc recense une des dernières station de lobélie de Dortmann, une petite plante à fleurs blanches typique des plans d'eau littoraux et qui disparait du fait d'une euthrophisation de ces derniers.



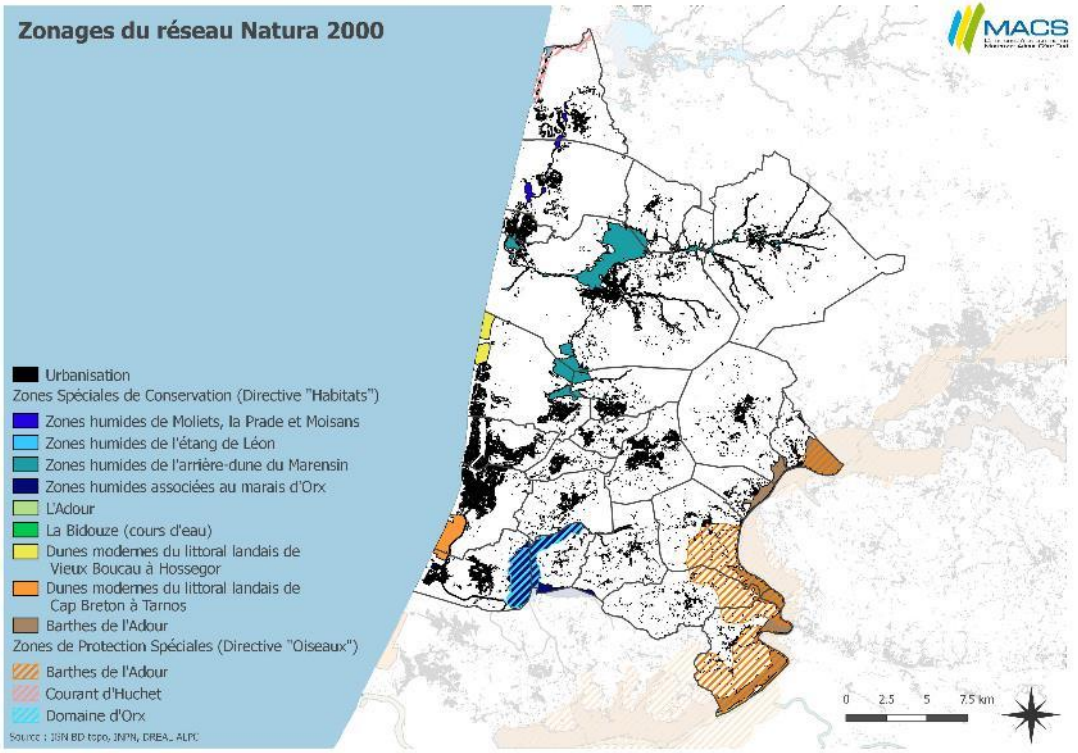


7. La protection des ressources naturelles

Natura 2000 est un réseau de sites sur lequel s'appuie la politique européenne de préservation de la biodiversité. Celui-ci découle de la Directive du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite Directive « Habitats », qui prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique important à l'échelle européenne. Il comprend à la fois des Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la Directive du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive « Oiseaux ») et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la Directive « Habitats ». Il est courant qu'un site Natura 2000 soit concerné par les deux enjeux.

Natura 2000

- La désignation et la gestion d'un site Natura 2000 se font suivant des démarches contractuelles, Natura 2000 n'entraîne aucune interdiction générale sur le site ainsi désigné. Il ne s'agit donc pas de transformer les sites concernés en "sanctuaires" où tout serait interdit, ce qui serait bien souvent contraire à l'objectif même de conservation. Il s'agit plutôt d'une démarche préventive ponctuelle. Ainsi, afin d'éviter l'érosion de la diversité biologique, tout projet susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site concerné.
- Les enjeux identifiés dans le cadre de ce réseau européen concerne particulièrement les milieux humides et le cordon dunaire.
- A titre d'exemple, les Barthes de l'Adour représentent ainsi une mosaïque de milieux ouverts (cultures, prairies naturelles) de grands milieux fermés (boisements humides) et de milieux aquatiques particulièrement favorables à des espèces comme l'aigle botté, la spatule blanche, la Cistude d'Europe ou le Lucane cerf-volant.

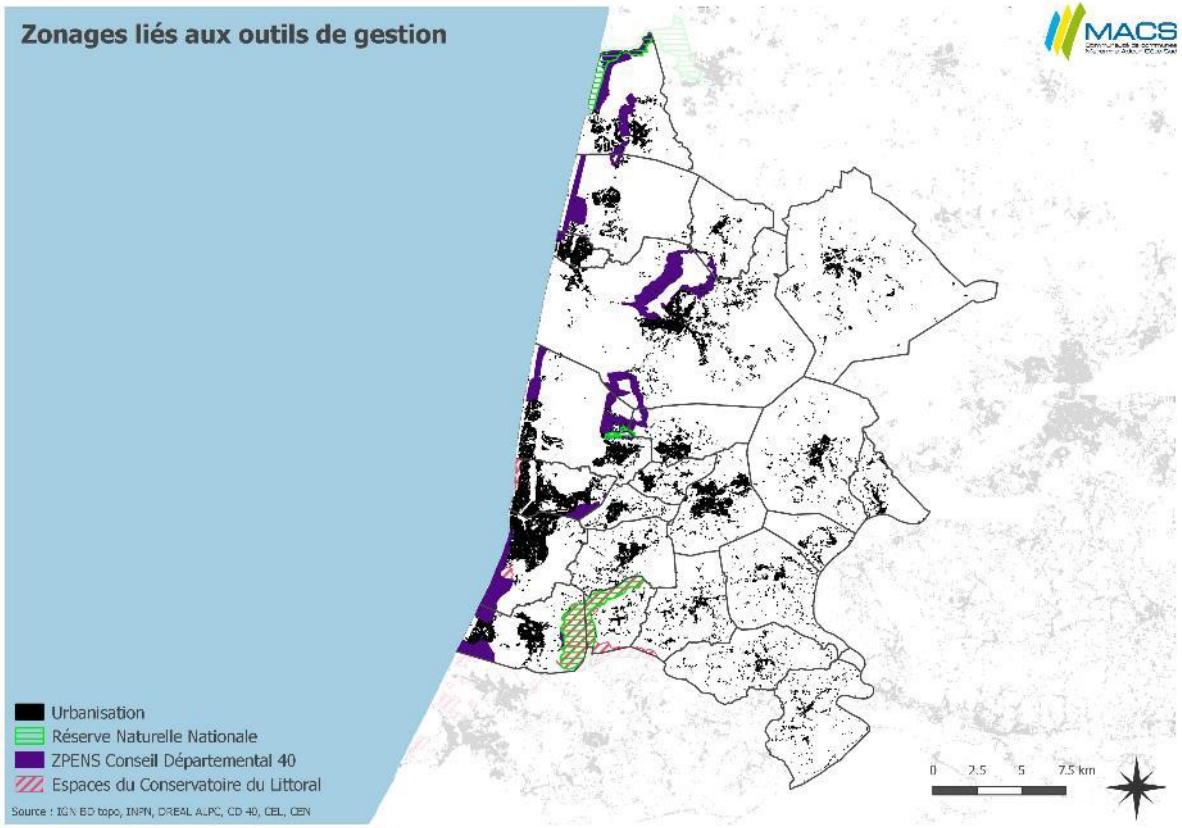


7. La protection des ressources naturelles

Il existe de nombreux acteurs impliqués dans la gestion d'espaces naturels. Cette diversité s'explique par l'évolution de régimes juridiques ayant initialement des objectifs distincts (réserves de chasses, protection du littoral, sensibilisation du public,…) mais ayant convergés vers des préoccupations environnementales communes.

Espaces naturels gérés

- Sur le territoire de la Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud, deux acteurs majeurs ont vocation à identifier des sites naturels dont la gestion est effective ou recherchée, il s'agit du Conservatoire du Littoral et du Département, par l'intermédiaire de sa politique sur les « Espaces Naturels Sensibles » .
- Sur le plan juridique, le Département a la possibilité, en accord avec les communes concernées, de créer des zones de préemption, ce qui permet d'être prioritaire à l'acquisition dans un objectif de préservation et valorisation des espaces naturels. Pour intervenir, quant à lui, le Conservatoire du Littoral achète les terrains au sein de périmètres autorisés par son conseil d'administration et pour lesquels les communes ont également délibéré favorablement



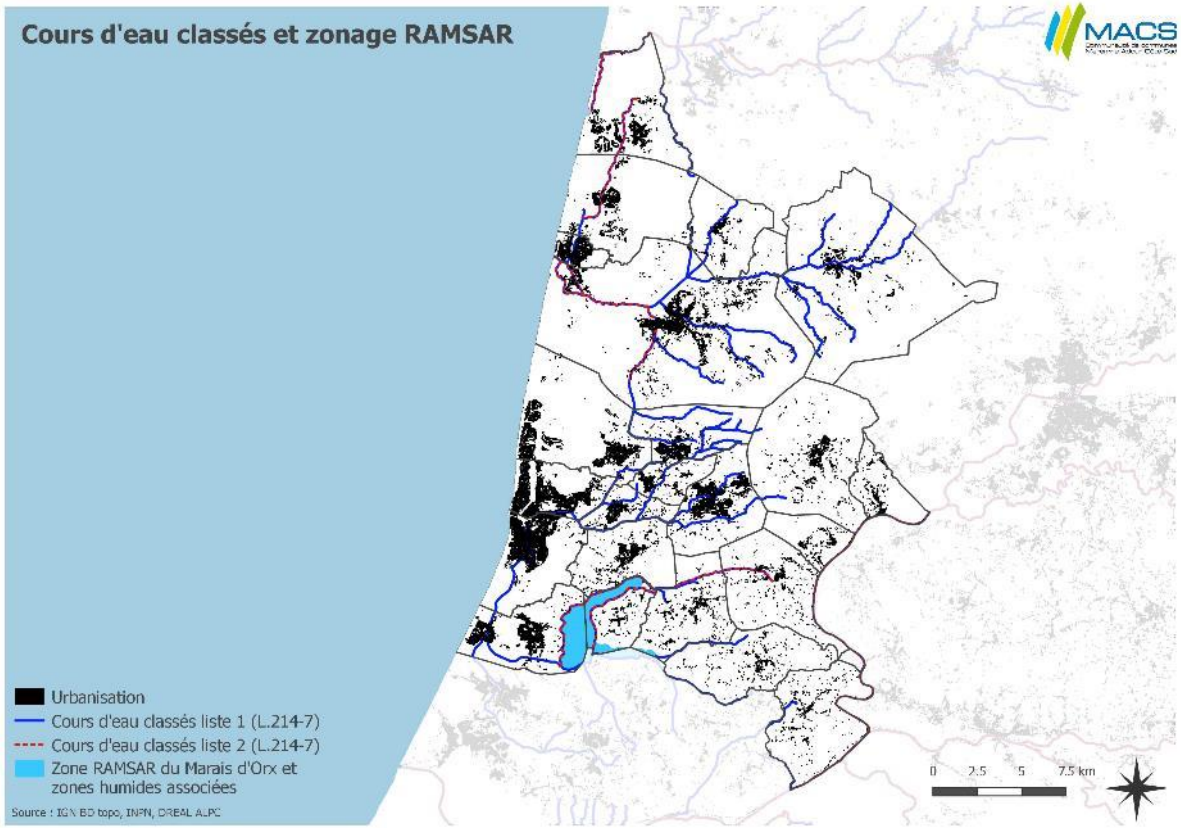
- A cotés de ces acteurs, certains territoires sont gérés par des entités locales comme le Syndicat Mixte de Gestion des Milieux Naturels qui a pour objectif la protection et la valorisation des réserves naturelles du Marais d'Orx et de l'Etang noir.
- La Réserve Naturelle du Courant d'Huchet se situe également pour partie sur le territoire de la Communauté de Communes, au nord de celle-ci.

7. La protection des ressources naturelles

Les cours d'eau remplissent généralement à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et celui de corridor écologique. Leur préservation est importante non seulement pour la circulation des espèces aquatiques mais également pour celles inféodées aux milieux humides. Par ailleurs, certaines zones humides sont considérées comme d'importance internationale et sont inscrites au titre de la Convention dite de « Ramsar » signée en 1971 qui recense les sites les plus emblématiques.

Les cours d'eau classés et les zones RAMSAR

- Certains cours d'eau sont classés au titre de l'article L.214-17 du Code de l'environnement.
- Ce classement remplace les classements antérieurs afin d'adapter le droit français aux exigences européennes. Dorénavant, il existe deux listes complémentaires de cours d'eau. La liste 1 concerne les rivières à préserver, elle s'inscrit dans la démarche de sauvegarde de milieux de qualité (biologique, chimique,…). La seconde concerne les rivières à restaurer et s'attache plus à la notion de continuité écologique.
- Sur le bassin Adour-Garonne, ces listes sont établies par deux arrêtés préfectoraux du 7 octobre 2013.
- Outre les cours d'eau classés, l'inscription du Marais d'Orx au sein des sites « Ramsar » depuis 2011 confère à cet espace naturel une reconnaissance internationale.

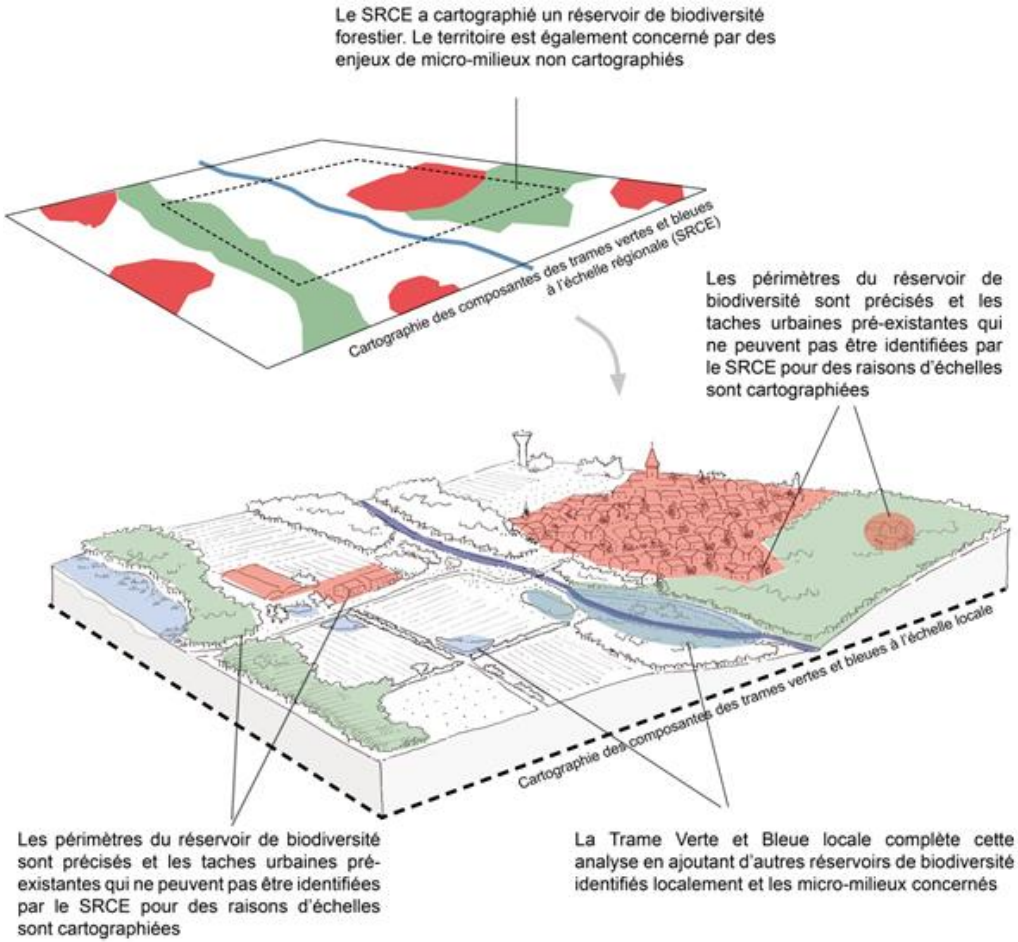


7. La protection des ressources naturelles

Les documents supra communaux à prendre en compte

Le PLUi doit « prendre en compte » la Trame Verte et Bleue énoncée au sein du Code de l'environnement dans sa déclinaison régionale qu'est le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et dans sa déclinaison plus locale qu'est le Schéma de Cohérence Ecologique.

Les cartographies de ces documents ne sauraient être « sanctuarisées ». Elles servent d'indicateurs et doivent être interprétée. Il faut aller plus loin, et considérer les enjeux des diagnostics et les objectifs des documents.



7. La protection des ressources naturelles

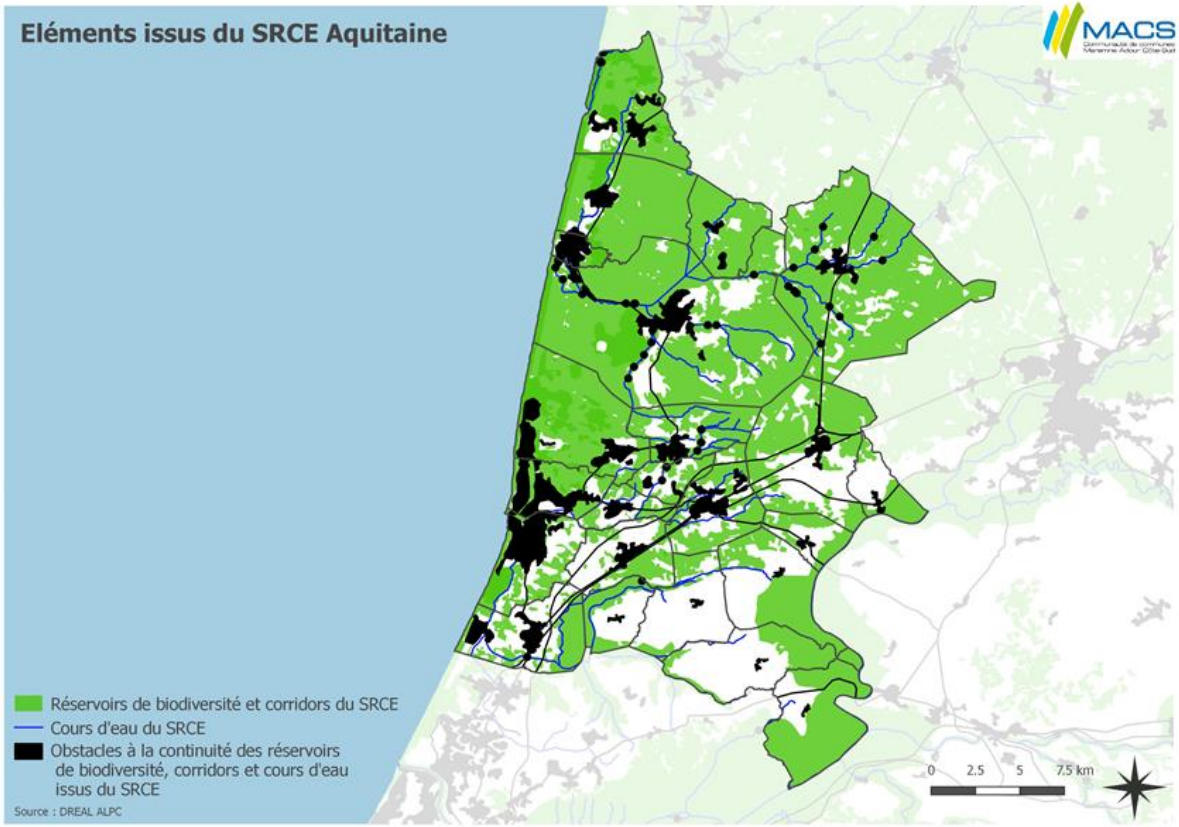
Les enjeux relevés par le **SRCE Aquitaine** concernent une grande partie du territoire.

Ils sont rattachés principalement au réservoirs de biodiversités :

- **« Massif des Landes de Gascogne »** (sous-trame boisements de conifères et milieux associés) qui présente une fonctionnalité écologique particulière due à la présence d'espaces remarquables, une mosaïque de milieux et une faible fragmentation.

- **« Milieux humides »,** qu'ils s'agisse de milieux connexes au cours d'eau, de lagunes, ou des lacs et étangs en zone arrière-littorale.

Les autres enjeux principaux concernent les milieux côtiers et les boisements de feuillus.



7. La protection des ressources naturelles

Les enjeux locaux du SCoT se déclinent en trois catégories : cœurs de biodiversité, grands ensembles cohérents et corridors écologiques.

- Les cœurs de biodiversité :

- dunes littorales non urbanisées et les plages jusqu'au 0 du niveau de la mer

- espaces d'intérêt botanique reconnu dans la forêt dunaire

- zones humides en arrière du massif dunaire boisé : étangs et leurs rives, marais

- Adour et ses barthes

- Les grands ensembles cohérents :

- ensemble du massif dunaire de chênes lièges et pins maritimes

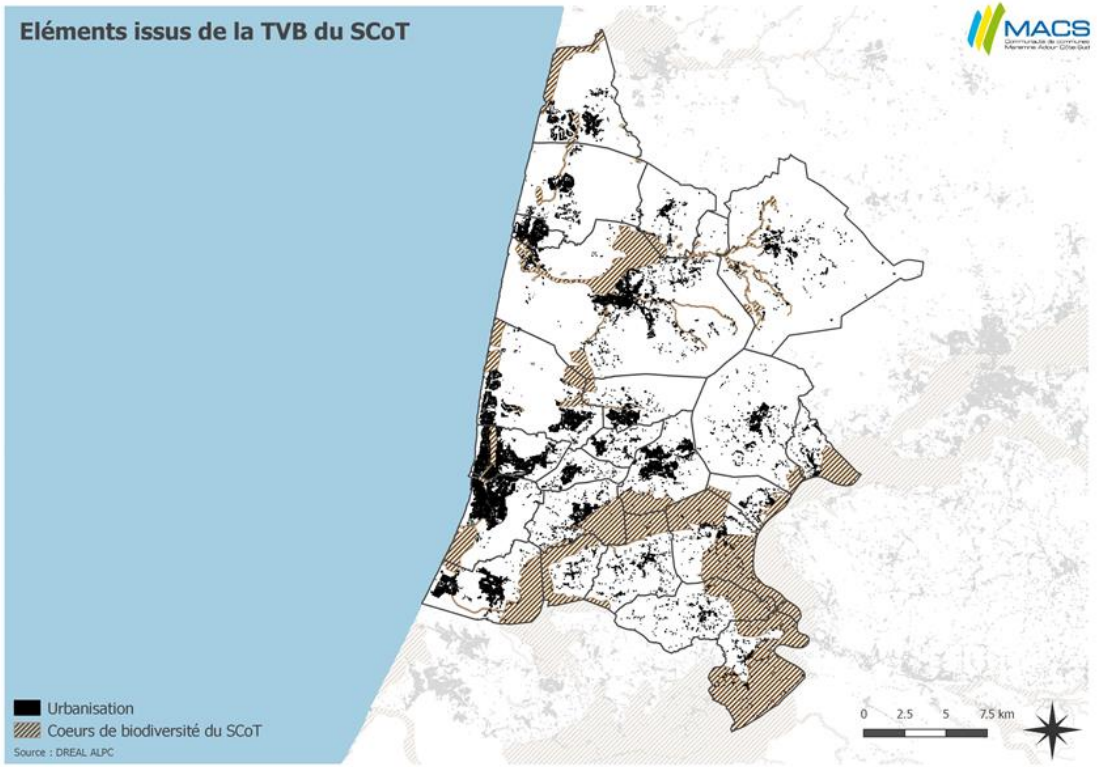
- mosaïque de vallons humides et boisements sur les versants et les plateaux du Gosse

- Les corridors :

- réseau dense des cours d'eau et de leur végétation de rive

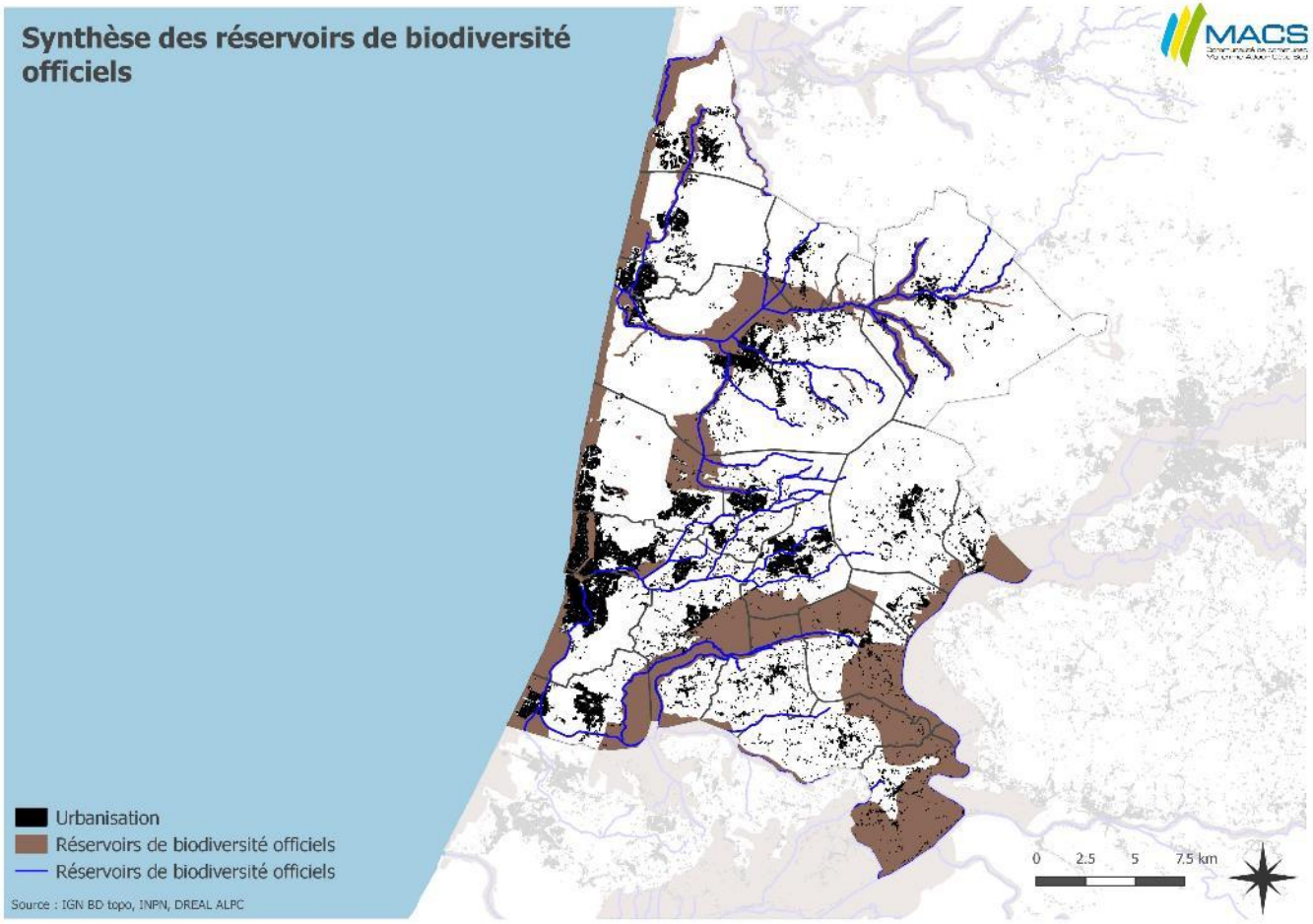
- grands ensembles cohérents

- espaces boisés, agricoles, ou les étendues d'eaux « non mités »



7. La protection des ressources naturelles

L'ensemble des périmètres réglementaires et d'inventaires ainsi identifiés constituent une première référence d'enjeux écologiques reconnus sur le territoire et auxquels il faut prêter une attention toute particulière. Les services rendus par ces milieux et leur valeur intrinsèque justifient leur protection et leur valorisation.



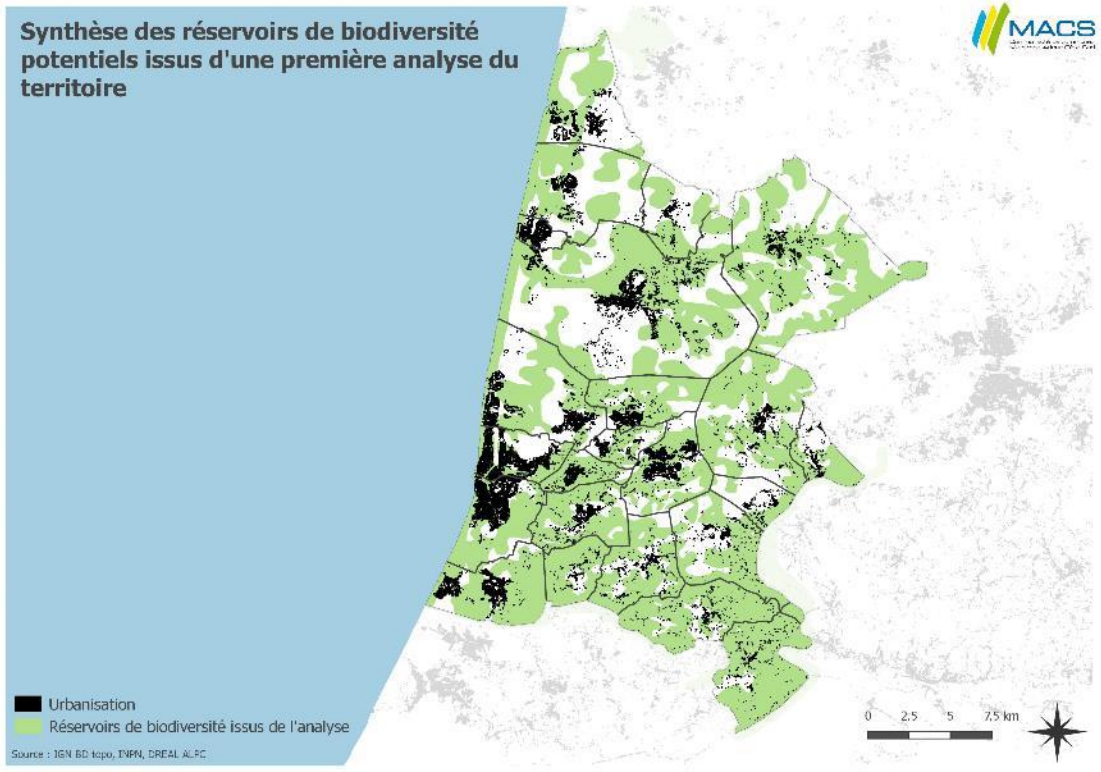
Une biodiversité locale omniprésente

Le territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud accueille une biodiversité qui, si elle n'est pas reconnue par les outils réglementaires classiques, n'en demeure pas moins importante et de qualité.

- Les spécificités géographiques du territoire et les pratiques et usages locaux (agriculture,…) ont permis de préserver une mosaïque de milieux qui abritent de nombreuses espèces dont certaines sont rares et menacées.

- Une démarche d'analyse cartographique, associée aux connaissances des acteurs locaux et à des prospections naturalistes, a permis d'identifier de nombreuses zones d'enjeu (Cf. Annexe : « Méthodologie d'élaboration de la Trame Verte et Bleue »).

- La particularité du territoire réside en ce que ces zones d'enjeux ne constituent pas des isolats plus ou moins bien connectés, mais plutôt un ensemble encore très cohérent qu'il faut éviter de fragmenter.

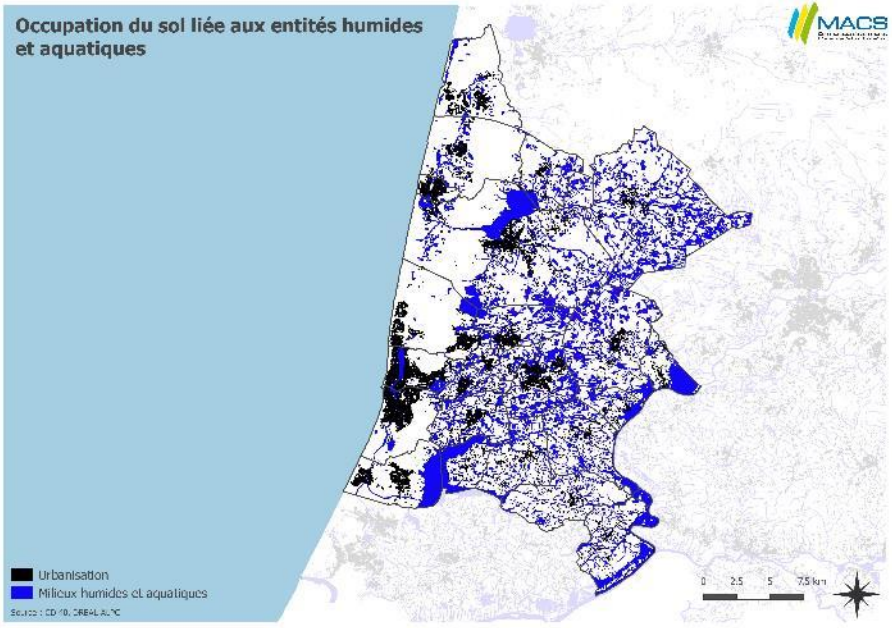


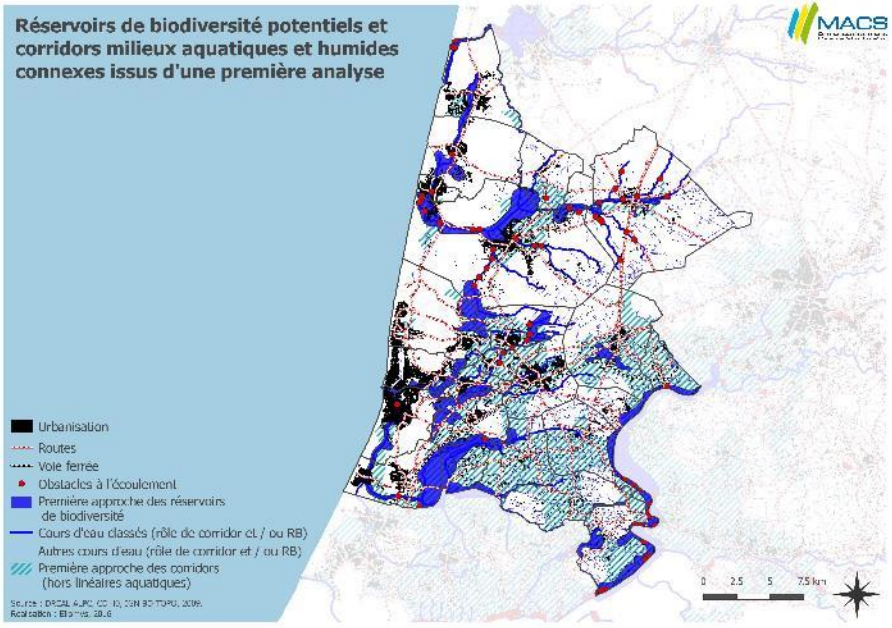
7. La protection des ressources naturelles

Les zones humides sont des écosystèmes complexes et hétérogènes, plus ou moins transformés par des activités humaines variées, à l'interface entre les milieux aquatiques stricto sensu et les milieux terrestres naturellement drainés. Ces «infrastructures naturelles» irremplaçables, participent à l'épuration de l'eau, contribuent à l'atténuation de l'effet des crues, au soutien d'étiage, et assurent un ensemble d'autres activités et fonctions indispensables à la société (élevage, tourisme, loisirs, production de sel...).

Les zones humides

- Les caractéristiques des zones humides dépendent des conditions climatiques, de leur localisation et de leur contexte géomorphologique. L'hydrologie joue un rôle primordial dans le fonctionnement écologique (niveau d'eau, variation, période de submersion…). L'écosystème des zones humides est complexe et son équilibre dépend de nombreux facteurs.
- De plus, il convient de garder à l'esprit qu'il s'agit de milieux variables et à durée de vie limitée par la fermeture et le comblement naturel. Leur conservation à long terme nécessite des actions d'entretien, de rajeunissement et/ou de restauration.
- Différents outils de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE, etc…) organisent le recensement et la protection de ces zones humides.



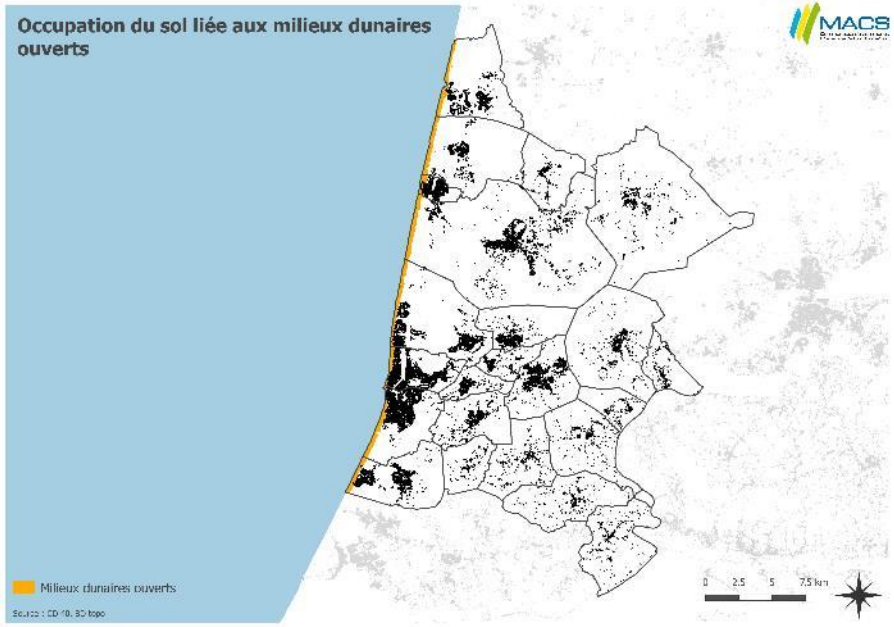


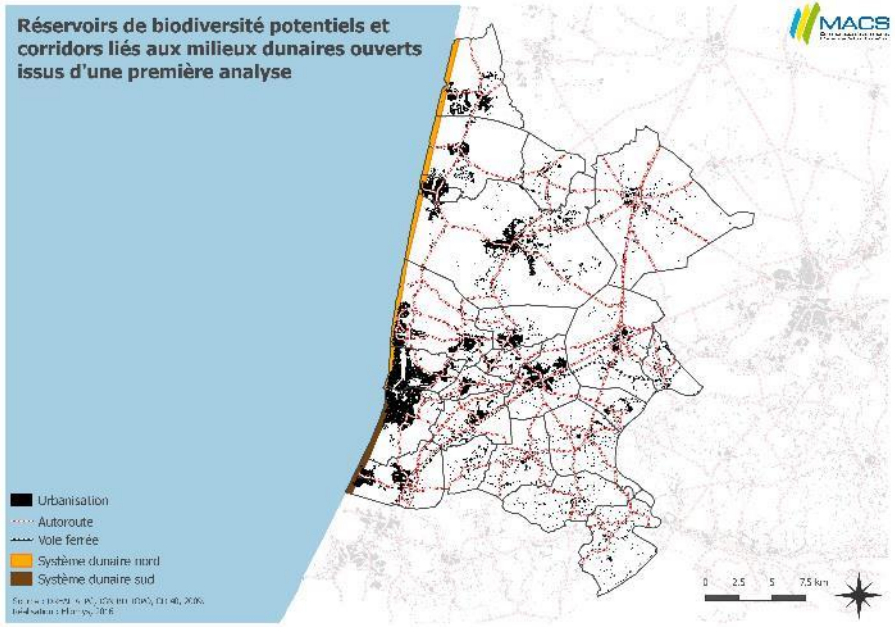
7. La protection des ressources naturelles

Le cordon dunaire est un milieu remarquable par sa dynamique et les contraintes écologiques liés à la proximité avec l'océan, ces espaces dunaires hébergent une flore exceptionnelle (parfois endémique) et une faune remarquable (reptile, insecte) dont le Lézard ocellé est l'espèce la plus emblématique..

Les milieux dunaires

- Les principales zones concernées sont deux grandes entités homogènes et continues.
- Ces milieux abritent des espèces emblématiques telles le Gravelot à collier interrompu, le Lézard ocellé ou la Linaire des sables.



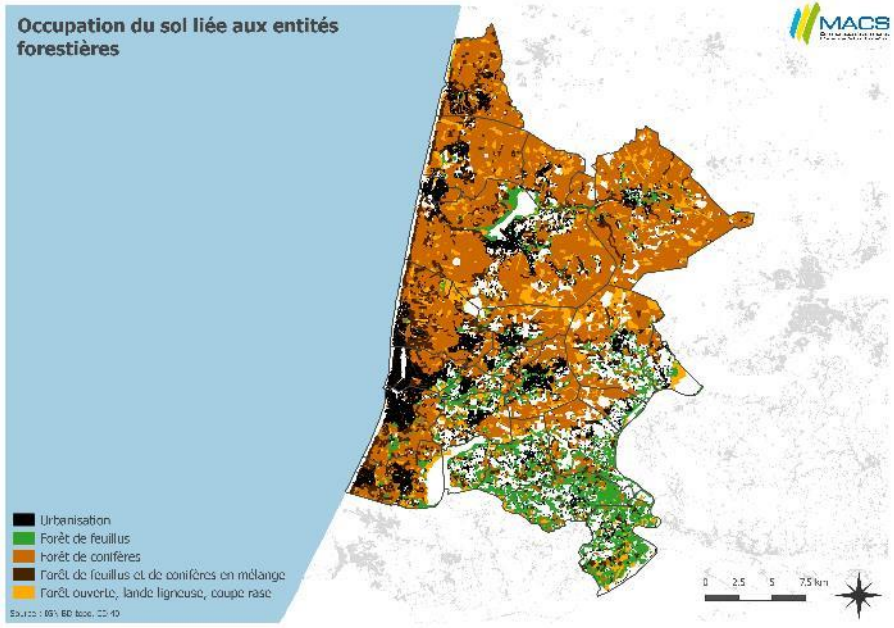


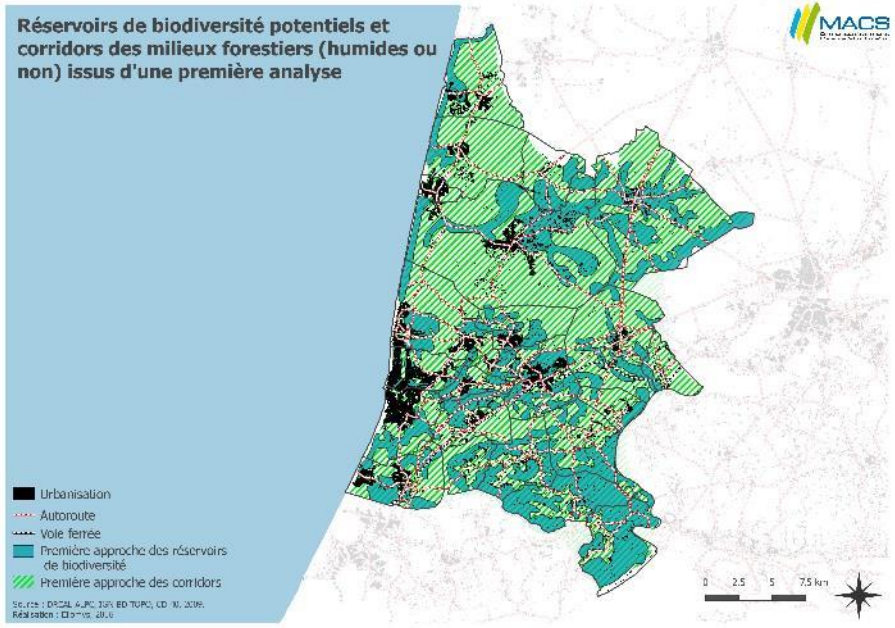
7. La protection des ressources naturelles

Les milieux forestiers sont omniprésents sur le territoire. On distingue deux grandes familles de boisements les forêts de résineux et les boisements de feuillus.

Les milieux forestiers

- Les forêts de résineux sont des forêts de production à rotation courte (30 ans), ces espaces présentent de fait de vastes mosaïques regroupant landes résiduelles, jeunes plantations et ilôts de vieux boisements de feuillus, le tout occupé par une faune diversifiée et souvent remarquable.
- Les forêts de feuillus sont dominées par les Chênes. Ces entités sont souvent de petite tailles, en réseau et imbriquées dans la forêt de Pins maritimes. En contexte alluvial, elles se mélangent avec les bois humides. Souvent mâtures, ces boisements constituent des habitats naturels remarquables abritant une faune riche (avifaune, chiroptères, amphibiens).
- Ces milieux abritent des espèces emblématiques comme l'Engoulevent d'Europe, le Circaète Jean-le-Blanc, le Pic noir ou la Barbastelle d'Europe.



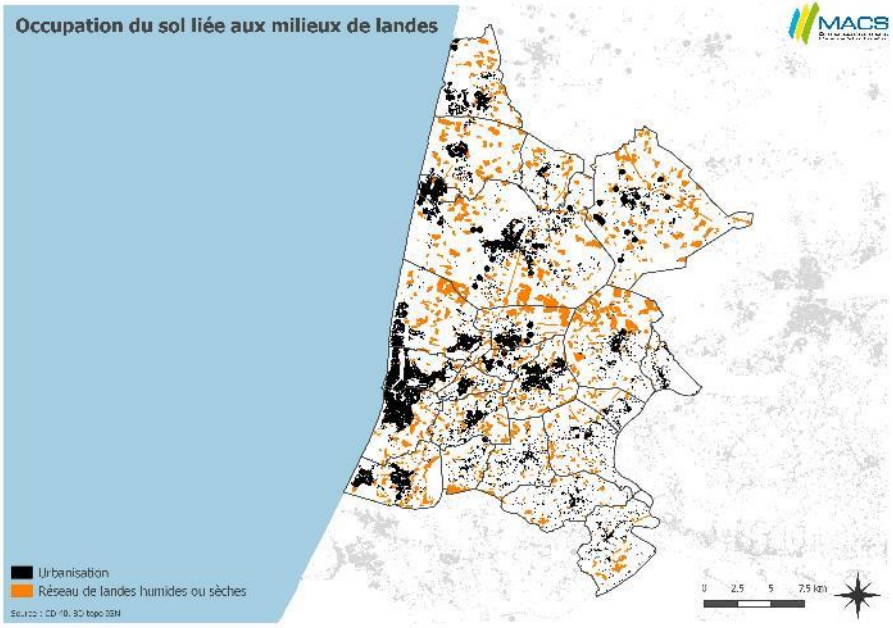


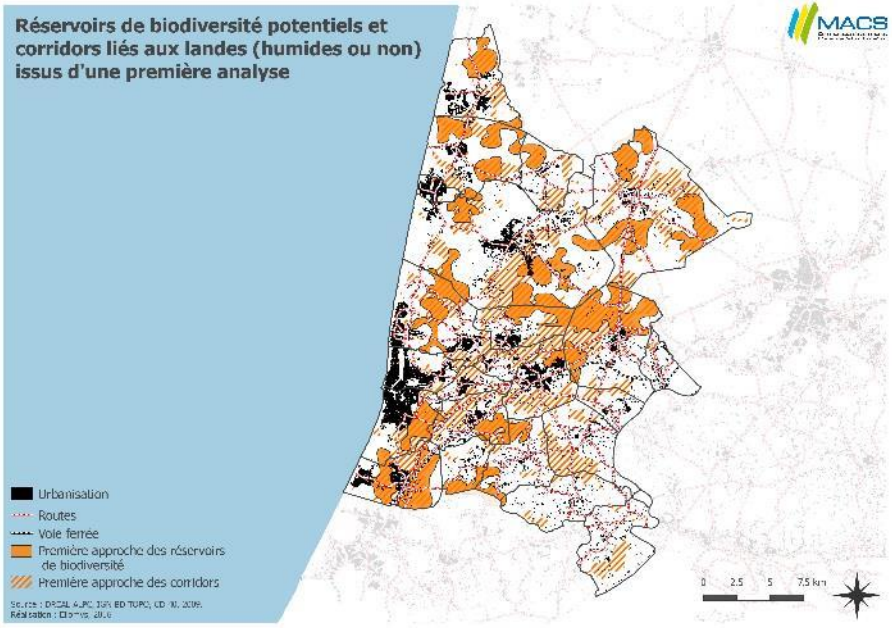
7. La protection des ressources naturelles

Les milieux ouverts telles les landes sont en régression à l'échelle locale mais aussi nationale. Ces milieux abritent des cortèges d'espèces originaux dont certaines espèces sont menacées.

Les landes

- Le territoire de la Communauté de Communes de MACS n'accueille pas à proprement parler de grandes entités de landes, il s'agit plutôt de milieux largement répartis sur le territoire, avec une répartition diffuse en mosaïque avec les espaces boisés
- Ces milieux abritent des espèces emblématiques comme l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou, le Fadet des laiches ou le Lézard vivipare.

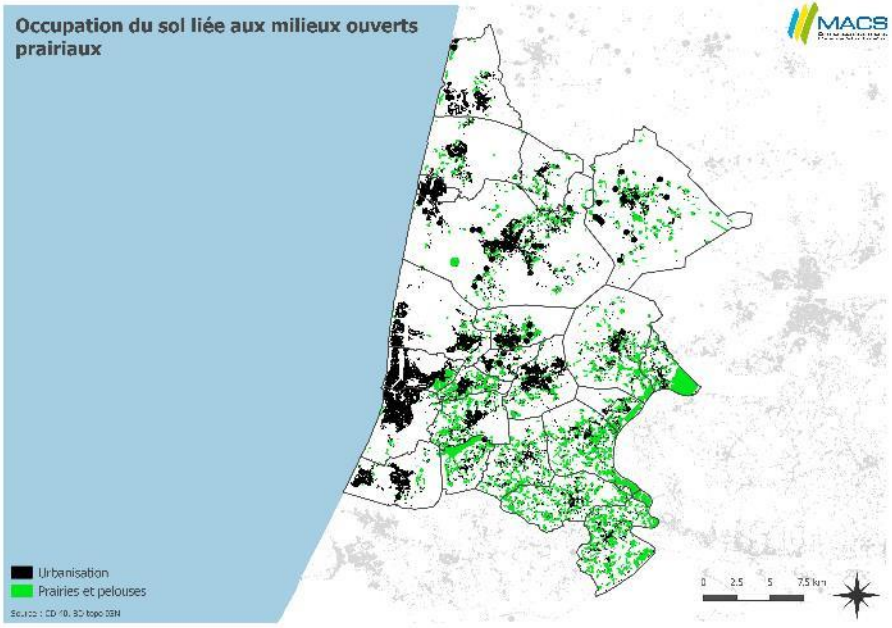


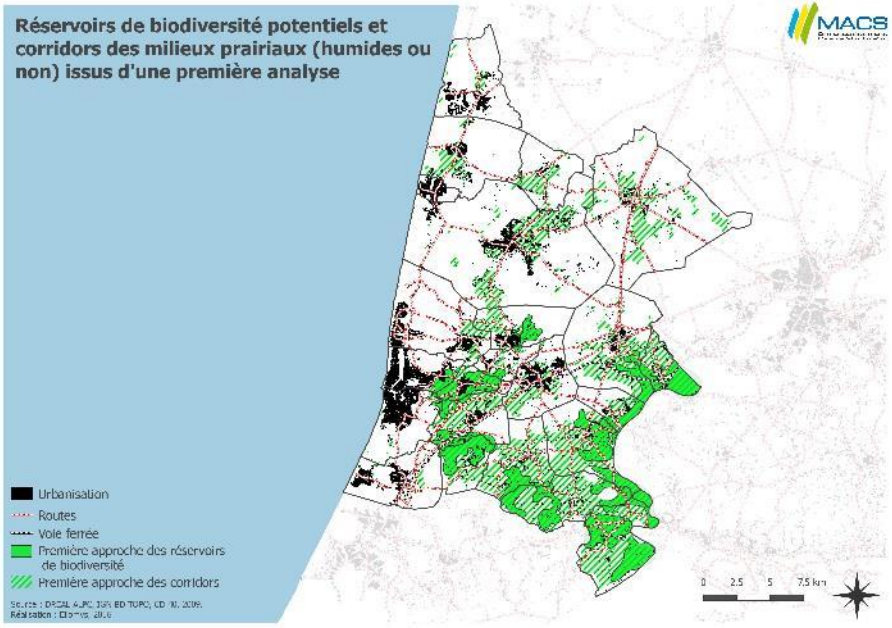


Ces espaces étroitement liés à l'élevage hébergent un cortège faunistique riche typique des mosaïques d'espaces ouverts et de vieux boisements linéaires. Dans le sud des Landes, ils sont généralement localisés dans les vallées alluviales.

Les prairies

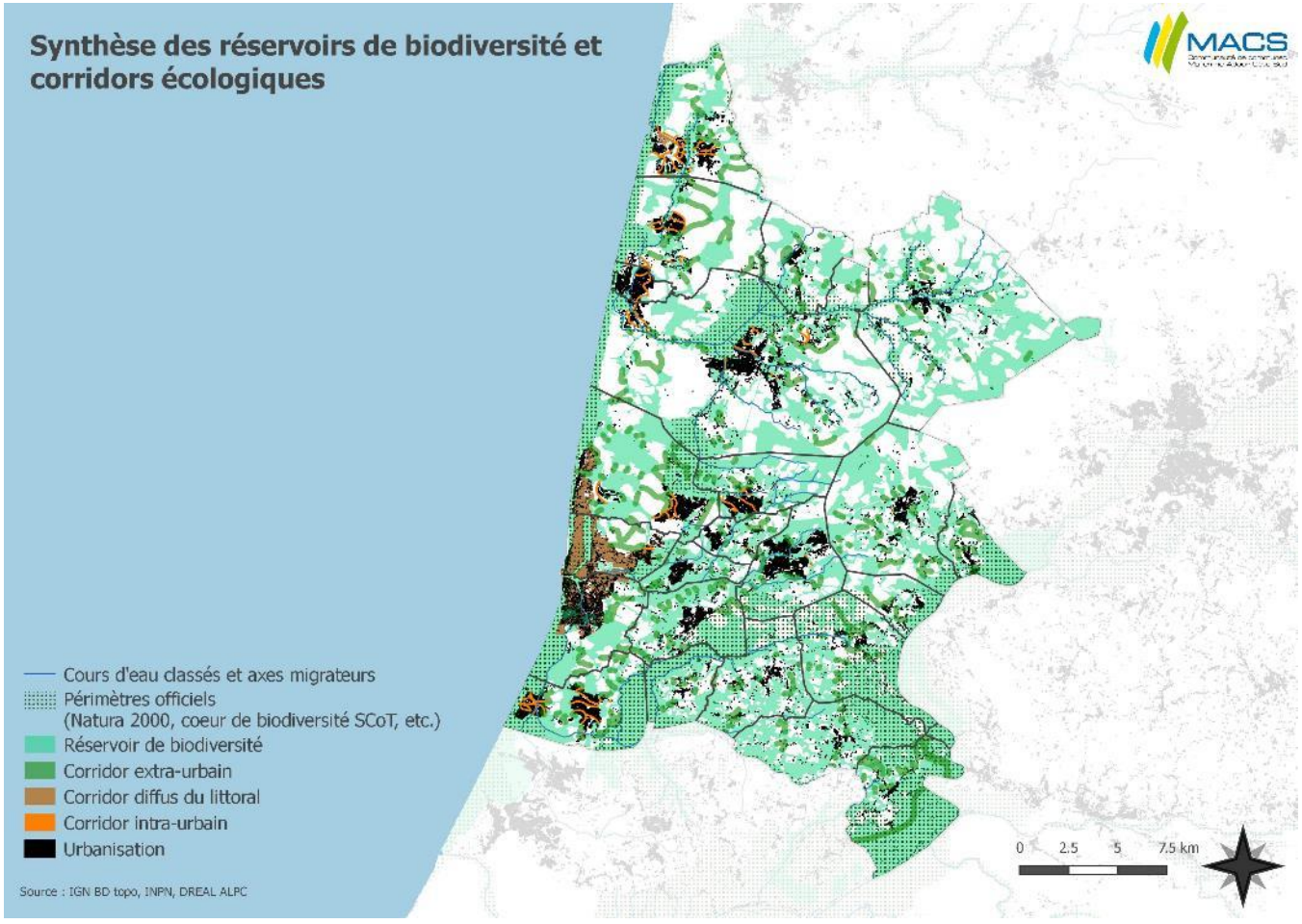
- Les principales entités concernées sont les Barthes liées au réseau hydrographique du Marais d'Orx, les Barthes de l'Adour et réseau hydrographique associé, les Barthes du Monbardon et réseau hydrographique associé ainsi que le réseau de prairies lié au ruisseau de Magescq, de Castets et Léon.
- Ces milieux abritent des espèces emblématiques comme le Grand Rhinolophe, la Pie-grièche écorcheur et le Cuivré des marais.





Préfiguration de Trame Verte et Bleue “diagnostic”

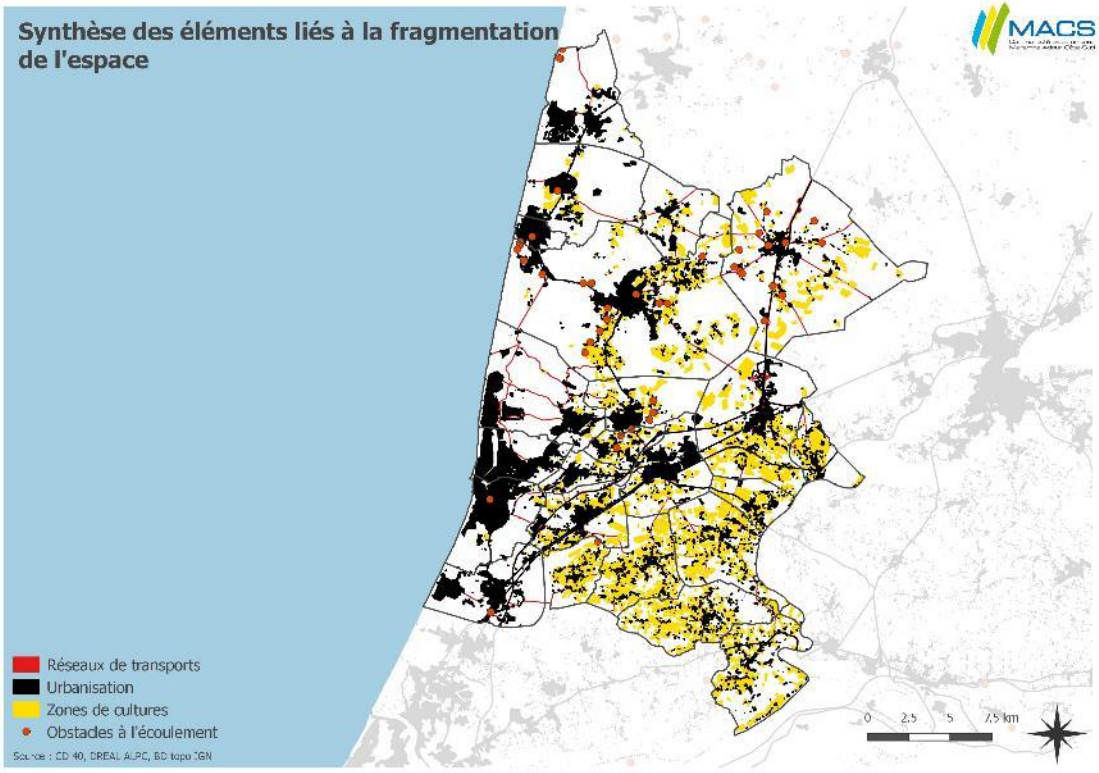
Le territoire de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud accueille une biodiversité très importante aussi bien d’un point de vue qualitatif que quantitatif. L’analyse des enjeux écologiques permet de dégager une hiérarchisation des réservoirs de biodiversité contribuant à la Trame Verte et Bleue. Les principes de la Trame Verte et Bleue sont détaillés en annexe « Méthodologie d’élaboration de la Trame Verte et Bleue ».



7. La protection des ressources naturelles

Les réservoirs de biodiversité identifiés sont susceptibles d'être fragmentés par une pression anthropique de plus en plus forte. Le développement urbain le long des infrastructures existantes (Route nationale, départementale, autoroute) et à venir (Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest) et les infrastructures en elle-même constituent des facteurs d'altération voir de disparition des continuités écologiques.

Les principales causes d'altérations des corridors et des réservoirs de biodiversité sont les coupures des corridors et l'isolement des populations d'espèces, la disparition d'habitats par l'urbanisation ou une intensification des usages (sylviculture, agriculture, loisirs…), le drainage et remblaiement des zones humides ainsi que l'utilisation excessive de produits phytosanitaires.



Synthèse de la biodiversité

ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
• Une richesse écologique abondante • Les milieux humides/aquatiques ainsi que les milieux forestiers, fils conducteurs du territoire • Des entités écologiques cohérentes et de grandes tailles • Une nature « ordinaire » de qualité • Un recoupement des enjeux avec ceux d'autres politiques (risques, eaux, paysage, tourisme)	• Des espèces et des milieux emblématiques qui continuent de régresser (landes humides, boisements alluviaux etc.) • Une forêt si présente qu'elle se banalise à tort • Une pression foncière qui s'accentue sur les corridors écologiques

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- Assumer les espaces remarquables en terme de biodiversité
- Etre attentif aux déboisements
- Réflexion sur l'urbanisation susceptible de faire disparaitre les connexions écologiques

7. La protection des ressources naturelles

7.2 La ressource en eau : un atout majeur, mais porteur de contraintes

Une eau potable d'origine souterraine généralement protégée des pollutions

2 syndicats de gestion de l'eau potable sont présents sur le territoire de MACS :

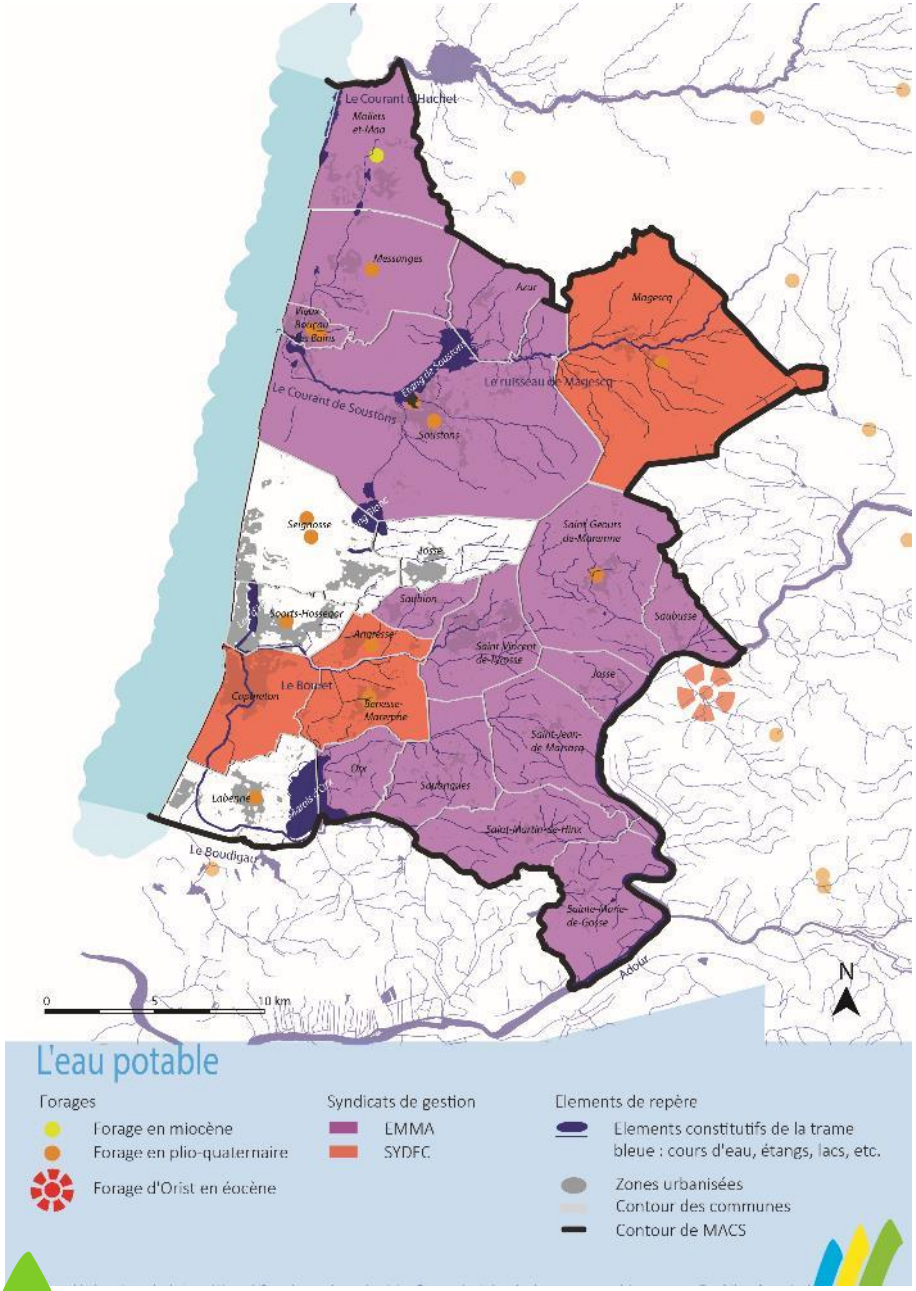
- EMMA (Eau Marensin Maremne Adour) fusion au 01/01/2019 des syndicats SIBVA (Syndicat Intercommunal de la Basse vallée de l'Adour) sur 10 communes et SIEAM (Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement du Marensin) sur 5 communes – EMMA vend également l'eau potable nécessaire à la commune de Tosse depuis 2000
- Le SYDEC (Syndicat d'équipement des communes des Landes) sur 4 communes.

Les communes de Seignosse et Soorts-Hossegor ont délégué la gestion de l'eau potable à la Lyonnaise des eaux.

Les communes de Labenne et Tosse sont indépendantes et assurent la compétence assainissement en régie directe (respectivement services Léa et T'eau).

L'organisation de l'eau potable sur MACS

Source : Even Conseil



Les communes sont alimentées par des prélèvements provenant essentiellement de la nappe plio-quaternaire. Seule la commune de Moliets-et-Mâa est alimentée par des nappes du miocène, et le captage d'Orist alimentant 80% des communes du SIBVA est alimenté par des nappes de l'éocène.

De nombreuses interconnexions existent sur le territoire (ex-SIEAM/Moliets et Mâa, SYDEC/ Labenne et Soorts/Hossegor, communes de l'Ex-SIBVA entres elles). Les communes du SYDEC et de l'ex-SIBVA disposent de ressources de secours.

7. La protection des ressources naturelles

Des pollutions aux métabolites ponctuelles

49 points de prélèvements pour l'AEP sont situés sur l'aire d'étude (données SIE Adour-Garonne). Les forages captent des aquifères profonds situés entre 30 et 300 mètres de profondeur avec des niveaux de protection naturelle (couches géologiques) différents.

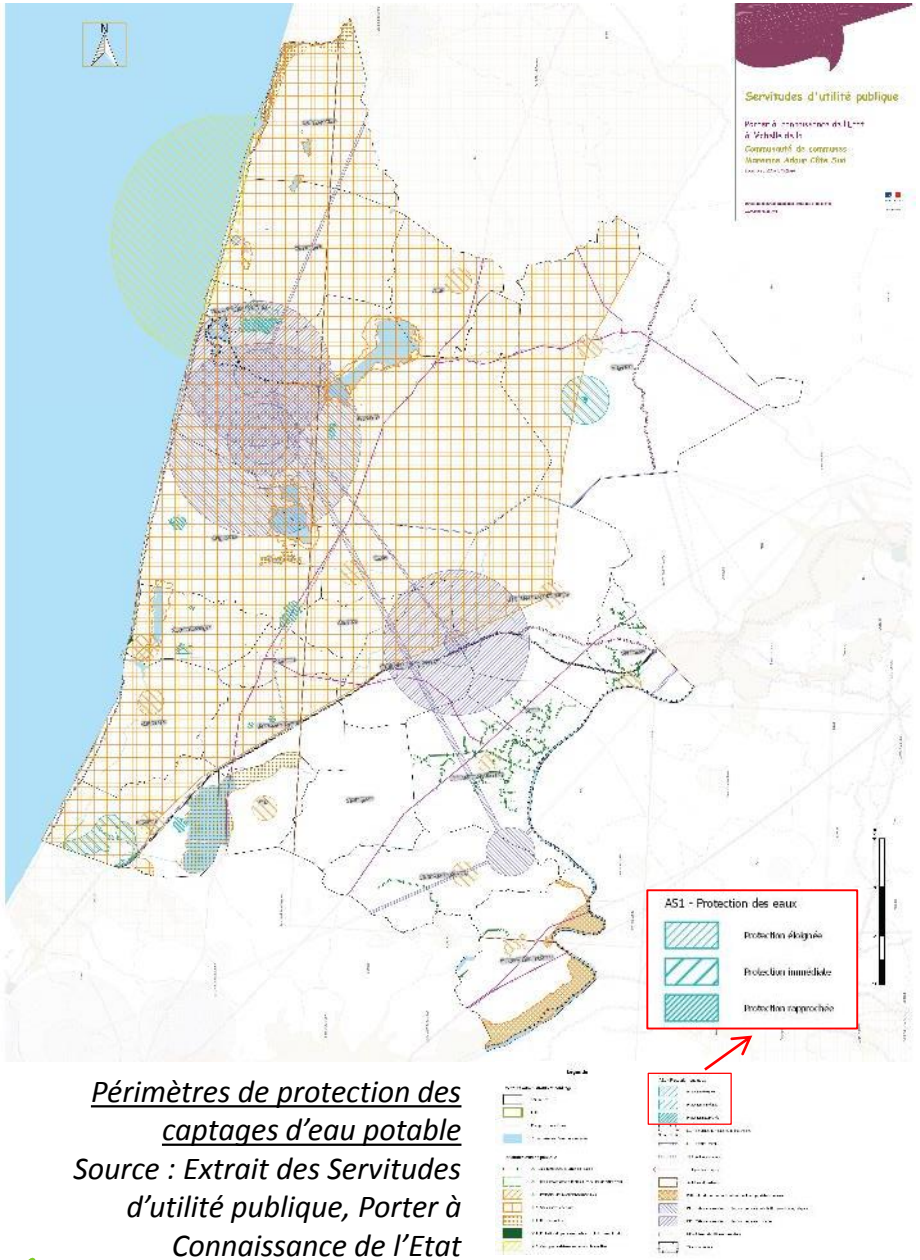
La qualité des eaux souterraines est présentée en annexe selon le site SIEAG. De manière générale la qualité et la quantité des eaux souterraines sont bonnes.

Certains captages sur les nappes semi-captives du plioquaternaire ou libre de l'éocène contiennent des métabolites. Pour le territoire, le captage d'Orist, au Sud-Est du territoire, exploité par EMMA et desservant 25 communes pour 30 000 habitants environ, est particulièrement concerné.

Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures, notamment pour le désherbage des parcelles de maïs (dont le S-métolachlore). La concentration de métabolite (1,5 µg/L) n'est pas conforme pour la distribution de l'eau sans traitement ou dilution, mais cette valeur ne présente cependant pas de risque sur la santé (500µg/L maximum).

EMMA a prévu la réhabilitation de la station de traitement de l'eau prélevée avec un traitement des métabolites au charbon actif, ainsi qu'une convention avec le Département, la Chambre d'Agriculture et la FD Cuma pour réduire l'utilisation de produits phytosanitaires à travers le développement du désherbage mécanique.

Pour les autres captages, après traitement, la qualité de l'eau distribuée est excellente. Elle fait l'objet de contrôles officiels de la part des services de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et des délégataires qui s'astreignent à un autocontrôle.



Périmètres de protection des captages d'eau potable
Source : Extrait des Servitudes d'utilité publique, Porter à Connaissance de l'Etat

7. La protection des ressources naturelles

Une quantité d'eau suffisante pour les besoins

Malgré l'afflux de touristes et des résidents occasionnels en période estivale, les stations sont en mesure de répondre à la demande en eau potable. Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, un nouveau forage est en cours d'étude pour augmenter le débit de prélèvement en eau potable. En dehors de cette commune, aucun problème concernant la quantité d'eau pour l'alimentation en eau potable n'a été reporté.

Par ailleurs, il existe des interconnexions entre les différentes structures de production d'eau potable sur le territoire qui permettent de répondre à des besoins temporaires (notamment en période estivale).

Les caractéristiques des points de captage AEP du territoire sont détaillées en annexe.

Un Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable du sud des Landes a été réalisé en 2003 et révisé en 2015. Il vise à se prémunir d'une défaillance d'approvisionnement d'eau potable en créant de nouvelles unités de traitement et en sécurisant l'alimentation en eau potable.

7. La protection des ressources naturelles

Des dispositifs d'assainissement collectifs perturbés par les eaux pluviales

2 syndicats de gestion de l'assainissement sont présents sur le territoire de MACS :

- EMMA (Eau Marensin Maremne Adour) fusion au 01/01/2019 des syndicats SIBVA (Syndicat Intercommunal de la Basse vallée de l'Adour) sur 10 communes et SIEAM (Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement du Marensin) sur 5 communes ;
- Le SYDEC (Syndicat d'équipement des communes des Landes) sur 4 communes.

Les communes de Seignosse et Soorts-Hossegor ont délégué la gestion de l'assainissement à SUEZ.

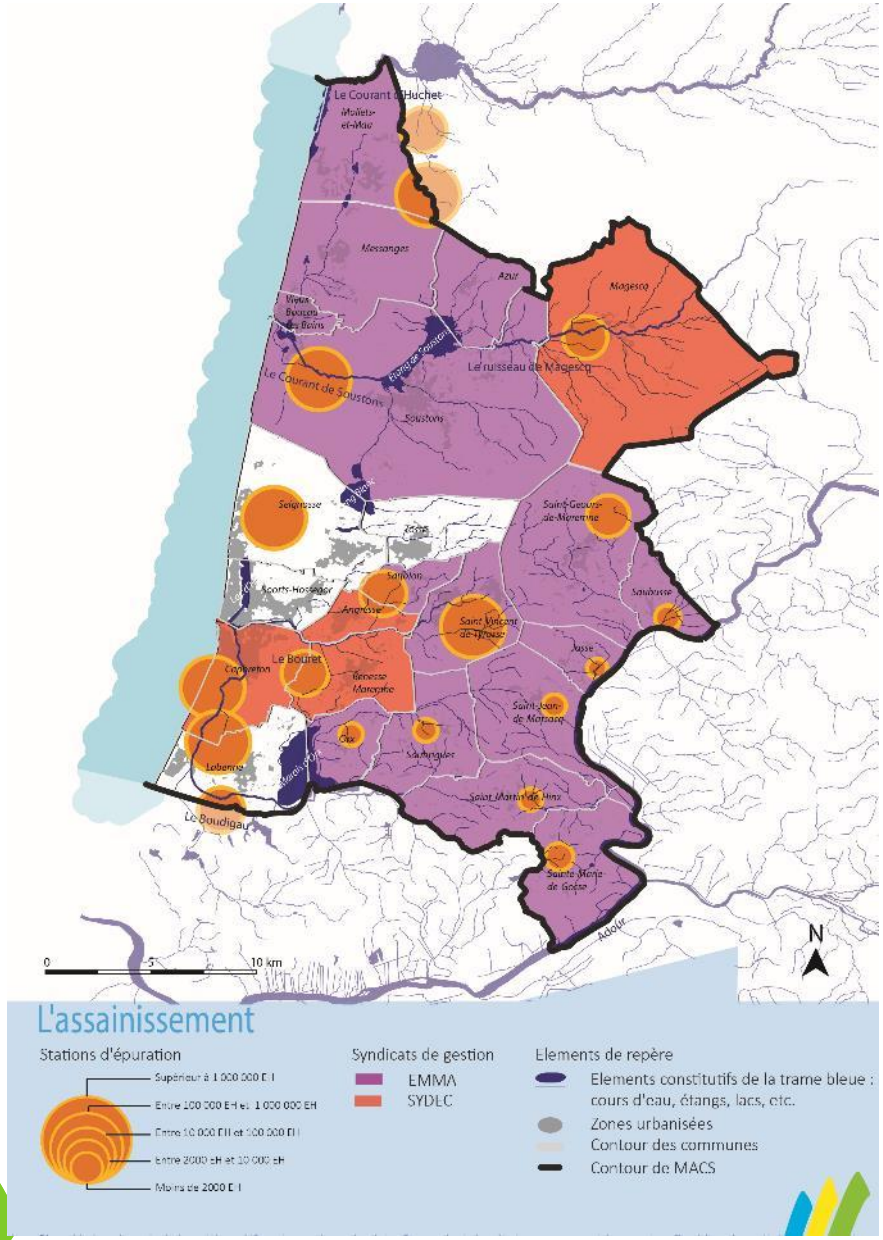
Les communes de Labenne et Tosse sont indépendantes et assurent la compétence assainissement en régie directe (respectivement services Léa et Téau).

L'organisation de l'assainissement sur MACS

Source : Even Conseil

Les eaux usées sont en très grande majorité collectées pour être traitées vers 17 stations d'épuration réparties sur le territoire. Il y a très peu d'installation d'assainissement autonome sur le territoire.

Les eaux traitées ont pour exutoire des cours d'eau ou sont infiltrées. En période estivale, l'étiage des cours d'eau couplé à une forte fréquentation du territoire (donc des débits élevés d'eaux usées rejetées), conduisent à une augmentation des concentrations de polluants dans les cours d'eau dont le débit n'offre pas une dilution suffisante. Ce phénomène peut avoir des impacts sur l'ostréiculture et sur le classement des eaux de baignade (cf. partie suivante sur les activités conchylicoles).



Il existe trois stations intercommunales :

- La STEP de Soustons qui recueille, en plus de ses propres effluents, ceux d'Azur, Moliets-et-Maa, Vieux-Boucau-les-Bains et Messanges, Tosse et à terme Saubion ;
- La STEP de la Pointe à laquelle sont raccordés Capbreton et Soorts-Hossegor ;
- La STEP de Griouat à laquelle sont raccordés Angresse Capbreton, Soorts-Hossegor, Bénesse-Maremne.

En cas de surcharge hydraulique, une interconnexion supplémentaire a été créée entre Angresse et la STEP de La Pointe.

Les différents syndicats sur le territoire n'ont pas les mêmes difficultés :

- EMMA compte une station (sur Souston) en bon état qualitatif et quantitatif pour toutes les communes de l'ex-SIEAM et une station par commune pour celles de l'ex-SIBVA. Les stations d'Orx, Saint-Jean-de-Marsacq, Saubion et Saint-Martin-de-Hynx arrivent à leur capacité maximale. Des travaux sont prévus pour Orx (nouvelle station), Saubion (report vers la station de Soustons à compter de 2020) et Saint-Jean-de-Marsacq (report vers la station de Josse avec les effluents de Saubusse également). **Pour la commune de Saint-Martin-de-Hinx, aucun travaux ne sont prévus avant 2020-2025, il est donc primordial de réfléchir l'urbanisation en fonction.** De manière générale, les autres stations sont sujettes à des problématiques de ruissellement des eaux de pluie et entrainent des besoins de travaux sur les réseaux ;
- L'antenne sud-ouest du SYDEC compte 2 stations d'épuration (la STEP de Griouat, la STEP de La Pointe) qui supportent des charges hydrauliques très importantes dues à des infiltrations d'eaux claires pluviales et phréatiques. Ces stations sont saturées. Des investissements sur les équipements sont en cours sur ces stations. Le redimensionnement de la STEP de Griouat pour subvenir aux besoins futurs (doublement de la station et redimensionnement du site d'infiltration) est prévu pour 2020 et la relocalisation de la STEP de La Pointe (notamment à cause du recul du trait de côte) est en cours d'étude. La STEP de Magescq est bien dimensionnée ;
- SUEZ prévoit une extension de la station d'épuration de Seignosse à 35 000 EH afin de satisfaire aux hypothèses de développement de la commune à l'horizon 2040.

Les caractéristiques des différentes stations du territoire sont détaillées en annexe.

De nombreux travaux de renouvellement des réseaux ou de mise en séparatif sont menés sur l'ensemble des communes. Ils constituent une importante part des dépenses engagés par les différents syndicats. Ces travaux doivent permettre à terme d'éviter les dysfonctionnements de type surcharges hydrauliques lors des périodes de pluies par des infiltrations d'eaux dans les réseaux ou des rejets d'eaux mal traitées dans les milieux récepteurs.

7. La protection des ressources naturelles

Une gestion des eaux pluviales à la commune, sans vision d'ensemble

Il n'existe à ce jour aucune stratégie de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire. Pourtant ces eaux pluviales peuvent être problématique sur le territoire compte tenu de la nature du sol. En effet, il est soit composé de sables avec une nappe phréatique proche de la surface facilitant les remontées de nappes (Cf. partie « Des remontées de nappes impactantes »), soit composé d'argiles ne permettant pas, au contraire, l'infiltration des eaux. Le territoire est donc sujet à des inondations ponctuelles, notamment sur les petites voiries, lors de forte pluie.

Ainsi, 11 communes se sont dotées d'un zonage pluvial (Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Seignosse et Soustons). Ce zonage permet d'avoir des informations sur l'état des lieux de la gestion des eaux pluviales sur la commune dont la localisation du réseau, essentiellement présent en milieu urbain.

7. La protection des ressources naturelles

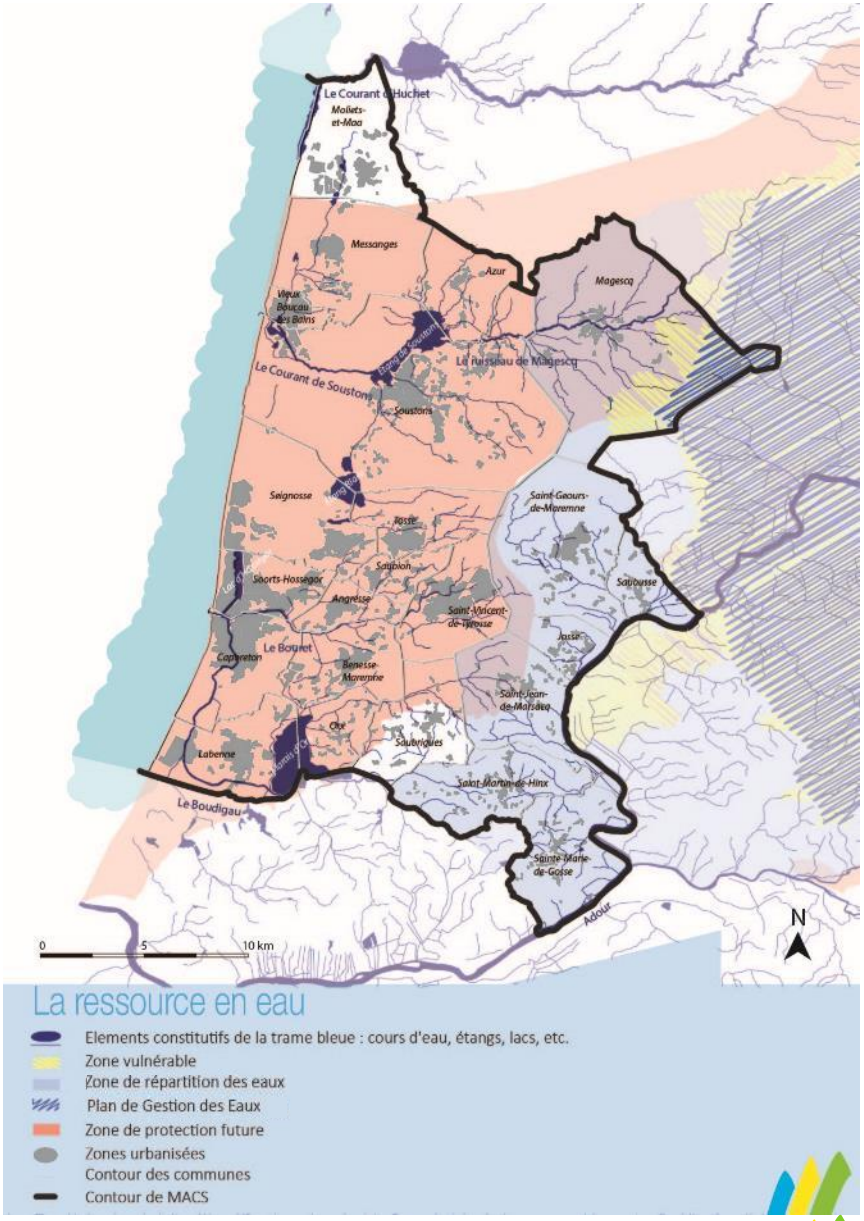
Des eaux de surfaces de bonne qualité mobilisées pour de multiples usages

Des eaux de surfaces à surveiller vis-à-vis des prélèvements

La qualité du réseau hydrographique est spécifiée dans le SDAGE Adour Garonne.

Le réseau hydrographique du territoire est composé de l'Adour, de ses affluents et de plusieurs cours d'eau côtiers : le Ruisseau de Magescq, le Ruisseau le Bourret, le Ruisseau le Boudigau, le Courant de Soustons, le Courant d'Huchet et leurs affluents.

- 2 SAGE existent sur le territoire :
  - Le SAGE Adour Amont, non représentatif du territoire, présent sur une faible surface à l'est de la Commune de Magescq ;
  - Le SAGE Adour Aval, dont la CLE a été installée le 9 octobre 2015, sur les communes longeant l'Adour. Il concerne 7 communes du territoire.



- Des prélèvements d'eau pour l'irrigation des grandes cultures, et notamment du maïs, sont réalisés dans l'Adour. Son bassin versant est classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) : zone où est constatée une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Un Plan de Gestion des Etiages sur le périmètre du SAGE Adour amont est en cours de révision afin de permettre le retour à l'équilibre des débits des rivières. Ceci témoigne de la fragilité possible de l'équilibre entre les besoins et ressources disponibles sur ce secteur.

En termes de qualité des eaux, l'Adour (proche de l'estuaire) présente un état écologique médiocre et un état chimique non classé (évaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2009-2013). Les objectifs fixés par le SDAGE 2016-2021 sont l'atteinte d'un bon état écologique pour 2027 et d'un bon état chimique pour 2021.

- Les autres cours d'eau cotiers présentent des qualités écologiques moyennes et des états chimiques bons dans l'ensemble. La qualité de chaque cours d'eau est précisé en annexe. La qualité écologique moyenne est due à des altérations des écoulements sur le cours d'eau, des prélèvements pour l'irrigation ou bien des rejets des eaux usées domestiques et ponctuellement des rejets des eaux usées industrielles.

- L'urbanisation et les travaux ou aménagements associés contribuent notamment à l'altération des écoulements des cours d'eau. Les particuliers réalisent des ouvrages pour se protéger des inondations, ainsi les problématiques d'inondation sont reportées en aval. De plus, les particules minérales et sables ne pouvant pas se déposer et le courant étant plus important, certains axes d'écoulement situées en aval, se voient à terme obstrués et nécessiteront un curage plus important pour limiter les inondation en aval. Il est donc primordiale de préserver les berges de l'urbanisation et des aménagements pour limiter toute aggravation des problématique en aval.
- Par ailleurs, des modifications des régimes hydrauliques des cours d'eau lors de projet urbain ont entrainé des érosions de berges, dangereuses pour les biens et les personnes. Cela a été le cas notamment lors de la réalisation d'un enrobé sur la piste cyclable de Labenne. Cette imperméabilisation de la pite cyclable a été réalisée en vue de sécuriser la piste dont les berges s'érodaient, mais l'imperméabilisation a entrainé plus de ruissellement sur la berge et donc une érosion plus importante. Ainsi, lors de toute urbanisation ou aménagement, les caractéristiques de l'eau doivent être au cœur des projets pour ne pas engendrer de risque pour la population.

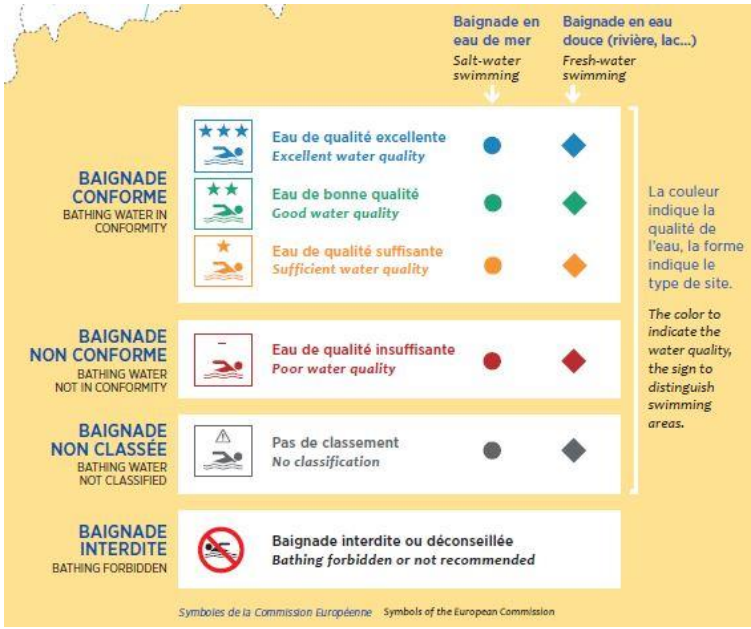
7. La protection des ressources naturelles

Des eaux littorales propices à la baignade

Le contrôle de la qualité des eaux de baignade est sous la responsabilité du ministère chargé de la santé. Ce contrôle vise à connaître l'état de la qualité microbiologique et physico-chimique de l'eau pour mieux maîtriser les risques sanitaires liés à la baignade.

L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long de la cote de MACS. Les lacs marins des communes de Soorts-Hossegor et Vieux-Boucau-les-Bains sont de qualité légèrement inférieure mais qui reste bonne.

L'eau de baignade du lac d'eau douce de la plage de la Paillotte sur la commune d'Azur est de bonne qualité.



Qualité des eaux de baignades

Source : Agence Régionale de la Santé - Edition 2016 sur le classement des eaux de baignade de 2015

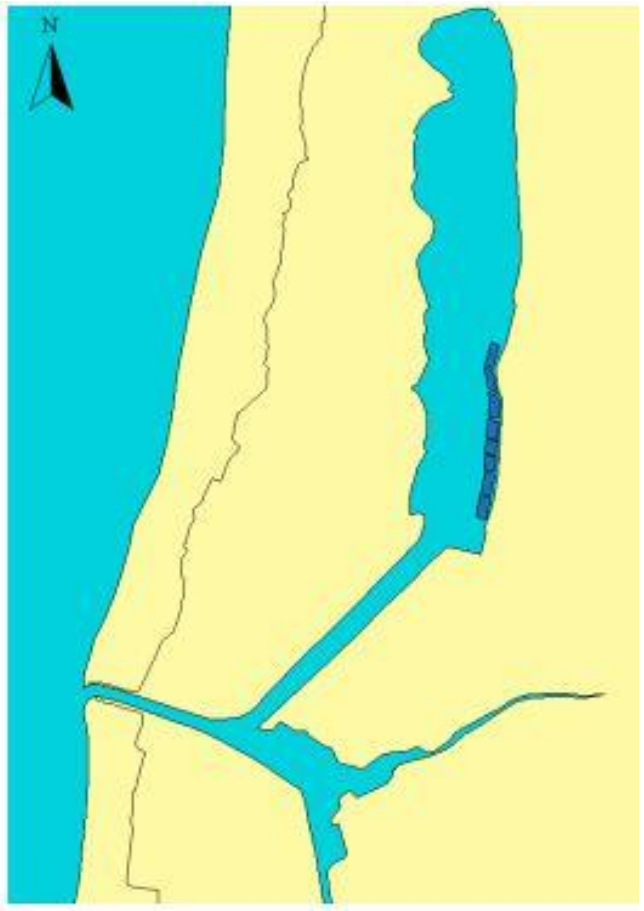
7. La protection des ressources naturelles

Une qualité permettant des activités conchylicoles

L'huître est très sensible à la pollution aux métaux lourds (plomb, mercure, cardium) et aux substances chimiques (hydrocarbure, dioxine,…) issus des bassins versants, de l'agriculture, de l'urbanisation ou des rejets d'eau pluviale. La salubrité des zones de production conchylicole fait l'objet d'un classement selon les teneurs en contaminants alimentaires.

- Actuellement, 7 ostréiculteurs travaillent sur le lac d'Hossegor ; ils produisent entre 80 et 100 tonnes d'huîtres creuses par an sur 3 ha de parcs ostréicoles (CRCAA, 2014).

- La zone de production du lac d'Hossegor est classée B pour les individus du groupe 3 (les bivalves non fouisseurs comme les huîtres, les moules…) c'est à dire que la commercialisation est possible après passage en bassin de purification. La pêche de loisir est aussi possible mais les usagers sont invités à prendre des précautions avant la consommation (cuisson).



- *Localisation des concessions conchylicoles sur le lac d'Hossegor en 2011*
- *Source : Evaluation de la qualité des zones de production conchylicole, Edition 2014, Département des LANDES*

Toutefois, la fragilité du Lac est connue et survient notamment en période hivernale, lors des forts épisodes pluvieux corrélés à des dysfonctionnements de l'assainissement et est accentuée lors de faible coefficient de marée. Seul le bassin versant Bourret-Boudigau impacte la zone de production ostréicole d'Hossegor. Les stations d'épurations de ce secteur répondent à l'objectif zéro rejet via une infiltration des eaux dans le sol. Cependant les dysfonctionnements des stations par temps de pluie entrainent des rejets à l'origine des difficultés de l'activité.

7. La protection des ressources naturelles

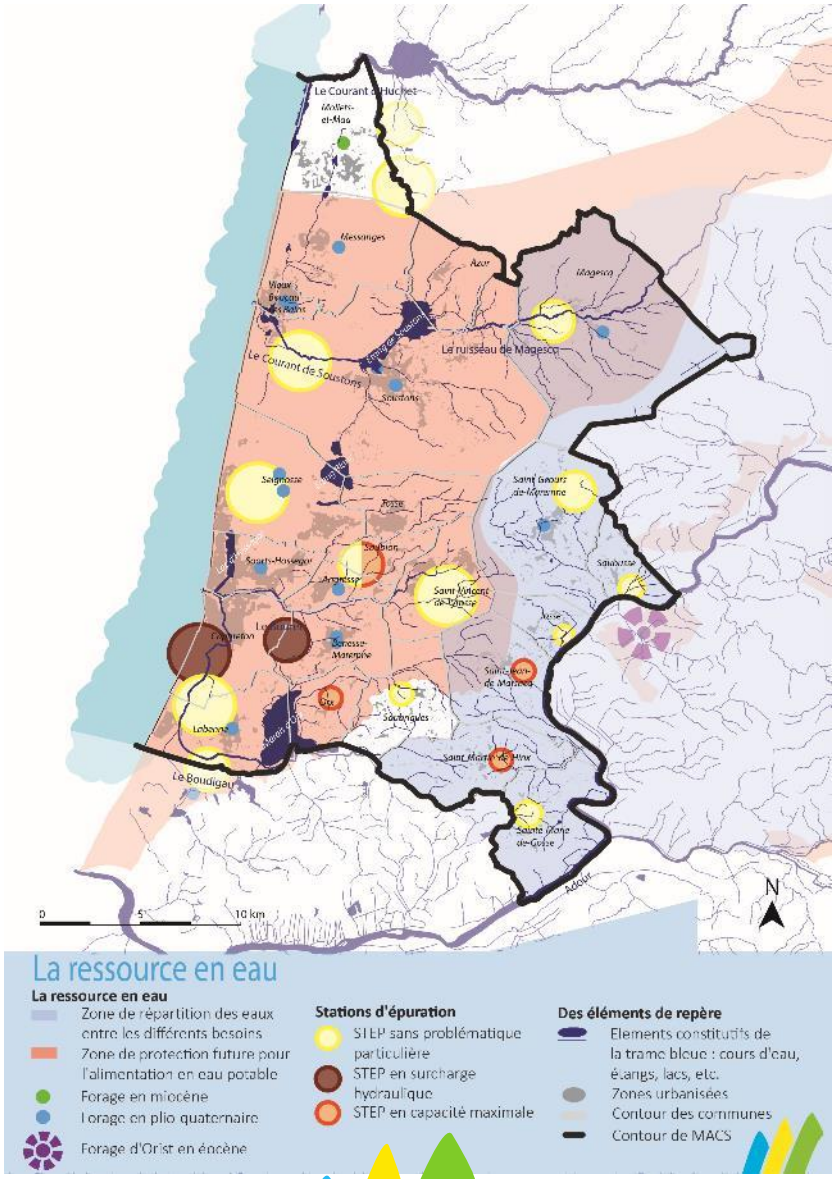
Synthèse de la ressource en eau

ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
• Une eau potable distribuée de bonne qualité et en quantité suffisante • Des rejets de stations d'épuration répondant aux normes • Des travaux de mise en séparatif ou de réhabilitation des réseaux d'assainissement des eaux usées en cours et programmés • Quelques schémas pluviaux pour limiter les impacts du ruissellement pluvial	• Une pollution de certaines nappes phréatiques par des métabolites (dérivés d'herbicide du maïs) • Des rejets directs des eaux usées dans les milieux dus à une surcharge des équipements lors de forts épisodes pluvieux ou d'inondation • Une pollution en période d'étiage due à des rejets de stations dans des ruisseaux présentant un débit trop faible pour assurer une dilution suffisante • Une urbanisation sur la partie amont du territoire qui modifie le régime hydraulique des cours d'eau et peut aggraver les inondations

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- La protection des eaux de baignade et des eaux conchylicoles contre les pollutions issues des rejets domestiques
- La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation
- La mise en cohérence du projet de développement avec la capacité de traitement des effluents en anticipant les difficultés existantes sur le collectifs (réseaux et stations) avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation
- Le développement d'une gestion alternative des eaux de pluie, à la parcelle, pour limiter les surcharges hydrauliques en station
- Le maintien d'une bonne qualité des nappes phréatiques via la protection des formations végétales

Synthèse de la ressource en eau



7. La protection des ressources naturelles

7.3 Des risques naturels omniprésents

Un risque de submersion marine avéré sur la quasi-totalité des communes littorales.

La submersion marine est une inondation de la zone côtière par la mer. Les éléments déclencheurs sont : les vents violents, les fortes houles et/ou l'apparition de tempêtes.

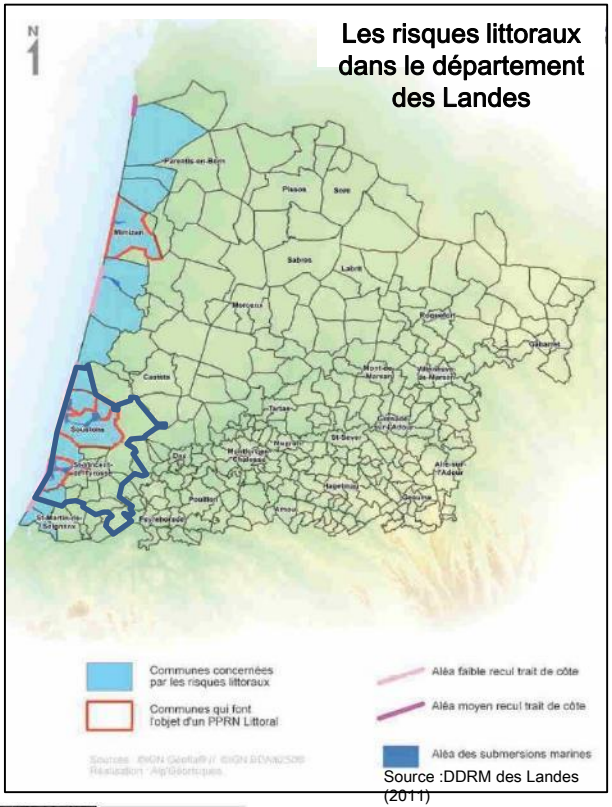
Le territoire de MACS présente une bande littorale de plus de 30 kilomètres. Il est donc exposé au risque de submersion marine.

Il n'existe à l'heure actuelle pas de cartographie du risque de submersion marine pour les communes littorales des Landes. Néanmoins, une étude datant de 2010 et conduite par le CETE a permis de déterminer les communes sujettes à l'aléa submersion marine. Sur le territoire de MACS, les communes de Messanges, Vieux-Boucau-Les-Bains, Soustons, Soorts-Hossegor, Azur, Angress et Capbreton sont concernées. Globalement, les communes présentant le risque le plus élevé sont celles qui présentent des zones bâties denses à proximité du littoral. En effet, le réchauffement climatique pourrait fortement augmenter l'occurrence et l'intensité des épisodes de submersion marine. Les zones bâties à proximité du littoral seraient alors des zones à enjeux à protéger. C'est notamment le cas des communes de Soustons (lieu-dit Jeansous), Capbreton, Messanges (camping du vieux port), Soorts-Hossegor et Vieux-Boucau-les-Bains.

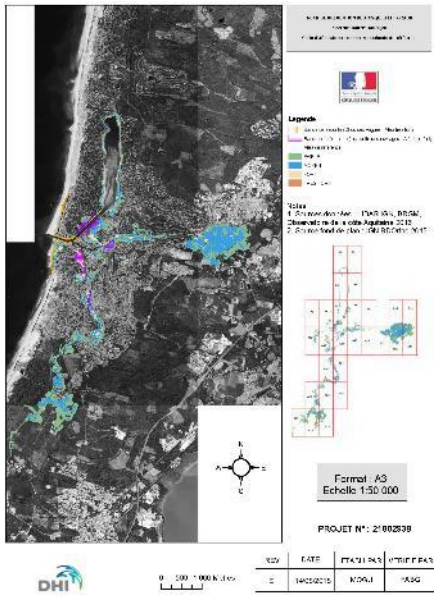
Le Préfet a prescrit le 28 décembre 2010 l'élaboration de 2 Plans de prévention des risques littoraux (PPRL) qui couvrent 7 communes du territoire et concernent les risques de submersion marine et recul du trait de cote :

- Un sur le courant de Soustons, comprenant les communes de Soustons, Vieux Boucau, Messanges et Azur, en cours de réalisation ;
- Un sur le secteur du Bourret-Boudigau, comprenant les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor et Angresse, dont les phases de concertation préalables à l'approbation ont eu lieu en 2018.

Ces documents, à intégrer en tant que Servitudes d'utilité publique dans les documents d'urbanisme, détermineront des zones à risque sur lesquelles s'appliqueront des règles de constructibilités spécifiques.



Source :DDRM des Landes (2011)



Extrait du PPRL du secteur Bourret Boudigau en cours de réalisation
Carte d'aléa submersion marine, scénario de référence
Source : PPRL, 2018

7. La protection des ressources naturelles

Une érosion du trait de côte qui doit conditionner le développement urbain

L'érosion marine entraine un recul du trait de côte. Ce phénomène peut à terme entrainer l'effondrement des falaises, l'envasement des baies et le remaniement des plages de sables. Les causes sont principalement les marées, la houle, les courants marins ou encore le vent. Les activités anthropiques peuvent aggraver ce phénomène (aménagements côtiers...).

L'Observatoire de la Côte Aquitaine et le GIP Littoral Aquitain ont publié en 2018 un Rapport de Caractérisation de l'aléa recul du trait de côte sur le littoral de la Côte Aquitaine aux horizons 2025 et 2050. Ce rapport permet d'actualiser les taux et les projections d'érosion du littoral aquitain en vue de caractériser les possibles positions futures du trait de côte. À noter que ce travail cartographique est fait à échelle régionale et ne peut être le support ni d'une analyse plus fine ni d'un zonage réglementaire ; en outre la méthode utilisée ne permet pas de prendre en compte d'éventuelles accélérations, décélérations ou inversions du phénomène d'érosion.

Sur la côte sableuse d'une manière générale, le rapport prévoit un recul lié à l'érosion chronique de 20 mètres à l'horizon 2025 et de 50 mètres à l'horizon 2050, auquel s'ajoute un recul potentiel de 20 mètres lié à un évènement majeur. Le recul du trait de côte sur les département des Landes est par ailleurs estimé à 1,7 mètre par an en moyenne.

Le phénomène est prédominant sur le territoire de la Communauté de Communes (de Moliets-et-Mâa jusqu'à Soorts-Hossegor notamment). Le risque le plus élevé se situe au niveau des zones bâties denses à proximité du littoral. En effet, le réchauffement climatique pourrait fortement augmenter l'intensité de l'érosion du trait de côte, menaçant les habitations les plus proches du rivage. Les zones bâties à proximité du littoral seraient alors des zones à enjeux à protéger. C'est notamment le cas des communes de Labenne (quartier Labenne-Océan), Soustons (lieu-dit Jeansous), Capbreton, Messanges (camping du vieux port), Seignosse, Soorts Hossegor, Vieux-Boucau-les-Bains et Moliets-et-Maa.

7. La protection des ressources naturelles

Dans le cadre de la stratégie régionale de gestion de la bande côtière arrêtée en 2012, une stratégie locale a été établie pour les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor et Labenne, finalisée fin 2017. La commune de Vieux-Boucau-les-Bains a elle réalisé une étude de gestion de la bande côtière à l'occasion de l'élaboration de son Plan Plage.

Ces études et les plans d'action qui les accompagnent comprennent chacun un axe sur la prise en compte du risque d'érosion du littoral, on y retrouve notamment les objectifs suivants :

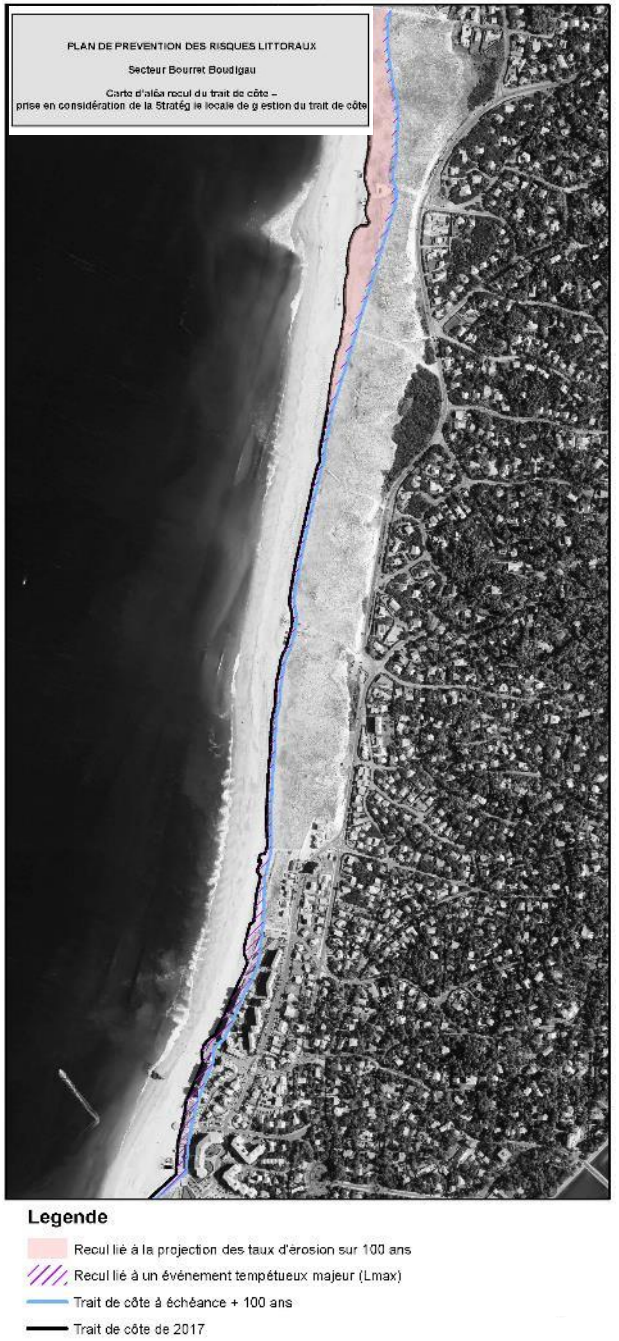
❑ Dans la stratégie locale de communes de Capbreton, Soorts-Hossegor et Labenne :

- L'accompagnement des processus naturels de l'érosion à travers des interventions limitées et souples ;
- Une lutte active contre l'érosion en fixant les évolutions du trait de côte ;
- Un repli stratégique en supprimant, déplaçant ou relocalisant les biens et activités ;

Dans la gestion de la bande côtière du Plan plage du Vieux-Boucau-Les-Bains :

- L'intégration de la connaissance de l'aléa dans le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) ;
- La prise en compte du risque d'érosion dans les documents d'urbanisme hors PPRL.

Les PPRL cités dans la partie précédente couvriront également la problématique d'érosion du trait de côte, et fourniront notamment des cartes d'aléa recul du trait de côte.



7. La protection des ressources naturelles

Un territoire moyennement soumis à l'aléa inondation par débordement

L'inondation est une submersion par l'eau de territoires qui ne sont normalement pas submergés. C'est un risque naturel qui peut être aggravé par l'activité humaine, notamment par l'artificialisation du sol.

Au total 7 communes de MACS sont soumises au risque inondation :
- Le débordement du courant d'Huchet sur la commune de Moliets-et-Maa ;
- Le débordement de l'Adour sur les communes de Josse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Saubusse.

Un Atlas des Zones Inondables à l'échelle des Landes recense l'aléa inondation sur ces communes.

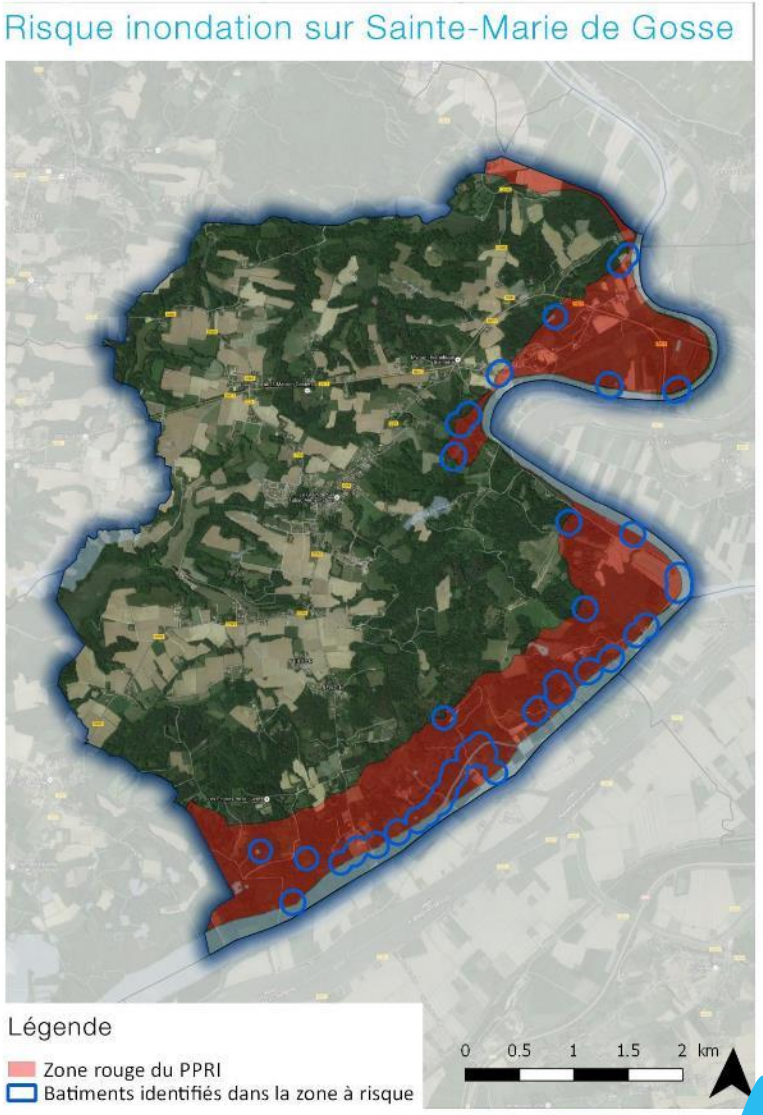
Parmi ces communes soumises au risque d'inondation, seule la commune de Sainte-Marie-de-Gosse a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, approuvé en 2009. De nombreuses maisons en bordure de l'Adour peuvent être impactées en cas de débordement de l'Adour, elles sont présentes en zone rouge du PPRI. Cette zone est inconstructible pour limiter les risques sur les personnes et les biens et doit être protégée pour permettre l'expansion ou l'écoulement des crues.
La commune de Saubusse intègre le Territoire à Risque d'Inondation de Dax. Un territoire à risque d'inondation est vulnérable face au risque d'inondation et fait l'objet d'un diagnostic approfondi du risque en vue de mettre en place des outils de gestion adaptés. Quatre maisons, deux routes et la voie ferrée avaient été touchées sur la commune de Saubusse par la crue de janvier 2014, malgré la mise en place de digues le long de l'Adour.

Le bassin Adour Garonne fait l'objet d'un Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). Ce document vise à encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin hydrographique et de définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations.

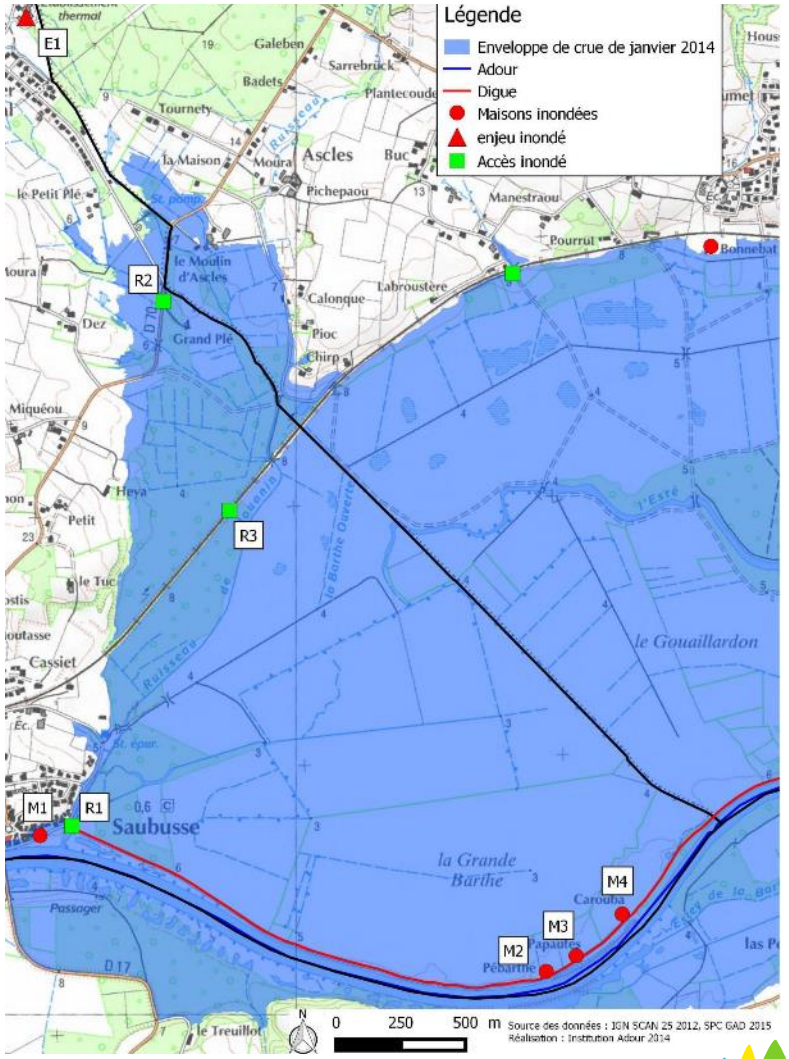
Afin de limiter le risque, l'Adour est doté d'un service de prévention des crues, mis en place en 2006. Il permet de mettre en état de vigilance le ou les bassins concernés ainsi que les services de l'Etat et les communes concernées.

Par ailleurs le risque de rupture de barrage est présent sur la commune de Sainte-Marie-de-Gosse. Les communes de Soorts-Hossegor, Capbreton, Saint-Jean-de-Marsacq, Josse, Saubusse, Saint-Geours-de-Maremne et Sainte-Marie-de-Gosse sont soumise au risque de rupture de digue.

Les berges de l'Adour et les habitations exposées au risque d'inondation



TRI de DAX – Commune de Saubusse



Des remontées de nappes souterraines impactantes

Les inondations peuvent se produire non pas par débordement de cours d'eau mais par remontées des nappes phréatiques. L'élément déclencheur de ce phénomène est une forte pluie dans une zone où les nappes phréatiques sont en situation de hautes eaux.

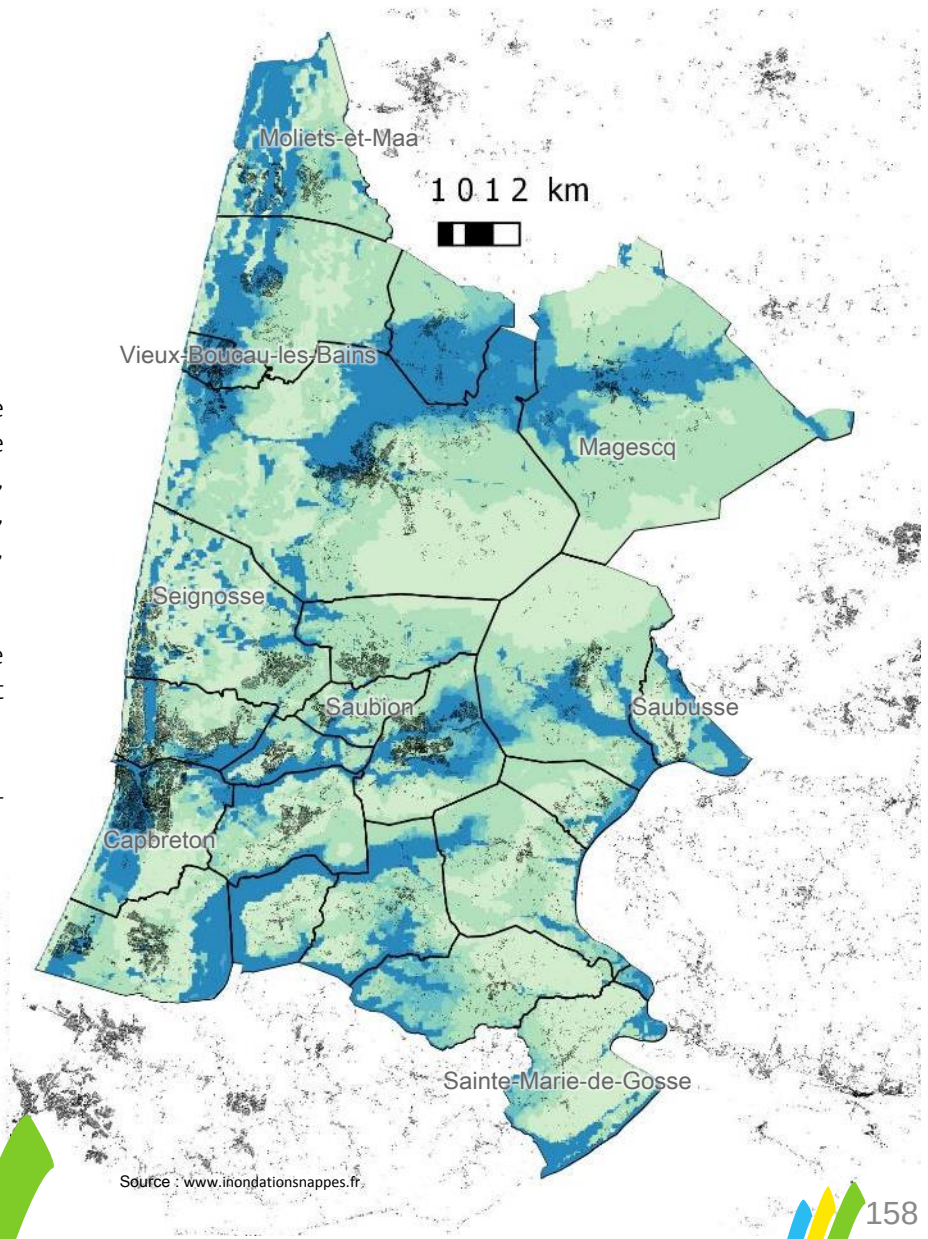
Globalement, le territoire présente une sensibilité faible aux remontées de nappes souterraines. Néanmoins, plusieurs communes ont une partie non négligeable de leur territoire en sensibilité forte : Moliets-et-Maa, Messanges, Vieux-Boucau-les-Bains, Soustons, Azur, Magescq, Capbreton, Soort-Hossegor, Angresse, Saint-Voncent-de-Tyrosse, Labenne, Orx et Saubrigues.

Les risques humains et matériels se concentrent dans les zones où une sensibilité moyenne à forte est avérée et où le bâti est relativement dense. C'est le cas de :

- la totalité du bourg de Vieux-Boucau-les-Bains, Azur et Magescq ;
- une grande partie du bourg de Capbreton, Soustons, Messanges, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Moliets-et-Maa et Saint-Geours-de-Maremne ;
- des secteurs Ouest de Seignosse et Labenne ;
- des secteurs Sud de Soort-Hossegor.

Cette sensibilité peut notamment entrainer des contraintes constructives (fondations, aménagements des sous-sols) ainsi que pour la gestion des eaux pluviales ou le rejet des eaux usées.

L'aléa remontées de nappes souterraines sur le territoire de MACS



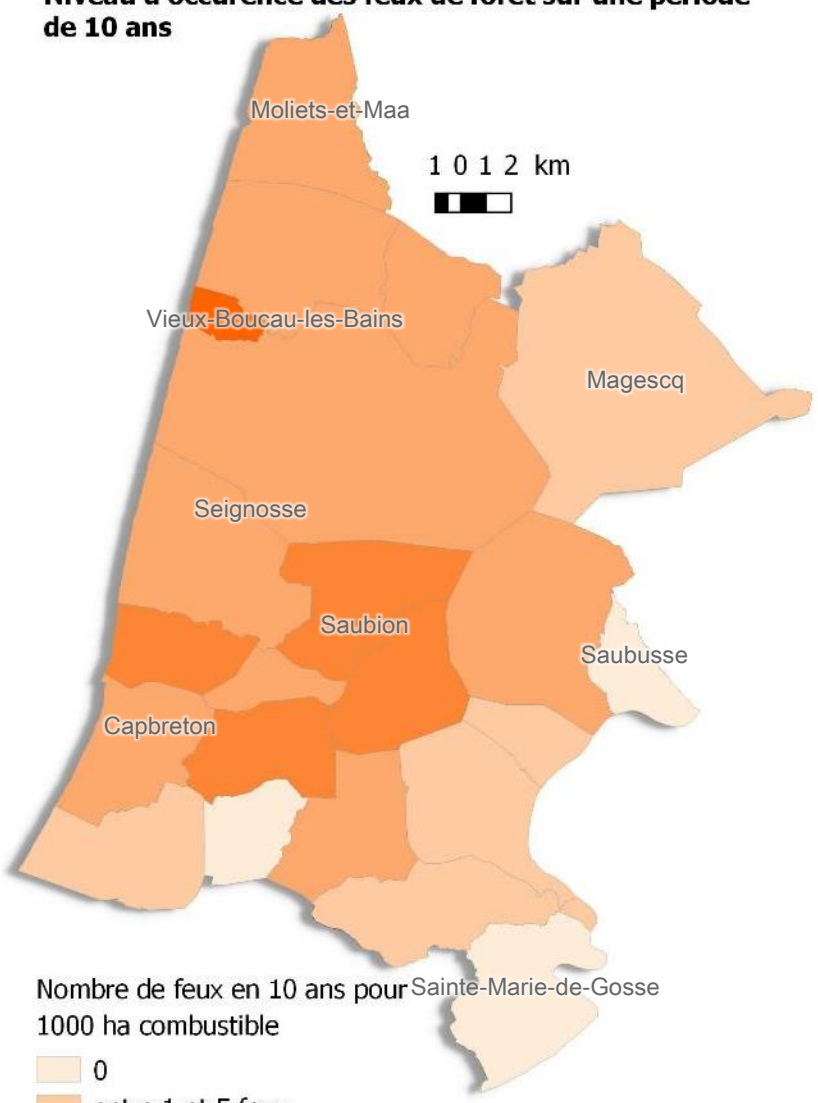
Les feux de forêt, un aléa qui impacte fortement le territoire

Les feux de forêt sont des sinistres qui touchent au moins 1 hectare de surface forestière. Cet aléa fait peu de victimes mais entraine des pertes économiques importantes.

Le département landais est couvert par près de 632 000 ha de forêt, soit 67% de sa surface. MACS compte près de 40 000 ha de forêt. Elle est principalement composée de conifères et notamment de pins maritimes. Cette espèce étant fortement inflammable, l'aléa feux de forêt est avéré sur l'ensemble des communes.

- Selon l'Atlas relatif au risque incendie de forêt dans les Landes, approuvé en 2011, la quasi-totalité des communes de MACS a connu entre 2000 et 2010 au moins un incendie de plus d'1 hectare. De plus, selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, approuvé en 2011, toutes les communes du territoire sont concernées par l'aléa feux de forêt, à l'exception du Saubrigues, Sainte-Marie-de-Gosse et Saubion.
- Une vigilance particulière quant au risque de feux de forêt doit être portée à Vieux-Boucau-les-Bains qui a connu plus de 40 incendies sur cette période. Les communes de Tosse, Saublon, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Béness-Maremne et Soorts-Hossegor ont également été fortement touchées avec 11 à 20 incendies déclarés par commune.

Actuellement, aucune commune ne fait l'objet d'un Plan de Prévention du risque feux de forêt.



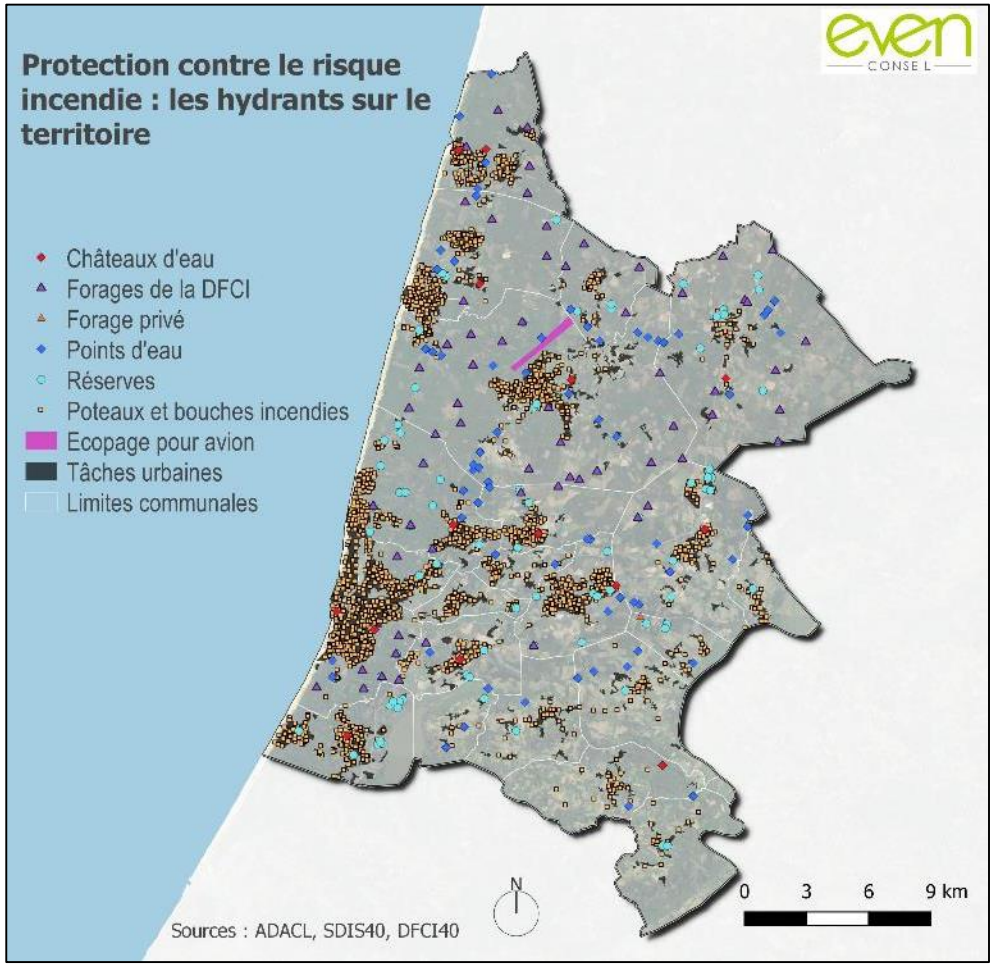
7. La protection des ressources naturelles

Le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne, préconise des mesures préventives pour le territoire, parmi lesquelles :

- Des règles sur la végétation et le débroussaillement pour éviter la propagation du feu en zone urbaine (haies, feuillage, pelouse, stock de bois, etc.)
- Des règles d'accès pour permettre aux engins de lutte contre les incendies des points de passage (règlementation des clôtures ou fossés)
- Des règles sur les matériaux de construction, le moins inflammable possible
- Des règles d'implantation des constructions (habitation et économique) les unes par rapports aux autres et par rapport au massif
- Une interdiction d'utilisation du feu (allumer et porter du feu en forêt), dont les feux pour les déchets verts, les lanternes, les feux d'artifices, les barbecue à proximité du massif forestier, etc.
- Des accès à la forêt déterminés au cours de l'année par décret préfectoral (source : DDTM 40):

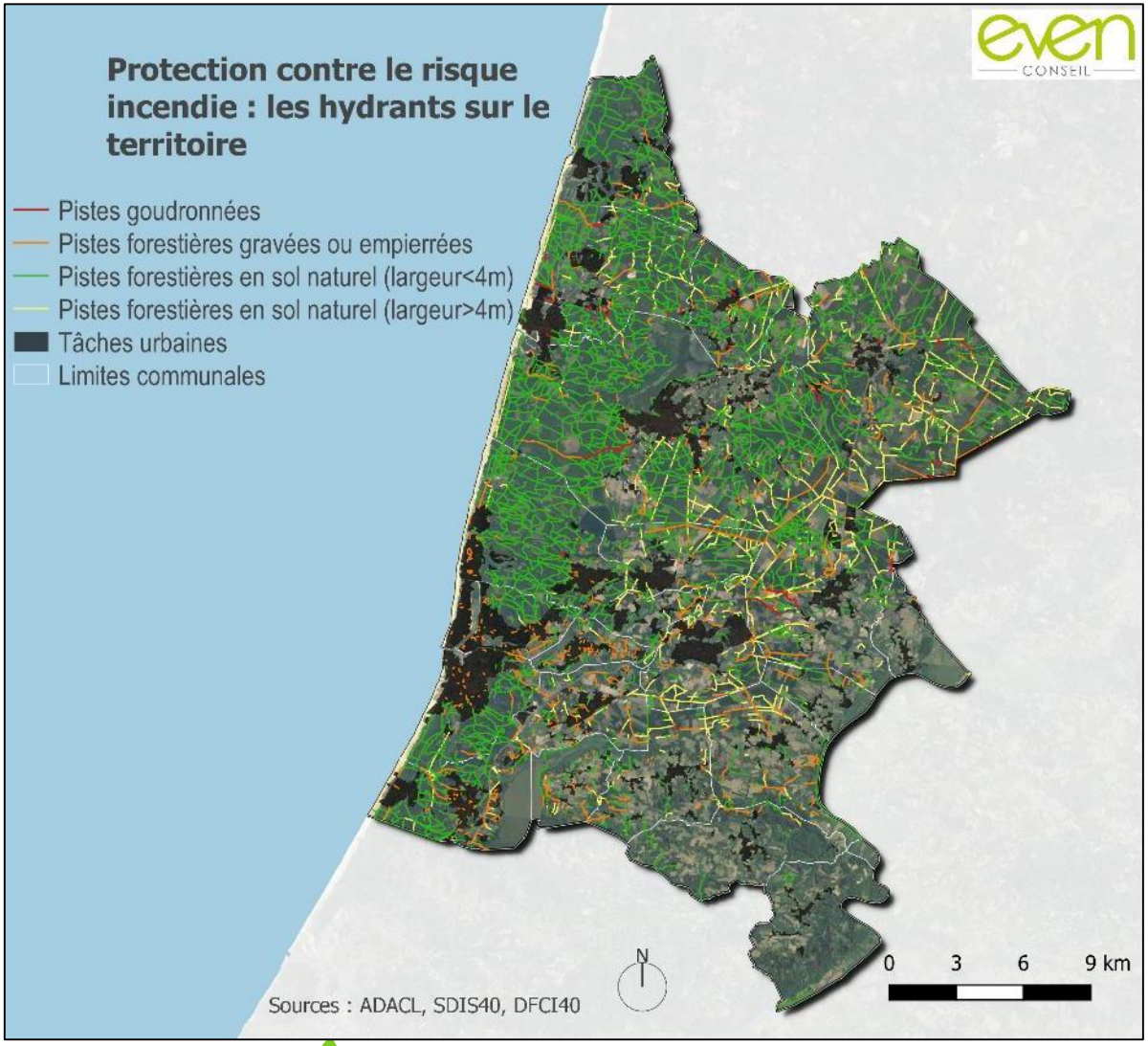
faible	DU 01/10 AU DERNIER JOUR DE FÉVRIER
moyen	DU 01/03 AU 30/09, PRUDENCE
élevé	TOUT VÉHICULE À MOTEUR INTERDIT DE 14H À 22H
très élevé	PROMENADES À PIED OU À VÉLO INTERDITES
exceptionnel	CIRCULATION INTERDITE SUR LES ROUTES LES PLUS EXPOSÉES

Le territoire est également pourvu de différents dispositifs de lutte contre l'incendie : les hydrants référencés dans la carte ci-contre. Une piste d'écopage, servant au ravitaillement des avions bombardiers d'eau, est présente sur l'étang de Soustons. Elle a une plus large portée que les simples accès à l'eau pour des interventions terrestres.



7. La protection des ressources naturelles

Les pistes DFCI (répertoriées dans la carte ci-contre) permettent la circulation des véhicules et personnels chargés de la prévention et de la lutte contre les incendies de forêt à proximité et à l'intérieur des massifs forestiers afin d'en assurer la protection. Ces pistes doivent être préservées lors d'opération d'urbanisation pour assurer la protection des personnes et des biens.

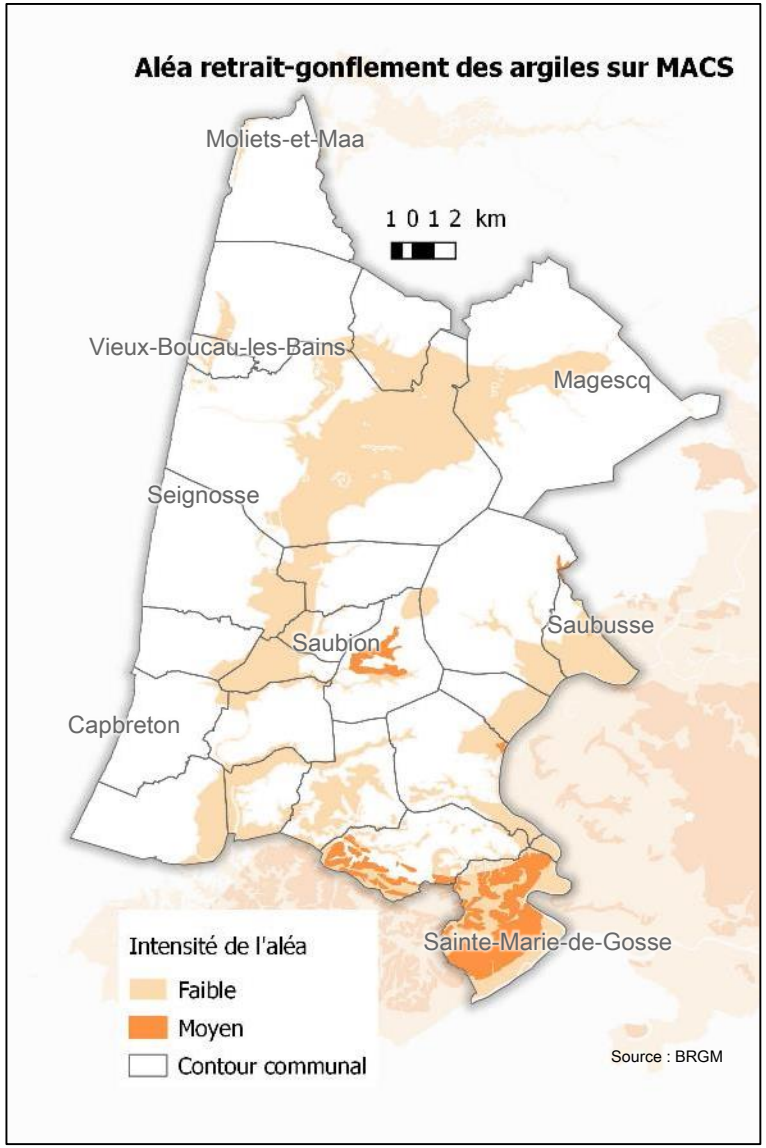


Des mouvements de terrain très limités

Le risque « retrait-gonflement des argiles » se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations de la teneur en eau du terrain : lorsque la teneur en eau est importante, le sol, assoupli, augmente de volume (« gonflement des argiles »), tandis qu'un déficit en eau le rend dur et cassant et provoque une rétractation de ce dernier (« retrait des argiles »). Ce phénomène de retrait-gonflement peut générer de nombreux dégâts sur l'habitat.

Le territoire de MACS est modérément touché par l'aléa retrait-gonflement des argiles, à l'exception de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse, dont la quasi-totalité présente un aléa moyen. Dans une moindre mesure, les communes de Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubusse et Saint-Geours-de-Maremne présentent également des parties de leur territoire en aléa moyen. Les autres communes du territoire sont soumises à un aléa faible ou inexistant. Les désordres occasionnés par ce phénomène peuvent être évités si les règles de constructions élémentaires pour cette nature de terrain sont respectées (par exemple le respect des fondations profondes, la pose de drains, etc.).

Concernant les cavités souterraines, seule la commune de Sainte-Marie-de-Gosse est soumise à ce risque de par la présence de deux cavités naturelles. Le développement urbain devra prendre en compte le risque d'effondrement de ces cavités de façon à ne pas accroitre les biens et les personnes exposés.



7. La protection des ressources naturelles

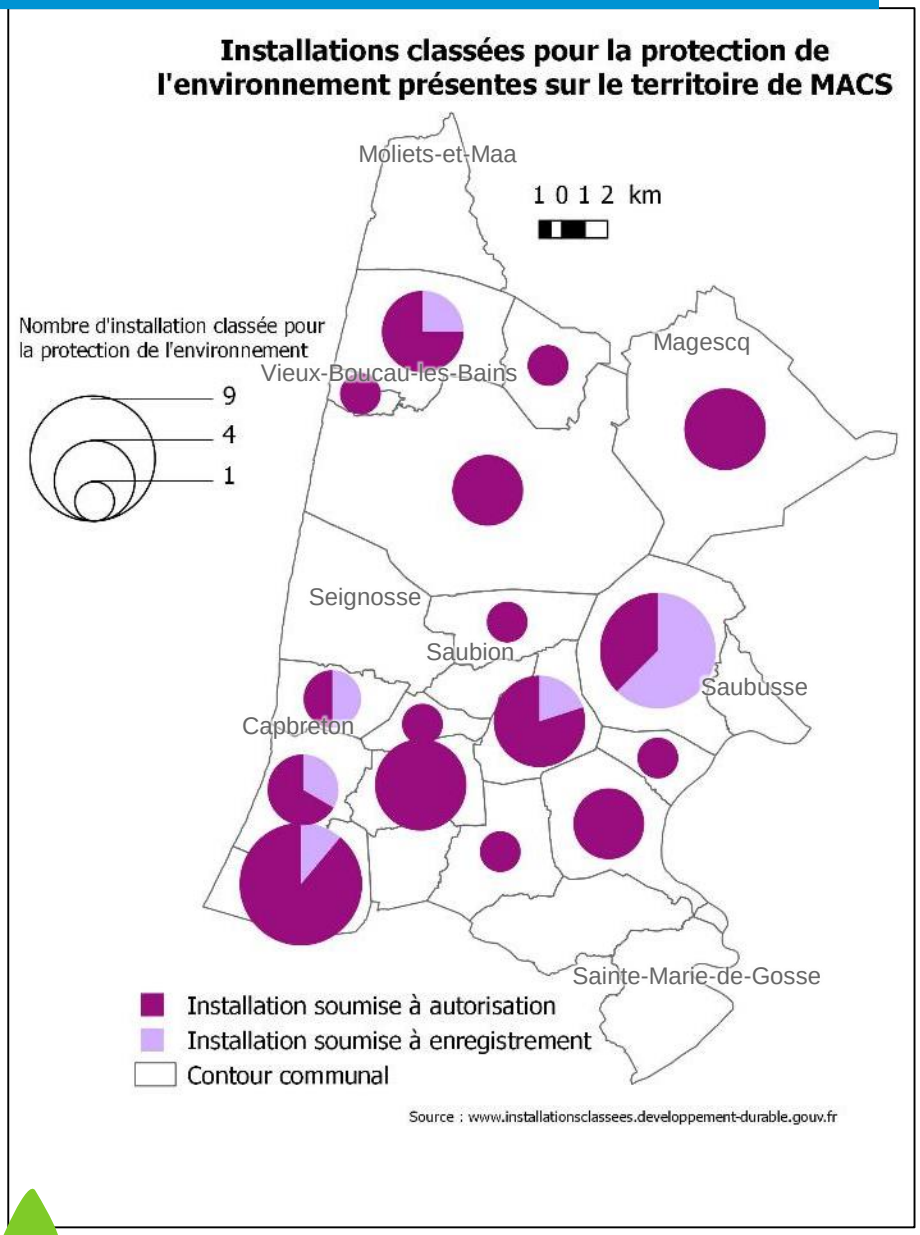
Des risques technologiques répartis sur l'ensemble du territoire mais peu impactants

Les risques technologiques surviennent suite à un évènement accidentel sur un site industriel. Les conséquences immédiates sont graves pour les populations à proximité de l'accident. Les risques humains et matériels sont importants.

- Aucun site SEVESO, niveau de risque le plus élevé pour un établissement, n'est recensé sur le territoire.
- Le territoire de MACS compte un SETI (Silo à Enjeux Très Importants) : l'entreprise MAISADOUR située au sein de la zone industrielle de Casablanca, au nord-est de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse. MAISADOUR produit et stocke des semences agricoles.
- Un autre SETI est présent sur le territoire : Euralys Céréales.

Un silo est une infrastructure potentiellement à risque pour la population car elle est sensible à trois types de phénomènes : l'auto-échauffement, l'incendie et l'explosion. Un silo est classé SETI lorsqu'il se trouve à proximité d'habitations, de routes ou de voies ferrées.

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est un établissement dont l'activité présente un risque ou un inconvénient pour l'environnement humain et naturel. Elles sont au nombre de 55 sur le territoire de MACS dont 42 sont soumises à autorisation. Elles représentent un potentiel impact sur l'environnement plus élevé que les infrastructures soumises à enregistrement. Chaque installation fait l'objet d'un suivi particulier en fonction des impacts qu'elle peut avoir sur l'environnement ou un tiers.



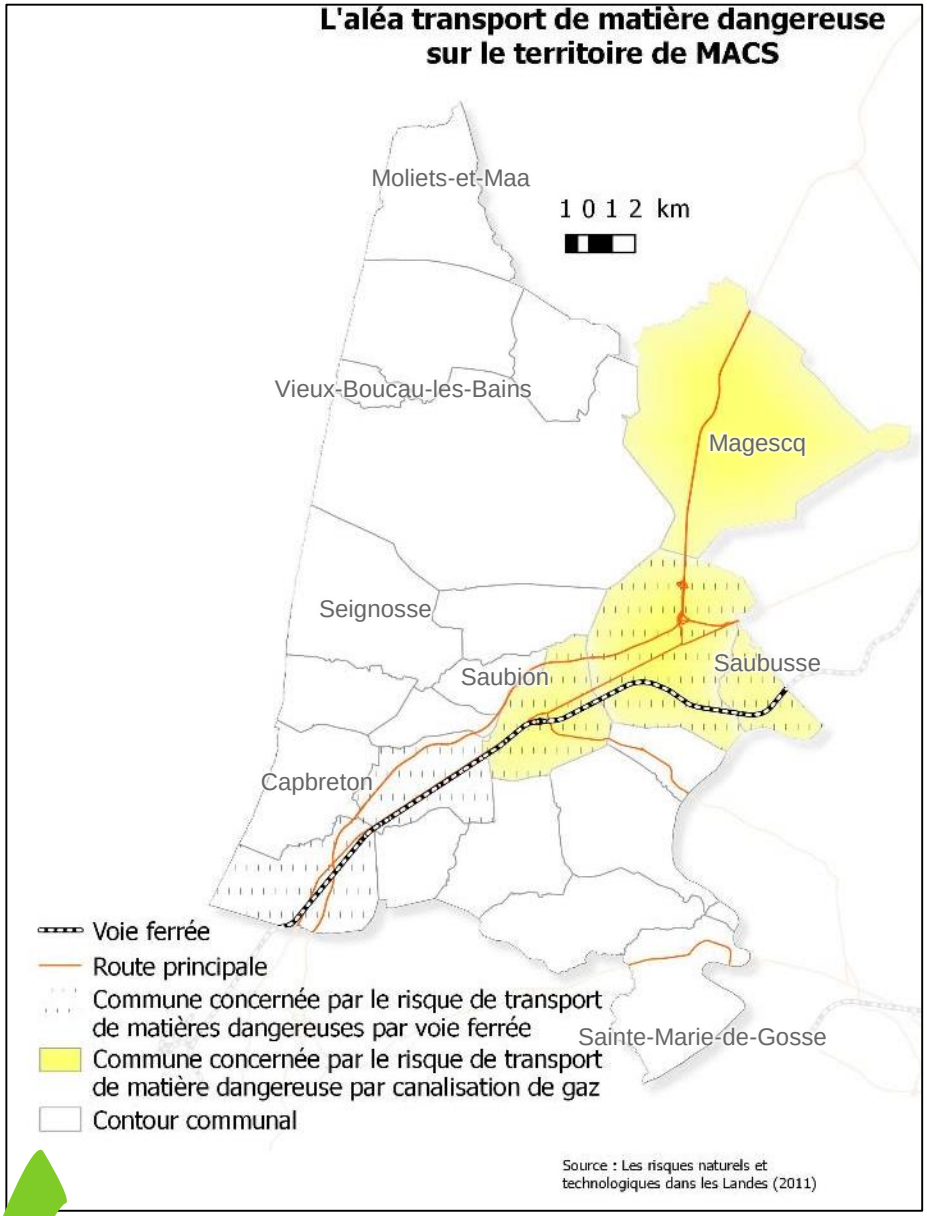
7. La protection des ressources naturelles

Des risques technologiques répartis sur l'ensemble du territoire mais peu impactants

Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) fait suite à un accident survenant lors du transport de ces matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisations.

Le territoire est concerné par 3 types de risques liés au transport de matières dangereuses :

- Le transport par voie routière : la A63, D810 et D824 sont référencées comme générant un tel risque selon le DDRM des Landes (2011).
- Le transport par voie ferrée qui concerne les communes de Labenne, Bénesse-Maremne, Saint-Geours-de-Maremne, Saubusse et Saint-Vincent-de-Tyrosse
- Les canalisations de transport de gaz qui traversent les communes de Saint-Geours-de-Maremne, Saubusse, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Magescq.



7. La protection des ressources naturelles

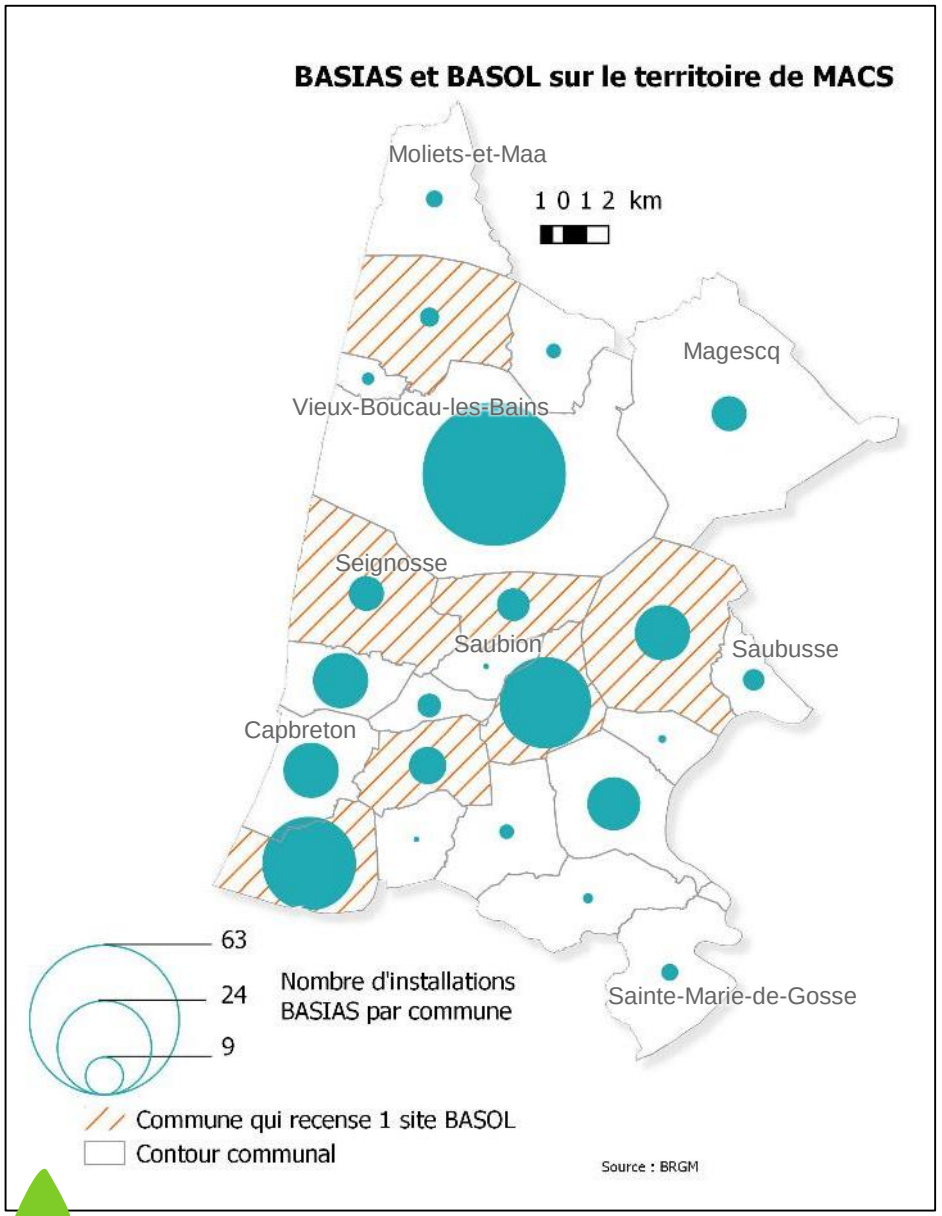
Un nombre important de sites et sols pollués qui ne constituent pas une menace pour la population et l'environnement

La base de données BASIAS est un inventaire national des anciens sites industriels et activités de services. L'objectif de cet inventaire est de recenser tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Le territoire de MACS compte 368 sites BASIAS. Ils sont répartis sur l'ensemble des communes mais de façon très hétérogène. Soustons (63), Labenne (41) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (40) en acceuillent près de 40%. Très importantes en nombre, les installations BASIAS ne constituent pas de dangers pour la population et leur impact sur l'environnement est potentiel et non avéré.

La base de données BASOL est un inventaire national des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le territoire de MACS compte 7 sites BASOL localisés à Bénesse-Maremne (CHALET NICOLAS), Labenne (TECMA), Messanges (SITCOM Côte sud des Landes), Saint-Geours-de-Maremne (ADOUR ENROBES), Saint-Vincent-de-Tyrosse (LABAT MERLE), Seignosse (TOTAL FINA ELF) et Tosse (RAMONDIN). Sur l'ensemble de ces sites, 6 sont traités sous surveillance et 1 (ADOUR ENROBES) est libre de toutes restrictions, après travaux de réhabilitation de la zone.



Des nuisances sonores le long des grands axes de circulation

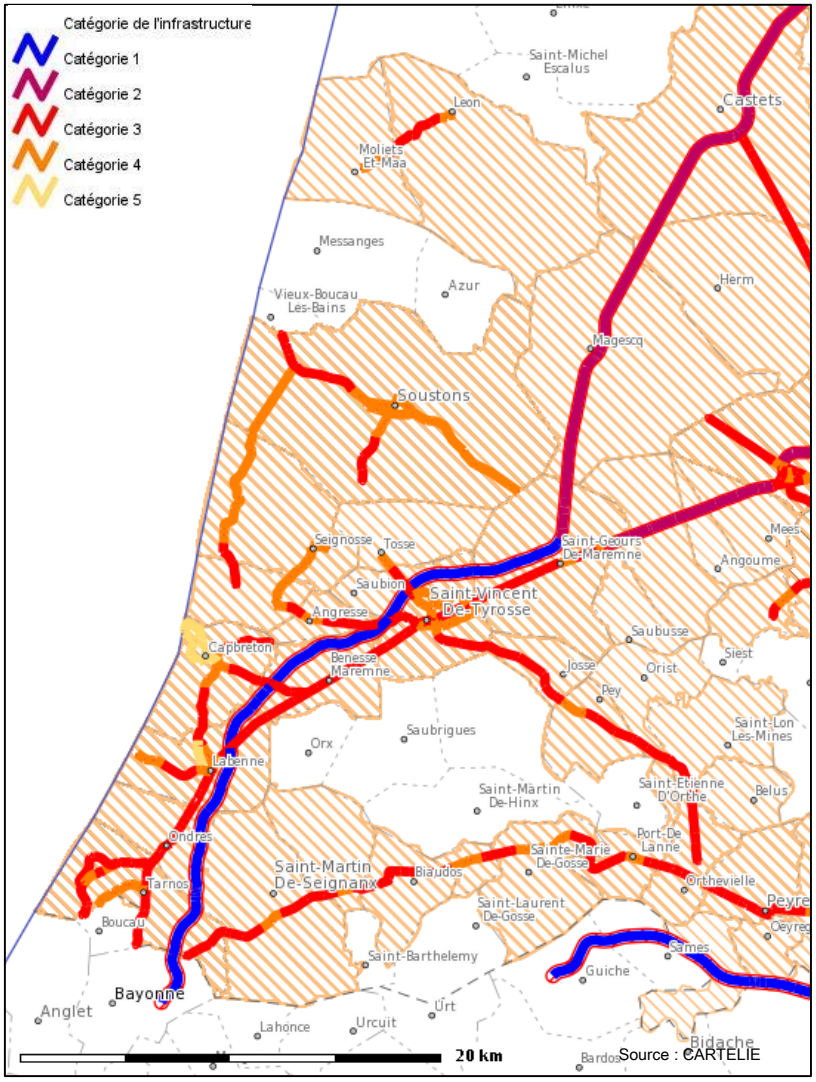
Le territoire compte plusieurs axes structurants qui présentent un traffic dense, source de nuisances sonores. C'est notamment le cas de l'A63 qui traverse Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soublion, Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton et Labenne.

Les infrastructures de transport sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur dépendant de la catégorie. L'A63 est classée catégorie 1 du sud du territoire jusqu'à Saint-Geours-de-Maremne, où l'infrastructure est requalifiée en catégorie 2. MACS compte également plusieurs tronçons de route en catégorie 3 (D810, D33, D817, D85 et D126).

Catégorie de l'infrastructure (*)	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (**)
1	L >81	L <76	300 m
2	76>L>81	71<L<76	250 m
3	70>L>76	65<L<71	100m
4	65>L>70	60<L<65	30 m
5	60>L>65	55<L<60	10 m

(*) La catégorie 1 est la plus bruyante.
(**) La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche en cas de voies de chemin de fer.

Source : http://www.bas-rhin.gouv.fr



7. La protection des ressources naturelles

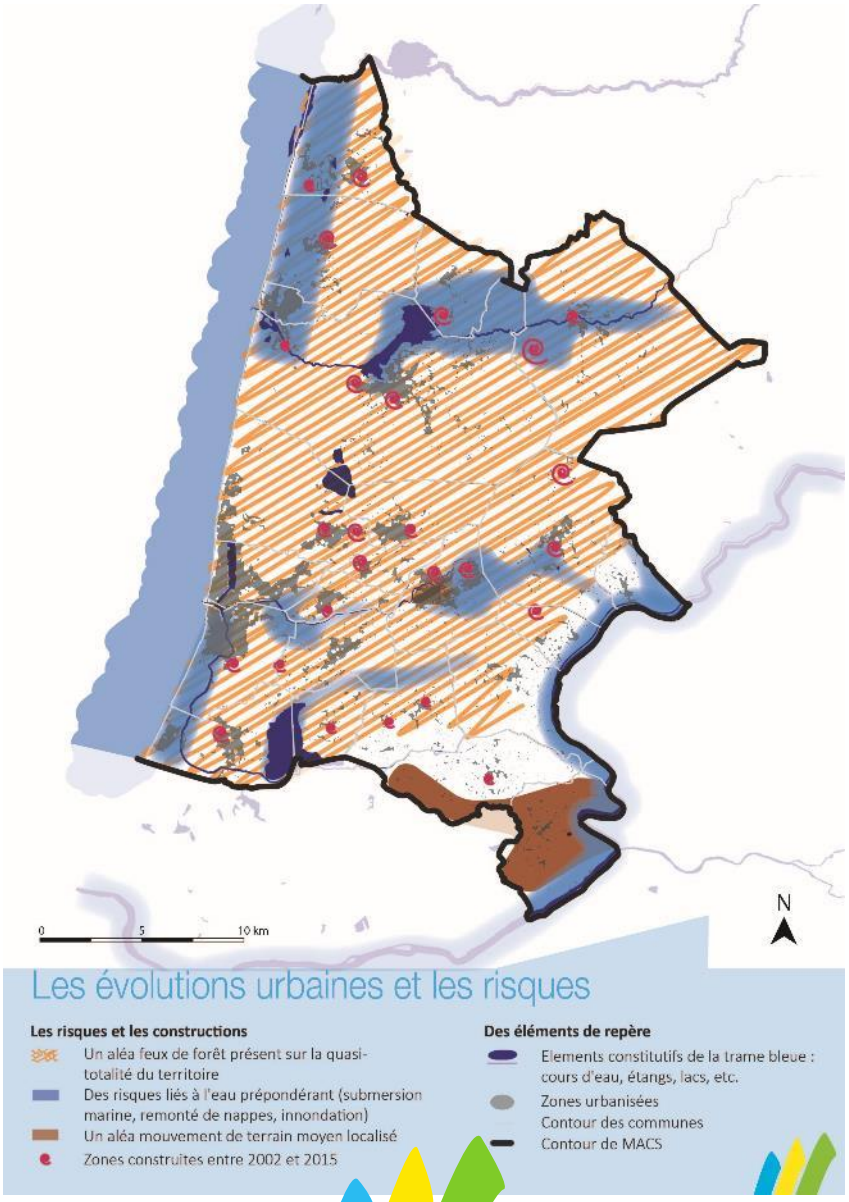
Synthèse des risques et nuisances

ATOUTS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES
• Des risques technologiques faibles de par le caractère rural du territoire • Des risques mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles, effondrement, cavités) peu développés	• Une frange littorale exposée aux risques littoraux (submersion marine et érosion), mais le développement sera encadré par la réalisation des plans de prévention des risques littoraux prescrits • Des risques divers liés à l'eau (inondation, remontée des nappes) qui affectent de nombreuses communes, dans des zones présentant des enjeux urbains • Une seule commune possédant un PPRI : Sainte-Marie-de-Gosse • Un aléa feux de forêt très présent • Une urbanisation sur la partie amont du territoire qui modifie le régime hydraulique des cours d'eau et peut aggraver les inondations • Des nuisances sonores fortes localement liées notamment au passage de l'A63

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- La gestion des aléas liés à la ressource en eau à travers une approche trans-thématique (protection des ripisylves des cours d'eau et des zones d'extension des crues, préférer la densification à l'extension urbaine pour limiter les surfaces imperméabilisées, améliorer la gestion des eaux de pluies...)
- La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation et l'imperméabilisation
- L'organisation du développement territorial en fonction des risques littoraux et en tenant compte de l'impact potentiel du réchauffement climatique sur ces risques
- La préservation des personnes et biens exposés aux feux de forêt
- La limitation du nombre de personnes impactées par les nuisances sonores

Synthèse des risques et nuisances



7.4 Des ressources énergétiques locales pouvant être davantage exploitées

- **Un contexte régional et des initiatives locales pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de GES**

- Le Grenelle de l'Environnement, le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) du département sont autant de documents régissant la volonté de réduction des consommations d'énergies et des émissions de GES.
- La Communauté de Communes MACS s'est donc engagée en 2014 dans une démarche de transition énergétique TEPOS. Un Territoire à Energie Positive (TEPOS) est un territoire qui vise l'objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum, par la sobriété et l'efficacité énergétiques, et de les couvrir par les énergies renouvelables locales (100% renouvelables et plus). Il intègre par ailleurs la question de l'énergie dans un engagement politique, stratégique et systémique en faveur du développement local.
- Dans ce cadre, la Communauté de communes MACS a mis en place une « Feuille de route 2016-2020 » qui constitue le programme opérationnel du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) dans lequel elle s'est engagée. Celle-ci décline les grands axes de la stratégie TEPOS l'échelle du territoire à travers 17 actions regroupées sous les 3 thématiques suivantes : « *Sobriété, efficacité, économie circulaire* », « *Exemplarité des collectivités* » et « *Approvisionnement énergétique 100 % renouvelable et local* ».

7. La protection des ressources naturelles

Les énergies renouvelables : un potentiel à exploiter lié aux ressources locales

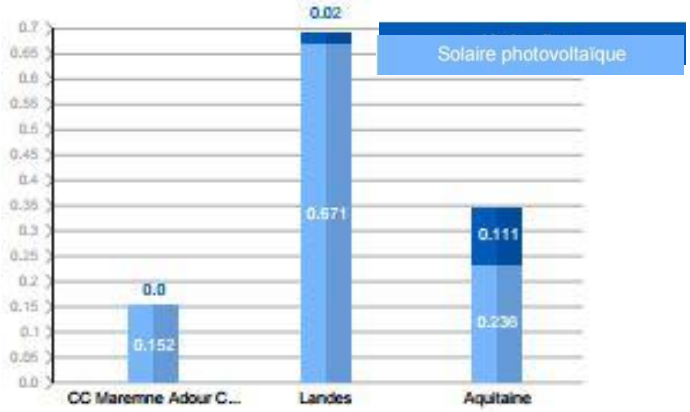
Fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées ou encore la croissance des végétaux, les énergies renouvelables n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes. Elles participent à la lutte contre l'effet de serre et les rejets de CO_2 dans l'atmosphère, facilitent la gestion raisonnée des ressources locales et génèrent des emplois.

L'objectif régional affiché dans le SRCAE est d'atteindre une majorité de la production d'énergie renouvelable réalisée par le photovoltaïque, puis l'éolien et l'hydraulique et de manière moindre les autres énergies renouvelables dont biomasse, méthanisation, valorisation des déchets.

La production d'électricité d'origine renouvelable issue de la filières solaire photovoltaïque est de 9 GWh sur le territoire de la Communauté de Communes MACS. Rapportée au nombre d'habitants, cette production est 4 fois moins importante que pour le département des Landes.

Un peu plus de 10% de l'énergie finale consommée sur le territoire MACS a pour origine des ressources renouvelables, soit 169 GWh (données 2012). Cette proportion est 3 fois moins importante que celle du département des Landes, où les EnR représentent 30,7% de la consommation d'énergie finale. On est donc loin des objectifs du SRCAE d'Aquitaine qui fixe une production d'énergies renouvelables équivalente à 25,4% de la consommation énergétique finale en 2020.

D'après le document « Feuille de route 2016-2020 / TEPOS » de MACS, les sources d'énergie renouvelable présentes sur le territoire et à développer sont la biomasse (bois-énergie et méthanisation), l'énergie solaire photovoltaïque, l'éolien mais également les énergies marines avec l'hydrolien (estuaires de Capbreton/Hossegor et Vieux-Boucau) et le houlomoteur (énergie des vagues).



Production d'électricité d'origine renouvelable en MWh/an/hab en 2014 (source : ORECCA)

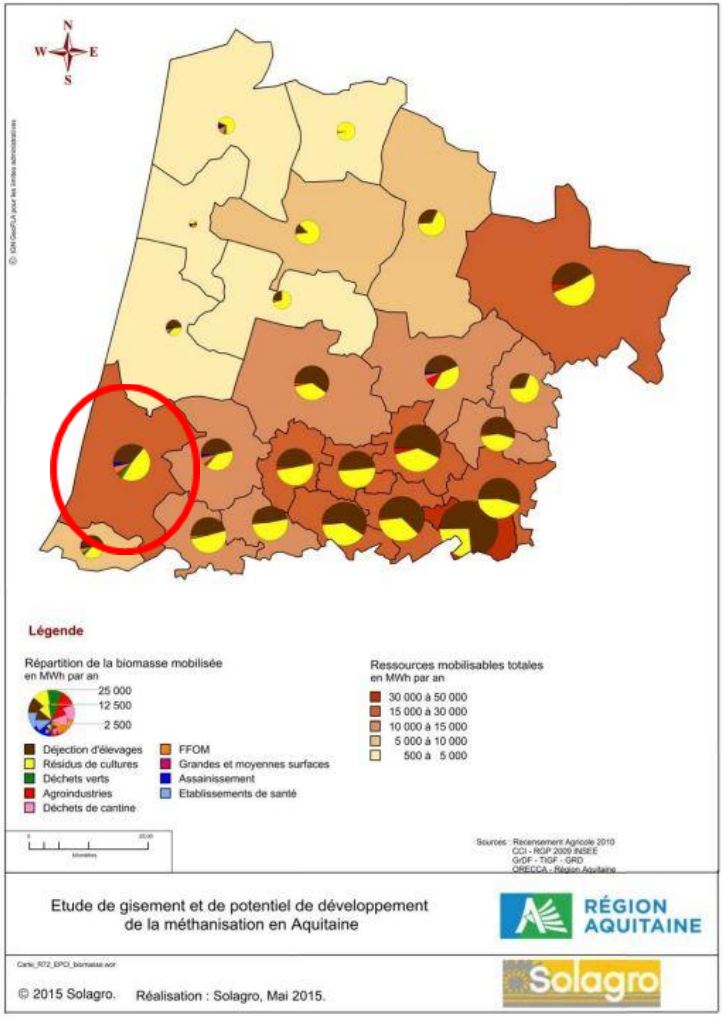
7. La protection des ressources naturelles

La méthanisation : une filière à développer, un potentiel important

Les matières organiques libèrent du biogaz lors de leur décomposition selon un processus de fermentation (méthanisation). Mélange de méthane et de gaz carbonique principalement, le biogaz est un gaz combustible.
La méthanisation correspond à la valorisation de gisements de matières organiques fermentescibles (effluents d'élevages, sous-produits agricoles, déchets organiques des industries agro-alimentaires, boues des stations d'épuration, fraction fermentescible des ordures ménagères, des déchets de la restauration, des commerces et des grandes surfaces) pour la production de chaleur, d'électricité ou de biocarburant.

Les gisements majoritaires à solliciter pour cette production d'énergie renouvelable sont les sous produits agricoles et les déchets organiques (industries agroalimentaires, exploitations agricoles, ménages, restauration, commerces), ressources largement présentes sur le territoire de MACS. La carte ci-contre présente la ressource mobilisable détaillée par substrats organiques et par EPCI dans les Landes. Il en ressort que sur MACS, les ressources mobilisables totales sont évaluées entre 15 000 et 30 000 MWh/an. Les résidus de culture représentent la moitié du gisement et les déjections d'élevage plus du quart; viennent ensuite les fractions fermentescibles des ordures ménagères (FFOM) pour moins de 10%.
La méthanisation apparaît comme une filière à privilégier au niveau local, en conservant une vue d'ensemble à l'échelle supra-communale. De plus, cette démarche s'inscrit dans une volonté locale de développer l'économie liée à l'agriculture et à la forêt par les filières méthanisation et bois-énergie.

Le département des Landes comprend 4 unités de méthanisation dont la plus grande de France, située à Hagetmau, qui affiche une puissance de 37 800 000 kWh. Une unité de méthanisation exploitée par Biogasconha a été mise en service en 2019 sur la commune de Benesse-Maremne. Il est prévu qu'elle produise jusqu'à 48 600 MWh, soit la consommation de 14 300 habitants. Elle permet ainsi d'une part de produire de l'énergie renouvelable locale, et d'autre part, d'améliorer les conditions de traitement des résidus organiques locaux.



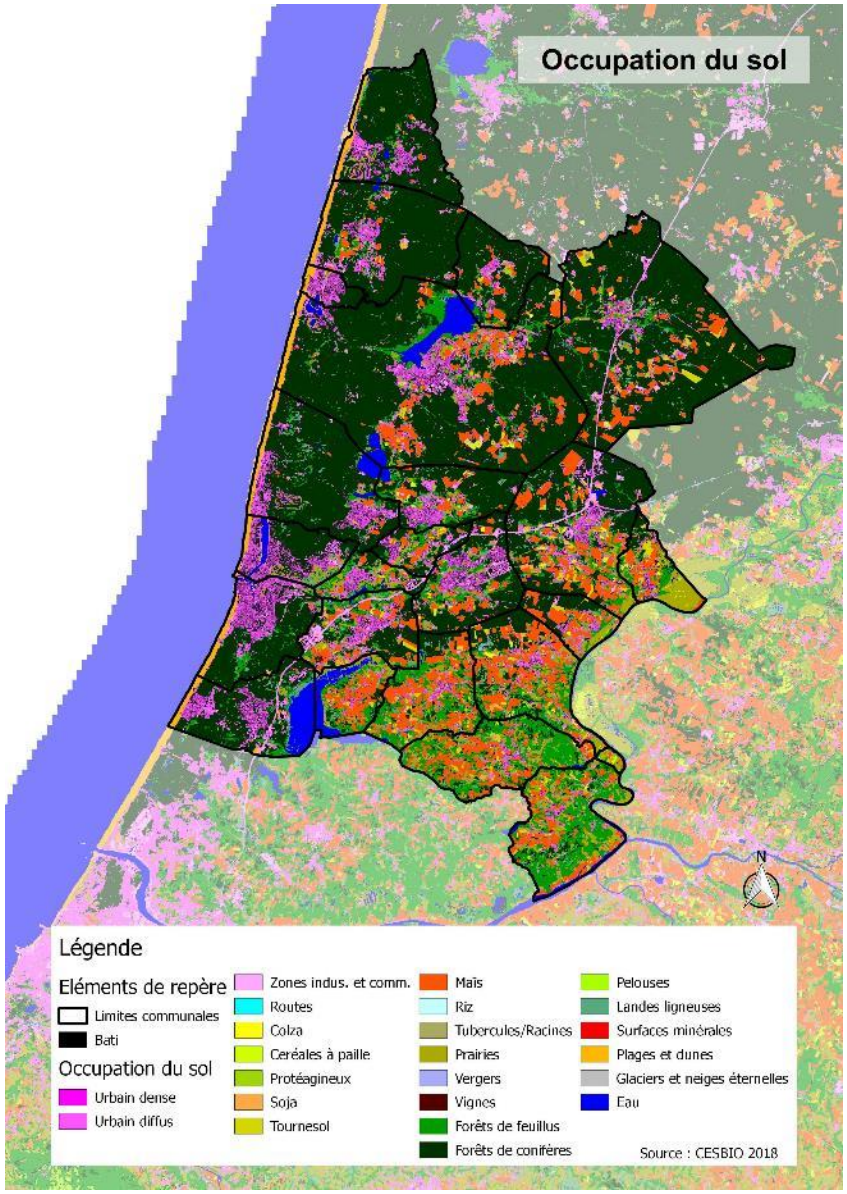
Ressource mobilisable détaillée par substrats organiques et par EPCI dans les Landes
Source : « Etude de gisement et de potentiel de développement de la méthanisation en Aquitaine » - novembre 2015 - Région Aquitaine/Solagro

Le bois-énergie : une filière bien exploitée sur le territoire

Le bois-énergie est le terme désignant les applications du bois comme combustible en bois de chauffage.

Dans les Landes, la forêt, et notamment le massif de pins maritimes, est déjà bien exploitée mais les gisements mobilisés laissent encore de la place pour un prélèvement en vue d'une valorisation énergétique. Toutefois, le développement de la valorisation bois-énergie doit être accompagné afin d'optimiser la valorisation locale dans le respect de l'ensemble des filières de l'industrie du bois.
La forêt représente la part majeure de l'occupation du sol du territoire de MACS et elle assure déjà plusieurs fonctions : filière bois, réservoir de biodiversité. Les orientations du SCoT visent à en développer d'autres, notamment la filière bois-énergie, les loisirs, et le tourisme. Le développement de l'utilisation du bois comme source d'énergie (filière bois-énergie) permettra ainsi une consommation moindre des sources d'énergies non renouvelables.

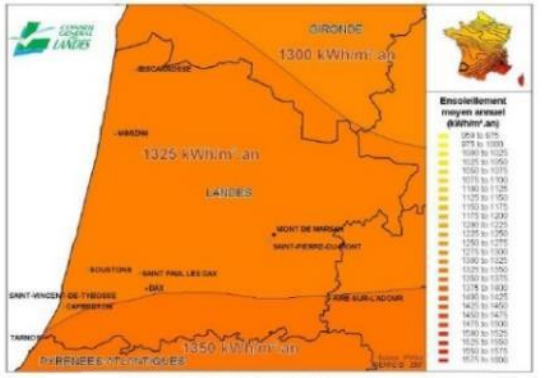
Il y a un fort potentiel pour développer l'usage local du bois énergie qui représente déjà 13% des besoins en énergie de l'ensemble du territoire. Sur l'ensemble de la Communauté de Communes, le bois-énergie représente 37% des consommations du secteur résidentiel. (source : document « Démarche de transition énergétique de MACS / PCET, 2014).
A l'heure actuelle 32 000 tonnes de bois sont utilisées sous forme de bois-bûche. Certaines industries du bois utilisent leurs propres produits connexes pour alimenter leur process en chauffage. Le lycée de St-Vincent-de-Tyrosse et le collège de St-Geours-de-Maremne sont également équipés de chaufferies bois.
Le SYDEC (Syndicat d'équipement des communes des Landes) est engagé à réaliser des études d'opportunités relatives à la création de chaufferies bois avec ou sans réseau de chaleur pouvant desservir plusieurs clients. Les principales opportunités à étudier sont les projets de chaufferies centrés autour des consommateurs de chaleur réguliers et importants, tels que les maisons de retraite, EHPAD, centre aquatique communautaire « Aygueblue », et plus généralement les bâtiments collectifs dédiés à l'habitat.



Le solaire photovoltaïque : un filière bien exploitée avec un potentiel encore important

L'énergie solaire transforme le rayonnement solaire en électricité ou en chaleur, selon les technologies.
- Le solaire photovoltaïque utilise le rayonnement solaire pour produire de l'électricité, qui peut ensuite être injectée sur les réseaux électriques.
- Le solaire thermique utilise le rayonnement solaire afin de chauffer un fluide qui peut être utilisé pour le chauffage domestique ou la production d'eau chaude sanitaire.

L'ensoleillement moyen annuel est bon et relativement homogène sur le territoire des Landes. Il permet une utilisation pertinente et intéressante d'installations solaires sur le département.
Le SCoT recommande aux communes de développer les énergies renouvelables (solaire, géothermie, énergie-bois) dans leur projet urbain et encourage les constructions bioclimatiques (comprenant des panneaux solaire sur les toitures) pour les constructions neuves et les rénovations.



Cartographie de l'ensoleillement annuel moyen

En 2008, on dénombrait dans les Landes 15 installations raccordées au réseau (dont 13 individuelles) et 11 installations en site isolé, produisant au total 113,6 MWh/an.

Sur MACS, la production d'énergie solaire photovoltaïque représente 0,44 % (au 31/12/2012) de la consommation d'énergie du territoire et 1,5 % de la consommation d'électricité. Cette énergie (puissance solaire installée) est en constante augmentation depuis 2009 sur MACS. (source : « Démarche de transition énergétique de MACS »)

La production d'électricité d'origine renouvelable issue de la filières solaire photovoltaïque est de 9 GWh actuellement. Deux centrales photovoltaïques sont présentes sur le territoire à Magescq et Azur (en cours de réalisation).

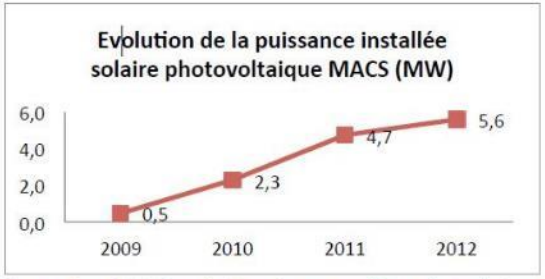


Figure 8 : Evolution de la puissance solaire photovoltaïque, source ERDF

7. La protection des ressources naturelles

Le solaire photovoltaïque : une filière bien exploitée avec un potentiel encore important

Une étude a été réalisée en juillet 2016 sur l'évolution du potentiel solaire photovoltaïque de la Communauté de Communes MACS.

La puissance actuellement installée est de 17,64 MW et correspond à 1,45 millions de m^2 de panneaux solaires (1 336 000 m^2 de panneaux en toiture et 115 000 m^2 au sol).

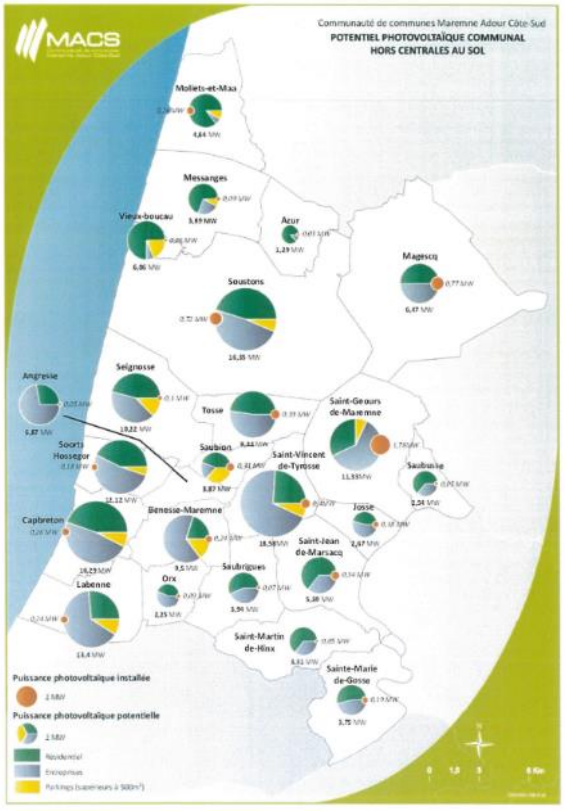
Le potentiel brut de l'ensemble des surfaces des toitures et des zones déjà urbanisées du territoire est estimé à 185 MW, soit 10 fois la puissance actuellement installée.

Le potentiel brut se répartit de la façon suivante :
- 50% sur des toitures de bâtiments professionnels (industriels, tertiaires, agricoles),
- 43% sur les toitures des bâtiments résidentiels,
- 7% sur les parkings et autres surfaces.

Cela représente 38% des objectifs de développement d'énergie renouvelable à réaliser d'ici 2050 pour atteindre l'objectif de « Territoire à Energie Positive » (TEPOS).

Le solaire thermique, pour la production d'eau chaude sanitaire, doit être envisagé sur les bâtiments utilisés régulièrement et en été. A titre indicatif, le potentiel théorique de production d'eau chaude solaire est de 60 000 m² pour les besoins des résidences principales soit 30 GWh de production annuelle. Le secteur résidentiel touristique présente également un gisement important.

Ainsi, pour répondre à un enjeu de d'exemplarité des collectivités, MACS a engagé une phase d'audit sur plusieurs de ses bâtiments communautaires. Il en ressort notamment que le Pôle culinaire, situé à Seignosse, présente un profil de consommation énergétique électrique adapté à la production solaire autoconsommée. Dans ce sens, une candidature à l'appel à projet de la région Aquitaine a été déposée le 28 août 2015.



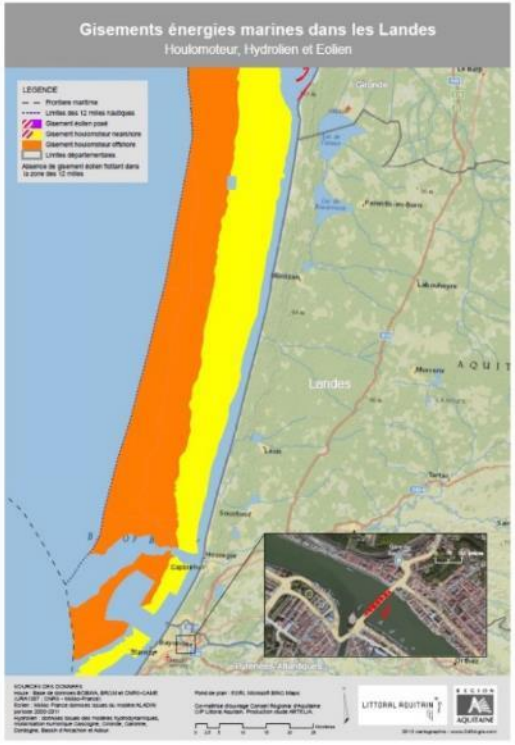
L'énergie hydraulique : une ressource présente, des opportunités en attente

L'énergie hydraulique utilise le mouvement de l'eau pour générer de l'énergie qui sera ensuite transformée en électricité (à partir de chutes d'eau, cours d'eau, courants marins, marées, vagues, etc.).

La mer et les estuaires sont riches en flux, qui peuvent être exploités sous diverses formes. Il existe trois principaux gisements au niveau régional : l'éolien en mer, l'hydrolien fluvial qui exploite les courants et le houlomoteur, qui capte l'énergie des vagues.
Ces technologies sont en cours de développement sur la Région Nouvelle-Aquitaine. Elles s'inscrivent à la fois dans le cadre de la transition énergétique grâce à l'exploitation de ressources durables et dans le cadre du développement d'une filière industrielle.

Le GIP Littoral a réalisé une étude du potentiel des énergies marines du littoral aquitain (houlomoteur, hydrolien et éolien) parue en novembre 2012. Les résultats apparaissent dans la carte ci-contre.

Le littoral de MACS ne dispose pas de sites favorables au développement de l'éolien offshore ni de l'hydrolien. En revanche, il dispose d'un important gisement d'énergie houlomotrice. Ce potentiel est mis en évidence par une étude commanditée par le Conseil Régional d'Aquitaine et lancée en mai 2014. Les résultats de cette étude de positionnement stratégique sur les filières industrielles de l'hydraulique ont permis à la Région de fixer un cadre d'accompagnement de la filière et de disposer de perspectives pour le développement des projets, notamment à l'échelle du territoire de MACS.
Cette étude estime le « gisement houlomoteur du territoire aquitain très élevé » (et tout particulièrement sur la digue Nord de Tarnos). Cependant, les technologies de production d'énergie houlomotrice sont actuellement au stade de développement; leur maturité est attendue à moyen terme, entre 5 et 10 ans.



7. La protection des ressources naturelles

La géothermie : une énergie non exploitée sur le territoire

La géothermie récupère la chaleur du sous-sol terrestre ou des eaux chaudes souterraines. Elle peut être directement utilisée pour le chauffage au moyen de pompes à chaleur (géothermie très basse énergie) ou de capteurs (géothermie basse énergie), ou bien pour produire de l'électricité.
La géothermie ne dépend pas des conditions atmosphériques donc son potentiel ne fluctue pas, contrairement aux autres énergies renouvelables : c'est une énergie fiable et constante.

Dans les Landes, les applications de la géothermie envisageables sont essentiellement la production de chaleur, que ce soit via une pompe à chaleur pour un ou plusieurs bâtiments, ou en direct pour des applications de chauffage diverses (chauffage urbain, eau chaude sanitaire, thermalisme, chauffage de serres, séchage de produits agricoles, etc.). La production d'électricité possède un potentiel plutôt limité.
Le potentiel géothermique est important et seule une infime partie est aujourd'hui exploitée, que se soit par la géothermie basse énergie ou par les pompes à chaleur. Les gisements identifiés concernent à la fois les réservoirs aquifères (production de chaleur et production d'électricité) et la géothermie de surface.

Au niveau local, le gisement de production géothermique a été étudié dans le document de Démarche de Transition Energétique de MACS. Les résultats de cette analyse sont repris dans le tableau ci-contre :

Ressource :	Très basse énergie	Basse énergie	Moyenne et haute énergie
Température :	< 30°C	< 90°C	> 90°C
Utilisation :	Production de chaleur par le biais de Pompe à Chaleur (PAC)	Production de chaleur	Production de chaleur ou d'électricité
Potentiel du territoire	Non soumis à des ressources particulières du territoire.	Oui	Incertain

Dans le meilleur des cas (forage de Labenne), la température de l'eau disponible a été estimée à 69°C. Moliets, Soustons ou Magescq pourraient être étudiés précisément dans un but de géothermie. La température de l'eau serait comprise entre 50 et 60 °C.
Par ailleurs, cette analyse montre que, sans autre étude ou recherche plus poussée, il semble qu'il ne puisse pas être envisagée de géothermie à moyenne ou haute énergie sur le territoire.

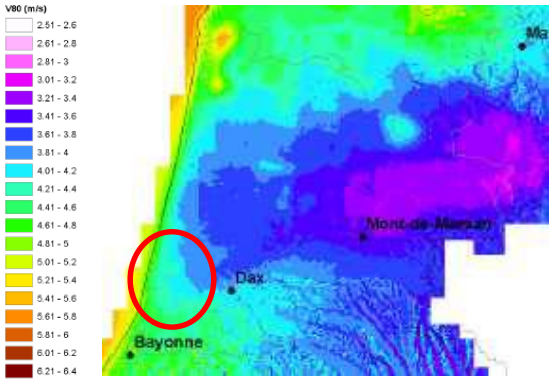
Aucune installation géothermique basse énergie n'est recensée sur le territoire de MACS. Pour ce qui est de la géothermie très basse énergie, aucun recensement n'existe concernant les pompes à chaleur existantes en France en général, et dans les Landes en particulier. Cependant, d'une manière générale, le marché des pompes à chaleur connaît une croissance très importante ces dernières années.

7. La protection des ressources naturelles

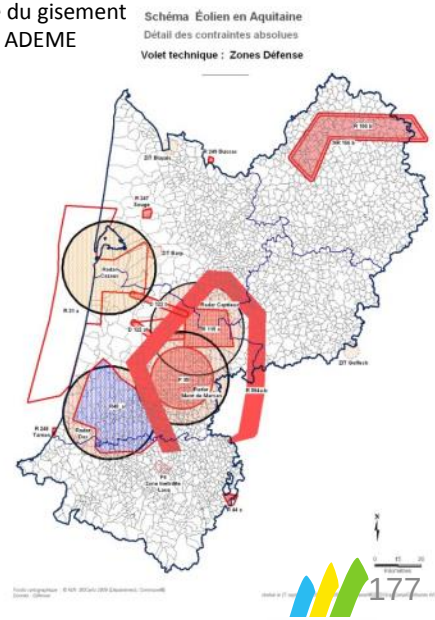
L'éolien : un potentiel contraint par des protections réglementaires

L'énergie éolienne utilise la force motrice du vent pour produire de l'énergie mécanique qui sera ensuite transformée en électricité.

L'éolien n'est pas encore exploité en Aquitaine. Une étude du gisement éolien sur le littoral aquitain, lancée par le Conseil Régional et l'ADEME en 2002 a mis pourtant en exergue un réel gisement de vent et un potentiel « sérieux » sur la bande littorale landaise. Cette étude met en évidence à la fois un gisement intéressant au niveau de la frange littorale landaise et en même temps, un niveau notable de contraintes d'insertion techniques et environnementales dans les secteurs au potentiel éolien favorable. Dans les Landes, la frange littorale concentre en effet des enjeux environnementaux et paysagers importants : couloirs de migrations de l'avifaune, sites inscrits et classés, etc. Ainsi, les parcs d'éoliennes à l'étude sont rares et les projets semblent avoir du mal à se concrétiser pour diverses raisons (problèmes fonciers, incompatibilité avec la protection du littoral). Des études de projet ont néanmoins été lancées au nord du département des Landes.



Gisement éolien (Cartographie du gisement éolien, la Compagnie du vent - ADEME Région Aquitaine, 2008)



Au niveau local, MACS dispose d'un gisement éolien grande hauteur (150m). Cependant le Schéma Régional Eolien (SRE), approuvé le 15 novembre 2012, classe quasiment la totalité du territoire en zone de contrainte absolue. Cette contrainte provient essentiellement de la zone militaire liée au radar de Dax et des sites inscrits pour la protection des paysages et du patrimoine. Le SRE Aquitaine a été annulé le 12 février 2015.

Par ailleurs, le littoral de MACS ne dispose pas de sites favorables au développement de l'éolien offshore alors qu'au niveau régional, il existe un gisement et un potentiel technique pour cette source d'énergie (cf. étude du GIP Littoral parue en novembre 2012).

7. La protection des ressources naturelles

Synthèse des énergies

ATOUTS

- Une consommation d'énergie finale plus faible que celle du département des Landes.
- De nombreux gisements de production d'énergie renouvelable présents sur le territoire : la biomasse (bois-énergie et méthanisation), l'énergie solaire photovoltaïque, la géothermie, les énergies marines avec l'hydrolien (estuaires de Capbreton/Hossegor et Vieux-Boucau) et le houlomoteur (énergie des vagues) et enfin, l'éolien.
- Des ressources déjà largement exploitées et en développement : gisement de biomasse, production solaire photovoltaïque.

FAIBLESSES

- Des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre principalement liées aux transports, dominé par l'utilisation du véhicule personnel.
- Un secteur résidentiel assez fortement consommateur en énergie finale.
- Des énergies renouvelables 3 fois moins représentées dans la consommation d' énergie finale qu'à l'échelle départementale.
- Un potentiel éolien limité par le classement de la quasi-totalité du territoire en zone de contrainte absolue.
- Un littoral qui ne dispose pas de sites favorables au développement de l'éolien offshore ni de l'hydrolien.

BESOINS / ENJEUX IDENTIFIES

- La réduction des consommations des secteurs tertiaire et résidentiel par le biais des rénovations thermiques.
- La réduction de l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et le développement en parallèle des alternatives (transports en commun et mobilités douces).
- Le déploiement du recours aux énergies renouvelables dans les projets urbains, notamment les zones d'activités économiques (méthanisation, bois-énergie, solaire photovoltaïque, géothermie, etc.).
- Le développement de l'énergie éolienne pour atteindre l'ambition de territoire à énergie positive.
- La valorisation de la filière bois-énergie faite dans le respect de l'ensemble des filières de l'industrie du bois et des enjeux écologiques.
- La participation au développement de technologies permettant la mise en œuvre de l'énergie hydraulique (hydrolien et houlomoteur) et son usage dans les projets de territoire.

7.5 Un tri des déchets poussé permettant un traitement qualitatif

Collecte des déchets

La Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud adhère au SITCOM Côte Sud des Landes. Ce dernier exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets.

La collecte des déchets résiduels

- Les déchets résiduels sont collectés en bacs de regroupement afin d'optimiser les collectes, d'améliorer la sécurité des agents de collecte, d'adapter la fréquence de ramassage en fonction des productions saisonnières. D'une façon générale, les bourgs sont collectés deux fois par semaine et les autres parties de la commune une fois par semaine. Au cours de la période estivale, les zones touristiques très fréquentées peuvent être collectées jusqu'à 7 fois par semaine.
- Un programme d'implantation de conteneurs de forte capacité, enterrés ou semi-enterrés est en cours de réalisation, pour optimiser le ramassage et améliorer l'esthétisme de ces points d'apport.
- Sur la CC MACS, en 2015, les ordures ménagères collectées s'élèvent à 29 403 tonnes de déchets, soit une augmentation de 0,7% entre 2014 et 2015.

Les collectes séparatives

- Les déchets faisant l'objet d'un tri sont collectés en points d'apport volontaire (PAV). Le tri est encouragé dès le dépôt par les usagers afin de limiter le tri en aval. Cinq conteneurs par PAV permettent de collecter le verre, le papier, les flaconnages en plastiques, les emballages métalliques ainsi que les cartonnettes et briques alimentaires. Les PAV sont généralement complétés par une corbeille de collecte des piles. 249 points de tri sont répartis sur le territoire de MACS.
- Les tournées relatives aux points tris sont étudiées quotidiennement afin de les réadapter pour que le taux moyen de remplissage des conteneurs de la tournée atteigne 60%.

- Une collecte sélective en porte à porte peut également être proposée pour les gros producteurs (emballages pour les écoles, cartons pour les commerces, alimentaires pour les entreprises…).
- Des collectes sur rendez vous sont également organisées (huile alimentaire, encombrants, manifestations…).

- En 2015, 9 859 tonnes de déchets recyclables ont été collectées sur le territoire du SITCOM, réparties entre 9 366 tonnes en point d'apport volontaire et 493 tonnes collectées en porte à porte. Les tonnages collectés sont entièrement valorisés sauf pour le plastique et les tétrapak / cartonnettes dont respectivement 27,2% et 4,6% sont refusés en centre de tri car ils sont mal triés par la population. Des opérations de prévention et de sensibilisation sont menées par le SITCOM, notamment via le Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA).

Les déchèteries

- Le territoire de MACS compte 11 déchèteries qui permettent de collecter de nombreuses catégories de déchets, y compris ceux de soins des professionnels et particuliers, excepté les ordures ménagères résiduelles, les déchets radioactifs, les déchets explosifs, l'amiante de déflocage, l'amiante-ciment ainsi que les bâches agricoles. Les professionnels sont autorisés à utiliser le service sous réserve du paiement de la redevance spéciale.

- Le résultat de ces choix se traduit par un apport très important de déchets par équivalent habitant : plus de 1 000 kg par an, mais permet de traiter ces déchets de manière efficace et adaptés plutôt que de les enfouir.

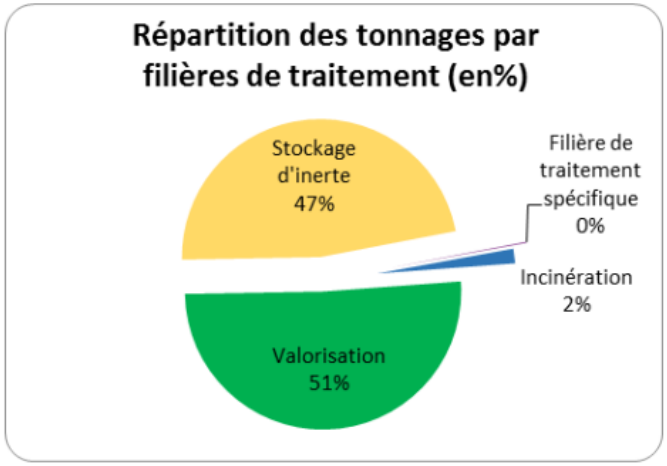


Figure 19 : Destinations des déchets issus des déchetteries

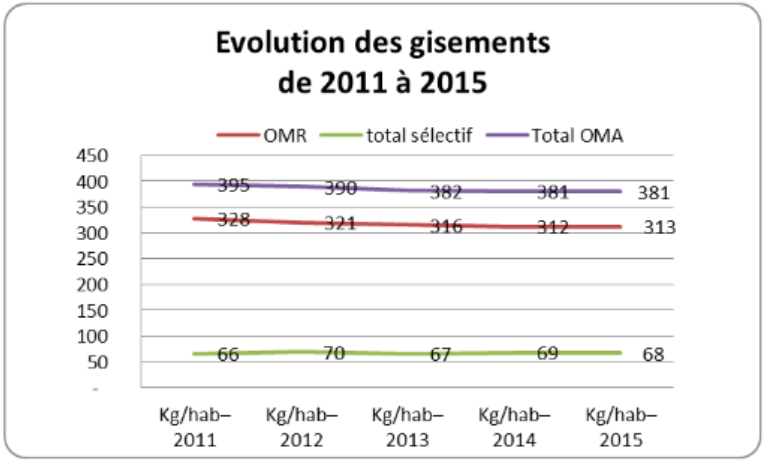
Evolution des tonnages collectés

- Les tonnages de déchets collectés sur le territoire du SITCOM sont en général en diminution.

- Le gisement d'ordures ménagères résiduelles est en diminution depuis plusieurs années et est descendu à 313 kg/habitant en 2015. Les déchets provenant du tri sélectif se stabilisent sur une moyenne de 68 kg/habitant en 2015.

- Au total, les habitants produisent plus d'ordures ménagères sur le territoire du SITCOM (381kg/hab) que sur le territoire national (354kg/hab).

Source : rapport annuel du SITCOM



7. La protection des ressources naturelles

Prévention et sensibilisation

- Depuis plus de 20 ans, la politique générale du SITCOM est de développer tous les moyens permettant de capter la totalité des déchets ménagers et assimilés générés sur son territoire pour les diriger vers les filières de revalorisation ou de traitement les mieux adaptées.
- Différents medias et outils de communication (publications, campagnes, site internet, etc.) sont utilisés pour informer les usagers du SITCOM sur la gestion des déchets.
- Les campagnes de sensibilisation portent sur des thèmes spécifiques: vente de compost, sensibilisation sur les textiles etc... Courant 2016, le SITCOM envisage par exemple de réaliser une campagne d'incitation au tri du papier ou au dons d'objets et textiles usagés à des associations, afin de favoriser le réemploi. Cinq déchetteries sont équipées de conteneurs dédiés au dons (Bénesse Maremne, Soorts-Hossegor, St Vincent de Tyrosse et Soustons et Tarnos). Chaque campagne s'articule autour d'un article dans la publication externe, un spot radio, un affichage, des articles dans les bulletins des communes et des communautés de communes.

En 2015, 3 318 tonnes de déchets ont pu être évitées grâce aux actions de prévention :

- ❑ Compostage individuel: 2 160 tonnes grâce aux 23693 composteurs distribués depuis 2000,
- ❑ Collecte du textile : 509 tonnes ont été détournées par les deux associations présentes sur le territoire.
- ❑ Non à la pub : 583 tonnes de prospectus évitées par les 25,5% de boîtes à lettres ayant un autocollant.
- ❑ Dons en vue du réemploi: 65,8 tonnes

- **Traitement des déchets**

Les déchets issus du tri sélectif et des déchèteries sont traités/valorisés par des éco-organismes spécialisés ou en interne par le SITCOM :

- Les emballages ménagers (ECO-EMBALLAGES)
- Les papiers (ECO-FOLIO)
- Les matériels électriques (OCAD3E (ECOSYSTEME))
- Les piles et accumulateurs (COREPILE)
- Les textiles (ECO-TLC)
- Les pneus (ALIAPUR)
- Les Déchets Diffus Spécifiques (ECO-DDS)
- Les déchets végétaux, broyés en déchèterie, composté sur la plate-forme multi-matériaux de Bénesse-Maremne ou mis à disposition des agriculteurs et STEP
- Les déchets de bois, broyés, calibrés et dirigés vers les filières de bois énergie ou pour la fabrication de panneaux de particules
- Les déchets inertes, dirigés vers les centres de stockage à Messanges et Capbreton

Pour faire face aux pointes de production estivale, le SITCOM compte un atelier de mise en balles des ordures ménagères situé à Saint-Paul-lès-Dax, permettant de stocker en transit environ 5 000 tonnes de déchets. Cela permet de réguler les exportations de déchets et de faire face à d'éventuelles indisponibilités des moyens de traitement qui sont repris en hiver.

La plateforme multi-matériaux de Bénesse-Maremne est un site qui réceptionne une partie des déchets qui seront soit transformés en vue d'être commercialisés soit stockés temporairement (transit) afin d'être recyclés, valorisés ou éliminés. Des travaux ont débuté en 2016 pour le réaménagement et l'extension de la plateforme (notamment pour le stockage des mâchefers, la « mise en balles » des ordures ménagères…).

- Les déchets résiduels sont orientés vers les deux unités d'incinérations du SITCOM sur Bénesse-Maremne et Messanges. Les REFIOM (Résidus d'épuration des fumées d'incinération des ordures ménagères) sont évacués vers un centre de stockage de classe 1. Les mâchefers sont maturés sur la plate-forme de Bénesse Maremne, puis triés avec extraction des métaux. Ils sont ensuite valorisés en technique routière.
- Du fait d'une capacité de traitement insuffisante des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères pour les déchets non valorisables, une partie des ordures ménagères résiduelles (16 826 t) est traitée à l'extérieur du Syndicat ou mise en balles pour être éliminée. Les études menées ont conduit à la décision de construire une unité de valorisation énergétique (UVE) de 83000 tonnes pour répondre aux besoins de traitement des déchets résiduels sur la commune de Benesse-Marèmne. Elle est entrée en service en juillet 2016. L'ancienne usine d'incinération de Bénesse-Maremne, arrêtée depuis mi-juillet, va être déconstruite. L'opération est prévue courant 2017.

7.6 Enjeux environnementaux généraux

- La compilation de la protection des ressources naturelles mène à cette carte d'enjeux environnementaux. Cette carte permet d'identifier les secteurs de construction à éviter ou à privilégier pour le développement urbain.

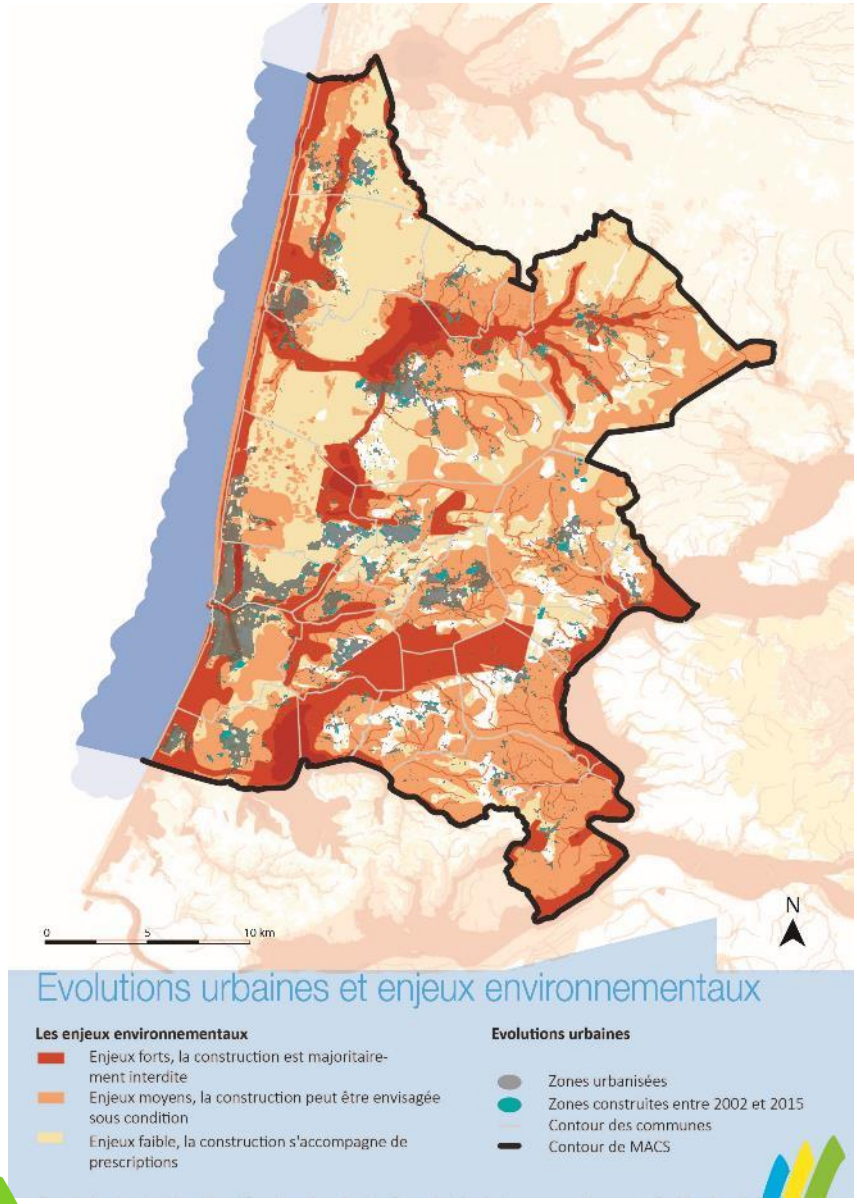
- Les **enjeux forts** regroupent les surfaces en eau, les réservoirs de biodiversité officiels (excepté les zones de protection spéciales) et les réservoirs de biodiversité des zones humides ainsi que les zones inondables. Sur ces secteurs, les constructions sont majoritairement interdites.

- Les **enjeux moyens** regroupent les réservoirs de biodiversité locaux identifiés comme majeurs et les zones de protection spéciales, les zones soumises aux remontées de nappe très forte et forte. Sur ces secteurs, les constructions peuvent être envisagées sous des conditions particulières.

- Les **enjeux faibles** regroupent les réservoirs de biodiversité locaux secondaires, les zones soumises au risque de feux de forêt, aux remontées de nappe de niveau moyen et faible ainsi que les zones soumises au risque de mouvement de terrain. Sur ces secteurs, les constructions sont autorisées mais s'accompagnent de prescriptions pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

- Les zones blanches de la cartes ne relèvent pas d'enjeux environnementaux connus à ce stade et sont donc à privilégier dans un premier temps pour le développement urbain vis-à-vis des enjeux environnementaux.

- Les constructions sur les années précédentes se sont majoritairement réalisées dans les secteurs à enjeux nuls, faibles ou moyens. Cet « évitement » des enjeux environnementaux les plus importants est à poursuivre en tendant vers une majorité de construction sur des secteurs à enjeux environnementaux faibles et nuls.



Publié en ligne le 30/06/2026

1.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix

Procédures	Date
Elaboration du PLUi	27 fév. 2020
Modification Simplifiée n°1	6 mai 2021
Mise à jour n°1	21 oct. 2021
Mise en compatibilité et modification n°1	24 mars 2022
Modification n°3	27 juin 2023
Modification n°4	24 juin 2025
Annulation partielle	25 sept. 2025
Révision Allégée n°3	4 déc. 2025
Révision Allégée n°1	4 fév. 2026
Modification n°2	4 fév. 2026
Modification n°5	25 juin 2026
Révision Allégée n°2	25 juin 2026
Révision Allégée n°5	25 juin 2026

Publié en ligne le 30/06/2026

SOMMAIRE

Préambule 3

1. Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 5
- 1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD 7
- 1.2. Présentation générale du projet 10
- 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD 11

2. Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 16
- 2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi 17
- 2.2. La réduction de la consommation d'espace par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi 29

3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 30
- 3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle 31
- 3.2. Les choix établis sur chaque site de projet 37

4. Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 159
- 4.1. Rappel règlementaire 160
- 4.2. Organisation générale des pièces du règlement 162
- 4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines 167
- 4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser 183
- 4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles 184
- 4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 185
- 4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires 186
- 4.8. Justifications des évolutions de zonage 210
- 4.9 Justification des grandes lignes de la traduction réglementaire 348

5. Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 349

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur 359
- 6.1. Hiérarchie des normes 360
- 6.2. La Loi Littoral 364
- 6.3. Le SCoT de MACS 444
- 6.4. Le SDAGE Adour Garonne 505
- 6.5. Le PGRI Adour Garonne 510
- 6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET 511
- 6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes 514
- 6.8. Le PLH de MACS 516

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi 522

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

PREAMBULE

Publié en ligne le 30/06/2026

Préambule

Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans le rapport de présentation les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

L'ensemble de ces justifications, relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'au règlement graphique et écrit, seront exposées et argumentées dans les chapitres suivants.

Publié en ligne le 30/06/2026

PLUi MACS

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction règlementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.
Ainsi, le PADD est établit par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire, grâce à la définition des orientations générales et des objectifs fondamentaux. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.
Ce document constitue également un document d'information pour les citoyen quant au développement de leur territoire.

Le PADD du PLUi de la Communauté de communes de MACS a été débattu en Conseil Communautaire le 14 mars 2017, puis la version finalisée le 6 décembre 2018 et le 31 janvier 2019.

Publié en ligne le 30/06/2026

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• L'équilibre spatial de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire • L'équilibre des classes d'âge sur le territoire • L 'accueil des nouvelles populations en tenant compte de l'évolution de leurs besoins, de la préservation de leur cadre de vie et de la qualité de leur environnement • Le maintien de la dynamique de construction • La maîtrise du foncier et limitation de l'étalement urbain • Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des actifs • L'anticipation des besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie • La qualité du parc de logements • La mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente avec les ambitions de développement • L'amélioration des performances énergétiques du parc	**AXE 1 : Se développer de manière équilibrée et durable**	▪ Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée ▪ Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ▪ Tendre vers un territoire autonome en énergie ▪ Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances
• La définition d'une stratégie de développement économique • L'équilibre spatial des activités économiques sur l'ensemble du territoire • L'accompagnement et le soutien à la pérennité de l'activité agricole (faciliter la transmission, développer les circuits courts, gestion du foncier) • La définition d'une stratégie touristique sur le territoire • Le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral • La montée en gamme de l'offre touristique • L'étalement de la saison touristique	**AXE 2 : Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique**	▪ Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois ▪ Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts) ▪ Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles

Publié en ligne le 30/06/2026

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• La préservation et la valorisation des motifs paysagers qui font l'identité plurielle du territoire de MACS • La conservation des ensembles bâtis et naturels constituant un patrimoine riche et de grand intérêt • La requalification des entrées de bourgs les plus dégradées, les plus confuses, les moins lisibles (traitement des espaces publics, gestion de l'affichage publicitaire, intégration des ZAE…) • La maîtrise du développement résidentiel et économique pour limiter leur impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers • La préservation des scénographies particulières (vues sur le littoral, vues intimistes des berges des lacs, vues sur les Pyrénées…) • Assumer les espaces remarquables en termes de biodiversité • Être attentif aux déboisements • Réflexion sur l'urbanisation susceptible de faire disparaître les connexions écologiques • La protection des eaux de baignade et des eaux conchylicoles contre les pollutions issues des rejets domestiques • La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation • La mise en cohérence du projet de développement avec la capacité de traitement des effluents en anticipant les difficultés existantes sur le collectifs (réseaux et stations) avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation • Le développement d'une gestion alternative des eaux de pluie, à la parcelle, pour limiter les surcharges hydrauliques en station • Le maintien d'une bonne qualité des nappes phréatiques via la protection des formations végétales	**AXE 3 : Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale**	• Mettre en place les conditions d'une • Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux ▪ Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire ▪ Protéger les continuités écologiques, gages de qualité ▪ Gérer durablement la ressource en eau

Publié en ligne le 30/06/2026

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
• L'accompagnement de la forte croissance démographique par le développement d'une offre en équipements adaptée et équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire • Le maillage des équipements afin de développer une offre de proximité, limitant l'utilisation de la voiture • Le développement d'une desserte numérique équilibrée sur l'ensemble du territoire • Le renforcement et l'adaptation des modes de déplacements aux différentes échelles limitant l'utilisation de la voiture particulière • Une réflexion à mener sur l'offre ferroviaire	**AXE 4 : Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale**	▪ Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage ▪ Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire ▪ Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire

Publié en ligne le 30/06/2026

1.2. Présentation générale du projet

Ce PLUi est le premier document d'urbanisme intercommunal du territoire. Il constitue une base de travail intéressante pour la collectivité mais cela reste un document perfectible. Ce PLUi est la déclinaison des orientations et objectifs du SCoT, qui constitue le socle, la base de réflexion du projet de développement de long terme qui avait été validé en mars 2014. Le SCoT a fixé le cadre, le PLUi MACS est venu le décliné.

Sur ce territoire qui subit de fortes pressions (démographiques, résidentielles, …), le projet est avant tout de maîtriser le développement et de chercher, dans la mesure du possible, à rééquilibrer le développement. Le PADD a donc fixé un objectif de développement résidentiel et démographique plus faible que le scénario « au fil de l'eau ». Le projet de PLUi a été décliné pour que la population permanente ne dépasse pas les 80 000 à 82000 habitants à l'horizon 2030 (les perspectives au fil de l'eau permettraient d'envisager un développement à hauteur de 90 000 à 95000 habitants).

Le PLUi veille avant tout à décliner les objectifs de modération de la consommation foncière et à intégrer les enjeux environnementaux dans le cadre de la déclinaison réglementaire. Un travail important a été réalisé sur les OAP pour assurer une meilleure maîtrise des opérations de développement envisagées, ainsi que sur la déclinaison d'un règlement plus graphique, qui permet d'avoir une lecture plus transversale des choix d'aménagement et d'urbanisme.

Ce premier PLUi veille à la fois à décliner le projet intercommunal, pour assurer la cohérence avec les grandes orientations fixées par le SCoT, reprises dans le PADD et à intégrer les spécificités communales qui avaient été pointées dans les documents d'urbanisme communaux notamment. Ce PLUi est une première étape, il n'harmonise pas encore la totalité des règles et orientations même si d'importantes avancées ont été opérées par rapport aux documents d'urbanisme communaux. Certaines spécificités pourraient à terme être traitées avec d'autres outils mais le temps à manquer pour permettre la maturation de ces évolutions.

Ce PLUi sera sans nul doute révisé rapidement, pour aller plus loin dans la démarche d'intégration mais aussi pour tenir compte de projets en cours de clarification.

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 1	**1.1. Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée**	**A. De manière équilibrée sur le territoire, selon un réseau de centralités** *Le projet de développement envisagé dans le cadre du PADD et de sa déclinaison réglementaire est de modérer la croissance, notamment du nombre de logement. Le rythme de développement constaté ces dernières années n'est pas tenable sur le long terme, l'objectif est par conséquent d'infléchir la courbe.* **B. En économisant le foncier** *La consommation foncière a été très importante ces dernières années, elle doit être modérée à la fois pour tenir compte des orientations nationales mais également pour préserver les ressources locales.* **C. En définissant une densité adaptée** *La densification est nécessaire pour modérer la consommation foncière. Il est important de proposer des formes urbaines plus compactes que par le passé.*
	1.2. Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle	**A. Veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande** *Les objectifs du PLH sont déclinés dans le projet et justifiés dans le chapitre 4 du présent livre.* **B. Garantir les parcours résidentiels par une politique foncière adaptée** *Le projet envisage un développement sur toutes les communes pour permettre à chaque ménage de trouver un produit adapté à son besoin. Le développement est plus soutenu sur les polarités.* **C. Assurer un environnement urbain de qualité** *La qualité du cadre de vie est le principal vecteur d'attractivité du territoire. Afin de le préserver, tout en répondant aux besoins de développement, il est proposé d'intégrer des OAP et une traduction réglementaire qui permettent d'encadrer les nouvelles opérations.*
	1.3. Tendre vers un territoire autonome en énergie	**A. Concevoir des tissus urbains et des bâtiments économes en énergie en y intégrant des facteurs climatiques** *La trame réglementaire proposée vise à favoriser des projets économes en énergie afin de répondre au moins partiellement, aux défis mondiaux liés au réchauffement climatique.* **B. Réduire l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et développer en parallèle des alternatives** *La densification attendue des zones urbaines et à urbaniser, et le développement des modes doux vont dans ce sens.* **C. Favoriser le développement des énergies renouvelables** *Il est proposé, sur des espaces déjà artificialisés, de permettre et favoriser le développement d'énergies renouvelables.*

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 1	**1.4. Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances**	**A. Organiser le développement territorial en tenant compte des risques littoraux** *La problématique risque est importante sur le territoire, la déclinaison réglementaire du projet prend pleinement en compte cette dimension, en anticipant notamment le recul du trait de côte.* **B. Préserver les personnes et les biens exposés aux risques** *Les zones de risques ont été identifiées, les zones de développement ont été envisagées à l'écart de ces sites.*

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 2	**2.1. Décliner la stratégie du territoire de la Communautés de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois**	**A. Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises** *Le développement économique local est un enjeu important pour le territoire, notamment pour limiter les échanges avec les territoires voisins (augmentation des besoins de mobilité). Le renfort du tissu local est un enjeu majeur pour assoir le bassin de vie.* **B. Privilégier une plus grande densité et qualité environnementale des espaces économiques** *Les espaces à vocation économique, souvent en entrée de ville ou d'agglomération, créer des espaces vitrines souvent peu qualitatifs. Ces espaces font l'objet d'OAP spécifiques pour essayer de mieux intégrer ces activités dans leur environnement.* **C. Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral** *Des projets touristiques doivent pouvoir se développer dans les zones plus rurales. Des Stecal notamment ont été positionnés dans ces secteurs.* **D. Valoriser le réseau de liaisons douces comme atout touristique** *Le réseau de voies cyclables est développé dans le cadre du projet de PLUi.*
	2.2. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)	*Cette orientation est difficile à décliner, l'assolement ne relève pas du PLUi. L'intention politique est néanmoins intéressante et louable et est, pour cette raison, intégrée dans le PADD.*

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 2	**2.3. Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles**	**A. S'appuyer sur les zones d'aménagement commerciales (ZACOM) pour assurer le rayonnement et l'attractivité commerciale au-delà de notre territoire ;** *Les dispositions du DAC ont été retranscrites réglementairement dans le DOO pour limiter l'expansion des zones économiques commerciales de périphérie et recentrer cette offre sur les bourgs et villages principaux.* **B. Favoriser l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques** *Complémentaire au point précédent.* **C. Conforter l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce des centres villes.** *Complémentaire au point précédent.*

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 3	**3.1. Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux**	*Cette orientation se suffit a elle-même, elle est claire et déclinée dans le cadre du document réglementaire associé (classement en zone naturelle, intégration et traduction des dispositions de la Loi Littoral, mise en place de STECAL mesurés pour permettre des activités de découverte du milieu, …).*
	3.2. Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	**A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage** *La qualité du cadre de vie est l'un des principaux ferment de développement de l'attractivité du territoire. Il est important que le développement urbain respecte les éléments du grand paysage, notamment les entrées de villes et de villages. Les espaces publics doivent être végétalisés et offrir de véritables espaces de rencontre.* **B. Proposer un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale** *L'architecture locale doit être respectée. Les projets doivent veiller à conserver les principaux codes de l'architecture locale. La déclinaison réglementaire va dans ce sens, sans pour autant interdire des projets très contemporains dans l'écriture architecturale, notamment sur des secteurs « vitrine » comme le front de mer.*

Publié en ligne le 30/06/2026

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 3	**3.3. Protéger les continuités écologiques, gages de qualité**	*Cette orientation elle est claire et déclinée dans le cadre du document réglementaire associé (réservoirs de biodiversité notamment).*
	3.4. Gérer durablement la ressource en eau	**A. Gérer durablement la qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable** **B. Proposer un développement urbain en cohérence avec les capacités du territoire à le recevoir** **C. S'engager dans une gestion globale de l'eau**

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 4	**4.1. Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage**	**A. Mettre en place les conditions de l'intermodalité** *Le déploiement d'une offre de mobilités durable et optimale : transports en commun, covoiturage, réseau de liaisons douces répondant aux besoins quotidiens des habitants, notamment en reliant les bourgs aux gares, constitue un enjeu majeur pour le territoire intercommunal.* **B. Favoriser le développement des modes doux (vélos, piétons), des transports collectifs et des offres solidaires (covoiturage, rézo pouce)** *Cette orientation s'inscrit dans la poursuite des engagements et actions mis en œuvre et la volonté de s'inscrire durablement dans la politique de transition énergétique pour une croissance verte.*
	4.2. Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire	**A. Proposer un développement urbain favorisant les mobilités alternatives à la voiture** *Complémentaire au point précédent => cohérence politique urbanisme / transports.* **B. Conforter la fluidité des déplacements automobiles** *Complémentaire au point précédent.*

Publié en ligne le 30/06/2026

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 4	**4.3. Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire**	**A. Disposer d'une offre de services et d'équipements, facilement accessible pour une majorité d'habitants** *Cette orientation doit permettre de développer une offre mutualisée d'équipements structurants, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants de MACS et des générations futures.* **B. Anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique** *Construire un « territoire de proximité » au service des habitants de MACS. L'accessibilité des services à la population et l'optimisation de leur localisation au regard des pratiques observées et des possibilités de déplacements entre les principaux pôles structurants, mais aussi entre ces pôles structurants et les communes rurales constitue une priorité.* **C. Soutenir la desserte numérique du territoire** *Condition essentielle de l'attractivité et du développement des territoires, il constitue un paramètre nécessaire à leur cohésion. Le développement numérique constitue un équipement de proximité important pour la population comme pour les acteurs économiques.*

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

2.1.1. Eléments de cadrage

L'analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification et de division au sein des espaces urbains a été intégrée dans le diagnostic de territoire (livre I du rapport de présentation, chapitre 5). Cette analyse pointe une consommation foncière importante ces dernières années, avec de réelles disparités entre le littoral et les communes plus rurales.

La dynamique de construction est très forte, accrue ces dernières années, notamment dans la partie Sud, par l'influence du Pays Basque et l'accueil d'une population active qui travaille dans les Pyrénées Atlantiques.

Les objectifs de modération de la consommation foncière ayant été fixés avec précision dans le cadre du SCoT, ils ont été tout simplement repris dans le cadre du PLUi MACS. Dans le cadre du PADD, il a donc été proposé de modérer la consommation foncière à hauteur de 30% par rapport aux 13 dernières années, sans compter le projet de golf, projet exceptionnel qui ne peut être analysé dans le cadre d'une perspective « au fil de l'eau ».

Les analyses de la consommation foncière font ressortir une consommation foncière annuelle moyenne de l'ordre de 85,7 ha par an sur 13 ans.

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

2.1.2. Rappel du scénario de développement – définition des besoins en logements et en foncier

« L'objectif du SCOT est de réduire d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (16% en intégrant le développement touristique de Tosse) en mettant en œuvre le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la fixation de densités minimales dans les espaces d'extension urbaine. »

« En volume, les prescriptions du SCoT de MACS, reprises dans les conclusions du PLH, imposent une modération à la hauteur des objectifs de limitation d'accueil de population. Pour autant, compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, ces objectifs restent conséquents : autour de 800-900 logements par an, tout produit confondu. »

« Cela se traduit par une volonté affirmée de développer la réalisation de programme de logements locatifs sociaux. Malgré l'ambition du PLH de produire plus de 1000 logements locatifs sociaux sur 2016-2021, l'ampleur de la dynamique de construction ne pourra faire passer le pourcentage de logements locatifs sociaux que de 5% à 7%. »

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Rappel du tableau intégré dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, servant de base à la déclinaison des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Temps de parcours entre Atlantisud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Population estimée à 2030	Nombre de logements à produire entre 2008 et 2030	Nombre de logements à construire sur la durée du SCOT (18 ans) selon la densité 2002-2012	Densité (surface moyenne par logement)	Surfaces maximales artificialisables sur la durée du SCoT (2012-2030) destinées à l'Habitat	Surfaces maximales artificialisables destinées à l'activité économique entre 2012 et 2032	Dont projets d'échelle SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)	Projets d'échelle Supra-SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)
Pôles structurants	CAPBRETON		7 763	11 521	3 338	1 075	120	20,0	25,0		
	LABENNE		4 543	7 524	2 647	2 048	250	58,0	13,0		
	SOUSTONS	48,00%	7 090	10 200	2 763	1 197	300	71,0	64,0	45,0	
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7 161	10 271	2 763	1 518	300	59,0	0,0		
	Total secteur 1	**12960**	**26 557**	**39 517**	**11 511**			**208,0**	**102,0**		
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE		2 054	4 133	1 847	590	300	50,0	91,0	91,0	
	MAGESCQ		1 688	2 579	791	450	450	30,0	37,0		
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1 287	1 584	264	388	600	18,0	0,0		
	JOSSE	22,00%	769	1 066	264	62	600	9,0	0,0		
	SAUBION		1 302	1 842	480	247	500	17,0	0,0		
	BENESSE-MAREMNE		2 166	3 300	1 007	2 035	450	40,0	20,0		
	SAUBUSSE		792	1 327	475	955	500	28,0	0,0		
	Total secteur 2	**5940**	**10 058**	**15 831**	**5 127**			**192,0**	**148,0**		
De 10 à 20 minutes	SAUBRIGUES		1 306	1 722	369	95	500	10,0	13,0		
	TOSSE		2 199	3 328	1 002	866	450	56,0	2,0		220 (Golf , équipements touristiques et résidentiels liés - dont villas du resort)
	SAINT MARTIN DE HINX		1 157	1 692	475	575	500	16,0	14,6		
	ANGRESSE	20,00%	1 434	2 568	1 007	498	450	20,0	5,0		
	SOORTS HOSSEGOR		3 672	4 752	959	1 053	400	25,0	4,0		
	SEIGNOSSE		3 131	4 103	863	762	400	35,0	5,8		
	AZUR		549	873	288	216	500	10,0	16,0		
	Total secteur 3	**5400**	**13 448**	**19 037**	**4 964**			**172,0**	**81,4**		
De 20 à 30 minutes	ORX		469	712	216	85	600	12,0	2,0		
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1 044	1 584	480	294	500	20,0	0,0		
	VIEUX BOUCAU LES BAINS	10,00%	1 591	2 266	600	992	50	9,0	0,0		
	MESSANGES		953	1 574	552	1 282	500	15,0	20,0	20,0	
	MOLIETS ET MAA		821	1 442	552	574	500	30,0	0,0		
	Total secteur 4	**2700**	**4 878**	**7 578**	**2 398**			**86,0**	**22,0**		
	TOTAL	**27000**	**54 941**	**81 963**	**24 000**			**658,0**	**353,4**	**156,0**	**220,0**

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

2.1.3. La consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers attendue au PLUi

Point méthodologique :

Une distinction a été faite à la fois sur l'analyse de la consommation foncière passée et sur la consommation envisagée dans le cadre du PLUi pour la période 2019-2030 (inclus), entre les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine et les espaces situés hors enveloppe urbaine. Cette approche permet de différencier les espaces considérés comme « Naturels Agricoles et Forestiers » (NAF), des espaces considérés comme « urbanisés » en densification. Cette distinction est proposée en réponse aux dispositions de l'article L151-4 qui précise que le rapport de présentation *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

L'enveloppe urbaine a été définie sur la base de la définition suivante :

L'enveloppe urbaine est une ligne virtuelle qui correspond à une délimitation des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés. Les surfaces annexes artificialisées comme les parkings, les voiries, jardins, etc. y seront également intégrés.

L'enveloppe urbaine est délimitée en tenant compte de la réalité de l'artificialisation, elles n'intègrent pas les zones AU ou constructibles indiquées au document d'urbanisme mais sans réalité physique (non artificialisées). La délimitation de l'enveloppe urbaine correspond à la réalité physique des espaces urbanisés, elle ne correspond pas automatiquement aux limites des parcelles cadastrales. En cas de discontinuité du bâti, plusieurs enveloppes urbaines pourront être délimitées.

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les critères proposés pour qualifier un espace comme « urbanisé », et ainsi définir l'enveloppe urbaine sont :

- la présence d'au-moins 10 constructions à usage de logement (hors annexes, garages, …),
- une inter-distance entre les constructions inférieure à 50 mètres,
- l'absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres qui conduirait à rompre le rythme ou la forme urbaine,
- la présence de voie et de réseaux de desserte.

Deux enveloppes urbaines ont ainsi été définies, celle de 2006 et celle de 2018. La délimitation de ces deux enveloppes urbaines permet d'analyser plus précisément la consommation foncière qui s'opère soit en densification des tissus urbains existants, soit en extension de ces derniers avec pour conséquence un « grignotage » des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'enveloppe urbaine de 2006 était nécessaire pour disposer de l' « état zéro » pour l'analyse de la consommation foncière opérée entre le 01/01/2006 et le 31/12/2018. Elle a donc été définie sur la base d'une analyse de l'ortho-photo et du bâti 2006, complétée d'une expertise fine des autorisations d'urbanisme (fichiers ADS des communes et de MACS).

L'enveloppe urbaine de 2018 a quant à elle était définie sur la base d'une analyse de l'ortho-photo 2018 et du bâti 2019, complétée d'une expertise fine des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'au 31/12/2018 (fichiers ADS des communes et de MACS). Cette méthodologie a permis d'actualiser les limites des zones urbanisées (enveloppe urbaine) en conséquence. L'enveloppe urbaine de 2018 permet ainsi de disposer de l' « état zéro » pour la consommation foncière à venir sur la durée de vie (programmation urbaine) du PLUi pour la période 2019 à 2030 (horizon SCOT).

La référence prise pour la consommation foncière est la consommation effective, et non celle planifiée dans les documents d'urbanisme. La méthodologie employée pour évaluer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est déclinée dans le Livre I, chapitre 5 du présent rapport de présentation.

Il est néanmoins utile de rappeler que toutes les surfaces de terrain artificialisées, ayant reçu un aménagement ne permettant pas un retour rapide et aisé à l'état initial (voirie, parking, terrain de sport, golf, espaces verts au sein des opérations d'aménagement, …) ont été intégrées comme de la consommation foncière, notamment sous le vocable de consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Certains espaces, qui restent vastes, ont par contre été identifiés en potentiel de densification ou de mutation des espaces bâtis (cf. livre I du rapport de présentation, chapitre 5).

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

2.1.4. Le respect des objectifs de modération de la consommation foncière

Comme le précise le chapitre 5 du livre I, la consommation foncière annuelle moyenne sur le territoire a été de l'ordre de 85,5 ha sur la période 2006-2018 (inclus). Pour respecter les objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLUi, déclinaison du SCoT, le foncier consommé dans le cadre du PLUi doit donc être au maximum de :

Première analyse, modération de 30% par rapport à la période 2006-2018 (dans l'enveloppe urbaine ou en extension)

Consommation foncière passée	Période de calcul 2019-2030	Potentiel foncier « au fil de l'eau »	Taux de modération	Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues
85,5 ha par an	12 ans	1026 ha	30%	718 ha

Seconde analyse, respect de l'enveloppe foncière SCoT

Enveloppe maxi Habitat 2012-2030	Enveloppe maxi Economie 2012-2030	Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues 2012-2030	Déjà consommé Habitat 2012-2018	Déjà consommé Economie 2012-2018
658 ha	353 ha	1 011 ha	333 ha	68 ha

Reste à consommer dans enveloppe foncière SCOT : 610 ha

Respect des enveloppes foncières restantes au SCOT = en dessous de l'effort de réduction de 30%

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

En bref…

- Une 1ère analyse pour apprécier la modération de 30% par rapport à la période 2006-2018 inclus (dans l'enveloppe urbaine ou en extension)

→ Un PLUI compatible avec les objectifs de réduction du SCOT entre 16 et 30%.

Consommation foncière passée 2006-2018	85,5 ha par an >1111/13
Période de calcul 2019-2030	12 ans
Potentiel foncier « au fil de l'eau »	1026 ha >12*85,5
Taux de modération	30%
Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues	718 ha

	Nombre d'hectares après M3	*Réduction par rapport à la décennie précédente (1026 ha) après M3*
Conso AU 2019-2030 habitat équipements (hors EU)	312	
Potentiel densification	**209**	
Conso AU 2019-2030 éco	129	
Projet à dominante golfique	137	
Total PLUI sans golf	**650**	**-36,6%**
TOTAL PLUI	**787**	**-23,3%**

La consommation foncière annuelle moyenne sur le territoire a été de l'ordre de **85,5 ha sur la période 2006-2018**.
Pour respecter les objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLUi, **déclinaison du SCoT, le foncier consommé dans le cadre du PLUi doit donc être au maximum de 718 ha (selon un effort de -30%) et 862 ha (selon un effort de – 16% intégrant le projet à dominante golfique de Tosse).**

Autant en volume qu'en tendance, le PLUI respecte cet objectif.

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les projets d'échelle SCOT et supra-SCOT

	SCOT : nombre d'ha prévus	*PLUi*
MESSANGES	20	Intégré dans projets éco 2019-2030
SOUSTONS	45	abandonné
SAINT GEOURS	91	Pour la ZAC Atlantisud (autorisée en 2004), consommation basée sur les permis de construire accordés : • entre 2012 et 2018 = environ 6 ha, • entre 2006 et 2011 = 64 ha aménagés
TOSSE	220	137 ha artificialisés entre 2019-2030 (cf page suivante)

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les projets d'échelle SCOT et supra-SCOT

❖ Le projet à dominante golfique en quelques chiffres

La temporalité du projet lié à la réalisation du ZAC du SPARBEN dépasse la temporalité du PLUI basée sur un horizon 2030. C'est pourquoi deux scenarios d'aménagement sont présentés dans le projet de PLUI, en intégrant les impacts en terme de production de logements et d'accueil de population

Synthèse	Scenario pessimiste (retenu)	Scenario optimiste
Démarrage travaux	2022	2022
1ere livraison	2026	2024
IMPACTS À L'HORIZON 2030	- 136,99 HA ARTIFICIALISÉS - +76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE - 222 logements dont 55 en résidences secondaires - 293 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS	- 146,96 HA ARTIFICIALISÉS - +76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE - 367 logements dont 55 en résidences secondaire (villas bord de golf) - 597 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS

Surface OAP À l'horizon du PLUi (2030)	237hectares pour l'ensemble de la ZAC **Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :** - Equipements golfiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (îlots 1, 2, 3 et 7) : 28,43ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (îlot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

En bref…

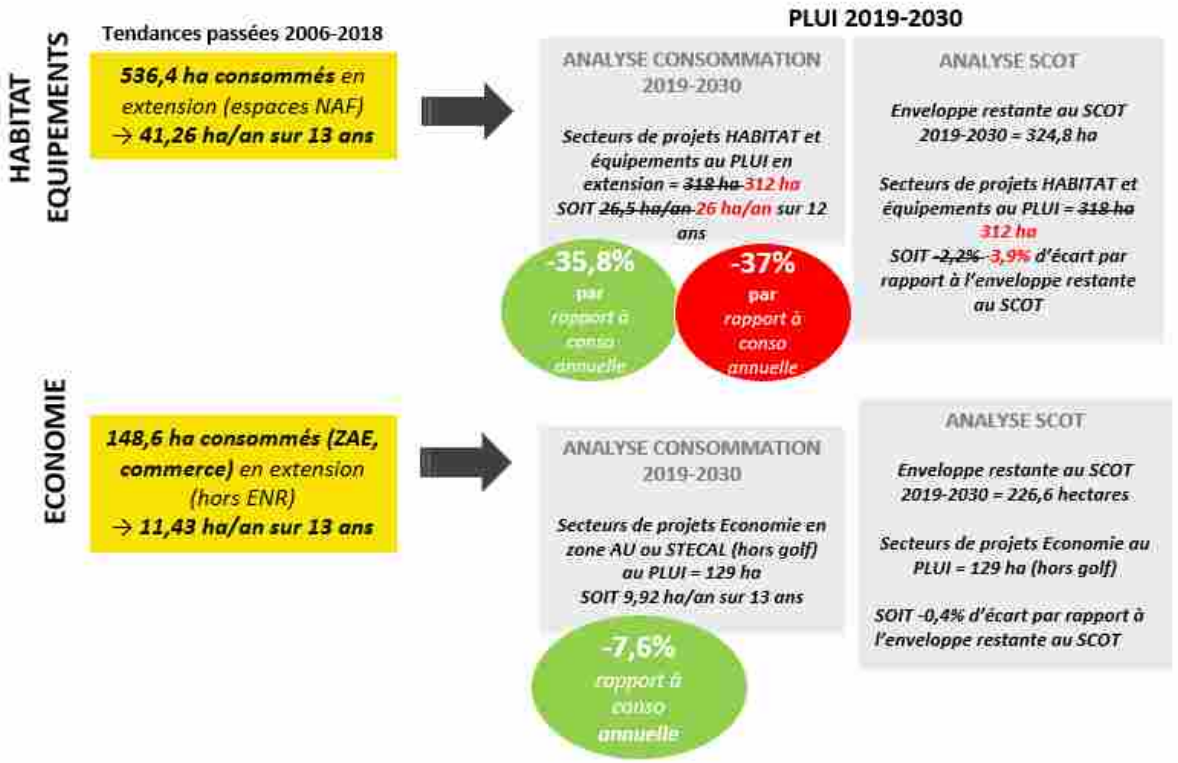
- Une 2ème analyse basée sur le respect des enveloppes foncières du SCOT (uniquement en extension urbaine, générant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)

→ Un PLUI compatible avec les objectifs de réduction du SCOT entre 16 et 30%.

Parc photovoltaïque

- ***Période passée : 37,65 ha de projets photovoltaïques réalisées sur des espaces NAF***

- ***PLUi : 0 projet sur des espaces NAF (combrières, toitures privilégiés)***



Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Soit une consommation foncière totale sur les espaces naturels agricoles et forestiers de 441 ha (312 ha d'habitat et équipements + 129 ha d'économie, hors golf),
ce qui reste inférieure aux possibilités offertes par le SCoT (enveloppes foncières restantes de 551,4 ha sur 2019-2030, dont 324,8 ha pour habitat/équipements et 226,6 pour l'économie) **et permet également de respecter l'objectif de modération foncière de 30% par rapport au référentiel de la décennie passée : 754 ha en extension sur 2006-2018 (soit 13 ans).**

En intégrant le projet à dominante golfique (137ha), la consommation foncière totale maximale est portée à 578 ha représentant une réduction de 23,3% par rapport aux tendances passées, compatible avec les objectifs initiaux du SCOT (16%).

	Nombre d'hectares, après M3	*Réduction par rapport à la décennie précédente (754 ha)*
Conso AU 2019-2030 habitat équipements	312	
Conso AU 2019-2030 éco (STECAL inclus)	129	
Projet à dominante golfique	137	
Total conso NAF PLUI sans golf	**441**	**-41,5%**
TOTAL conso NAF PLUI avec golf	**578**	**-23,3%**

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de PLUi : bilan capacitaire global volet habitat/équipements

La déclinaison du PLUi en terme de foncier constructible à destination de l'Habitat s'élève à 312 ha.
Les hectares constructibles au sein des STECAL Habitat sont identifiés dans le potentiel de densification/division parcellaire.

Le PLUi est par conséquent complètement compatible avec les objectifs du SCoT restant à réaliser (325 ha), représentant un écart de 4%.

Consommation d'espaces NAF dédiée à l'HABITAT et aux EQUIPEMENTS (en ha) - novembre 2022	TOTAL ESPACES CONSOMMES EN EXTENSION 2012-2018	OBJECTIFS SCOT 2012-2030	**SURFACES RESTANTES 2019-2030**	**M3 : PROJETS EN EXTENSION 2019-2030 (1AU/2AU)**	M3 : ECARTS CONSTATES AU SCOT
ANGRESSE	12	20	8,0	4	-4
AZUR	16	10	-6,0	1	7
BENESSE-MAREMNE	13	40	26,6	5	-22
CAPBRETON	16	20	3,7	0	-4
JOSSE	3	9	6,2	7	0
LABENNE	7	58	50,7	51	1
MAGESCQ	41	30	-10,9	7	17
MESSANGES	11	15	4,5	11	7
MOLIETS-ET-MAA	7	30	22,8	18	-5
ORX	2	12	9,8	5	-5
SAUBION	**16**	**17**	**1,0**	3	2
SAUBRIGUES	**11**	**10**	**-1,0**	4	5
SAUBUSSE	**7**	**28**	**21,3**	11	-11
SEIGNOSSE	**12**	**35**	**22,6**	**18**	**-4**
SOORTS-HOSSEGOR	**13**	**25**	**11,5**	14	2
SOUSTONS	**40**	**71**	**31,2**	53	22
ST-GEOURS-MAREMNE	**31**	**50**	**19,4**	9	-10
ST-JEAN-DE-MARSACQ	**19**	**18**	**-0,8**	2	3
ST-MARTIN-DE-HINX	**13**	**16**	**3,0**	11	8
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	**5**	**59**	**54,4**	**49**	**-6**
STE-MARIE-DE-GOSSE	**9**	**20**	**10,7**	6	-5
TOSSE	28	56	27,7	25	-3
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	0	9	8,5	0	-9
Total	**333**	**658**	**324,8**	**312**	**-13**
					-4%

compatibilité SCOT assurée

Publié en ligne le 30/06/2026

2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.2. La réduction de la consommation d'espaces par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi

	U_A	U_N	AU_A	AU_N	A_AU	A_STECAL	A_U	N_AU	N_STECAL	N_U	TOTAL
ANGRESSE	2,1	1,4	0,0	7,3						17,1	**27,9**
AZUR	0,6	23,5					1,7	1,1		2,0	**28,9**
BENESSE-MAREMNE	0,4	2,2	20,8	42,3			9,1	0,1		43,3	**118,2**
CAPBRETON		34,0		24,4				0,2	0,7	23,8	**83,0**
JOSSE	0,3	3,4	0,6	1,7			1,5	1,2	0,4	4,3	**13,4**
LABENNE		8,9		19,7				4,2	0,6	43,6	**77,1**
MAGESCQ	3,9	40,2	12,2	59,0				3,9	3,3	161,2	**283,8**
MESSANGES		1,3		105,8				12,0		70,2	**189,3**
MOLIETS-ET-MAA		61,4		0,6						0,7	**62,8**
ORX	1,8	4,6	1,6	0,9	5,3		1,9	2,5		3,3	**21,8**
SAUBION	0,4	6,3	8,4	2,1		1,2	0,3		1,3	12,9	**32,8**
SAUBRIGUES	0,3	15,2	3,3	3,8	0,0		0,4	1,0	1,3	0,4	**25,7**
SAUBUSSE	6,3	5,2	27,1	1,1			2,8			2,8	**45,4**
SEIGNOSSE	0,0	57,2	0,2	23,5				21,1		7,9	**110,0**
SOORTS-HOSSEGOR		11,3		9,2				5,1		10,3	**35,8**
SOUSTONS	1,7	23,9	3,3	137,1			0,0	4,4	1,6	28,9	**201,0**
STE-MARIE-DE-GOSSE		7,4	3,7	11,2		0,9	0,2	3,5	1,3		**28,1**
ST-GEOURS-MAREMNE	1,1	37,6	7,8	23,5			7,3	1,5		10,0	**88,7**
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2,2	22,2	14,7	5,6	4,2	0,2	0,1	0,2	0,6	14,4	**64,3**
ST-MARTIN-DE-HINX	0,3	6,3	3,9	17,1	3,6	3,7	0,1	0,2	0,1	10,8	**46,2**
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	0,2	16,4	1,6	4,4	5,5		0,1	0,0		42,5	**70,7**
TOSSE	0,0	4,0		13,8	23,7	6,0	0,2	51,3	0,0	3,4	**102,5**
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS		4,0		9,2						14,9	**28,1**
TOTAL	**21,6**	**398,0**	**109,3**	**523,4**	**42,3**	**12,0**	**25,7**	**113,3**	**11,2**	**528,8**	**1 785,5**

319,1 ha de zone U et AU dans les PLU devenus des zones agricoles et naturelles dans le PLUi

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

3.1.1. Principes généraux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

Article L151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Publié en ligne le 30/06/2026

Des OAP valant règlement

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUi (pièce n°3) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer à la pièce n°3 du présent PLUi.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU ainsi que sur certains sites à enjeux en zones urbaines (renouvellement urbain).

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser :

- les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces.
- les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en terme de typologies), d'activités économiques ou d'équipements.
- les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions (faitage parallèle à la voirie, optimisation de l'ensoleillement,…).
- les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s.

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

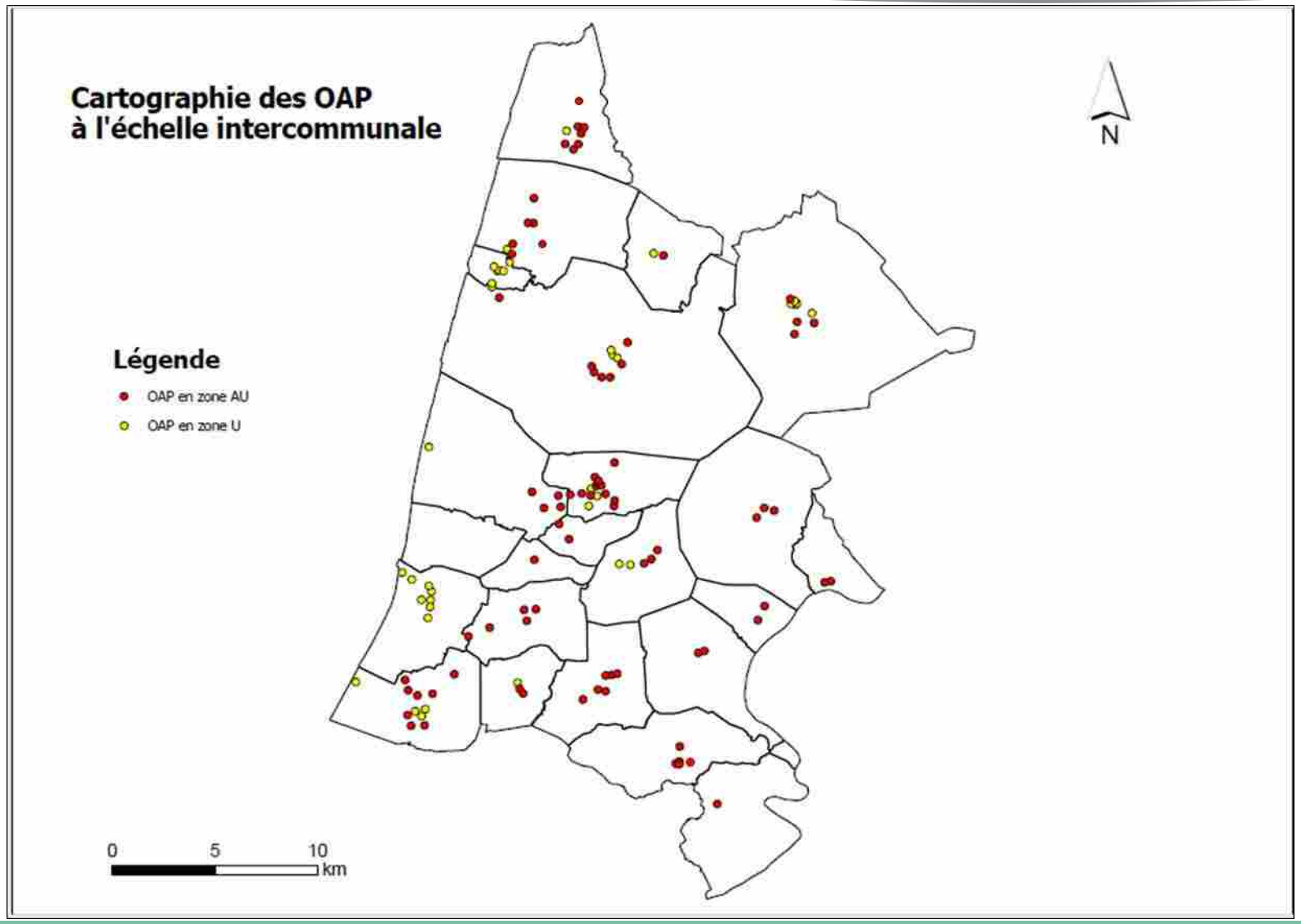
La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la communauté de Communes Maremme Adour Côte Sud dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Publié en ligne le 30/06/2026

3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

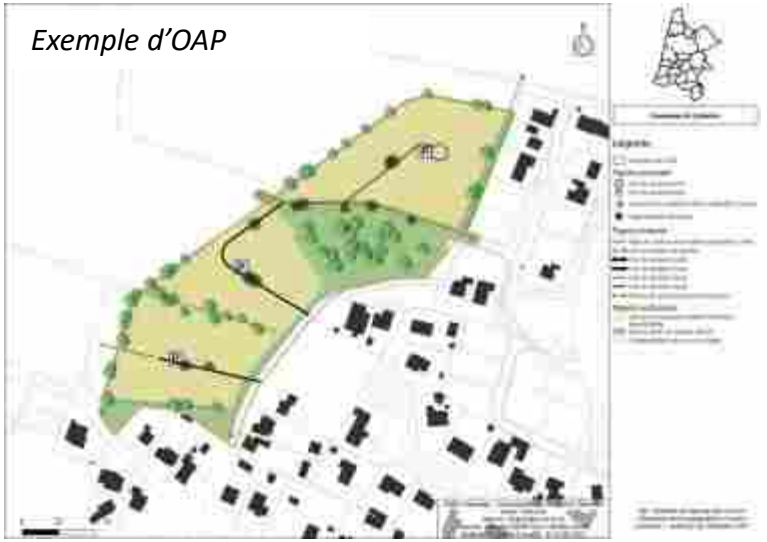
3.1.2. Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

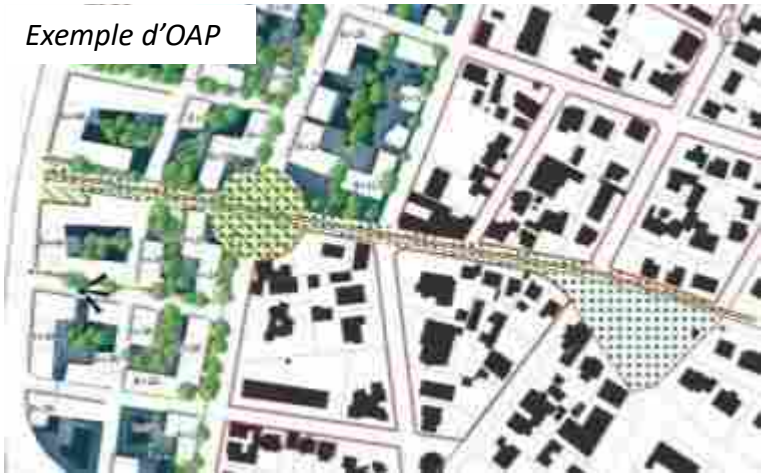
Ces schémas ne s'entendent dans un rapport de conformité mais bien de compatibilité. Leur objectif est de préciser la règle écrite par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisé, densité…) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements doux, les espaces publics, le stationnement, etc. seront laissés libre à l'aménageur.

Ces représentations graphiques viennent notamment démontrer la faisabilité d'un projet qui respecte les prescriptions des documents supra-communaux (densité SCOT) tout en conservant une qualité paysagère et un environnement agréable pour les futurs populations.
Le principe de ces schémas est du même ordre pour les OAP économiques, de loisirs ou à destination d'équipements.

Exemple d'OAP



Exemple d'OAP



Publié en ligne le 30/06/2026

3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

3.1.3. Déclinaison réglementaire

La déclinaison réglementaire des zones à Urbaniser, dans le cadre des OAP, a été calquée sur le règlement des zones urbaines, du fait notamment que ces zones sont destinées à devenir des zones U à terme.

Afin d'éviter les incohérences qui pourraient exister entre la définition du règlement et ce qui est écrit et dessiné dans le cadre des OAP, le choix a été fait de proposer des OAP à valeur réglementaire. La forme de la traduction écrite des attendus réglementaires est donc un peu différente (notamment sur les têtes de chapitre), afin de proposer un déclinaison conforme aux dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme qui précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

L'organisation des chapitres a tenu compte des attendus du Code de l'Urbanisme, en cherchant une cohérence par rapport à l'écriture du règlement des zones urbaines. Le volet écrit des OAP commence donc par le chapitre « mixité fonctionnelle et sociale ».

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2. Les choix établis sur chaque site de projet

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

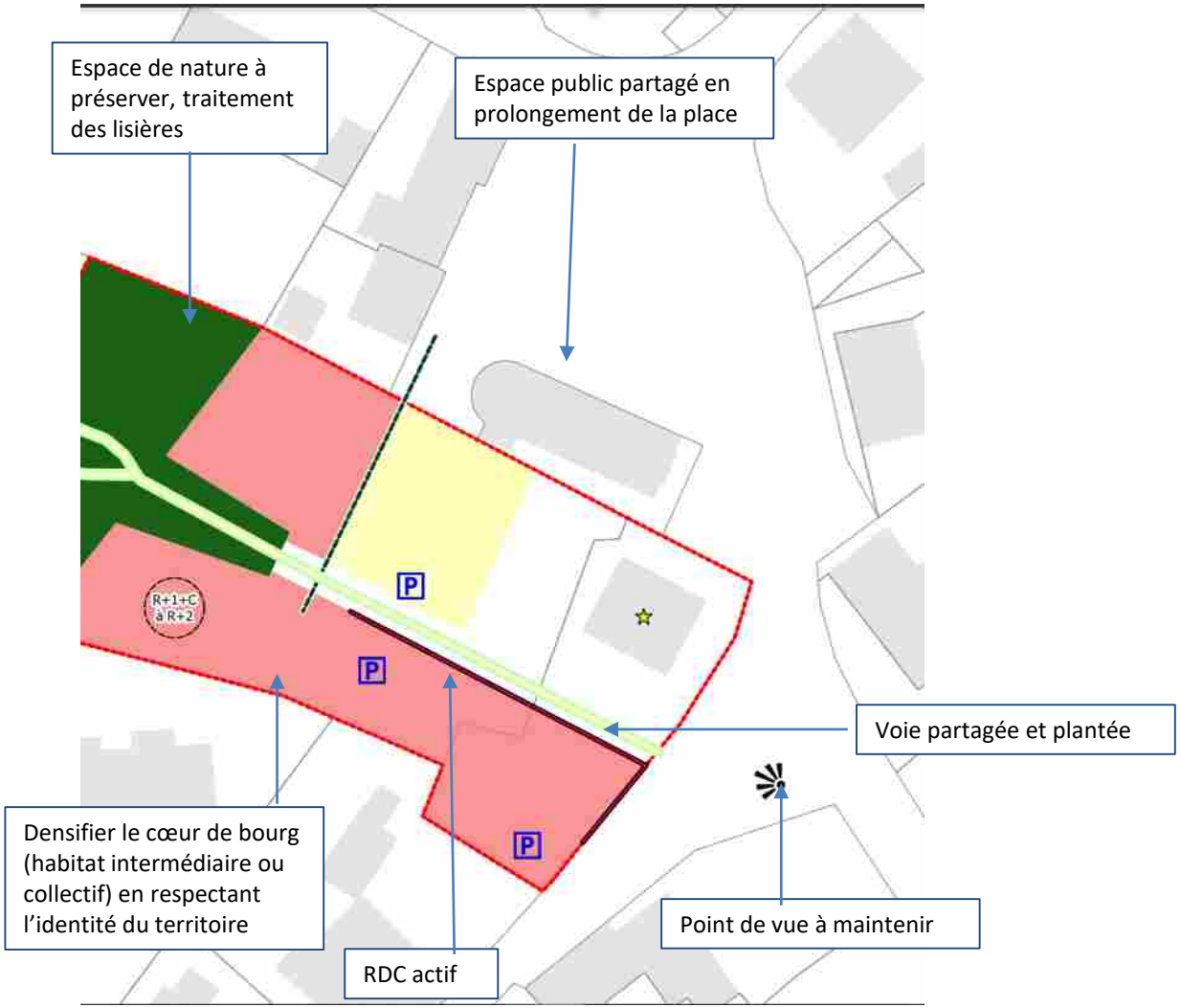
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

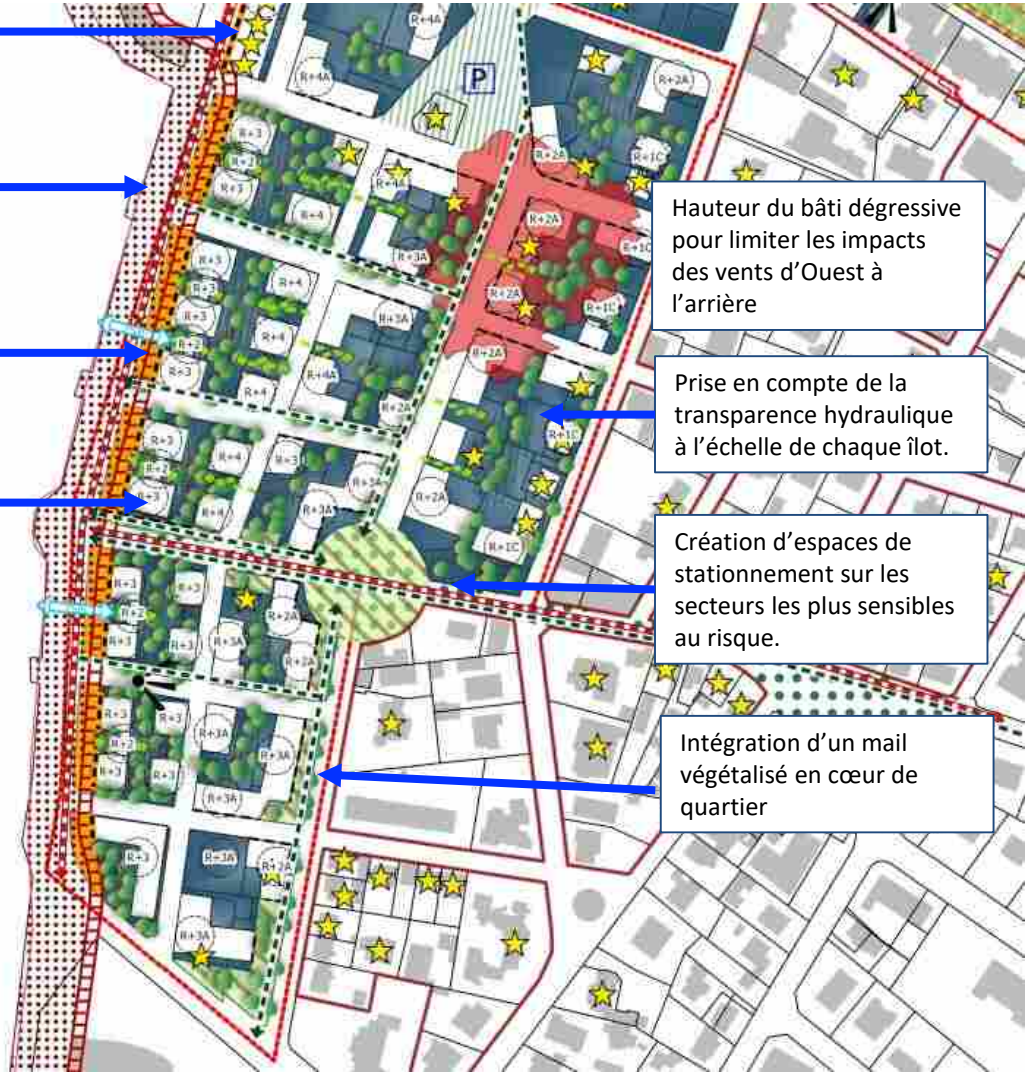
OAP n°1

OAP intégrant une valorisation du front de mer bâti.

Intégration du bâti visant à prendre en compte le risque (zones rouges, chocs de vague du PPRL)

Promenade verte, visant à créer un ilot paysager, réduisant les effets des ilots de chaleur urbain

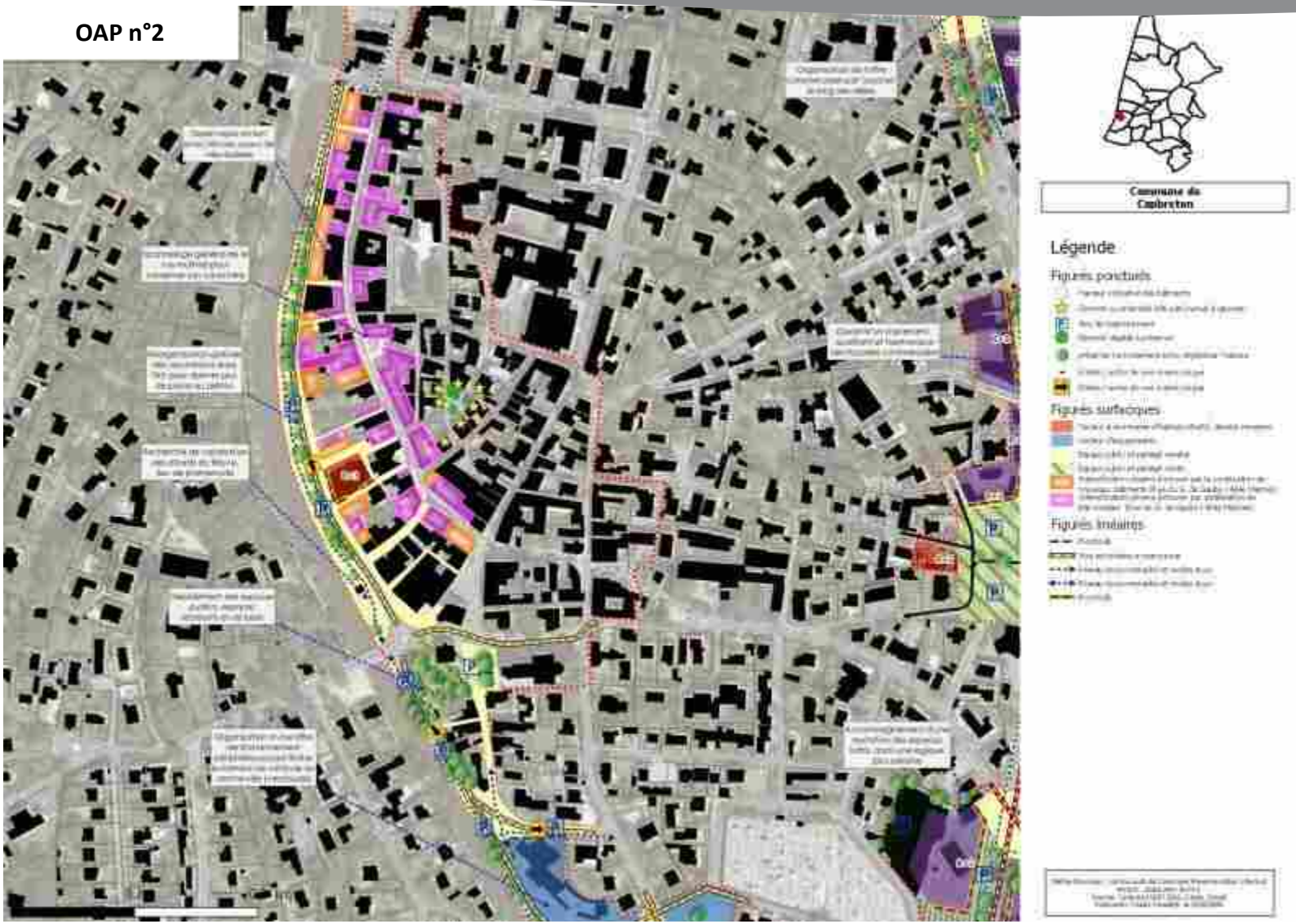
Accompagner la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant le front de mer et implantation des bâtiments neufs perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités.



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

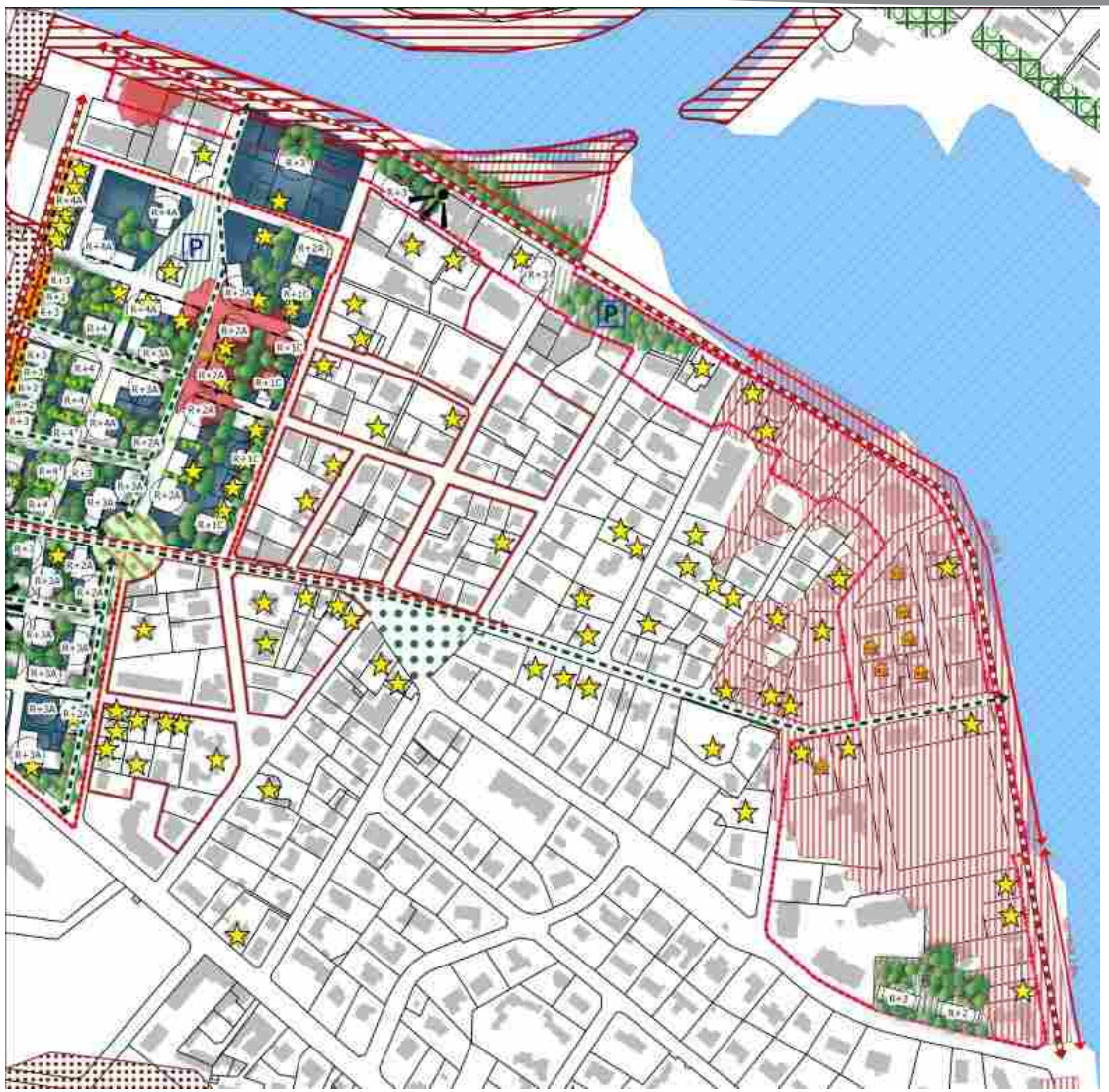
OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

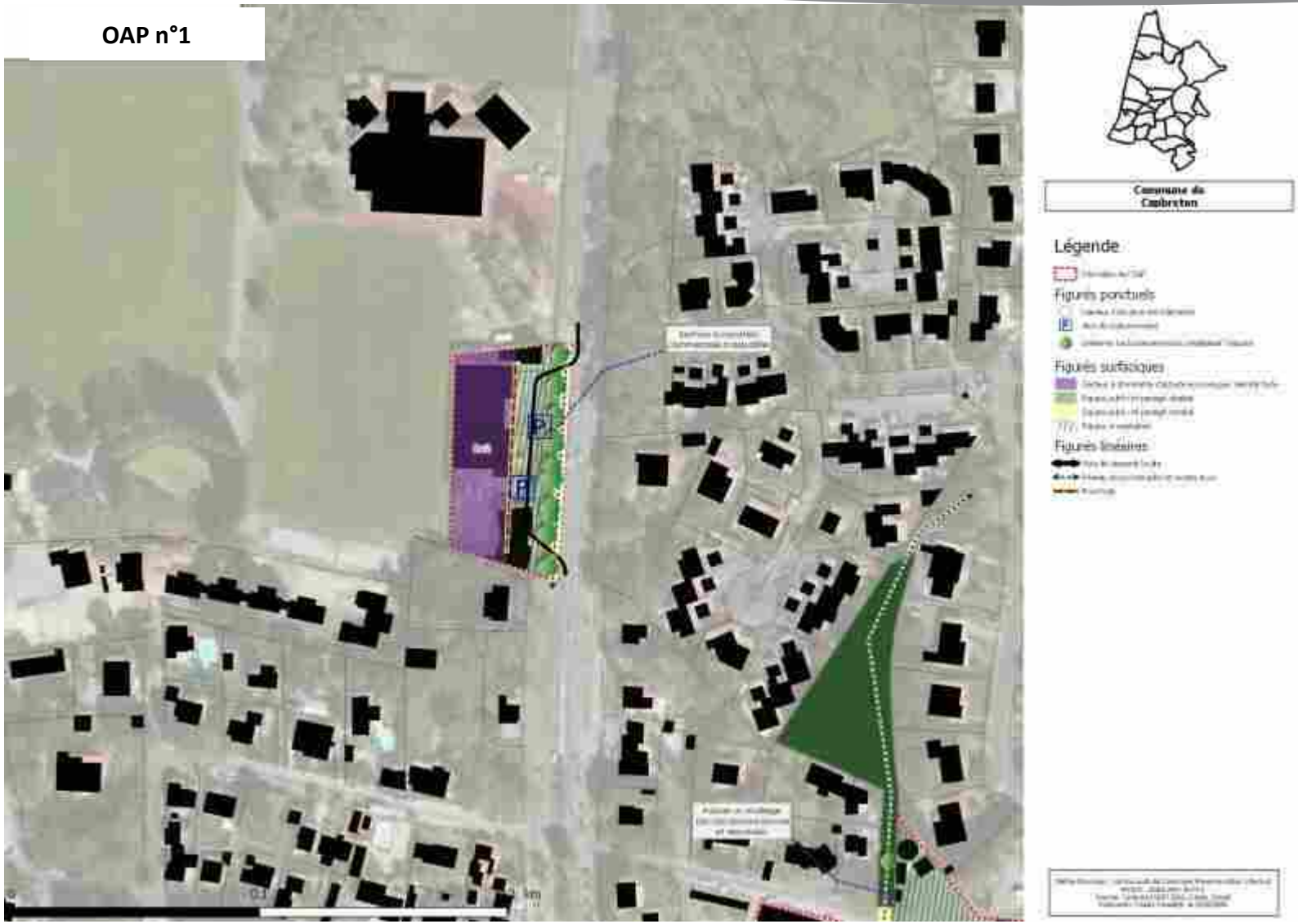
OAP n°3
FRONT DE PORT



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

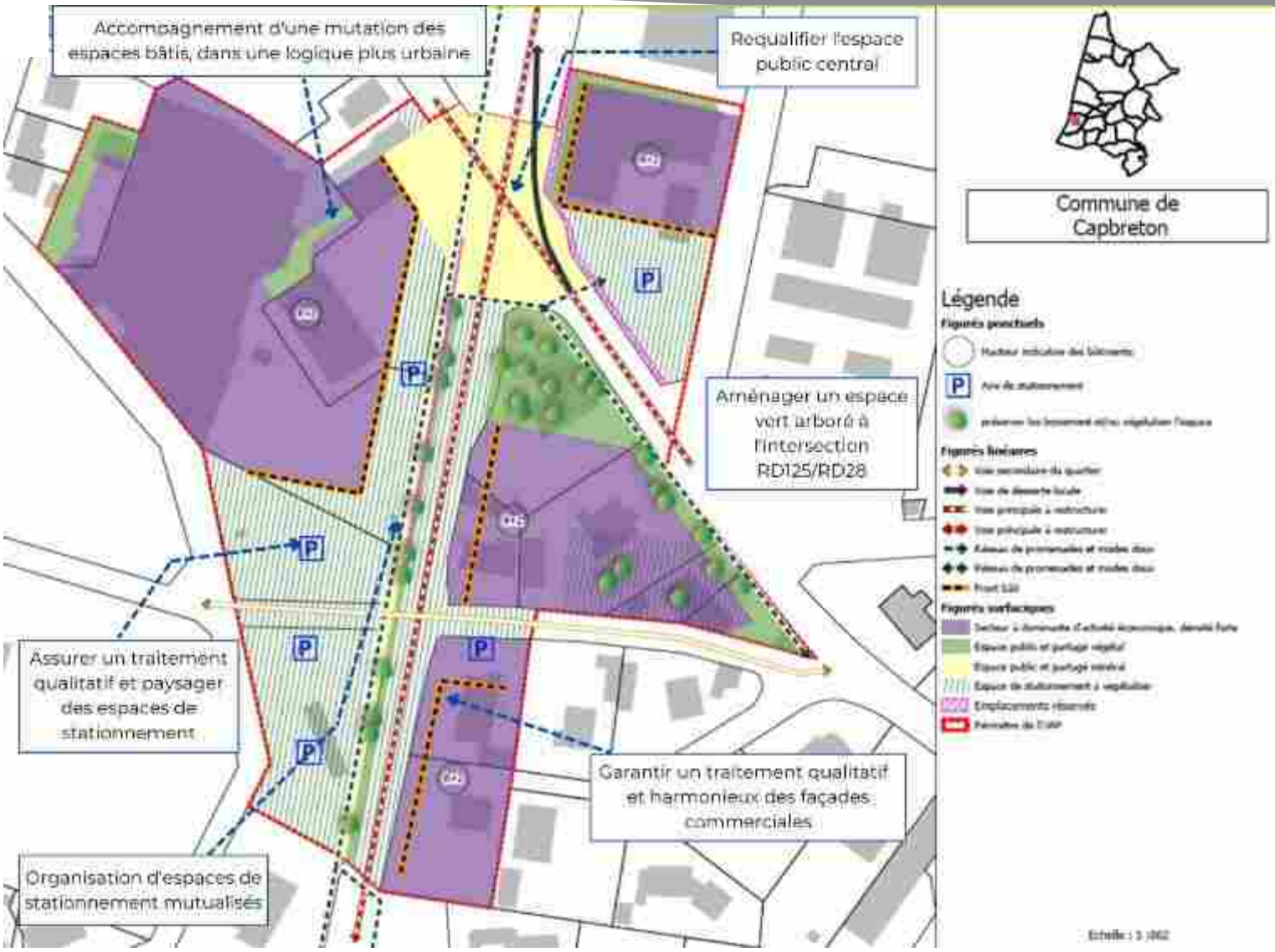
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

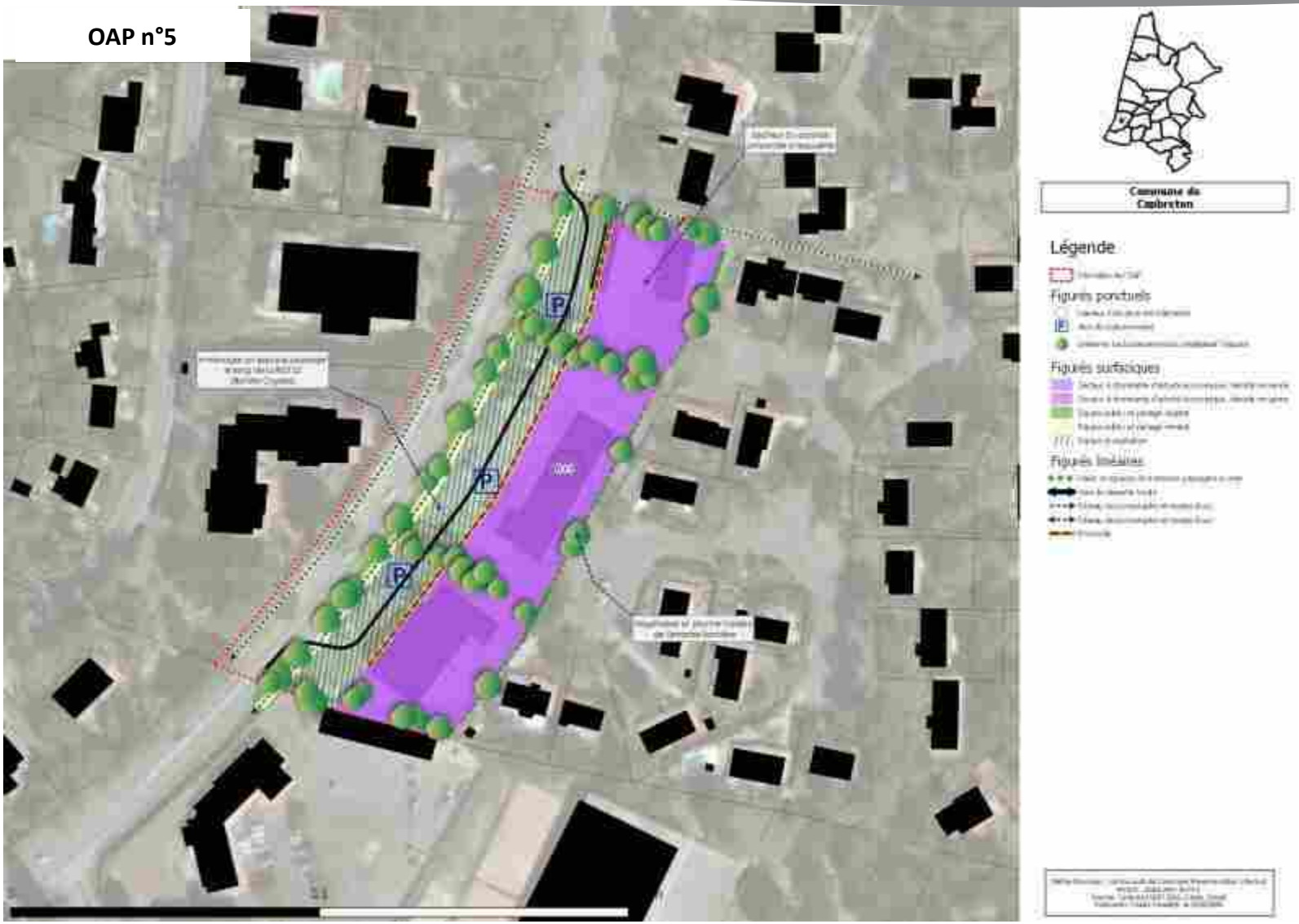
OAP n°4



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

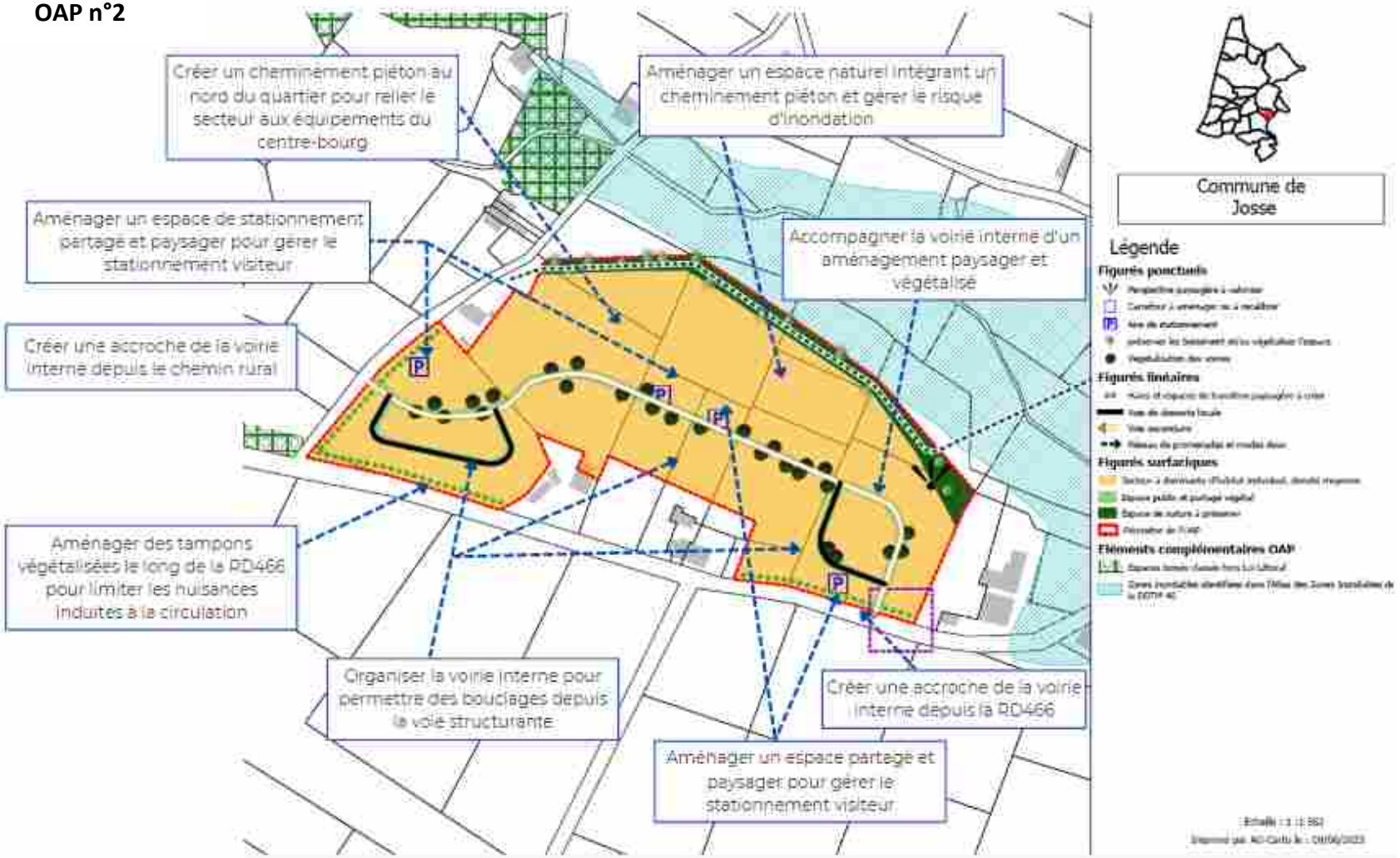
OAP n°5



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre

Publié en ligne le 30/06/2026

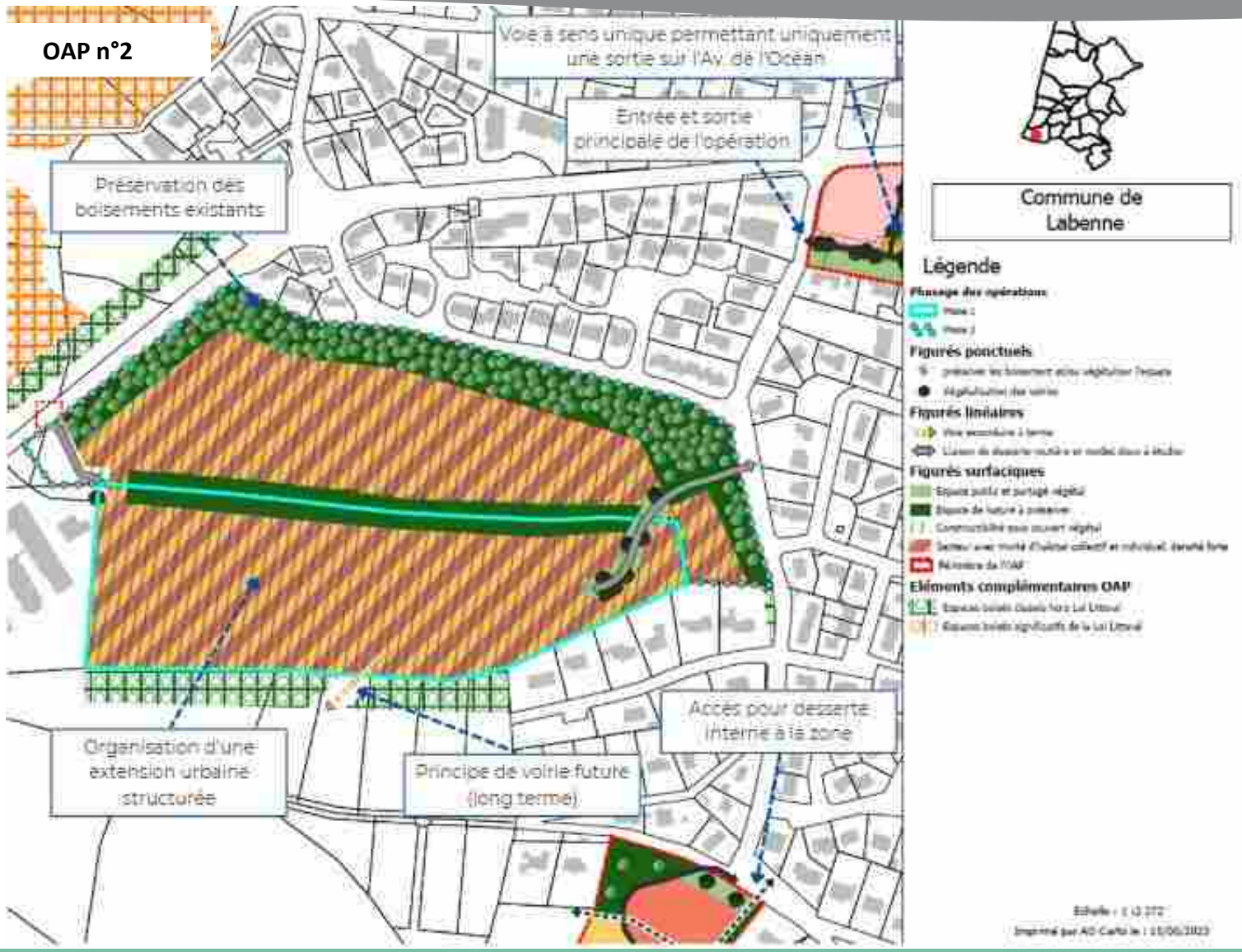
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

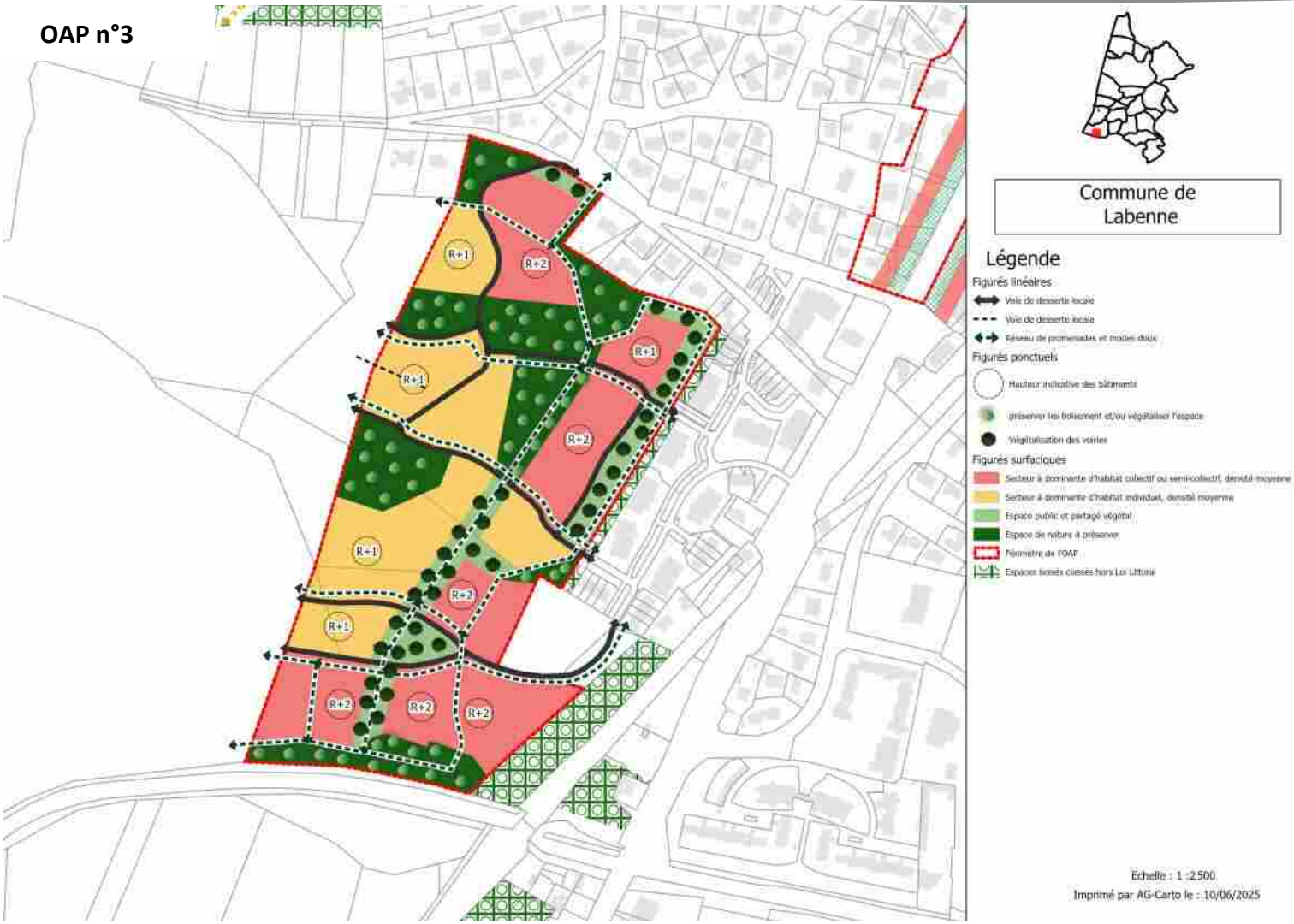
OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

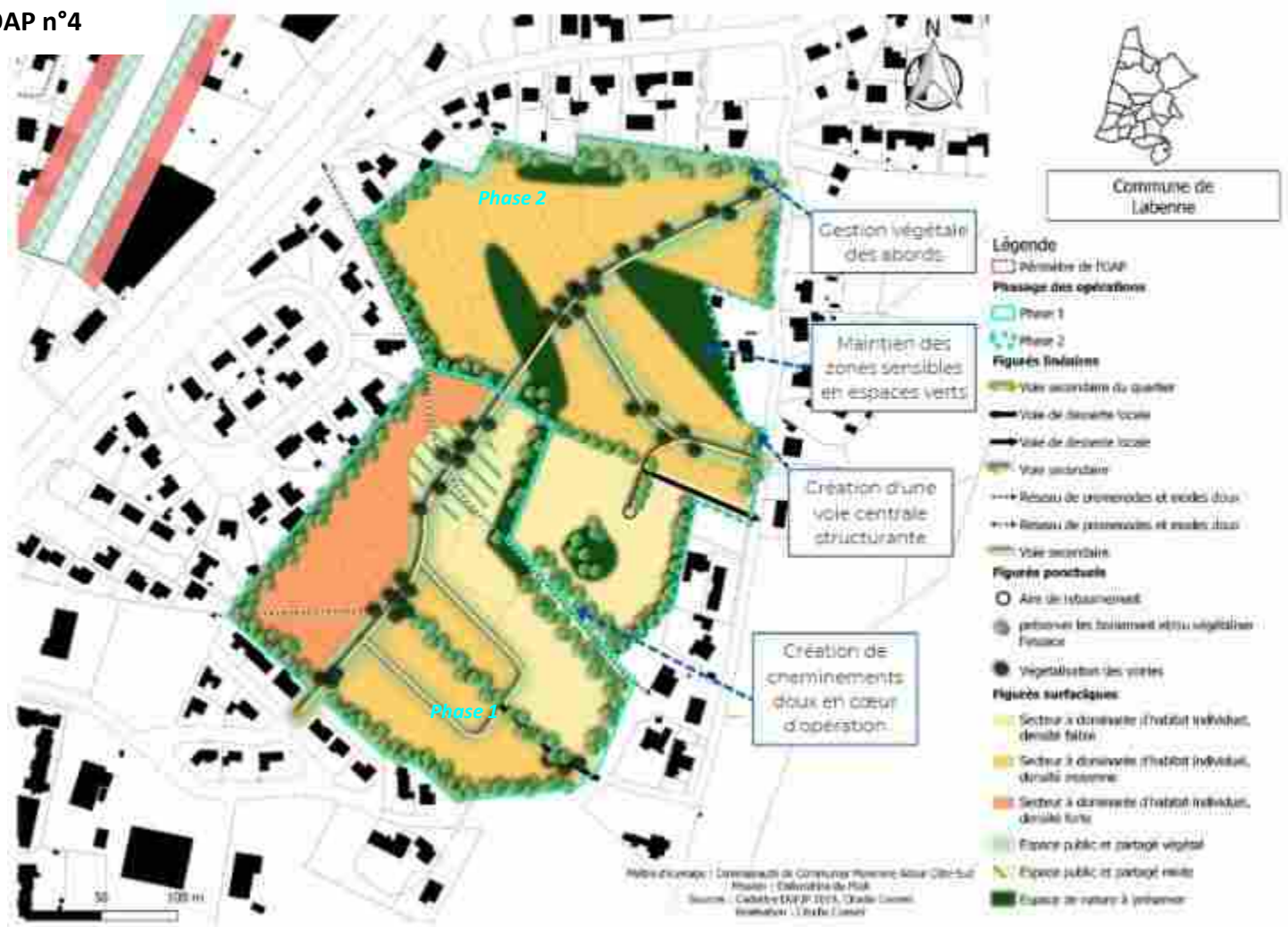
OAP n°3



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°4



Publié en ligne le 30/06/2026

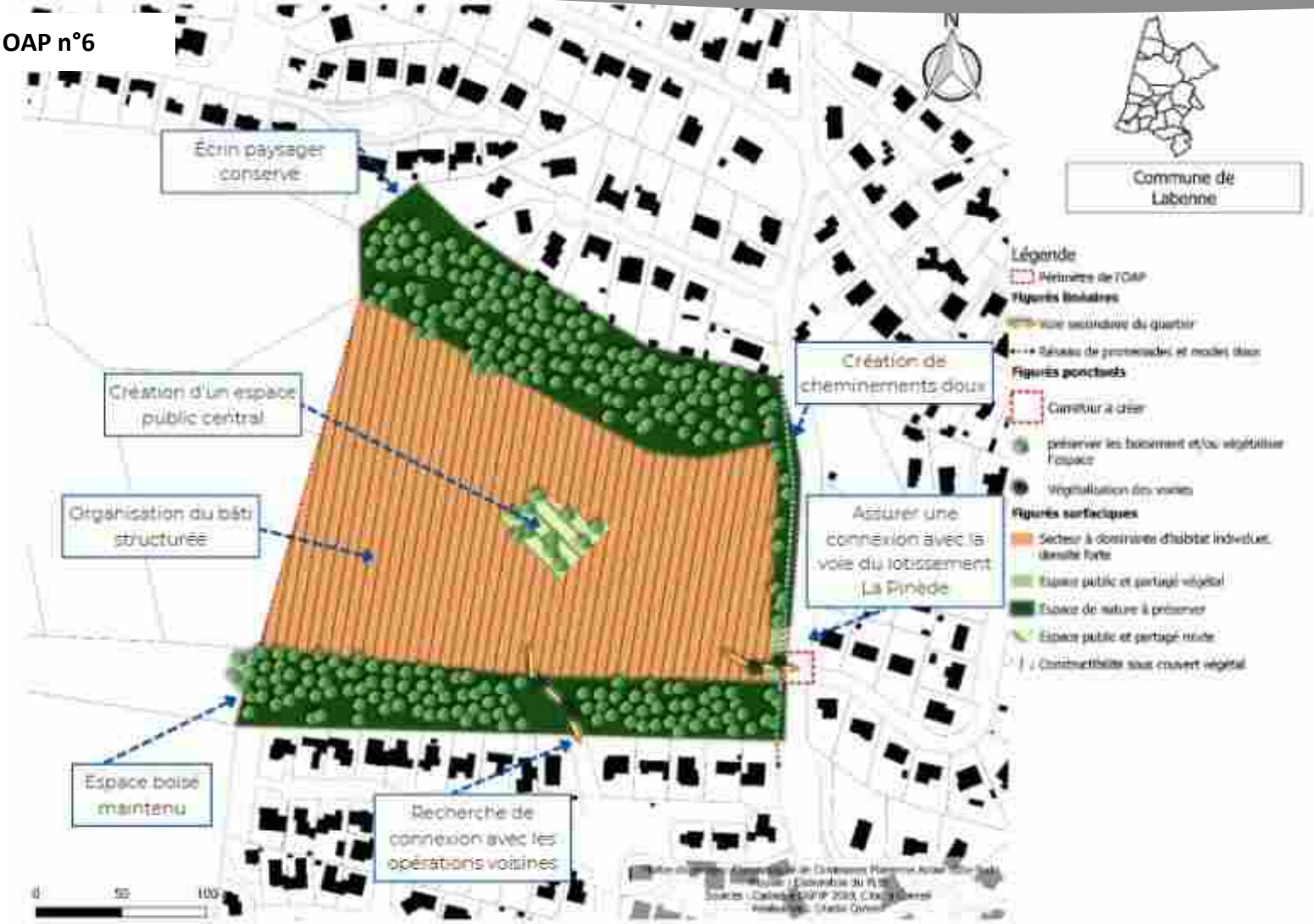
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

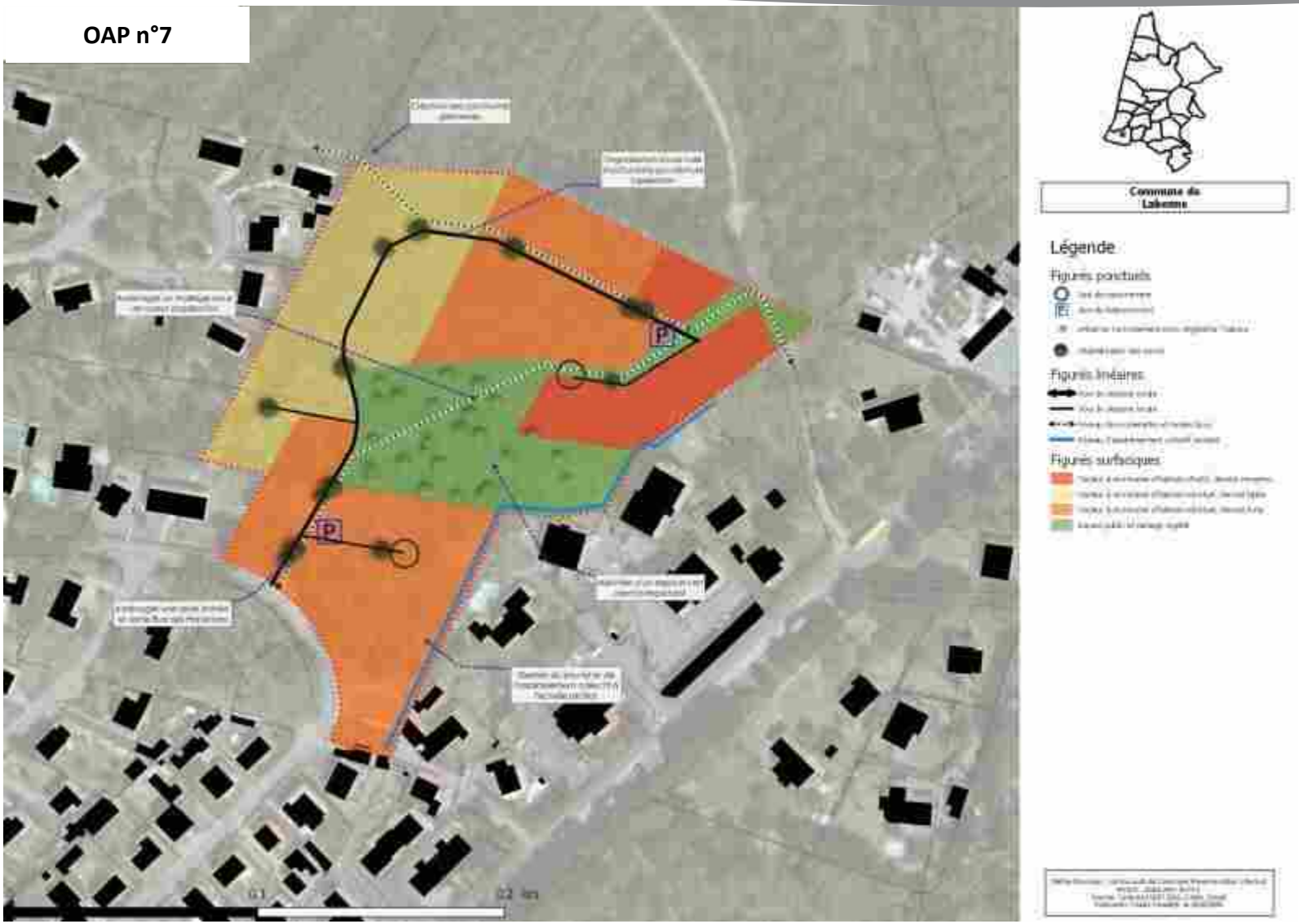
OAP n°6



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°7



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°8

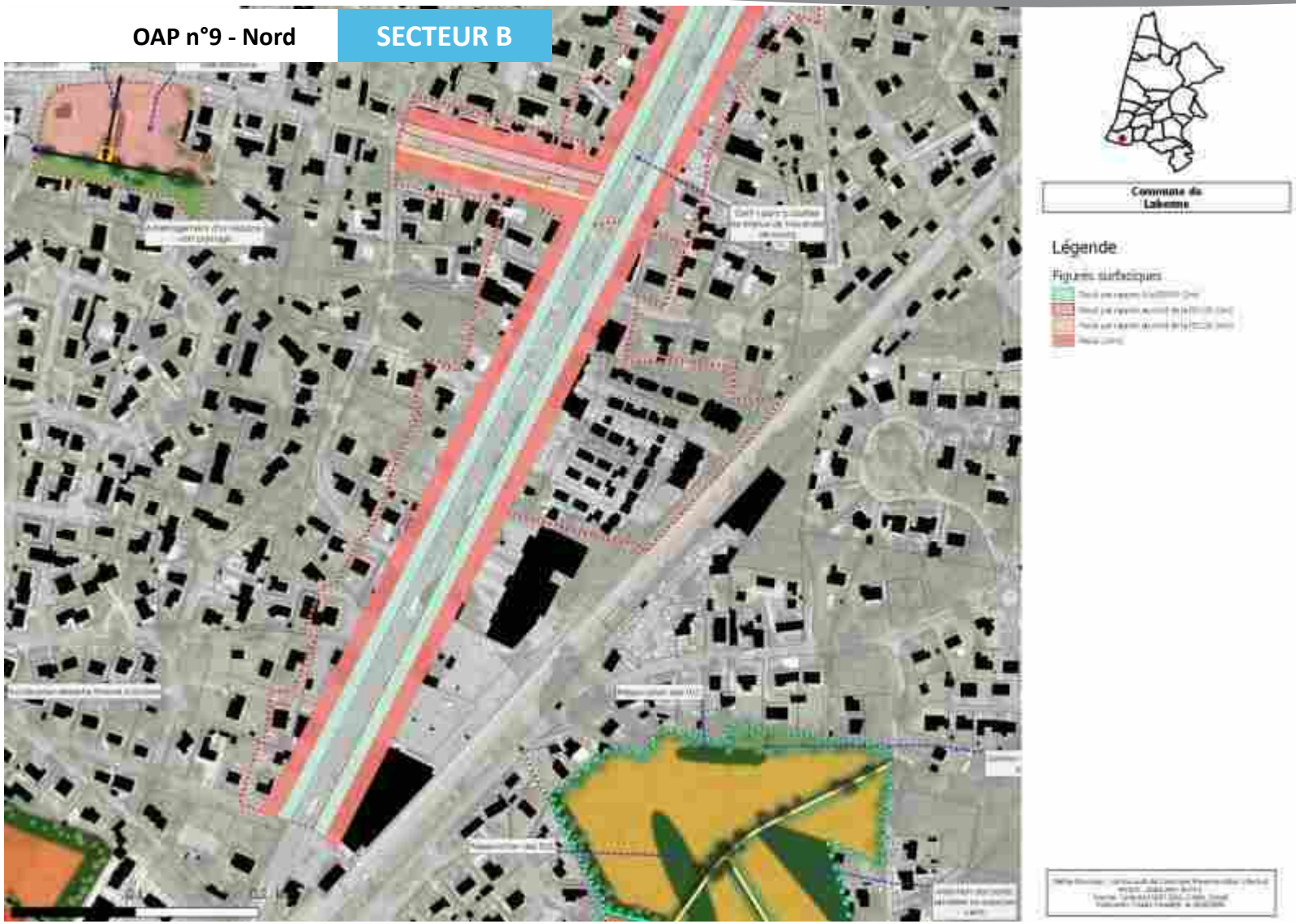
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°9 - Nord **SECTEUR A**

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

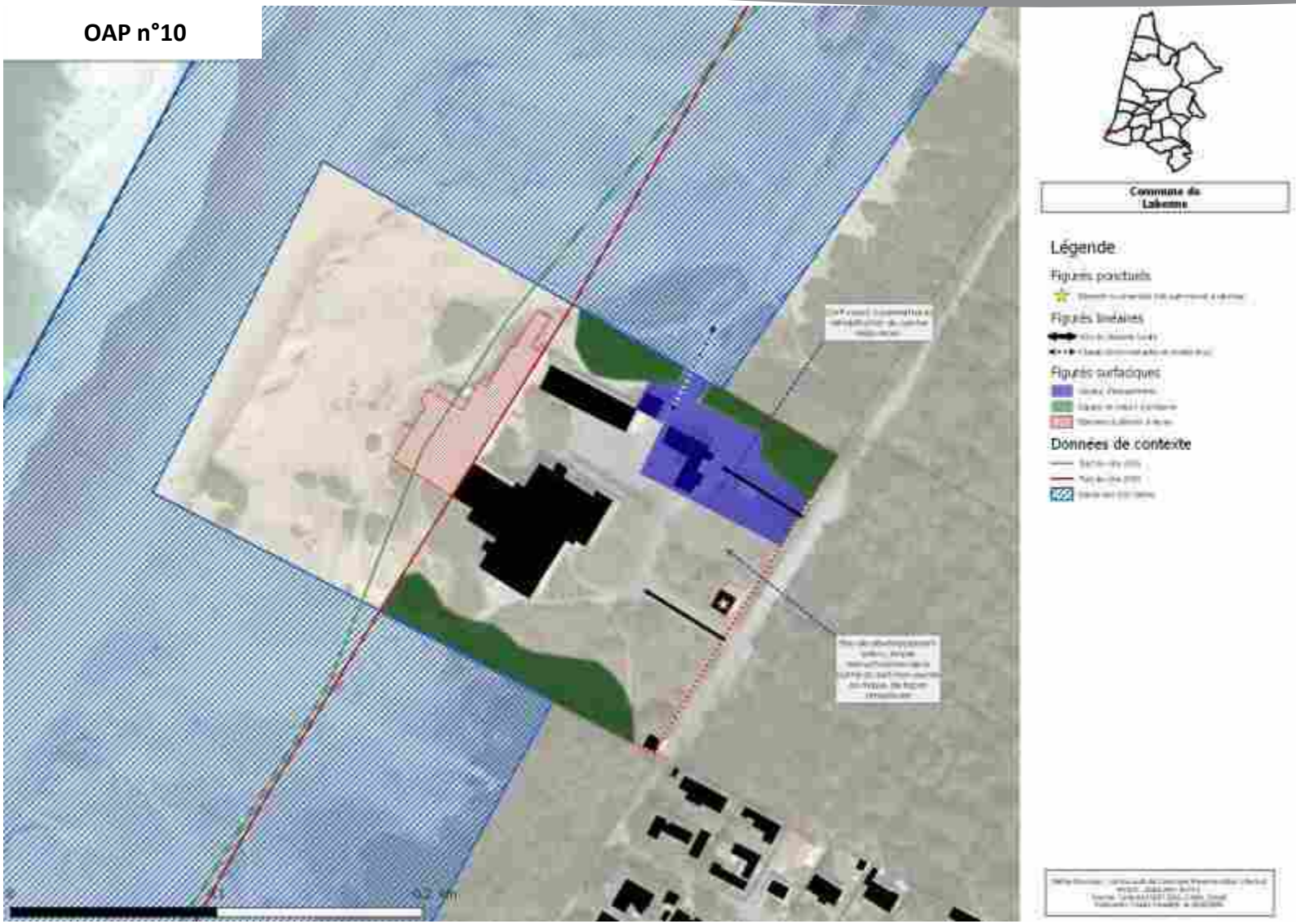
OAP n°9 - Nord **SECTEUR B**



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

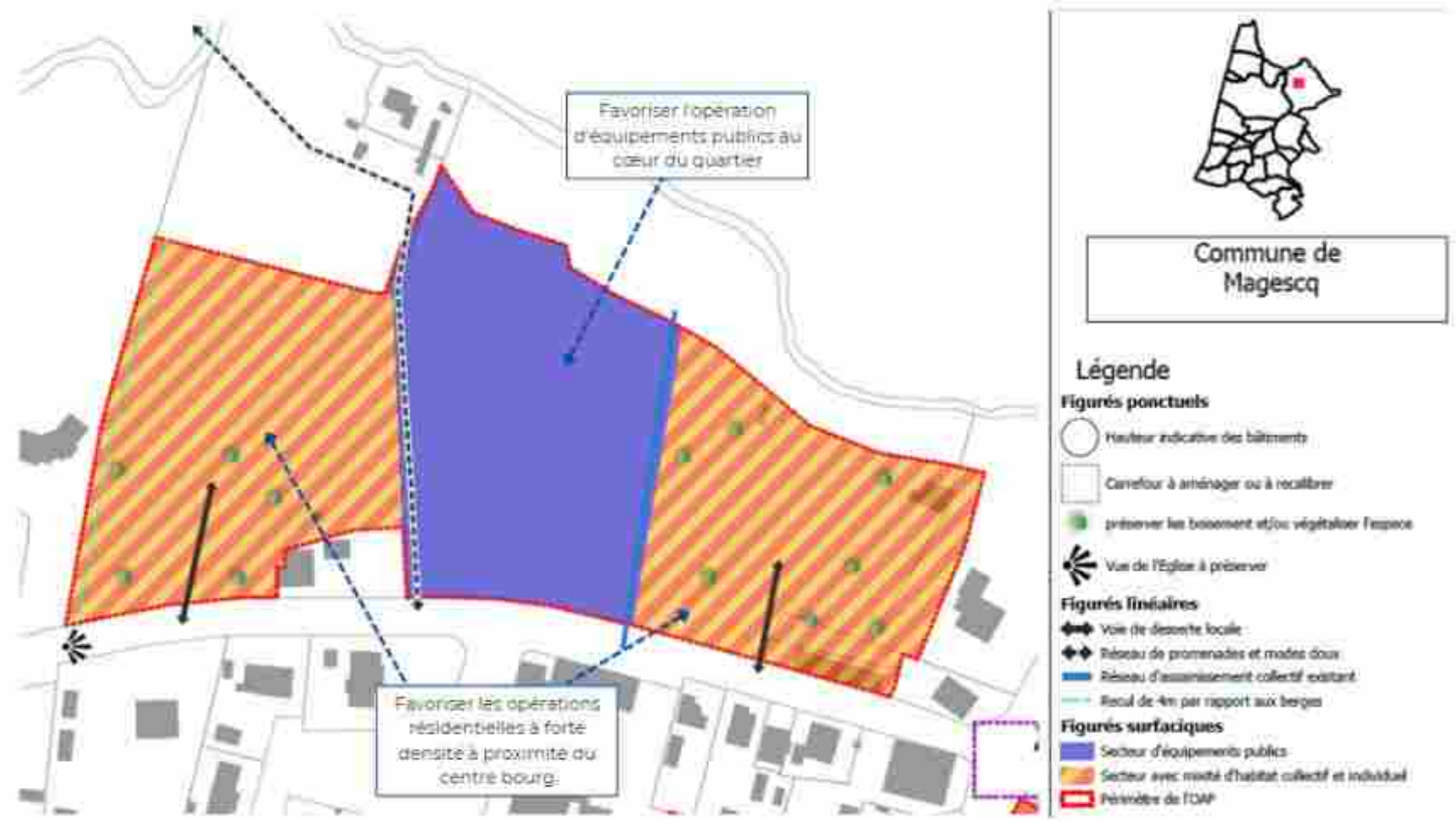
OAP n°10



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Commune de Mogneneins

Légende

Figurés ponctuels

Figurés linéaires

Figurés surfaciques

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

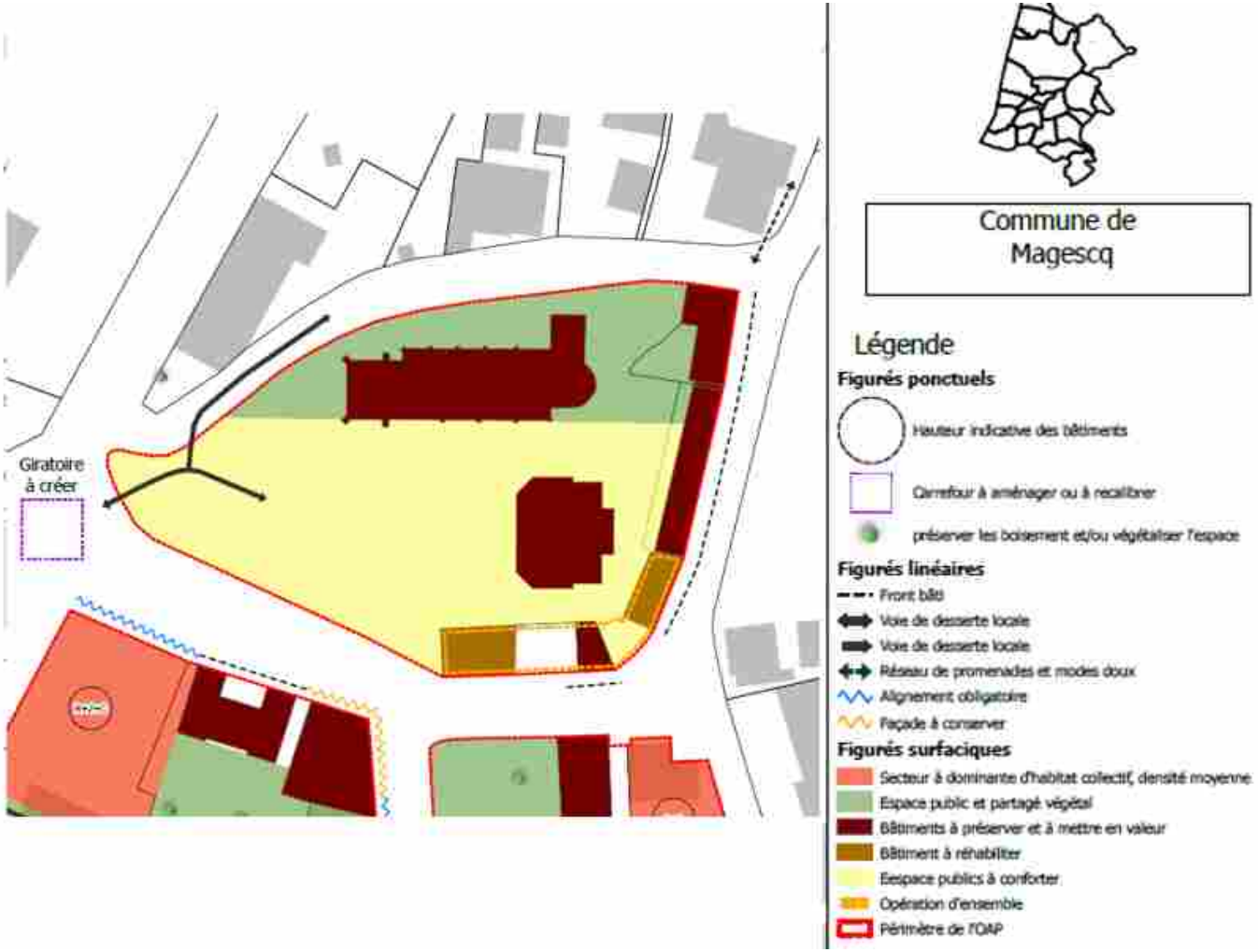
OAP n°3/MAIRIE

L'objectif de l'OAP MAIRIE est de conforter le front bâti des bâtiments sur la limite est du périmètre, avec la construction d'un bâtiment dans l'angle et la réhabilitation des constructions adjacentes. Le terrain en friche situé dans l'angle a ainsi vocation d'être reconstruit pour compléter l'ancienne trame d'enceinte autour de la place et de l'église.

Idéalement, une opération d'ensemble menée par la mairie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maîtriser l'image du site proposant un projet d'ensemble cohérent.

Cela permet de répondre aux enjeux de visibilité très importants du site, marqués par la vocation d'entrée de bourg de la parcelle.

L'intérieur de la parcelle constitue un espace à conforter (marché, parking ou place), dont accès peut être transformé pour éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la Rue de la République.



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Dos Santos/ République n°4

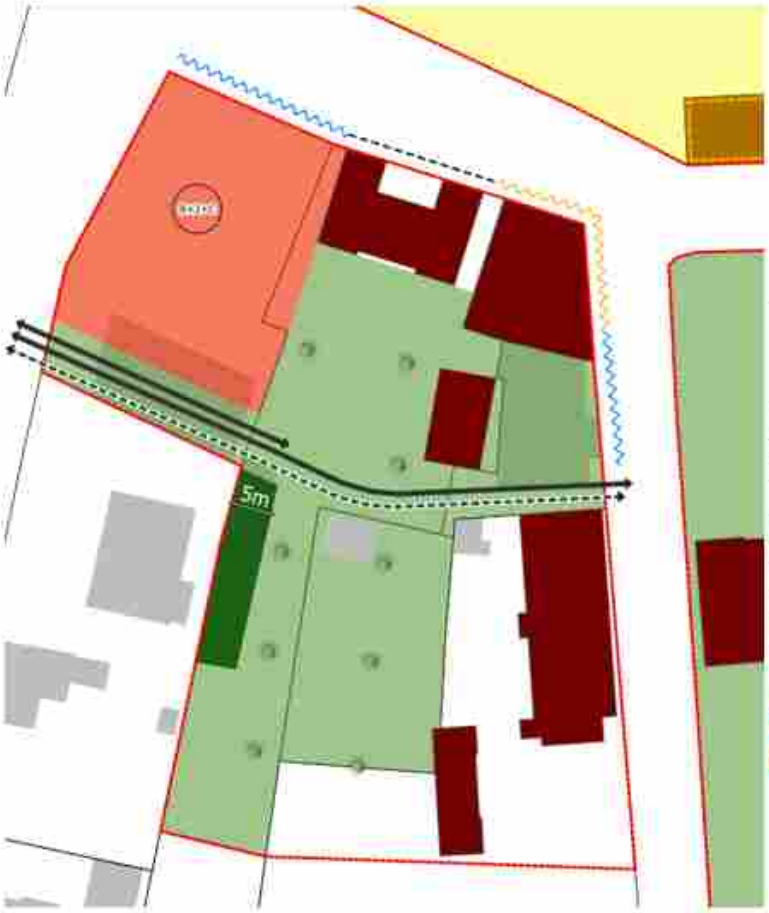
L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.

À cet effet, un bâtiment en forme de « L » sera construit sur l'angle nord-ouest, aboutissant la façade qui délimite l'espace public en face de la mairie, en continuité de celle décrite sur l'OAP MAIRIE.

Le bâtiment situé entre la boucherie et le bâtiment sur l'angle nord-est de la parcelle sera démoli pour permettre la visibilité de la bâtisse située à l'arrière.

En ce qui concerne le passage piéton, il traverse la parcelle en direction est-ouest et s'implante à côté du bâtiment mentionné ci- dessus et sur l'emprise de la grange démolie en partie ouest. Il s'élargit en partie central sur un parking paysagé. Il comporte un accès à double sens du côté avenue de Maremne et sens unique sur rue R. Dubaa. Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.

Une bande tampon paysagée de protection vis-à-vis de la maison de maitre complète l'aménagement.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Alignement obligatoire
- Façade à conserver

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

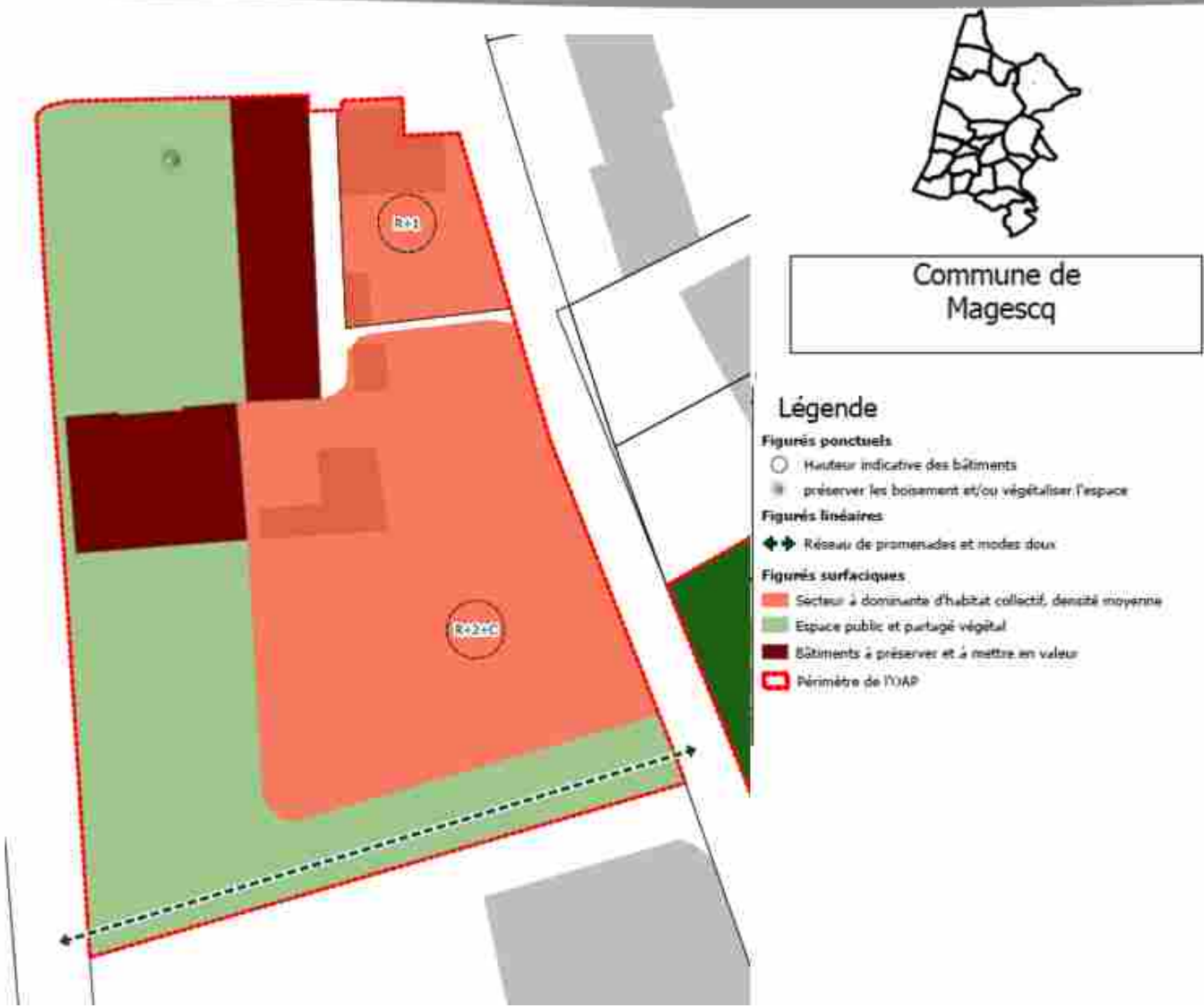
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Sagim/Dubba Nord n°5

Cet îlot est affecté par une OAP en partie Nord et une OAP en partie Sud, qui sont séparées par un passage piéton

La partie nord intègre une maison de maitre très qualitative ainsi que sa grange adjacente comme bâtiment d'accompagnement, tous les deux à mettre en valeur. Pour ce faire, deux espaces verts sont aménagés de part et d'autre de la maison de maitre, dont celui au nord de la maison intègre un arbre remarquable existant et fonctionne comme place d'accueil de la maison.

La parcelle permet la construction de deux bâtiments à destination de logements en limite est, gardant toujours la grange et les deux espaces verts.
Le bâtiment en limite nord-est aura une hauteur limitée au R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collé d'un bâtiment ouvrier. L'objectif de cette OAP est d'assurer sa mise en valeur, notamment en ce qui concerne sa façade sud. De fait, cette façade est à conserver respectant l'esthétique landaise qu'elle présente déjà.
Or, la destination du bâtiment ouvrier et sa conservation ou mise en valeur est à déterminer en fonction des études.

Un espace vert conforté au sud de la façade de la grange permet le dégagement des vues, assurant sa mise en valeur.

Une construction à destination de logements sera implantée à l'est de l'espace vert, aboutissant l'intervention et délimitant l'espace vert.

Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Façade à conserver

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Bâtiments à préserver et à mettre en valeur

Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP Pivert/M. Curie n°7

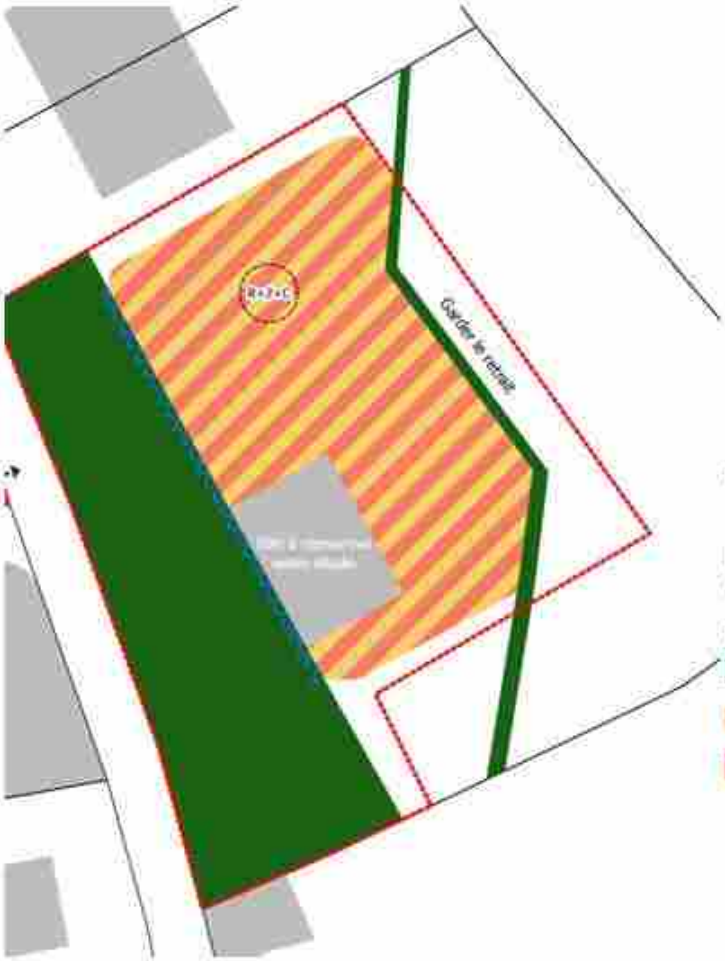
L'îlot 7 est affecté par l'OAP PIVERT, dont objectif est de conforter l'alignement de la maison de maitre existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maitre peut être conservée ou détruite selon le projet présenté : la seule obligation étant l'alignement à respecter.

L'OAP veillera donc à conserver l'alignement de la façade donnant vers la Rue de Marie Curie, tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

De telles sortes, des nouveaux volumes peuvent être implantés toujours dans l'alignement de la façade de la maison et respectant le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Alignement obligatoire

Figurés surfaciques

- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'îlot 6. Son emprise est constitué d'un côté, de l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire, et de l'autre, un îlot constructif en partie sud.

Deux bandes végétales sont aménagées assurant un certain degré de protection entre les futurs opérations et les constructions adjacentes : l'une aménagée au sud sur la rue Sarrat et l'autre à l'est de l'emplacement réservé, garantissant l'intimité face aux riverains.

Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Retrait H/2 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP Gonçalves/Marensin n°9

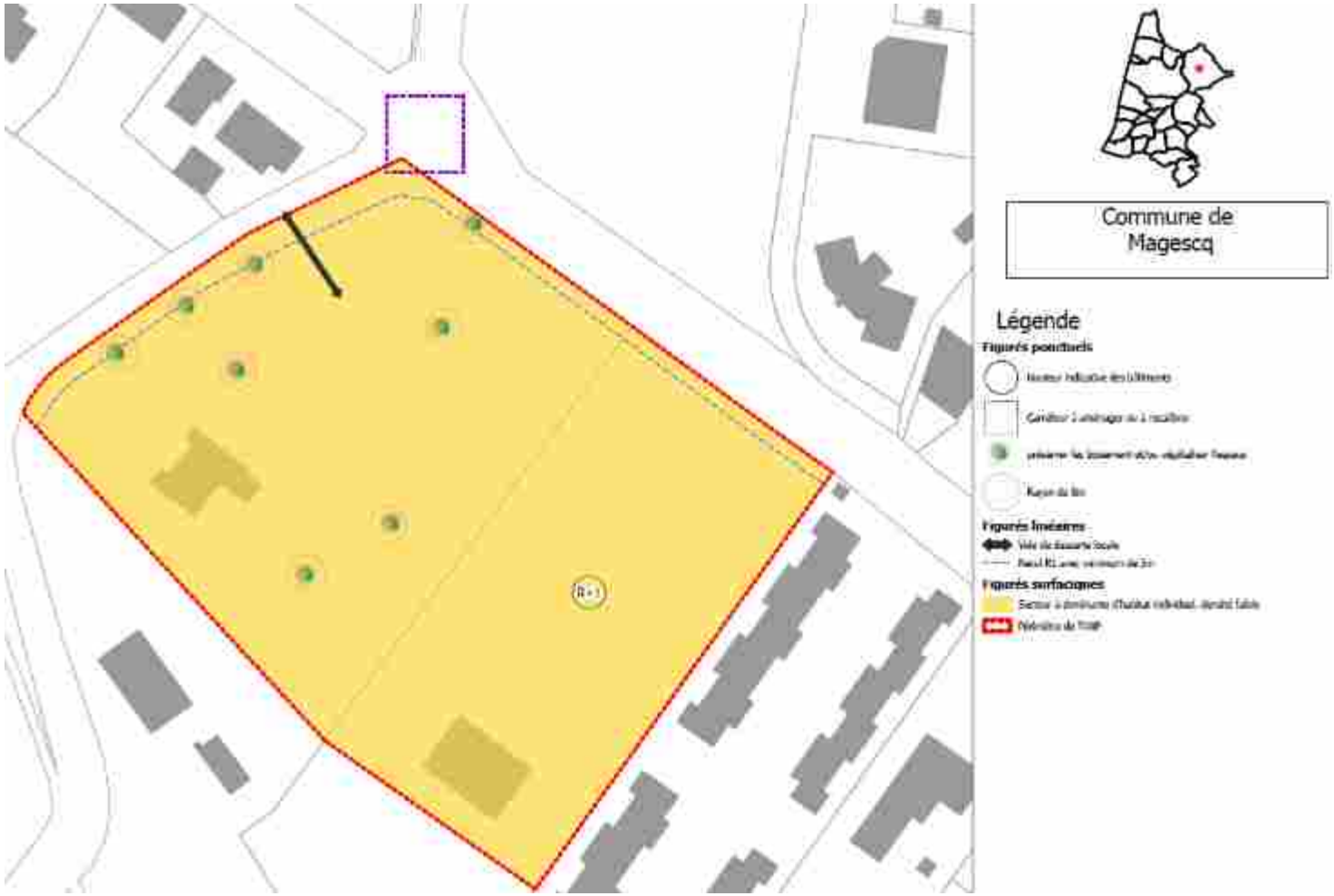
L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

Entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, l'OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

Dans le reste de la parcelle, un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué.

En continuité du sujet paysager traité sur la partie sud-ouest de la parcelle, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement, assurant la continuité paysagère aussi sur cet espace.

En cas de nécessité avérée (sécurité, état sanitaire,…), l'abattage de certains sujets pourra être envisagé. Il devra être compensé par la plantation d'essences locales et de strate équivalent.



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

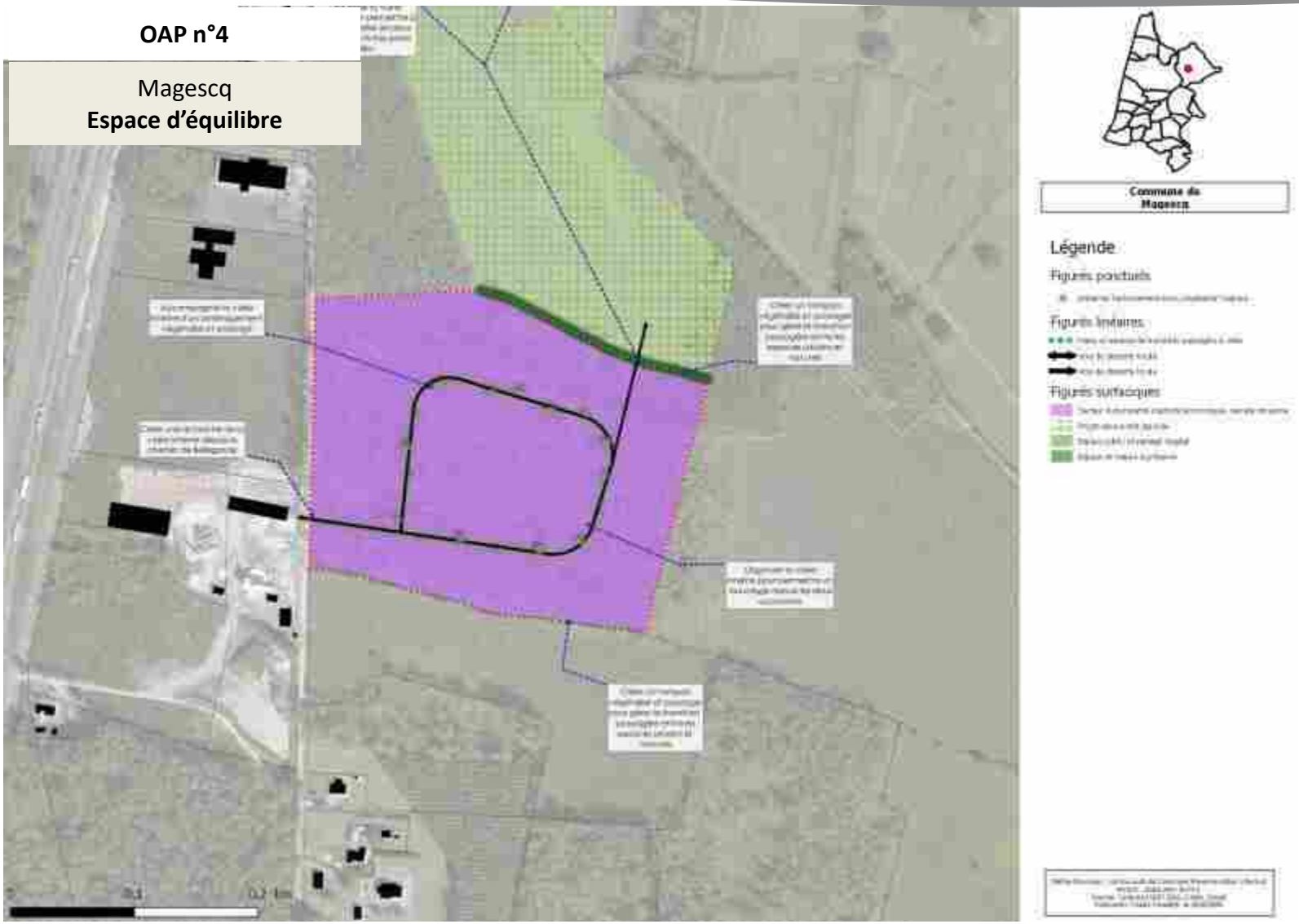
Magescq
Espace d'équilibre

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°4

Magescq
Espace d'équilibre



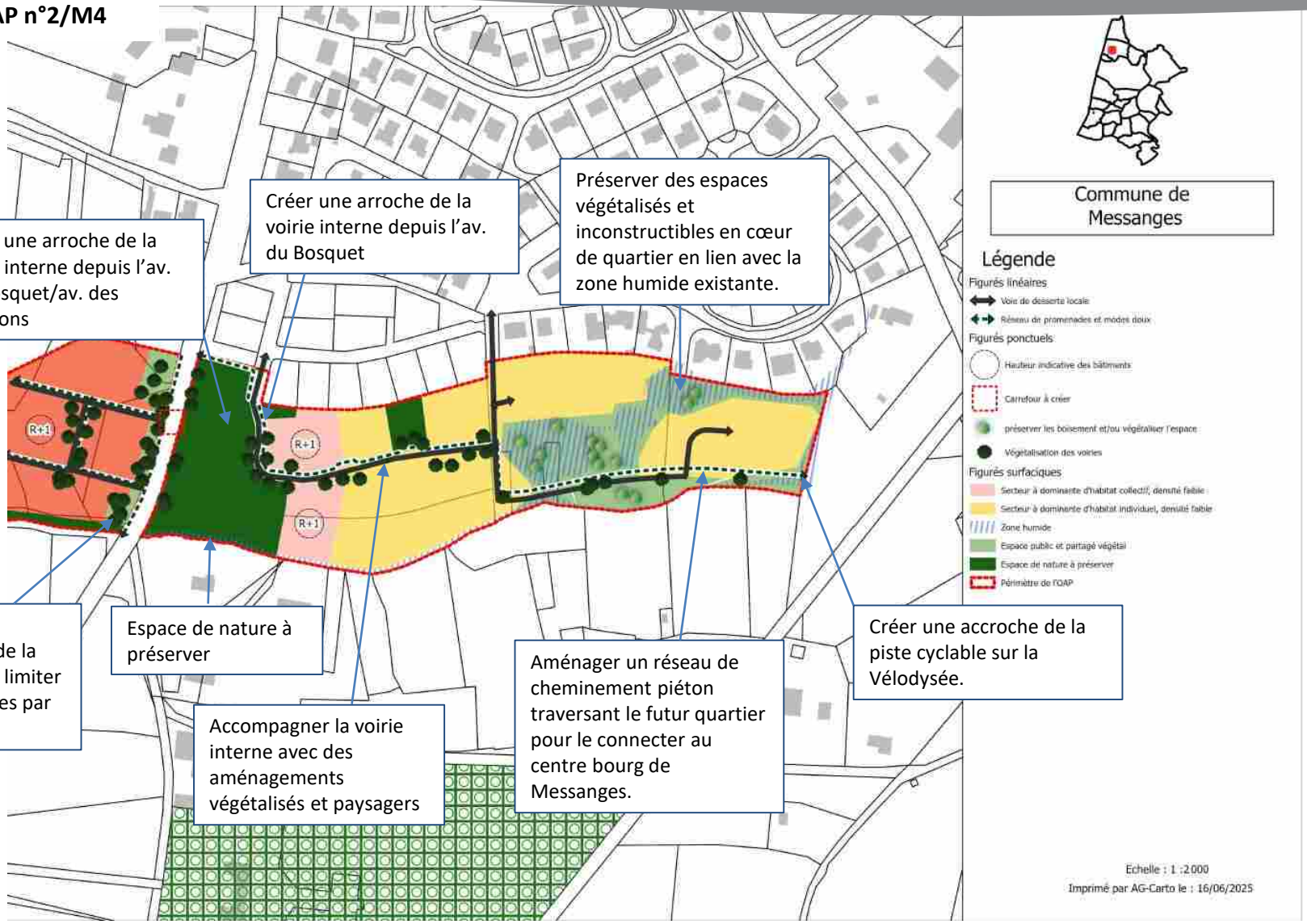
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

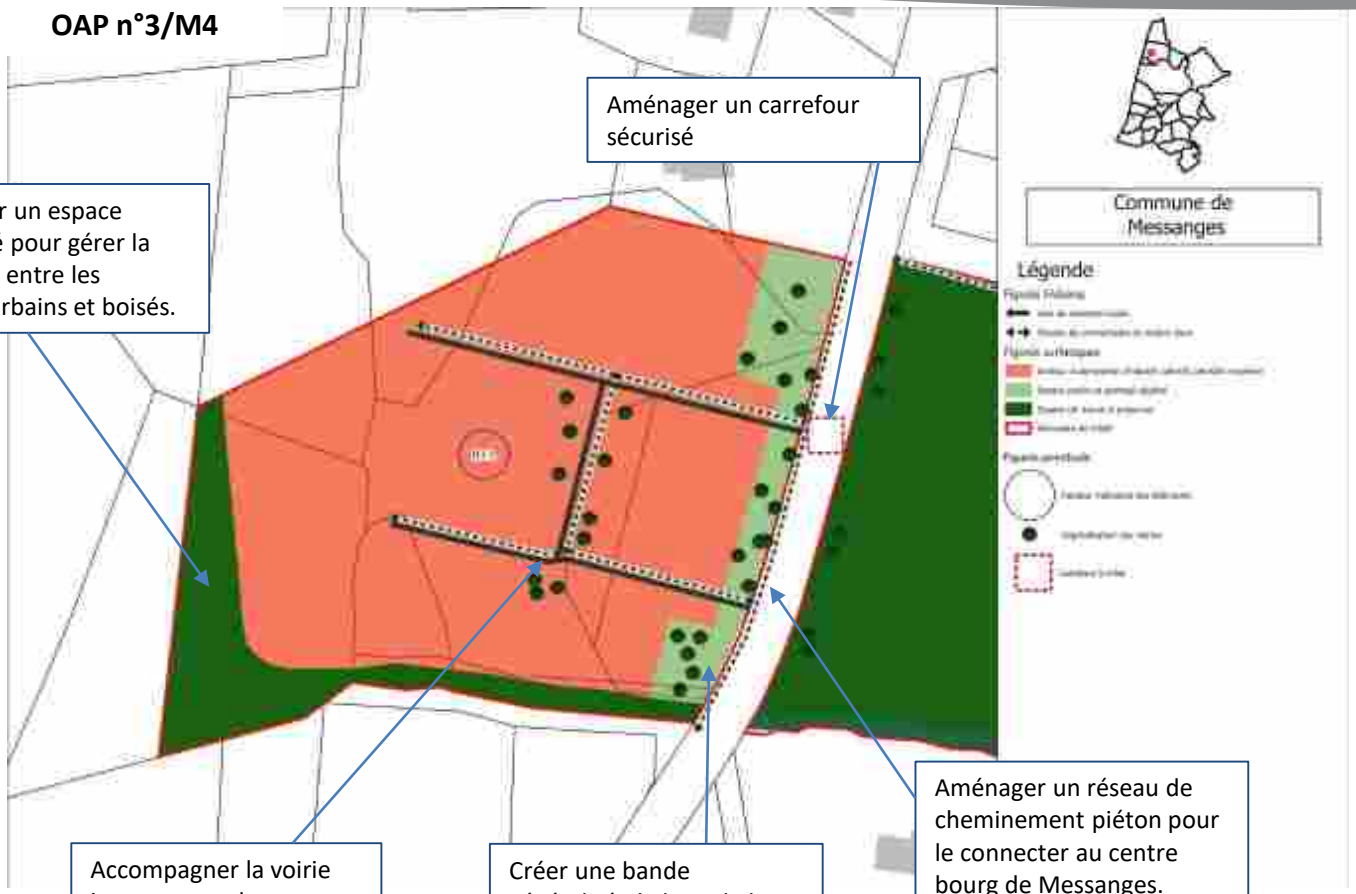
OAP n°2/M4



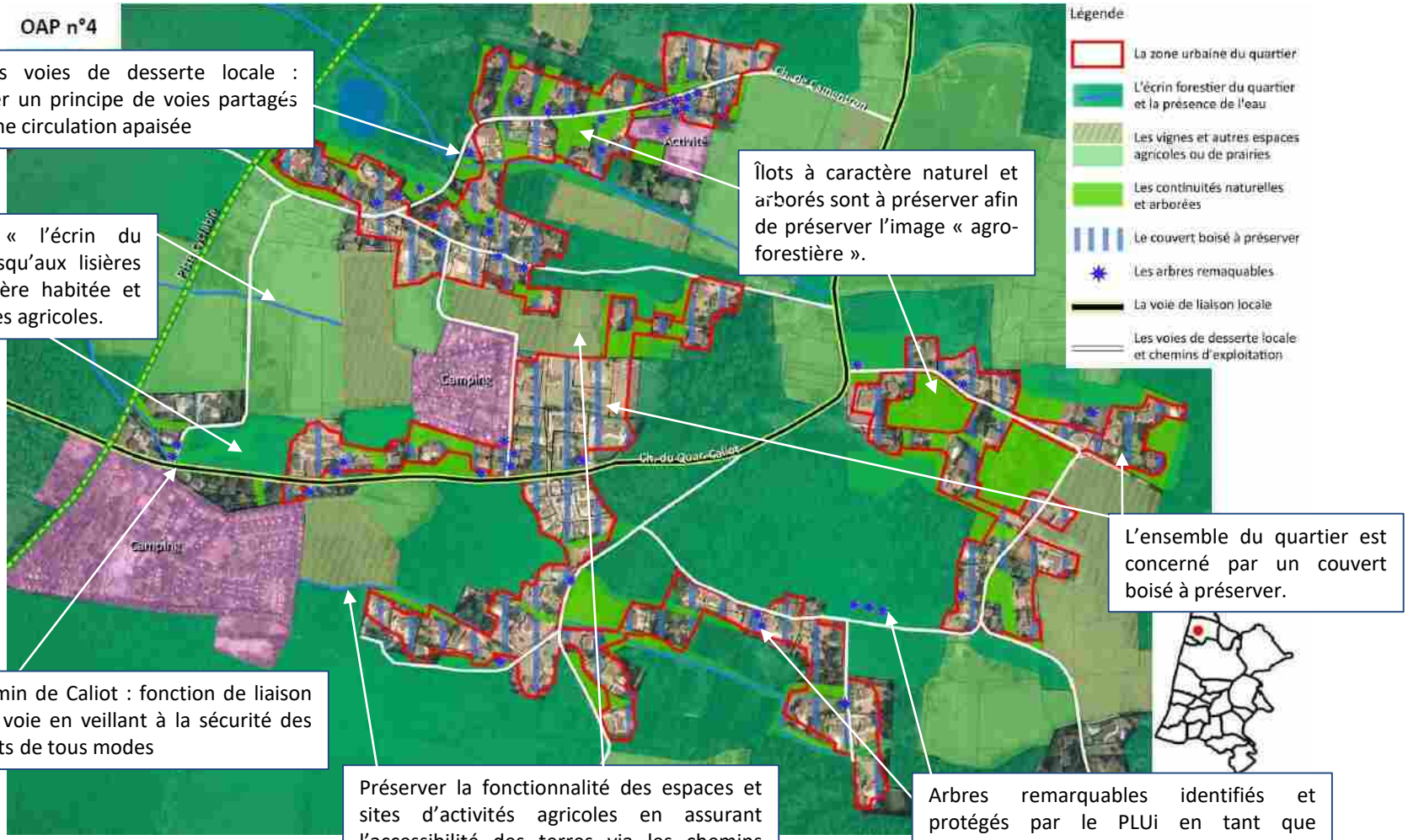
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3/M4



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Pour les voies de desserte locale : appliquer un principe de voies partagés visant une circulation apaisée

Maintenir « l'écrin du quartier jusqu'aux lisières de la clairière habitée et des clairières agricoles.

Îlots à caractère naturel et arborés sont à préserver afin de préserver l'image « agro-forestière ».

L'ensemble du quartier est concerné par un couvert boisé à préserver.

Pour le chemin de Caliot : fonction de liaison locale de la voie en veillant à la sécurité des déplacements de tous modes

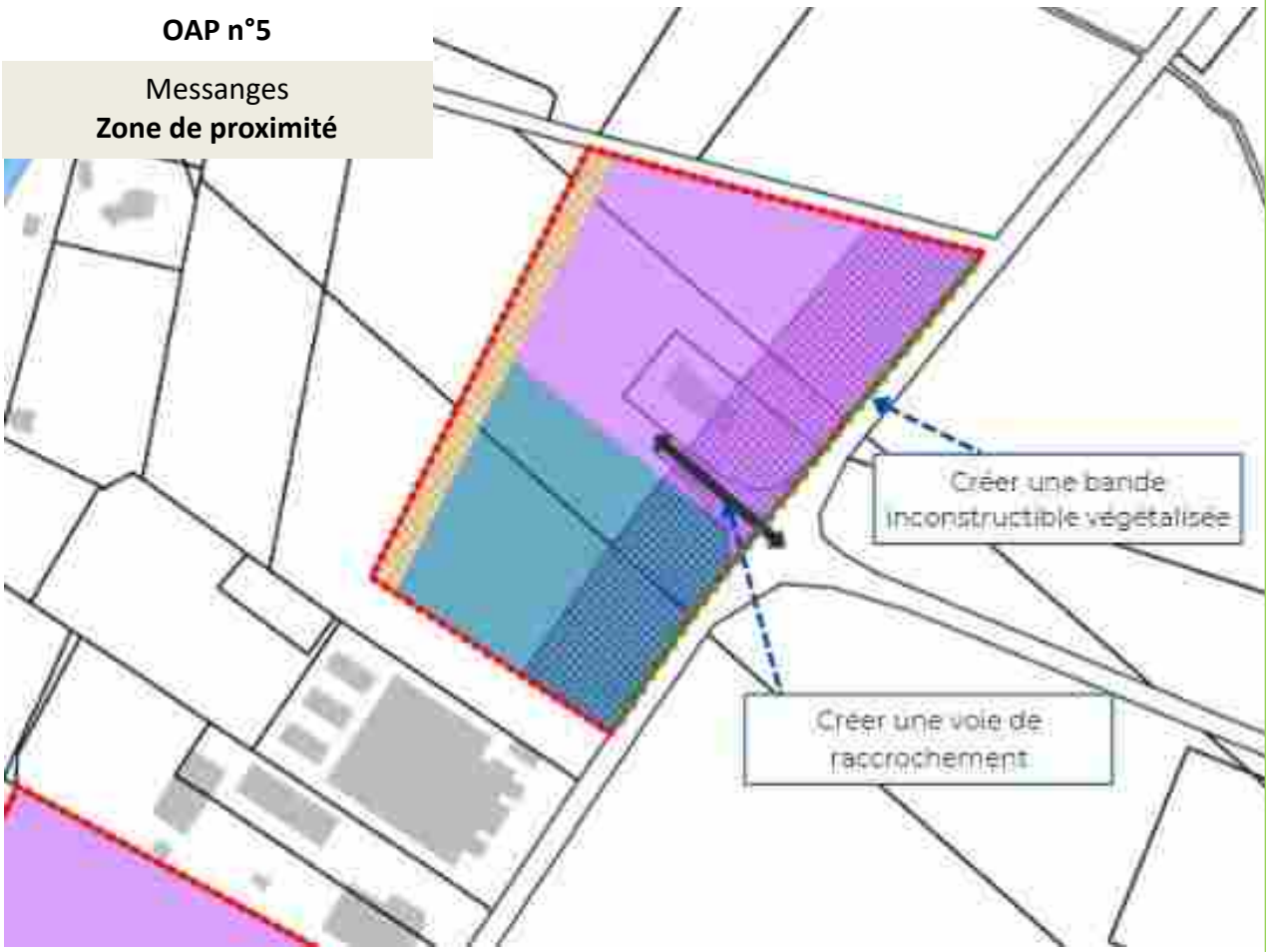
Préserver la fonctionnalité des espaces et sites d'activités agricoles en assurant l'accessibilité des terres via les chemins existants, les capacités d'évolution ou de création de bâtiments d'exploitation?

Arbres remarquables identifiés et protégés par le PLUi en tant que patrimoine végétal

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Messanges
Zone de proximité



Commune de Messanges

Légende

Figurés ponctuels
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Liaison potentielle

Figurés linéaires
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
- Bande pare-feu
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Espace de nature à préserver
- Recul RD (50m)
- Périmètre de l'OAP

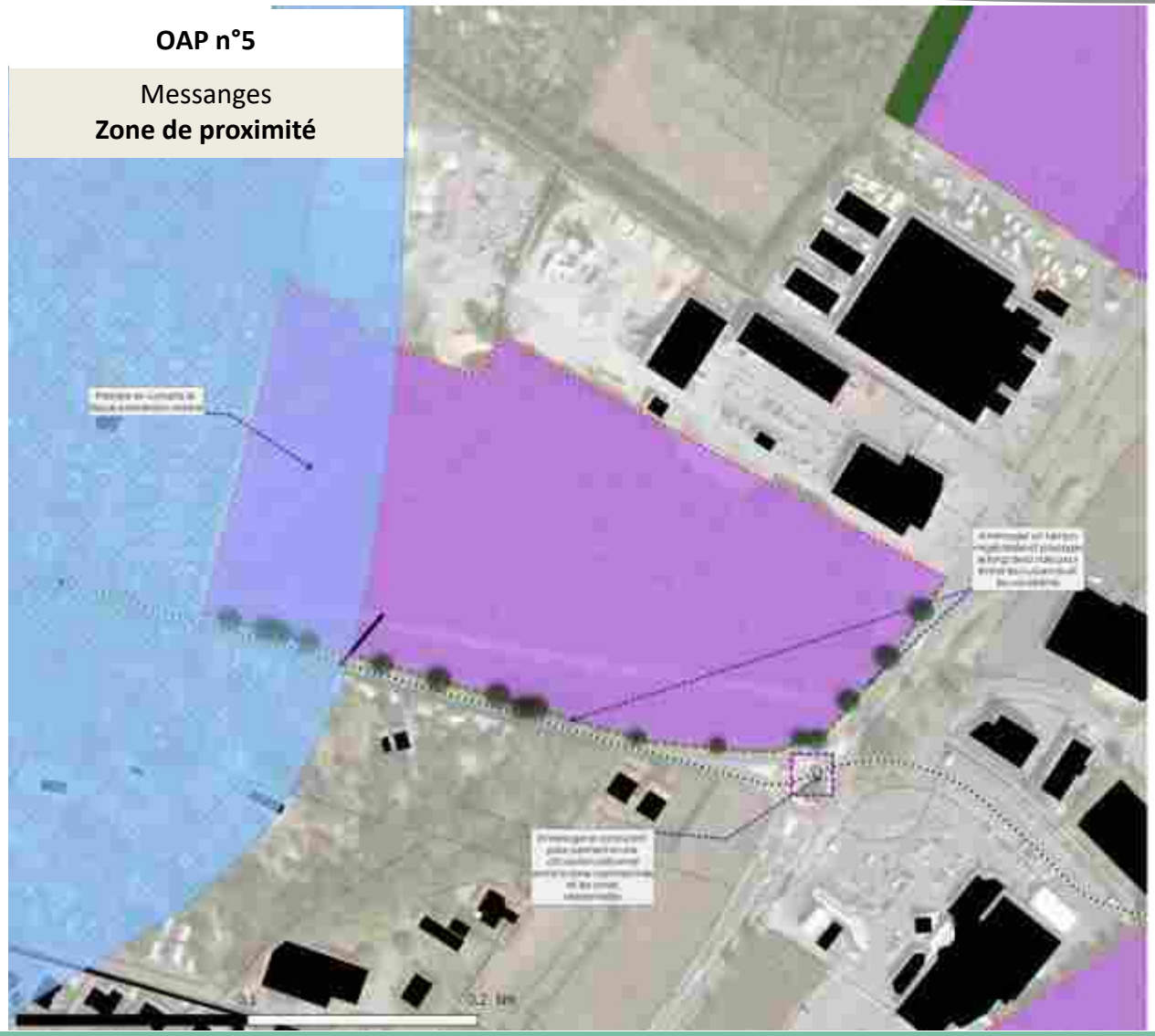
Eléments complémentaires OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

Echelle : 1 :3 000
Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5

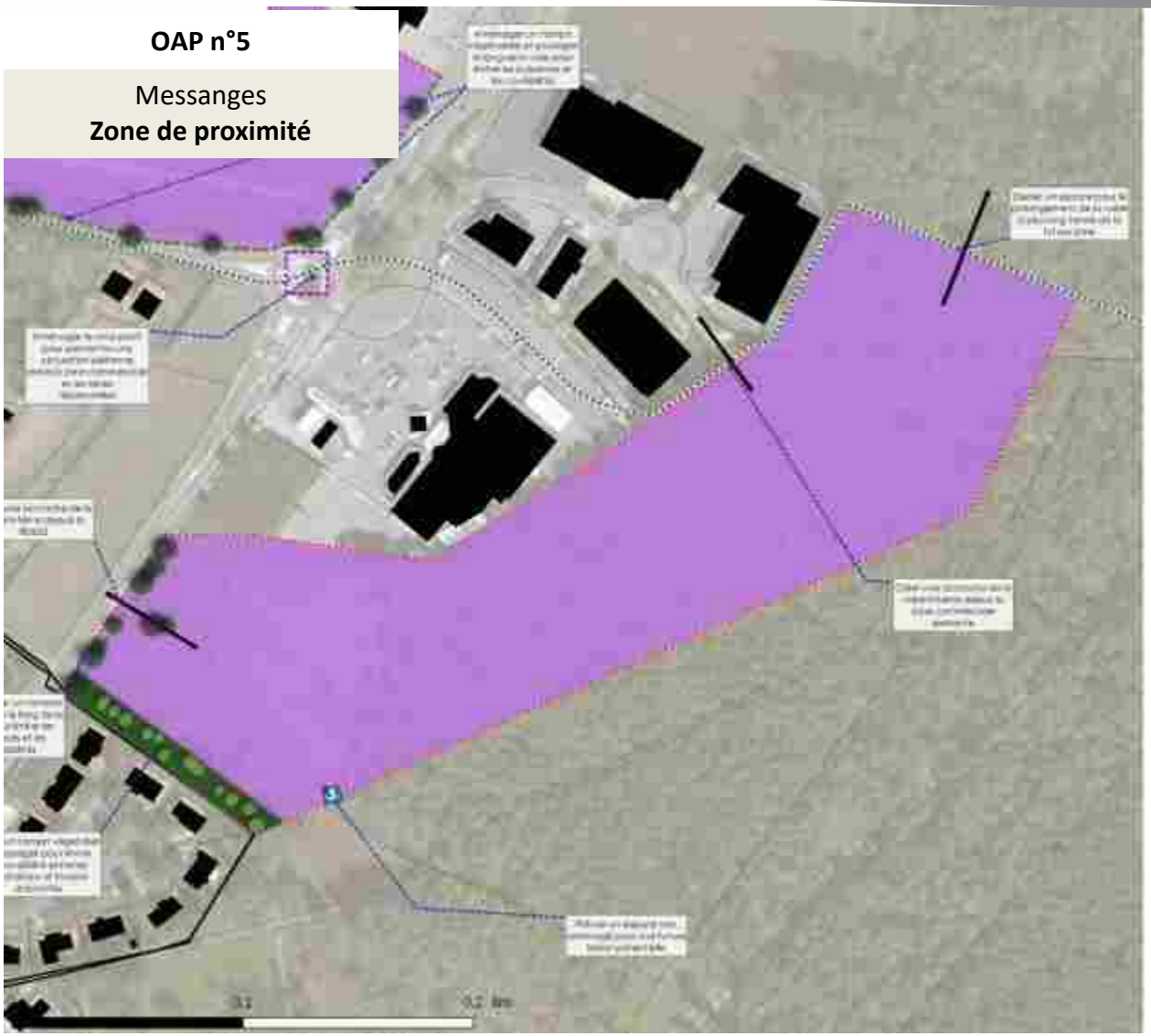
Messanges
Zone de proximité



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5

Messanges
Zone de proximité



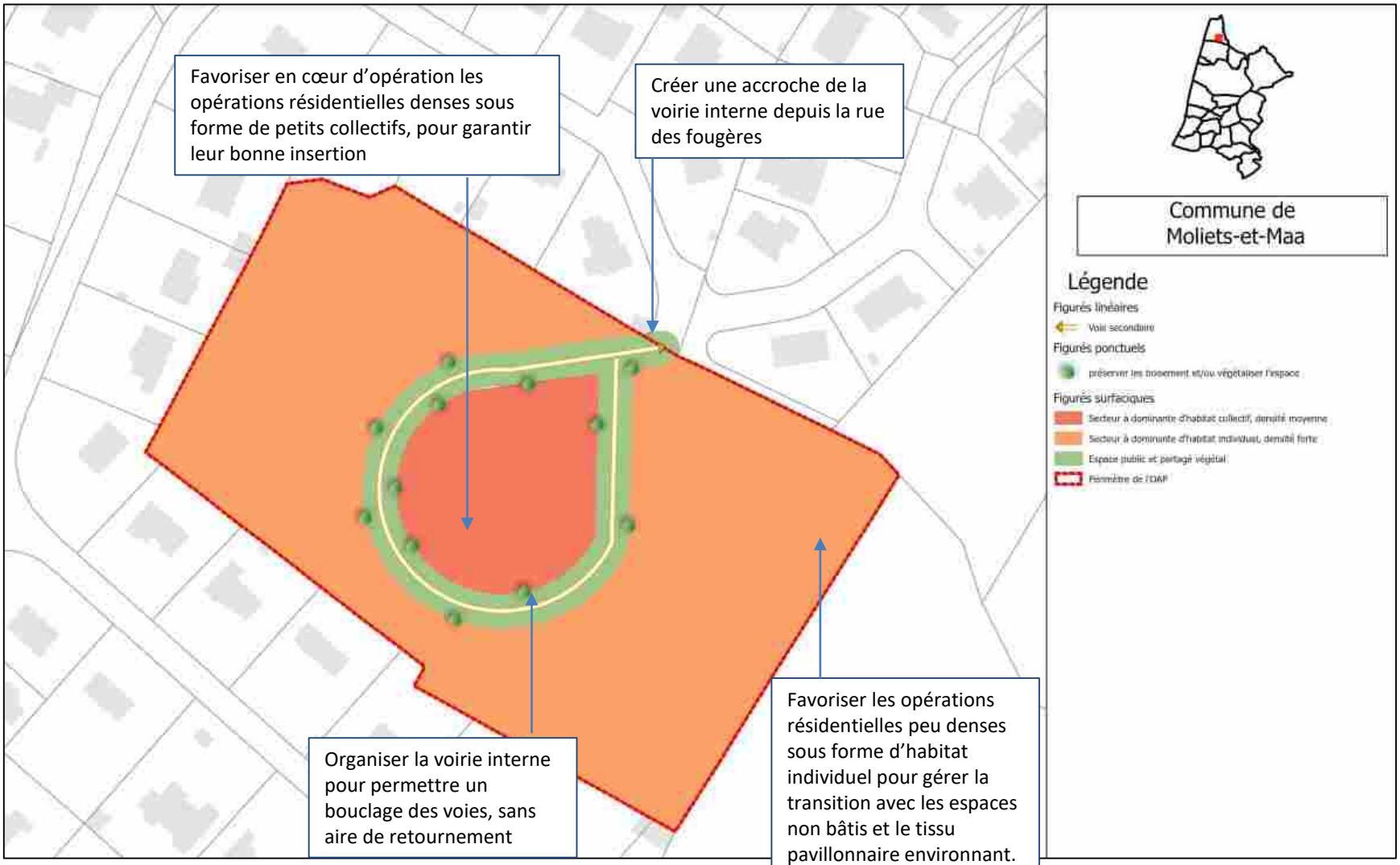
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°2

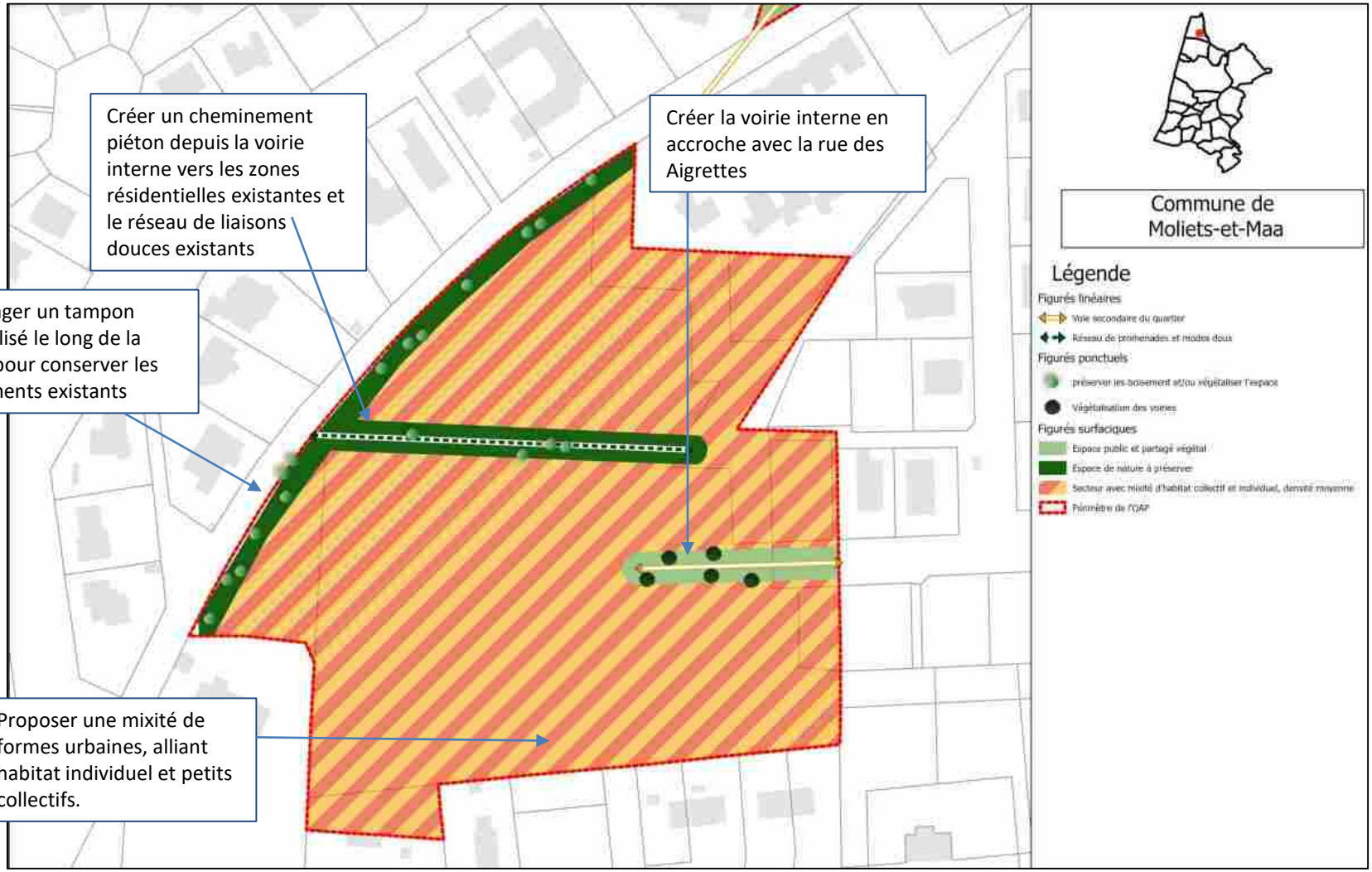

Favoriser en cœur d'opération les opérations résidentielles denses sous forme de petits collectifs, pour garantir leur bonne insertion
Créer une accroche de la voirie interne depuis la rue des fougères
Organiser la voirie interne pour permettre un bouclage des voies, sans aire de retournement
Favoriser les opérations résidentielles peu denses sous forme d'habitat individuel pour gérer la transition avec les espaces non bâtis et le tissu pavillonnaire environnant.
Commune de Moliets-et-Maa
Légende
Figurés linéaires
Voie secondaire
Figurés ponctuels
préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
Figurés surfaciques
Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
Espace public et partagé végétal
Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

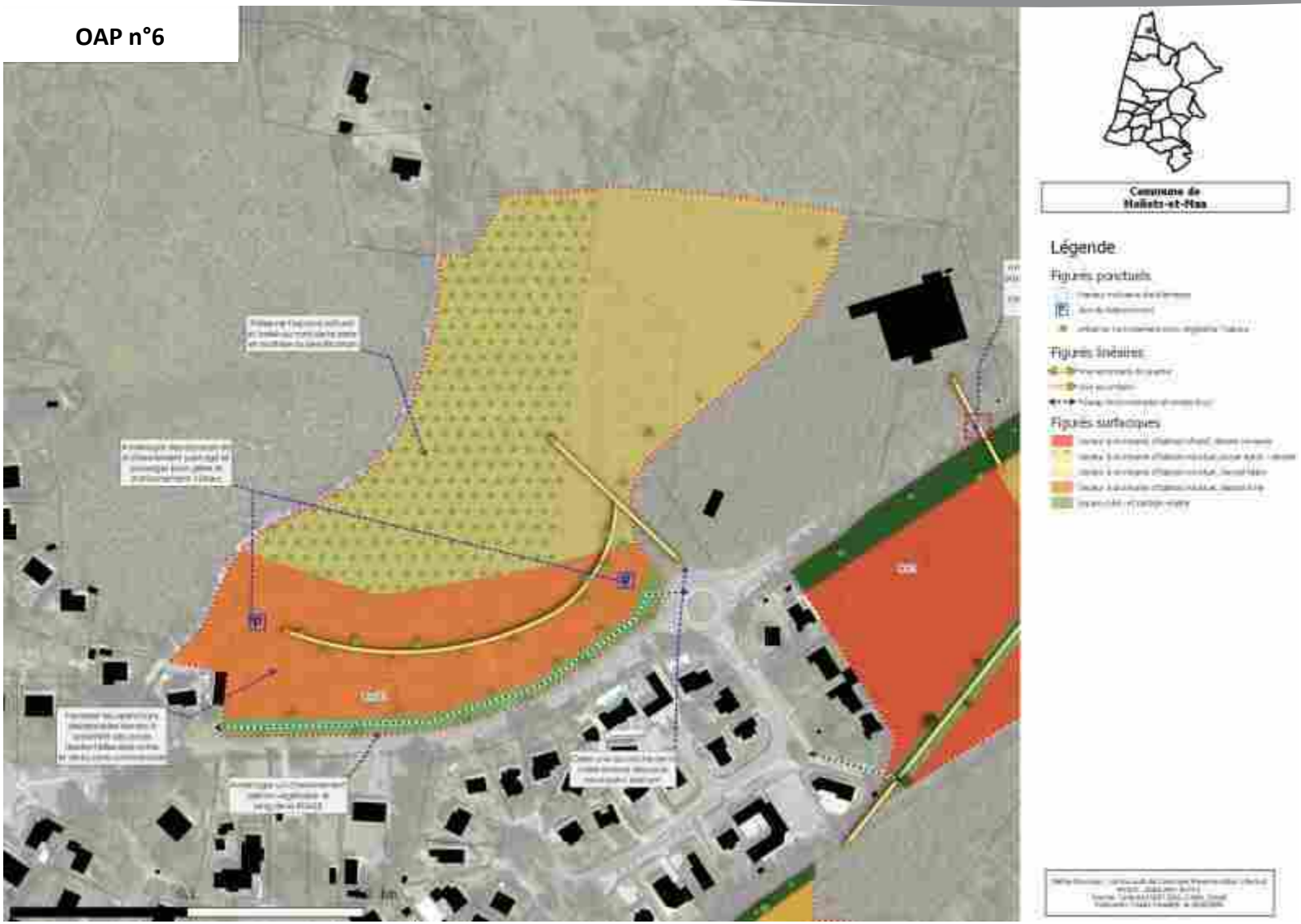
OAP n°5



Publié en ligne le 30/06/2026

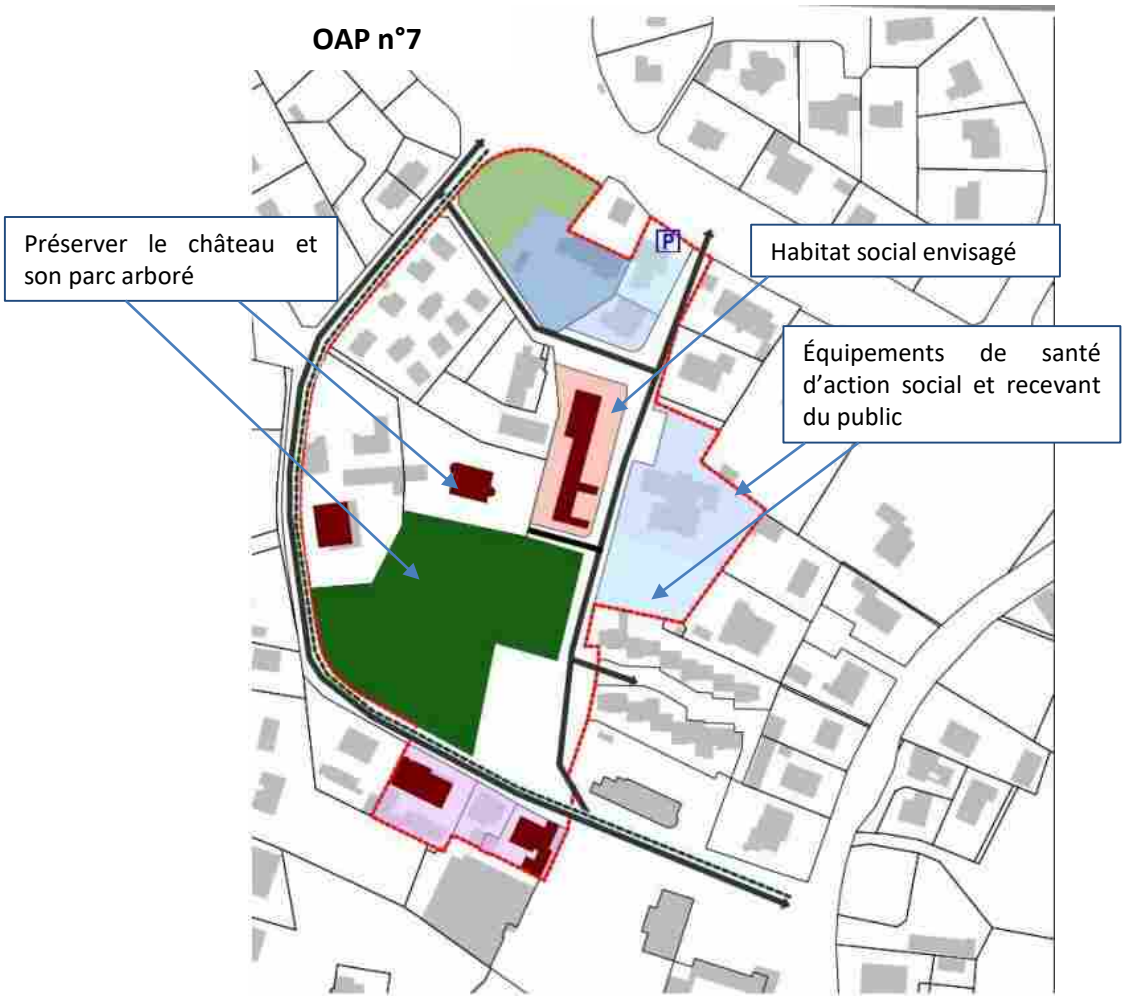
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°6



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°7



Commune de Moliets-et-Maa

Légende

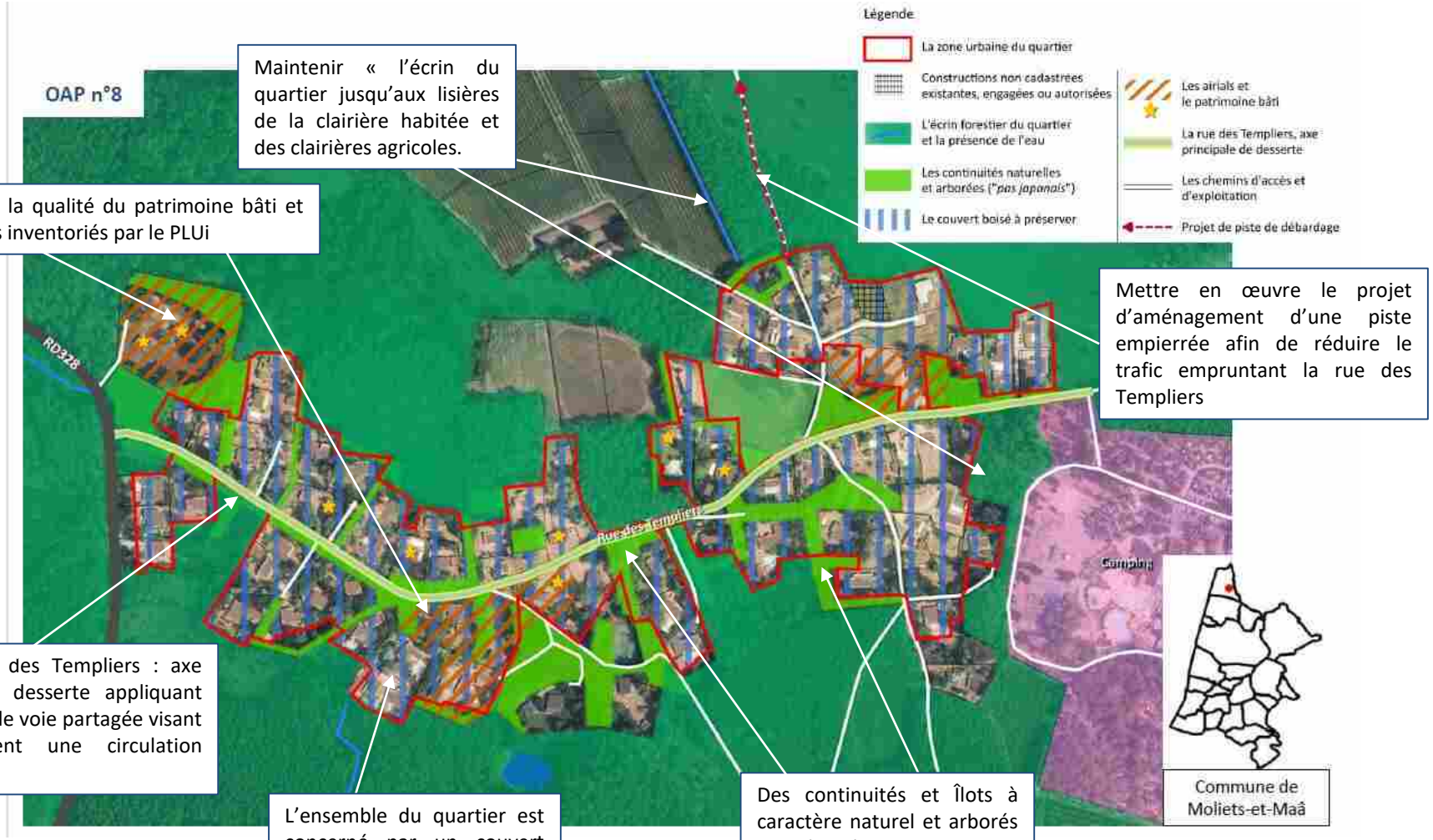
Figurés ponctuels
- Aire de stationnement

Figurés linéaires
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Bâtiments à préserver
- Artisanat et commerce de détail
- Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Autres équipements recevant du public
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Maintenir « l'écrin du quartier jusqu'aux lisières de la clairière habitée et des clairières agricoles.

Préserver la qualité du patrimoine bâti et des airials inventoriés par le PLUi

Mettre en œuvre le projet d'aménagement d'une piste empierrée afin de réduire le trafic empruntant la rue des Templiers

Pour la rue des Templiers : axe principal de desserte appliquant un principe de voie partagée visant prioritairement une circulation apaisée

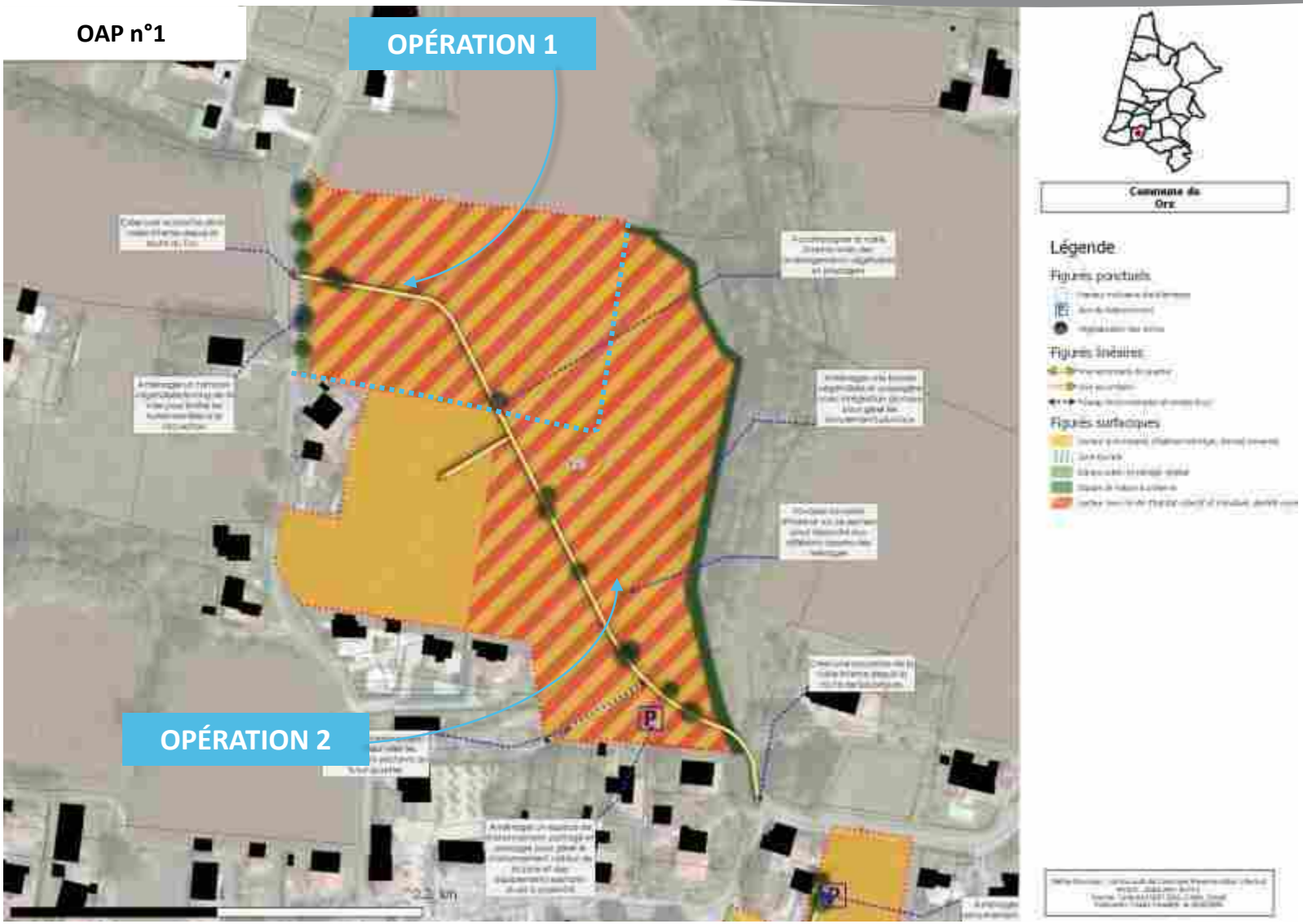
L'ensemble du quartier est concerné par un couvert boisé à préserver.

Des continuités et Îlots à caractère naturel et arborés sont à préserver jouant un rôle de qualité paysagère

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

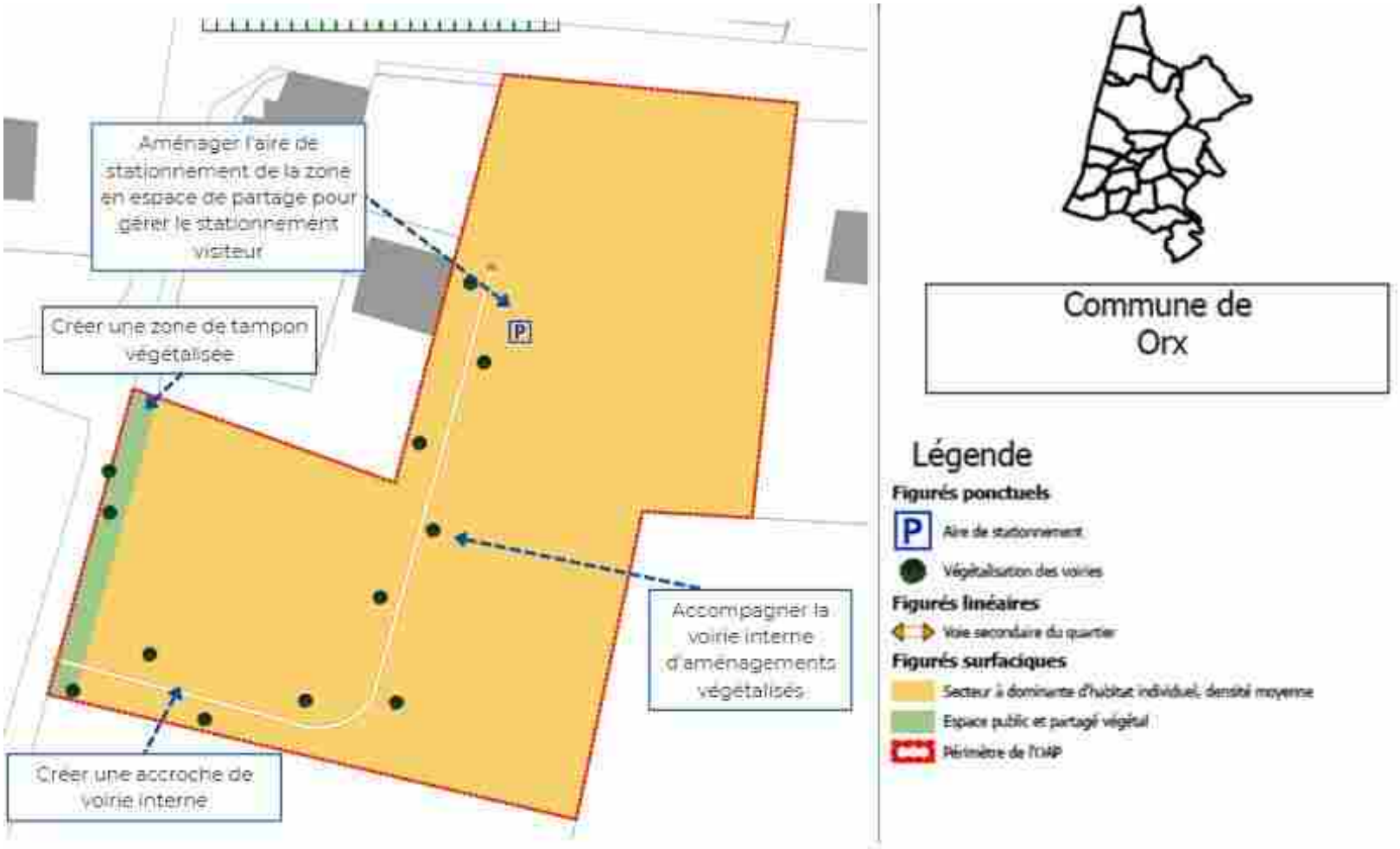
OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

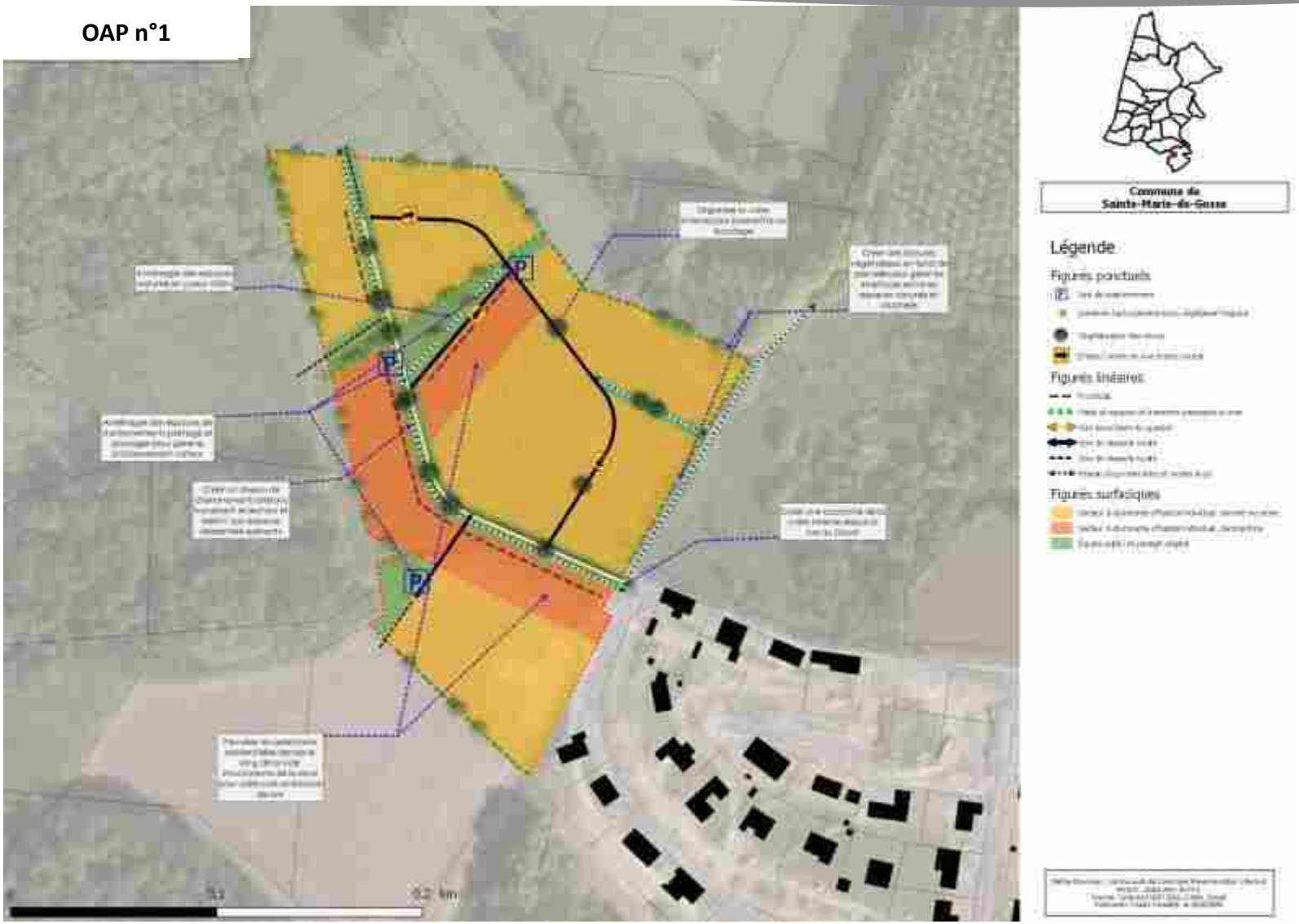
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

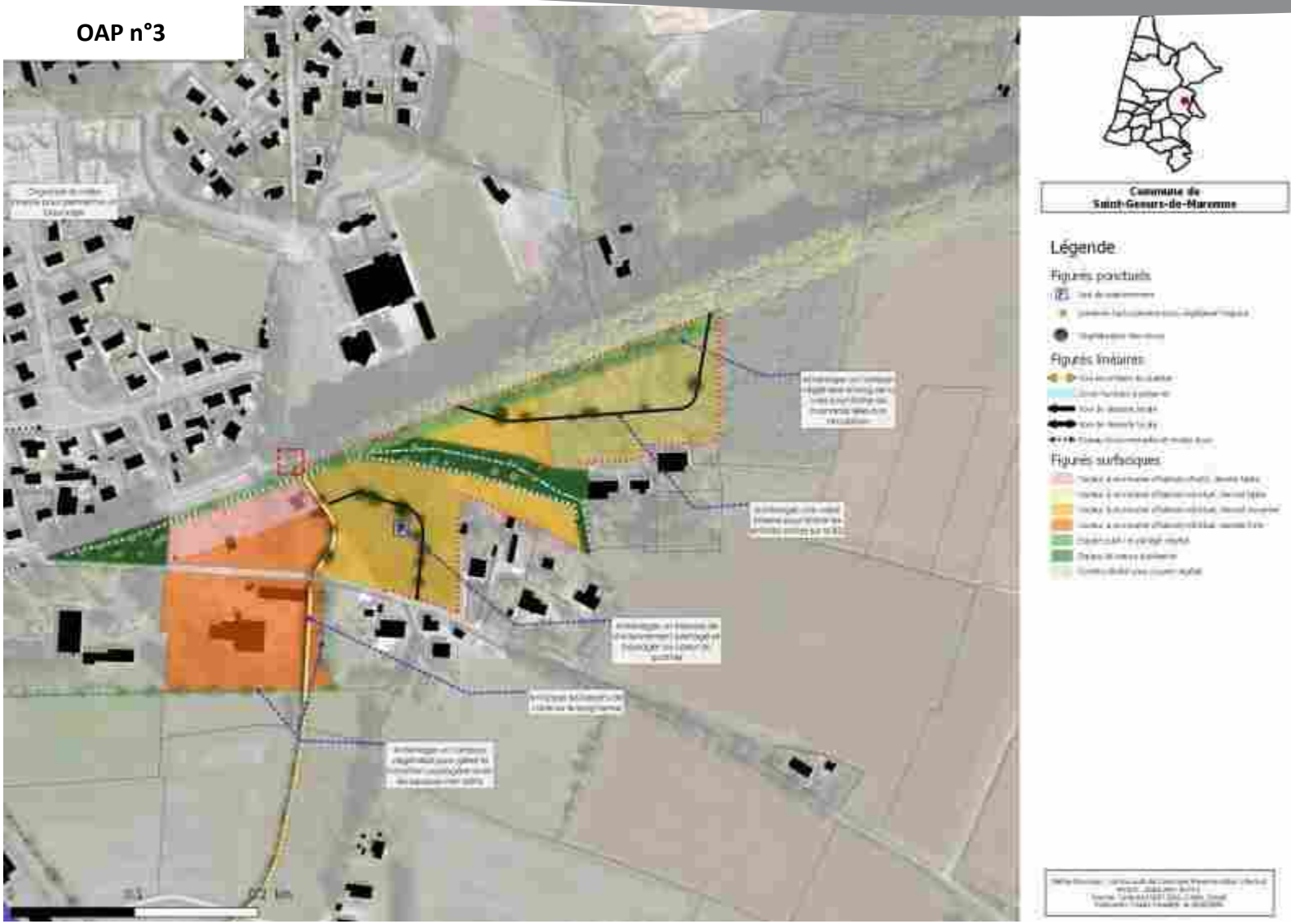
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

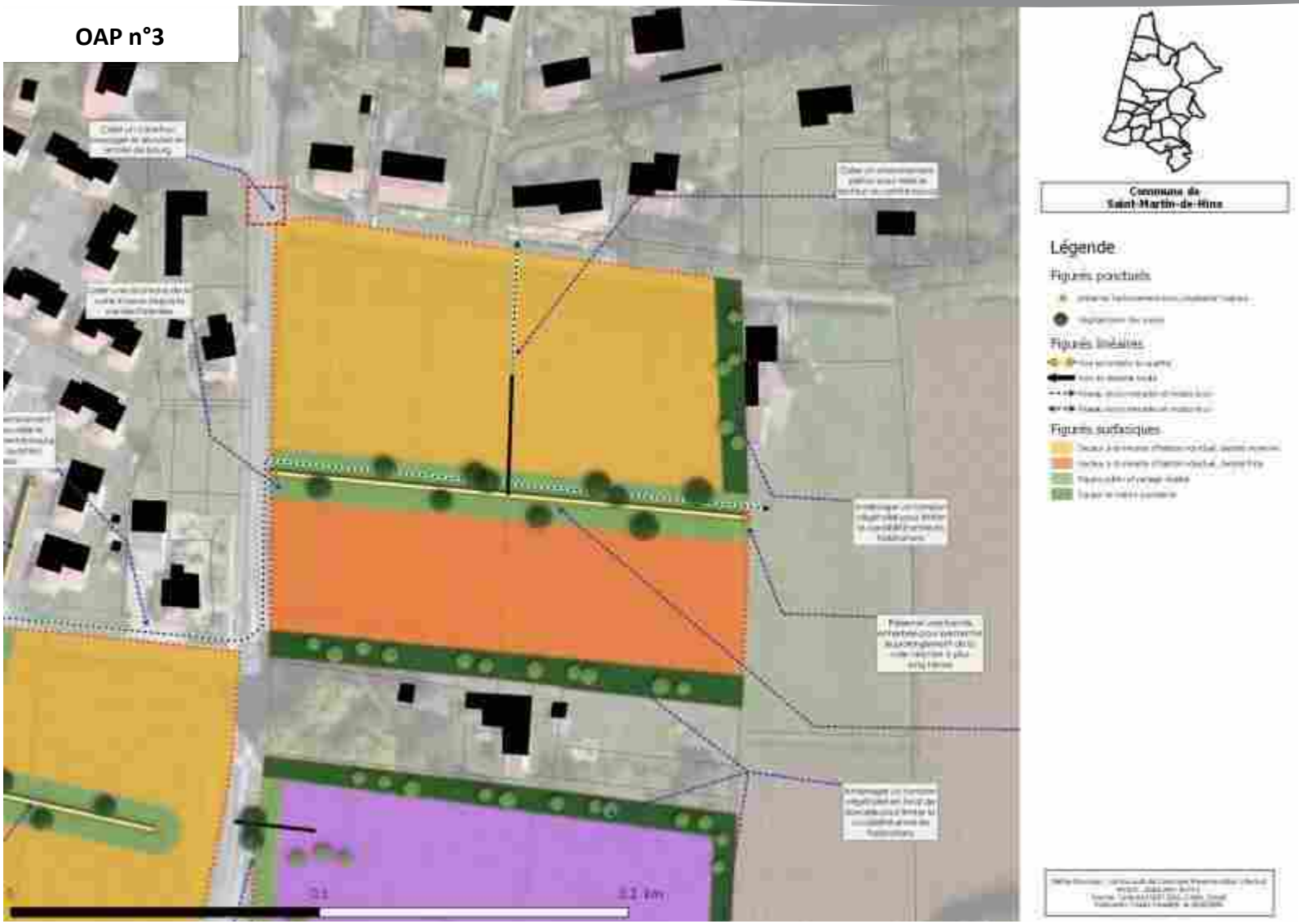
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

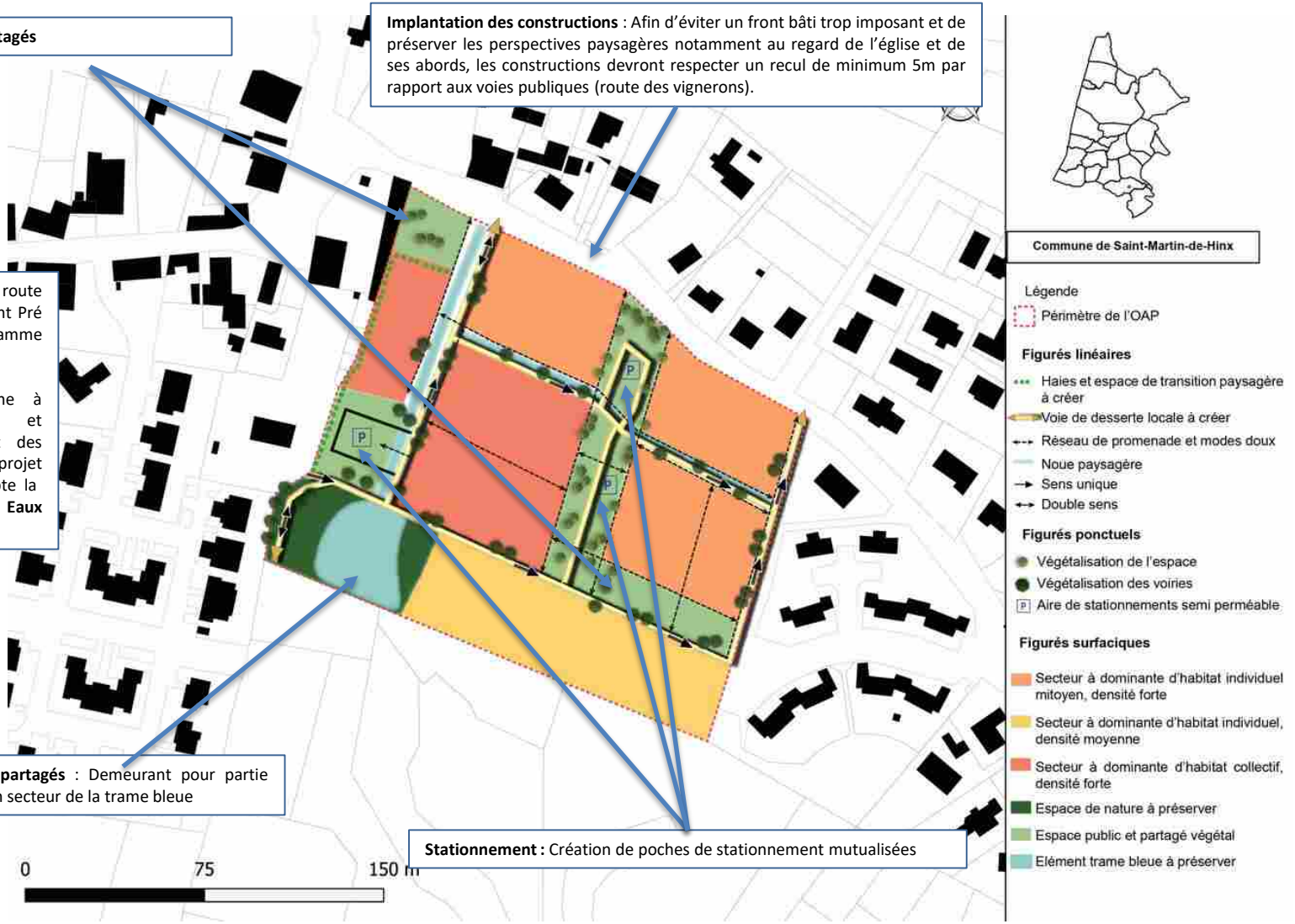
OAP n°4

Traitement des espaces partagés

Implantation des constructions : Afin d'éviter un front bâti trop imposant et de préserver les perspectives paysagères notamment au regard de l'église et de ses abords, les constructions devront respecter un recul de minimum 5m par rapport aux voies publiques (route des vignerons).

Desserte par les voies : la route des Vignerons, le lotissement Pré Beau Soleil et le programme Domofrance.

A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être prendre en compte la **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales**



Traitement des espaces partagés : Demeurant pour partie naturelle et comportant un secteur de la trame bleue

Stationnement : Création de poches de stationnement mutualisées

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx
Zone de proximité

Publié en ligne le 30/06/2026

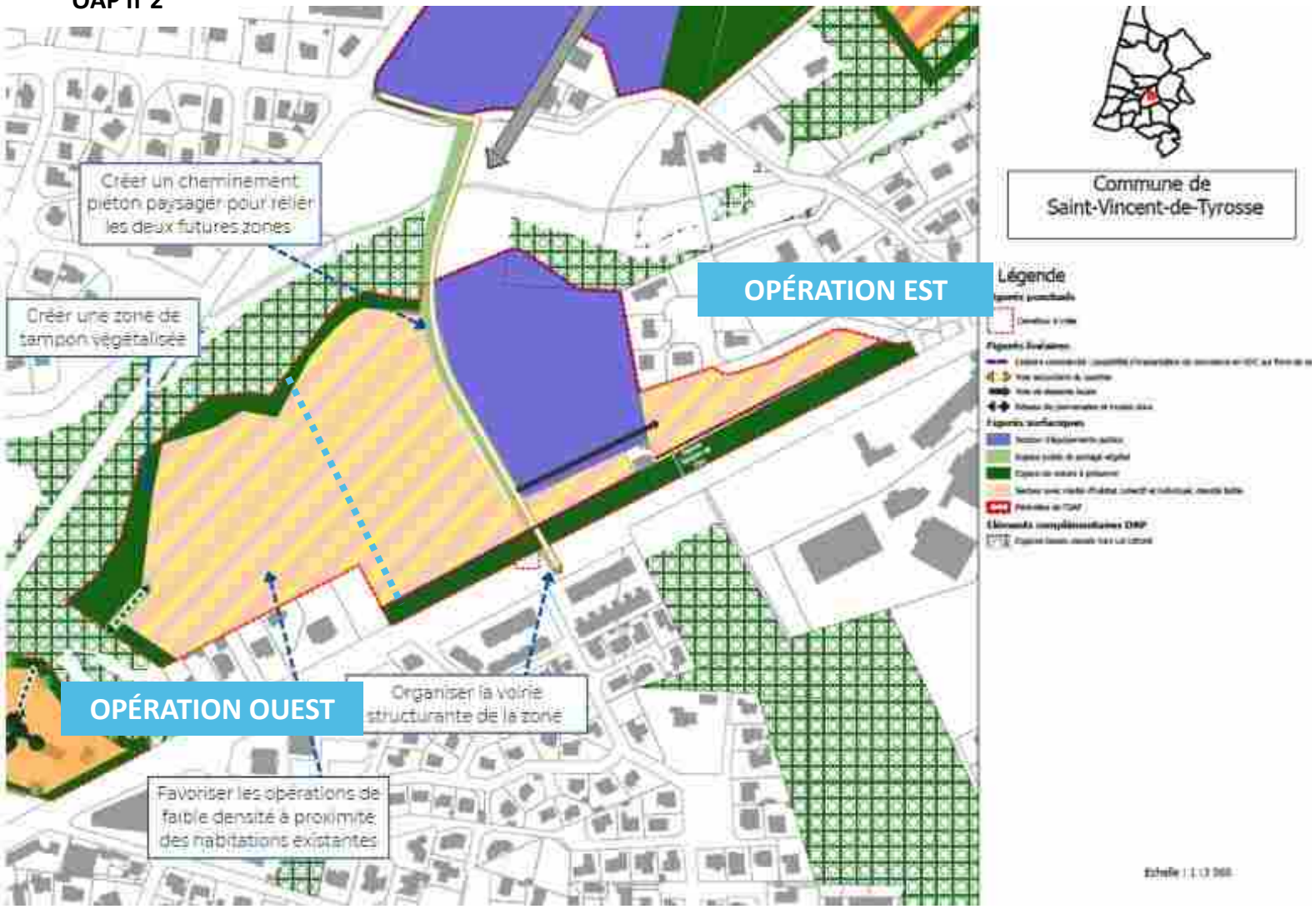
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

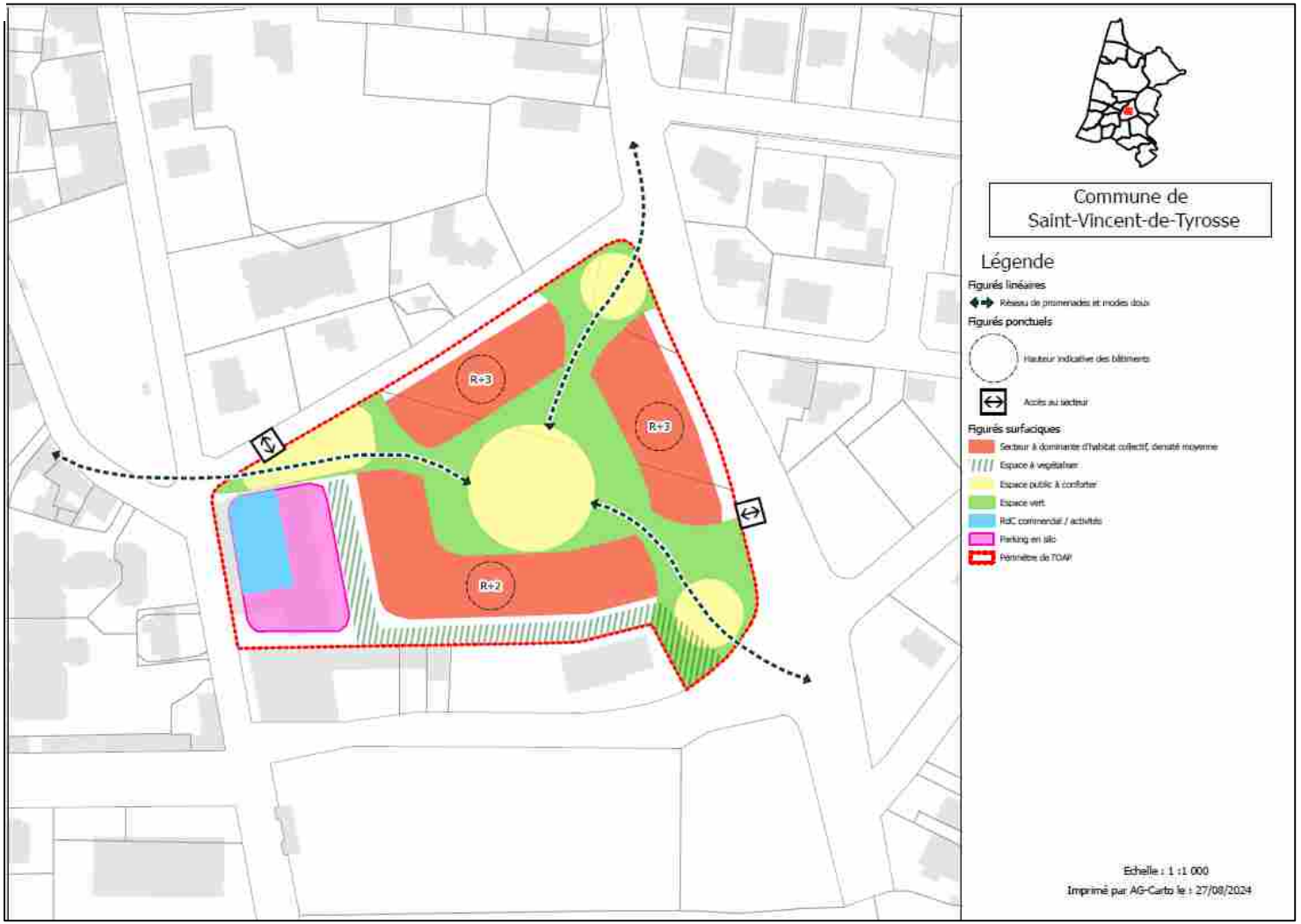
OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot au niveau du RDC sur trois angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Création d'un silo de stationnement en limite Ouest de la parcelle avec des commerces en RDC
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un ilot de fraicheur



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5 / CLAIRACQ

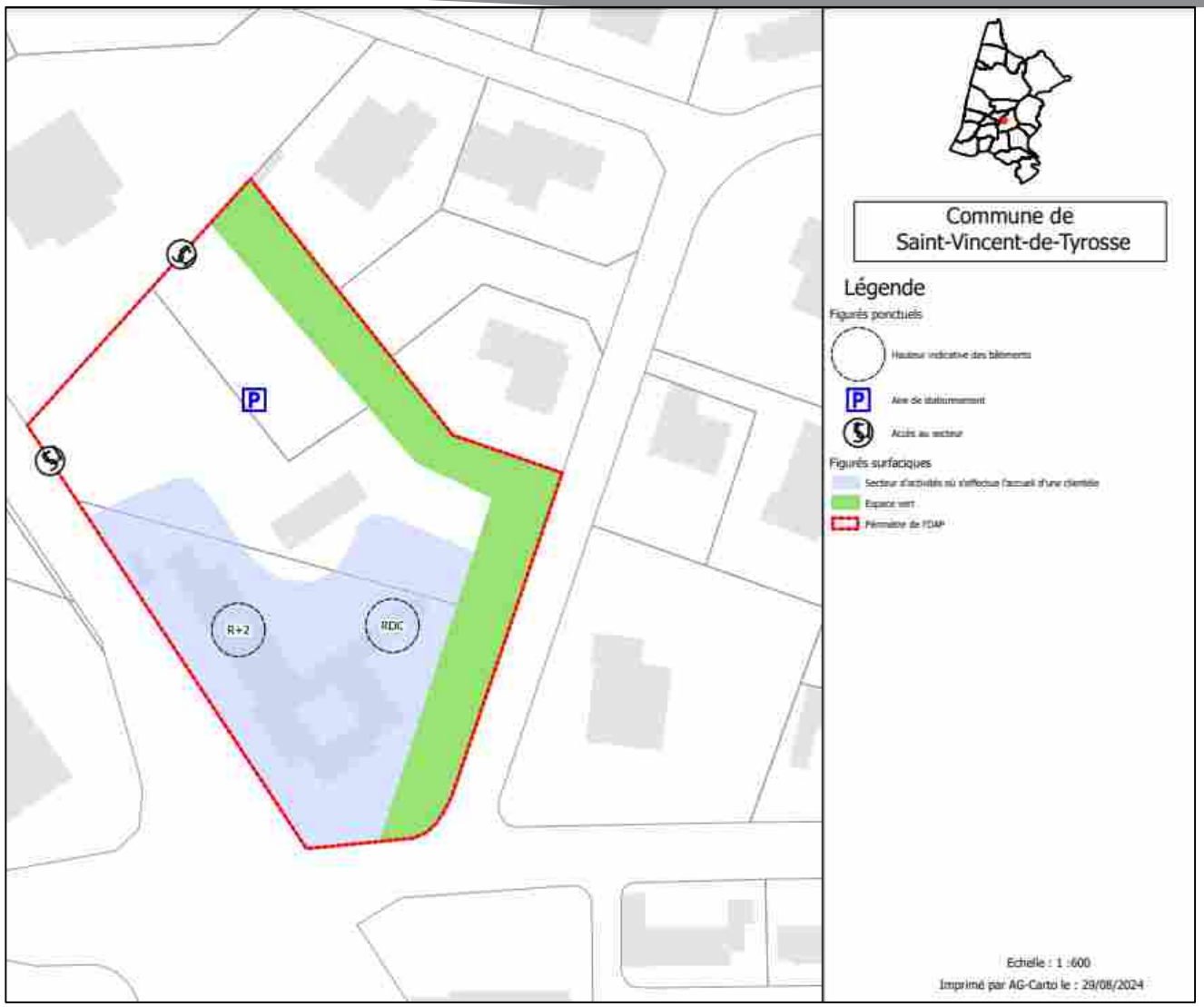
Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'ilot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'ilot ponctuellement au niveau du RDC pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Confortement d'une venelle piétonne à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un ilot de fraicheur

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°6 / MATTECU



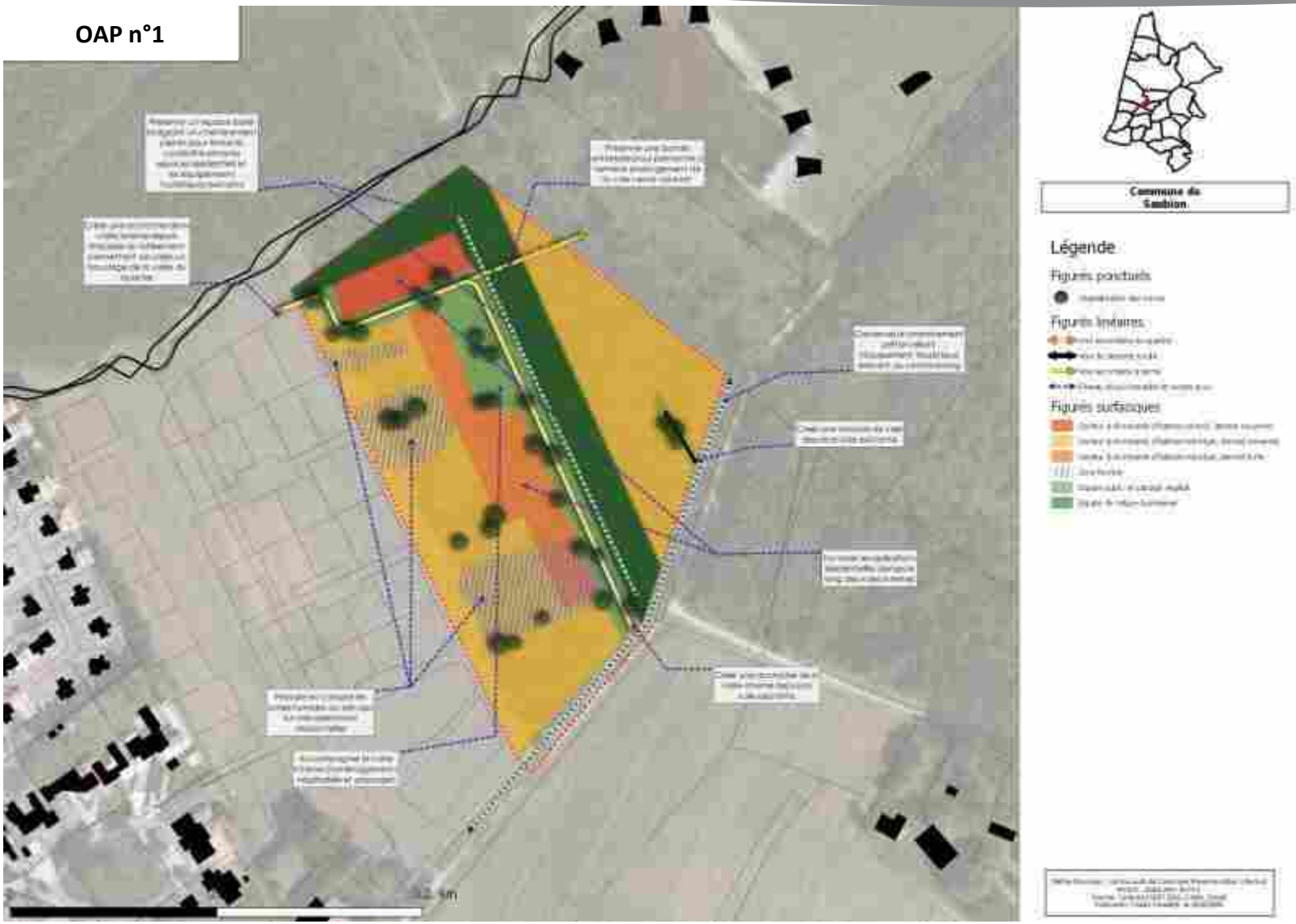
Principes d'aménagement

- Accompagner la mutation d'un espace résidentiel vers un équipement médical
- Aménager des espaces de stationnement partagés et paysagers
- Réutiliser l'accès existant et veiller à sa connexion avec le site situé au Nord
- Veiller à l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant à travers des hauteurs maximales préservant les intimités et des espaces verts périphériques
- Privilégier la conservation des plantations existantes

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4

Publié en ligne le 30/06/2026

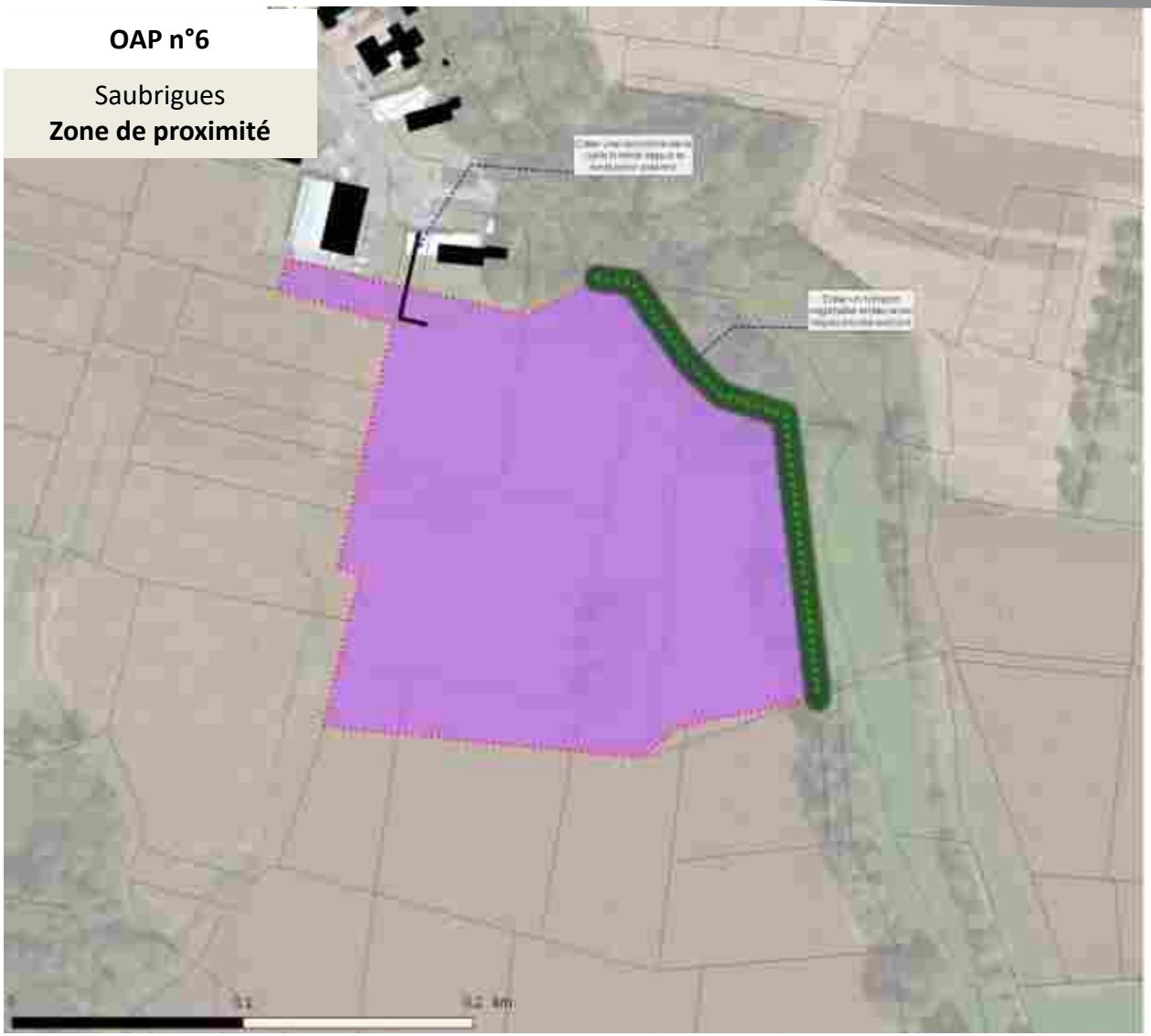
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°6

Saubrigues
Zone de proximité



Commune de Saubrigues

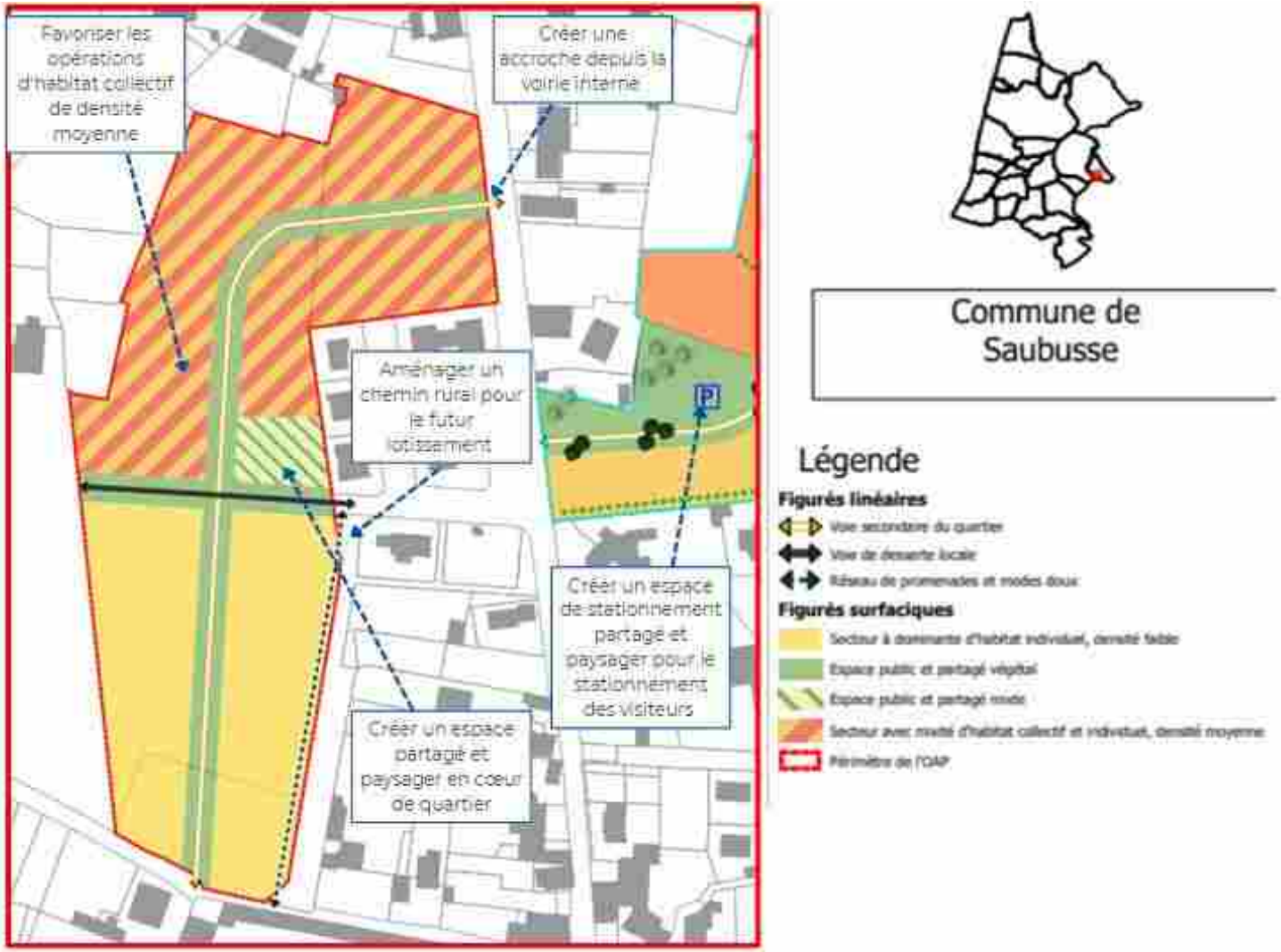
Légende

Figures linéaires

Figures surfaciques

Publié en ligne le 30/06/2026

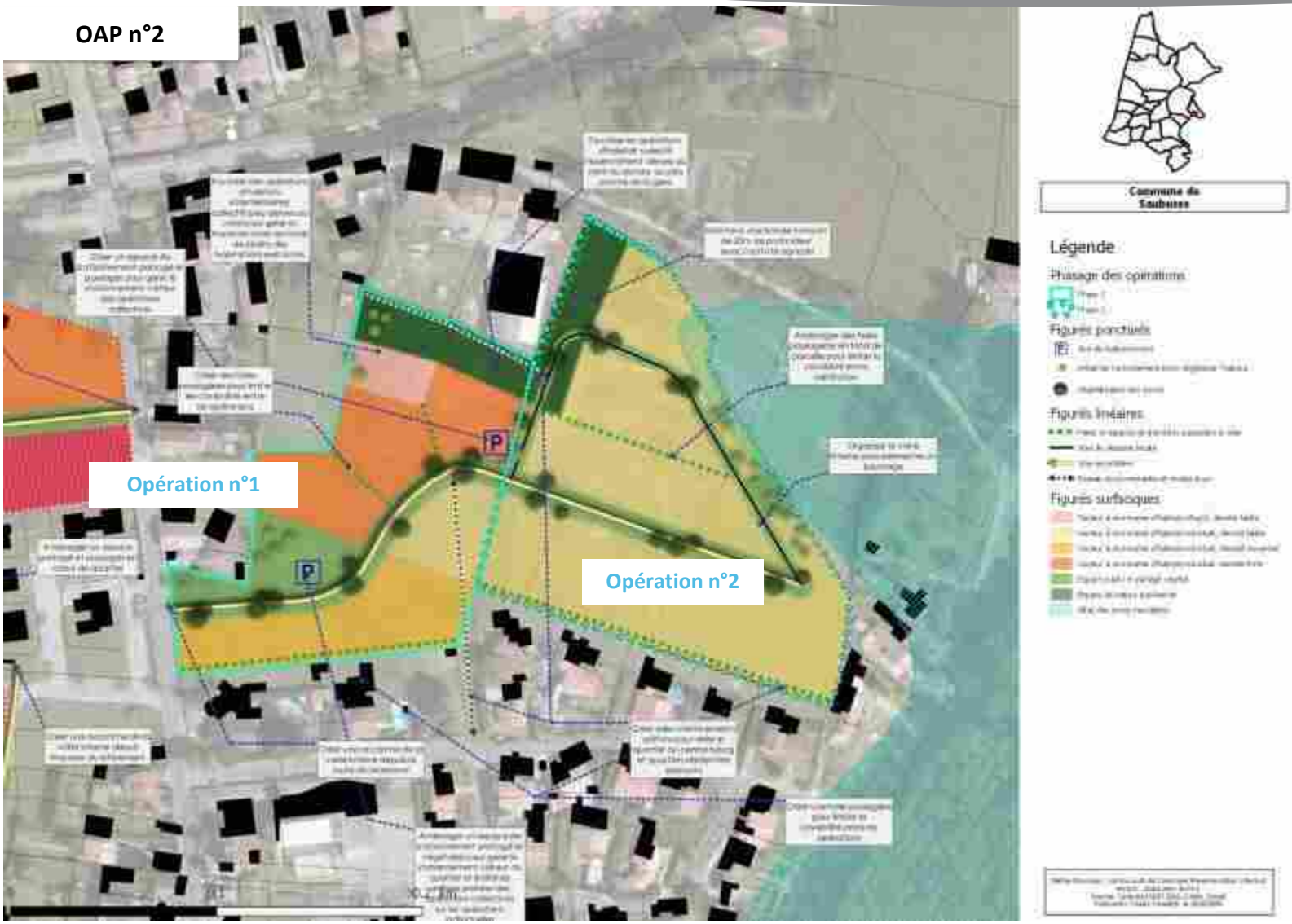
OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

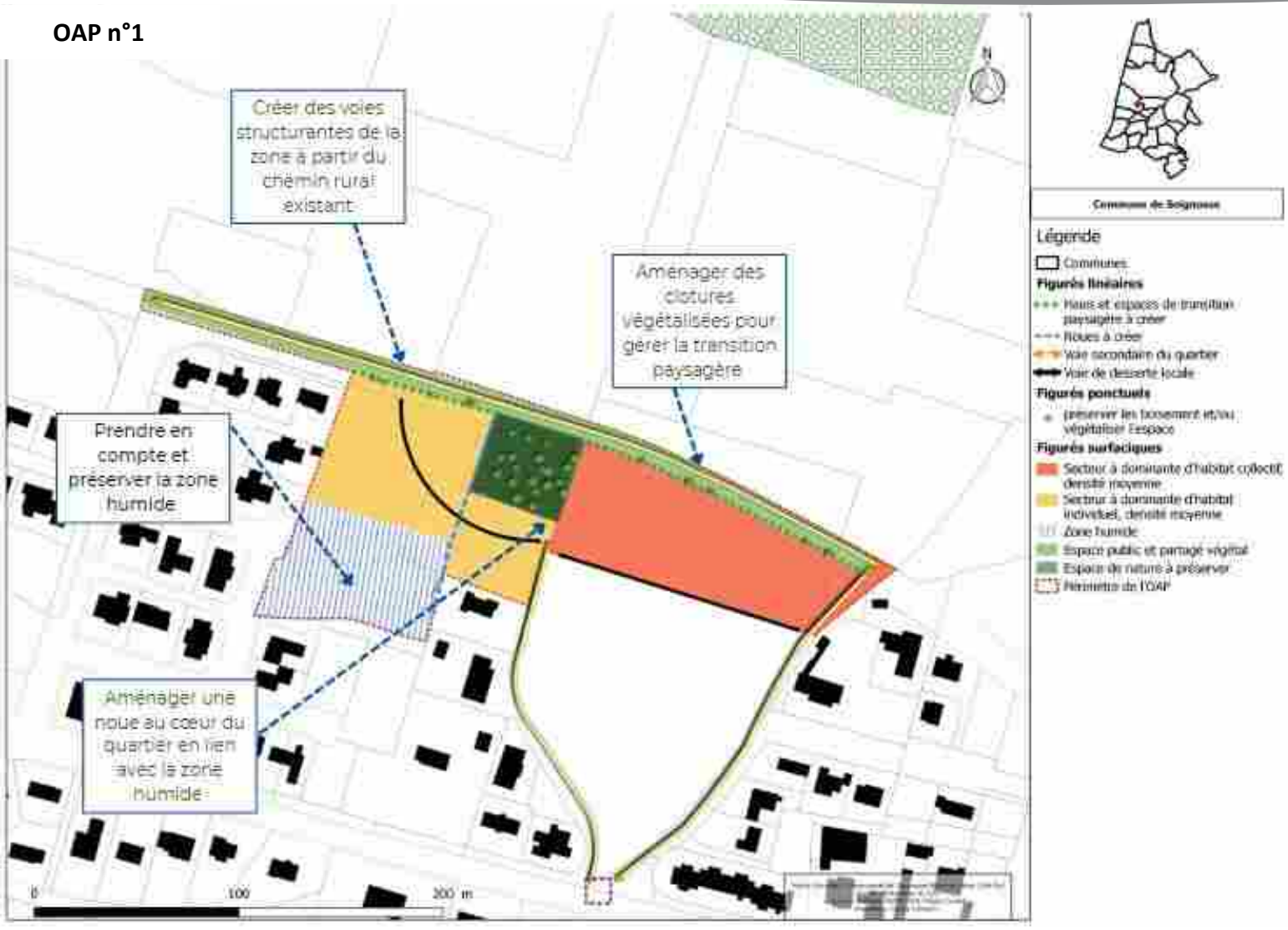
OAP n°2



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



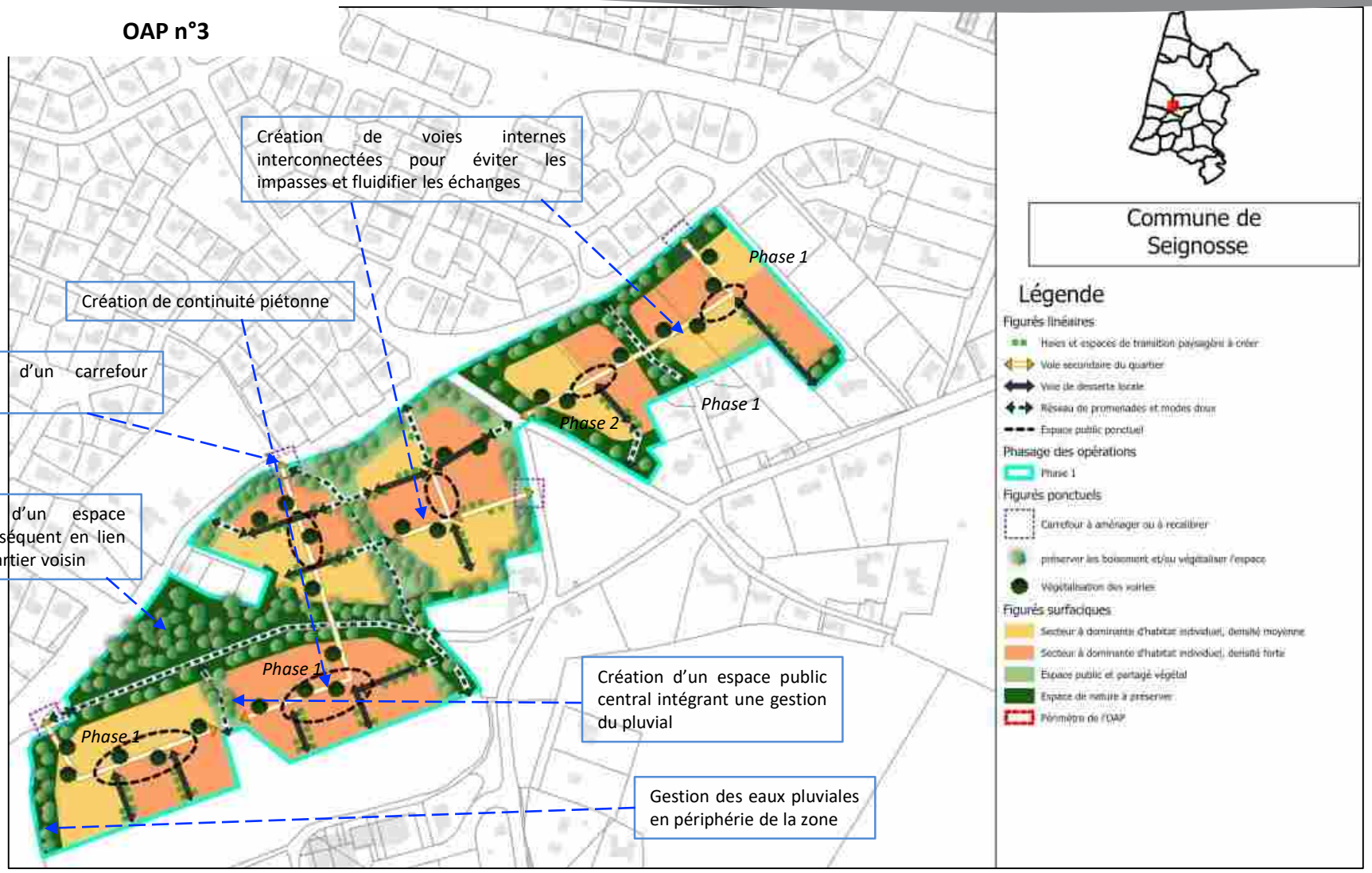
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

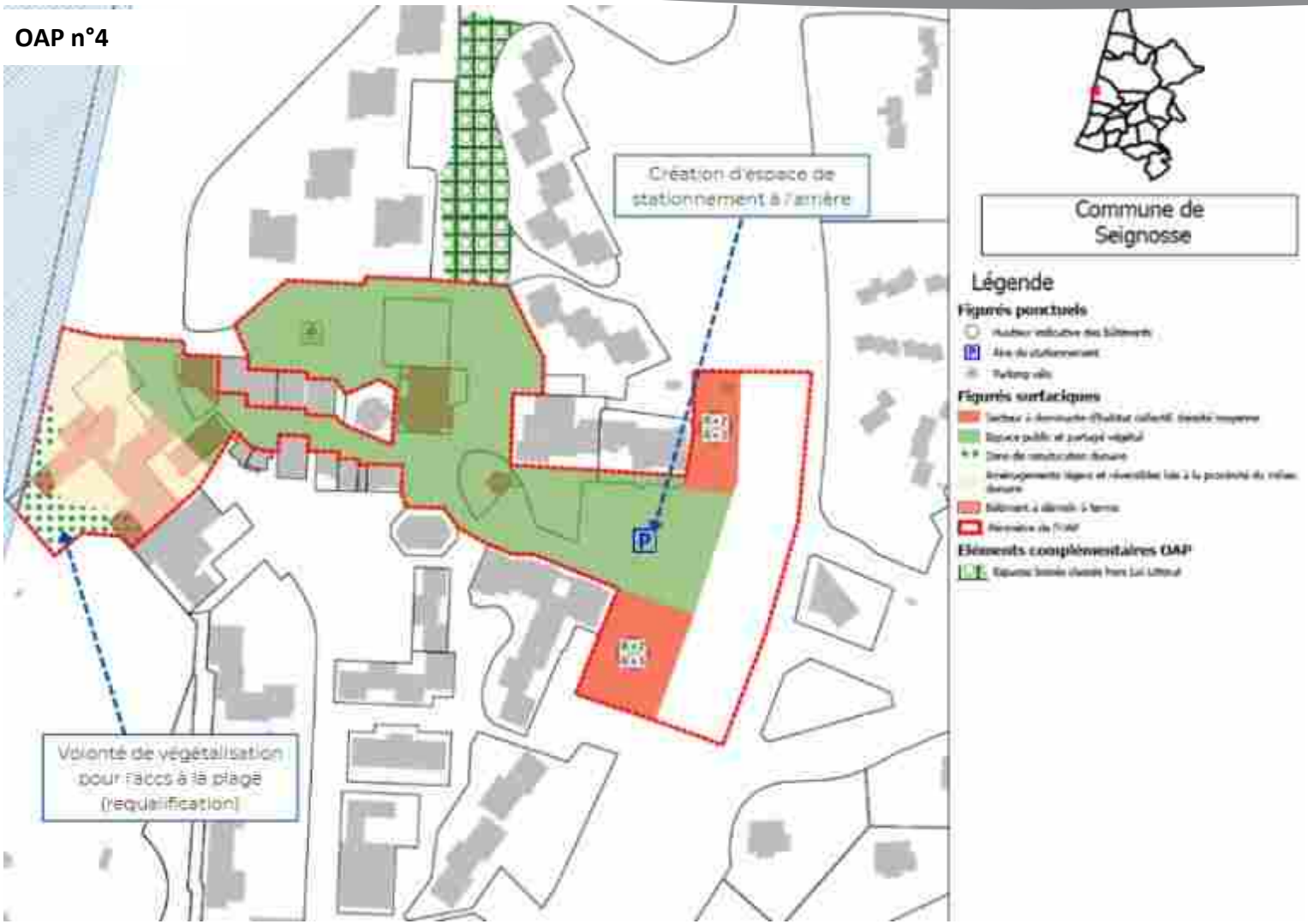
OAP n°3



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°4



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

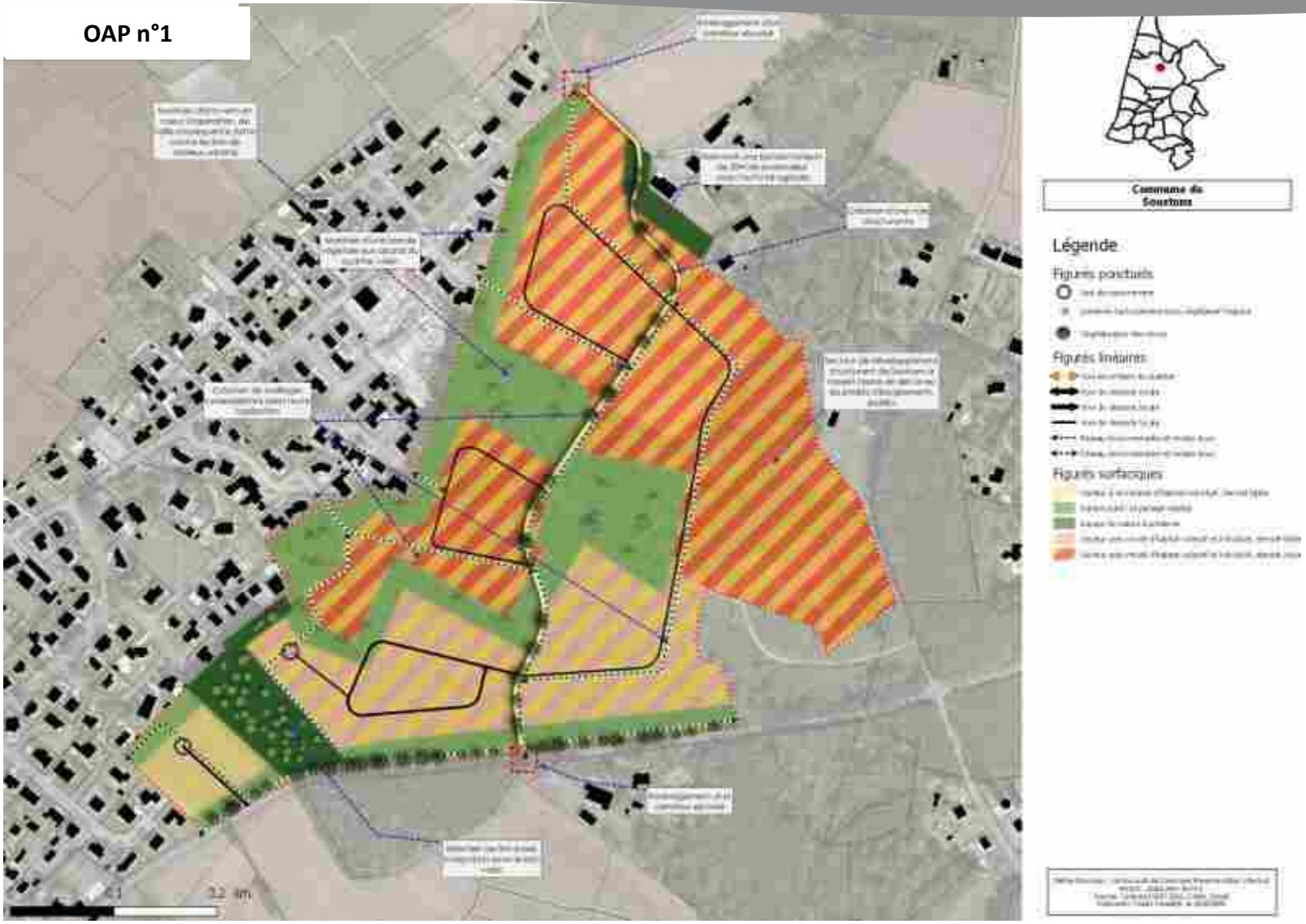
OAP n°7

Seignosse
Espace d'équilibre

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

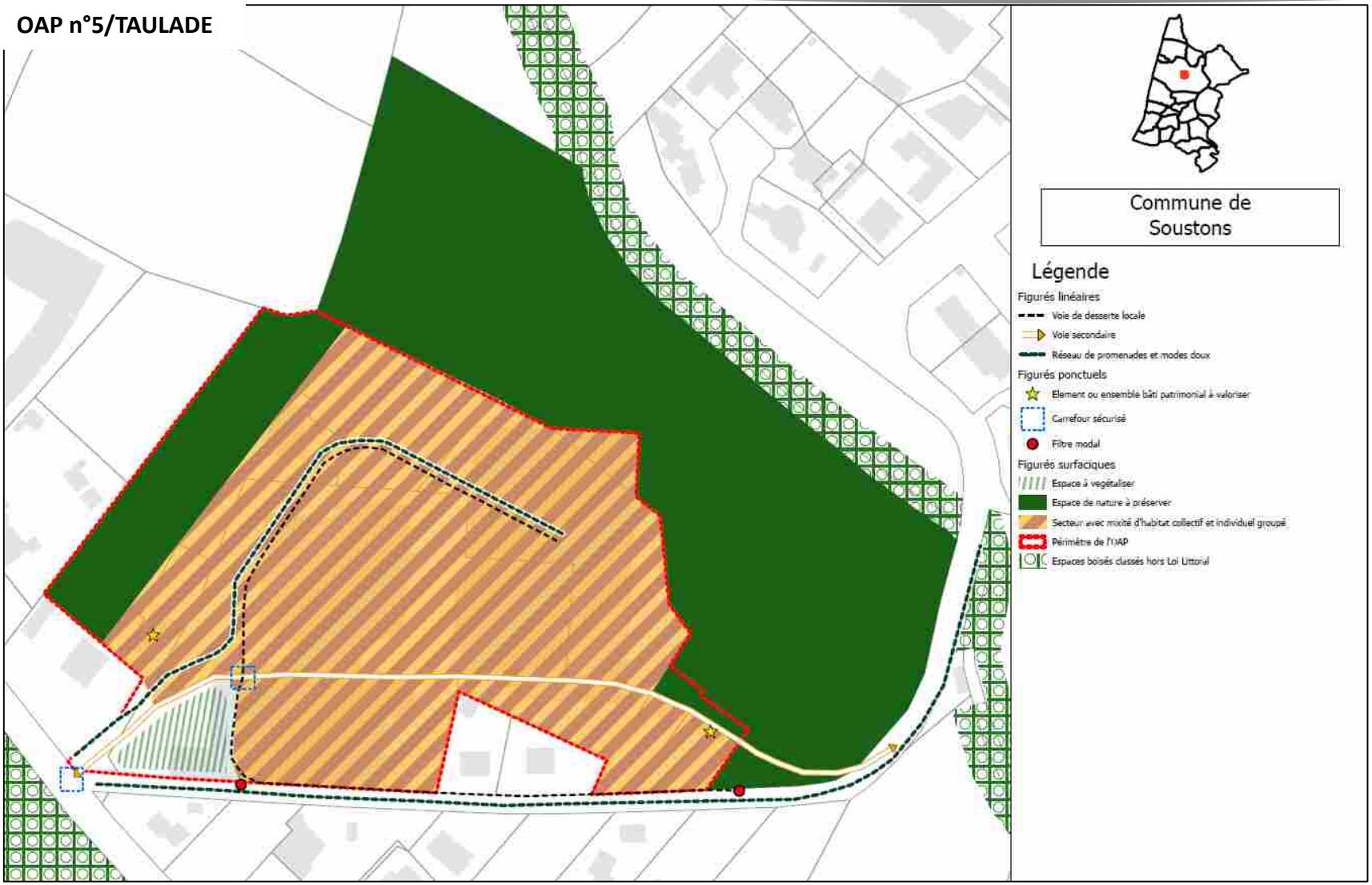
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

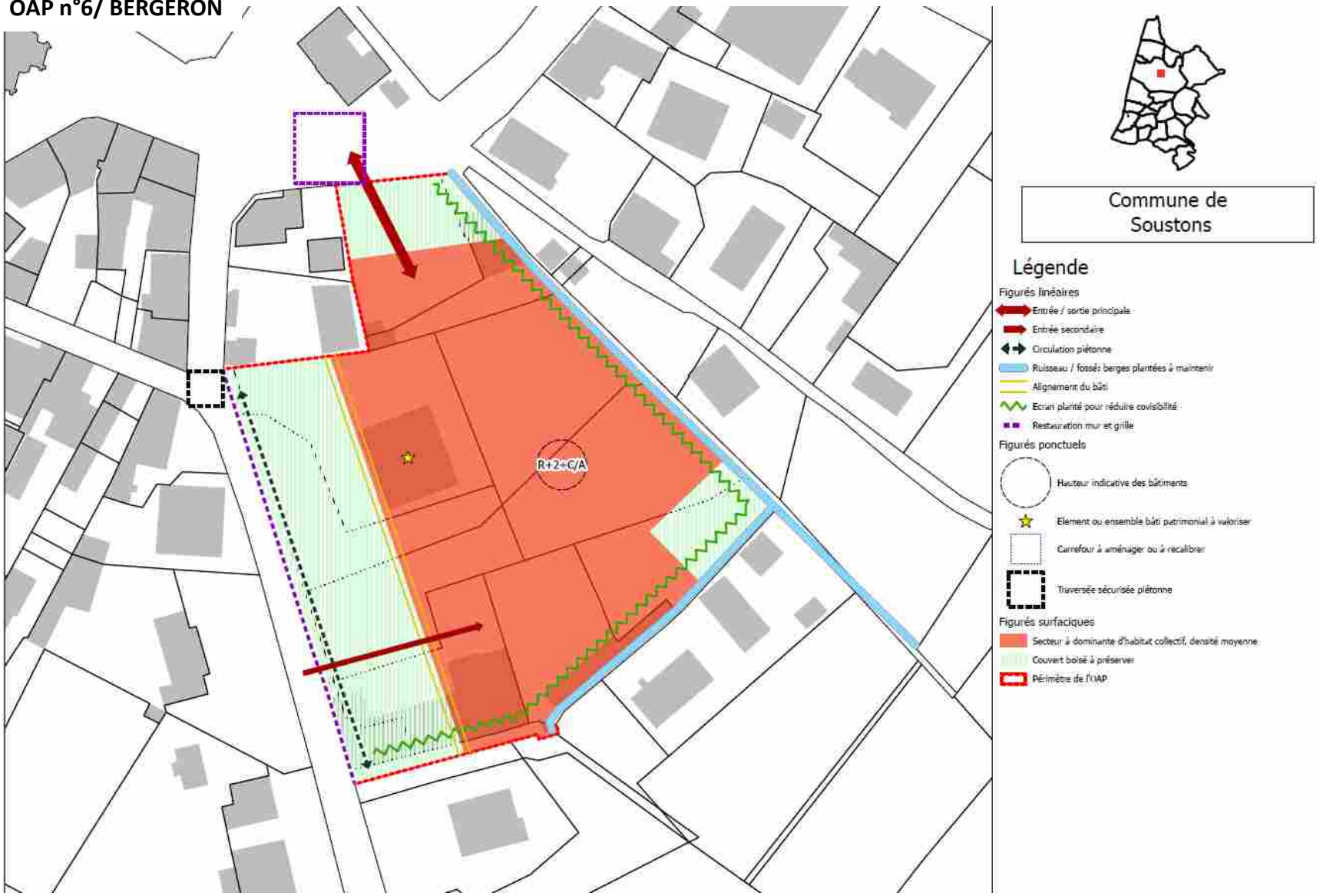
OAP n°4

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5/TAULADE



OAP n°6/ BERGERON



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°8

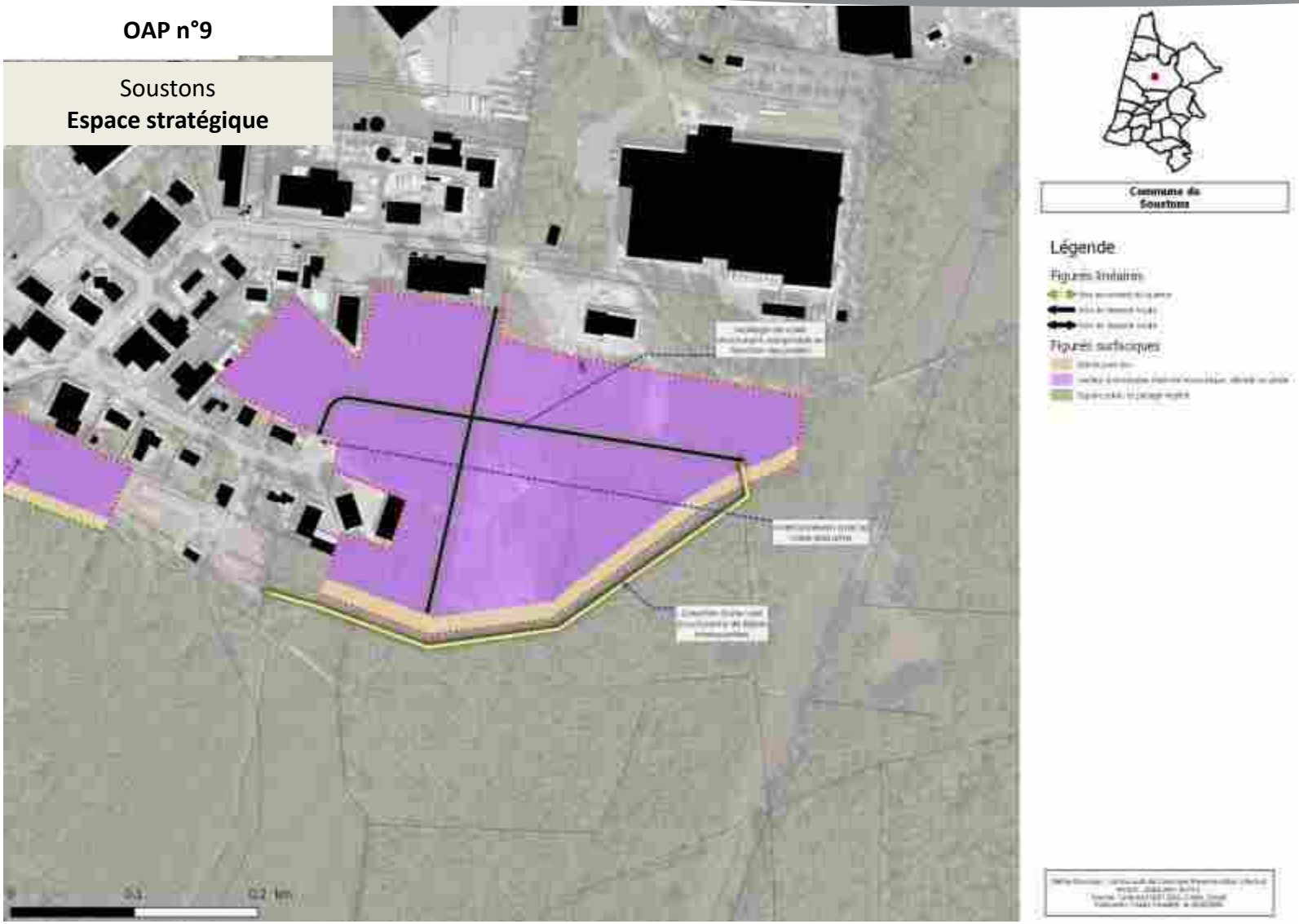
Soustons
Espace stratégique

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°9

Soustons
Espace stratégique



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°10

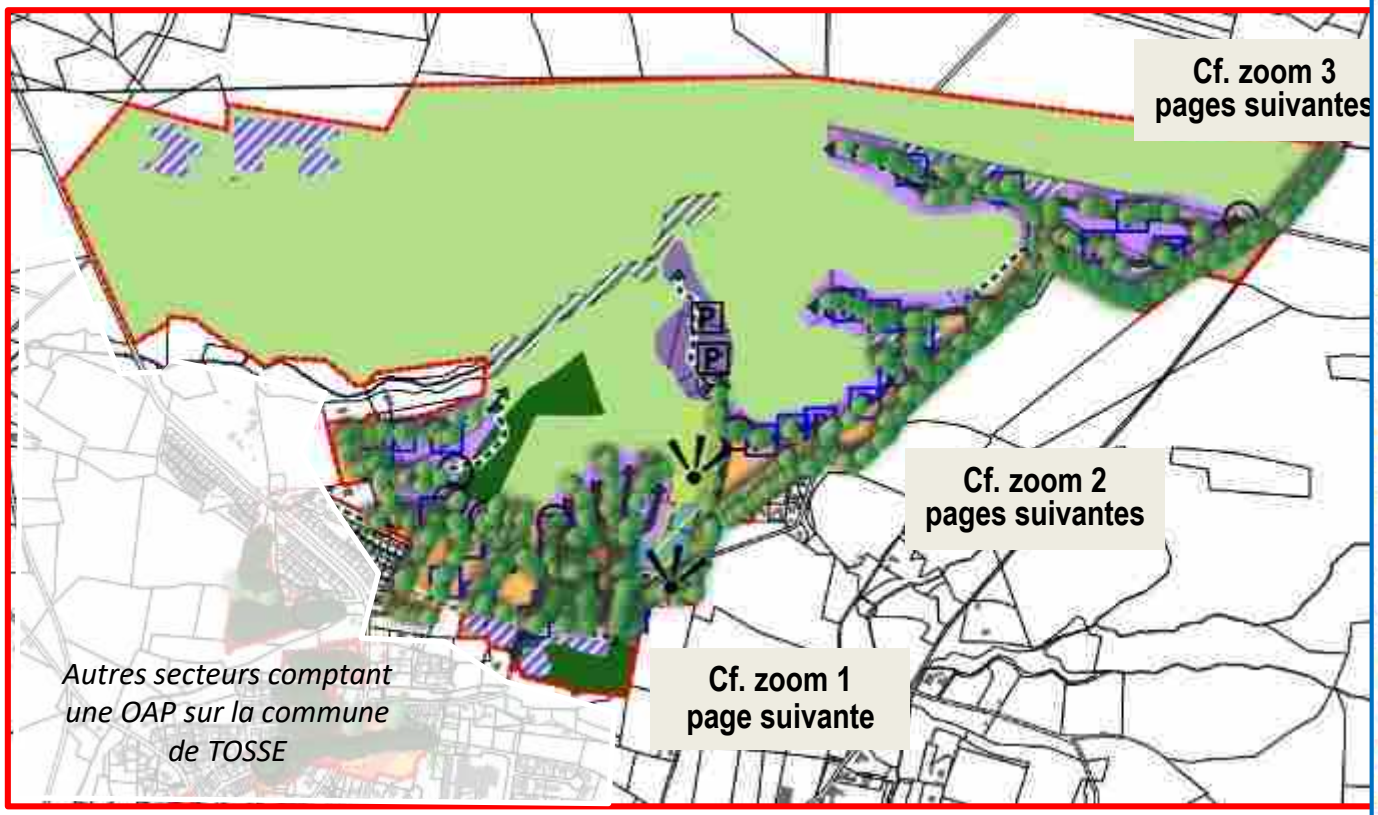
Soustons
ZACOM hors zones d'activités

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°1

Soustons
Aire de camping-cars

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

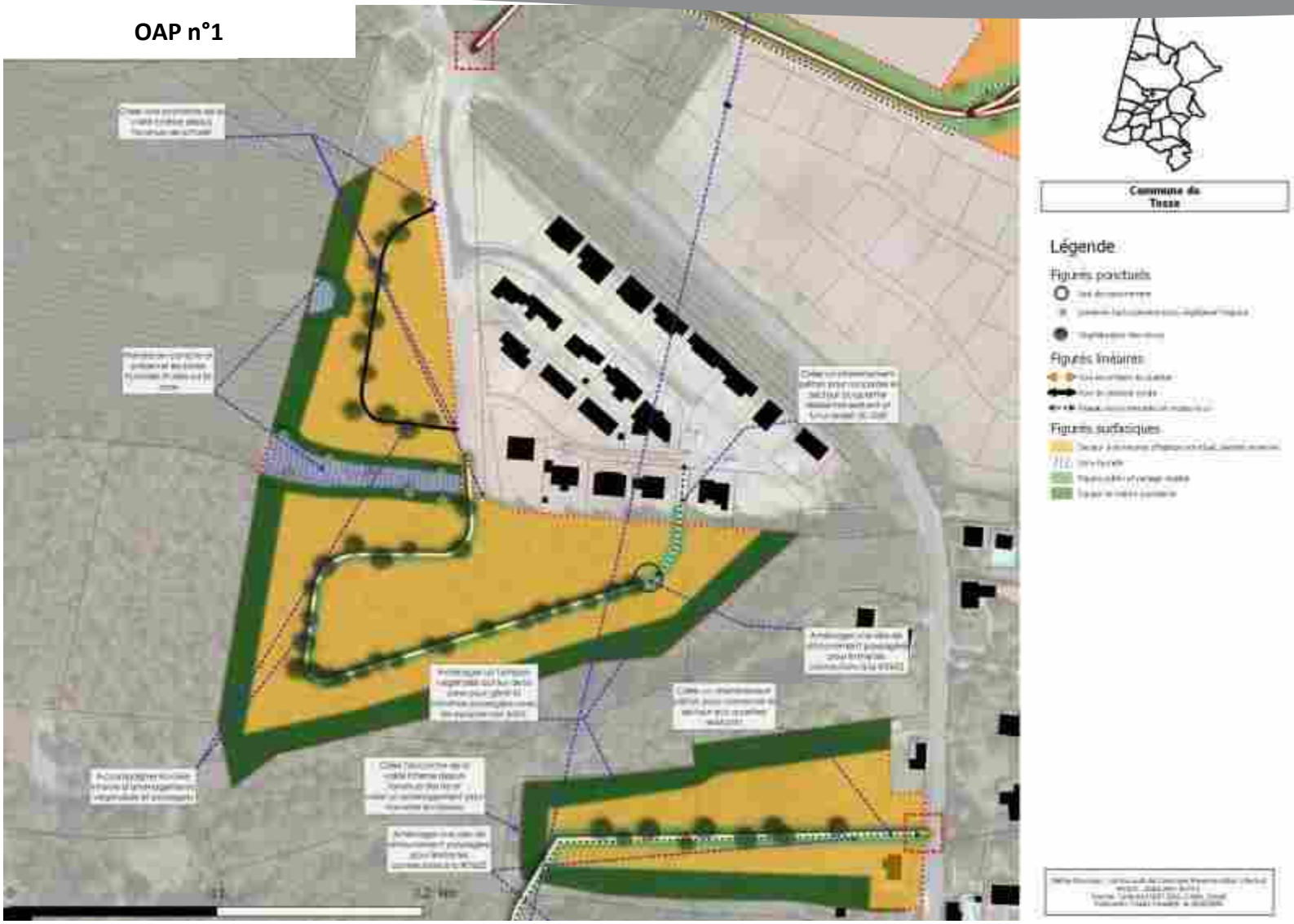


Cf. ZAC SPARBEN :
Se reporter au chapitre 5 du présent Livre et du rapport de présentation annexé au rapport de présentation du PLUi dossier de

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°4

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°6

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°7

Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°8

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°9

Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

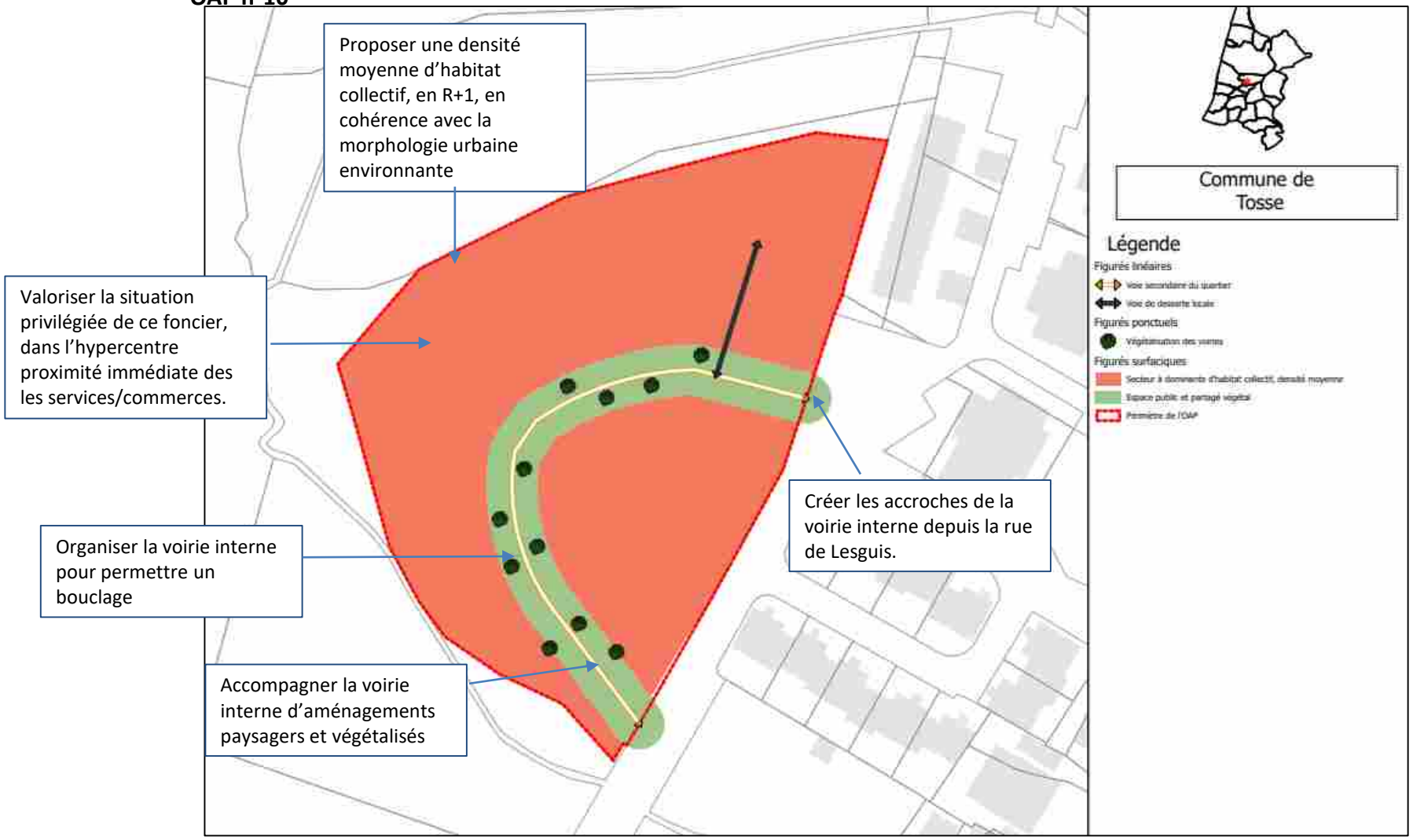
Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°10

Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°10



3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°11/LEDA

Prévoir des liaisons en modes doux vers les équipements publics et les espaces récréatifs situés au Nord du site.

Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire situé à l'Ouest

Valoriser la situation privilégiée de ce foncier, à proximité immédiate du centre ville et de la coulée verte.

Proposer une mixité des formes urbaines d'habitat individuel et collectif, en R+1, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante

Eviter une desserte en impasse, par une voie de desserte assurant une liaison avec la parcelle voisine.

Anticiper la mutation d'un site économique vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements, à proximité immédiate du centre-ville.

Commune de Tosse

Légende

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

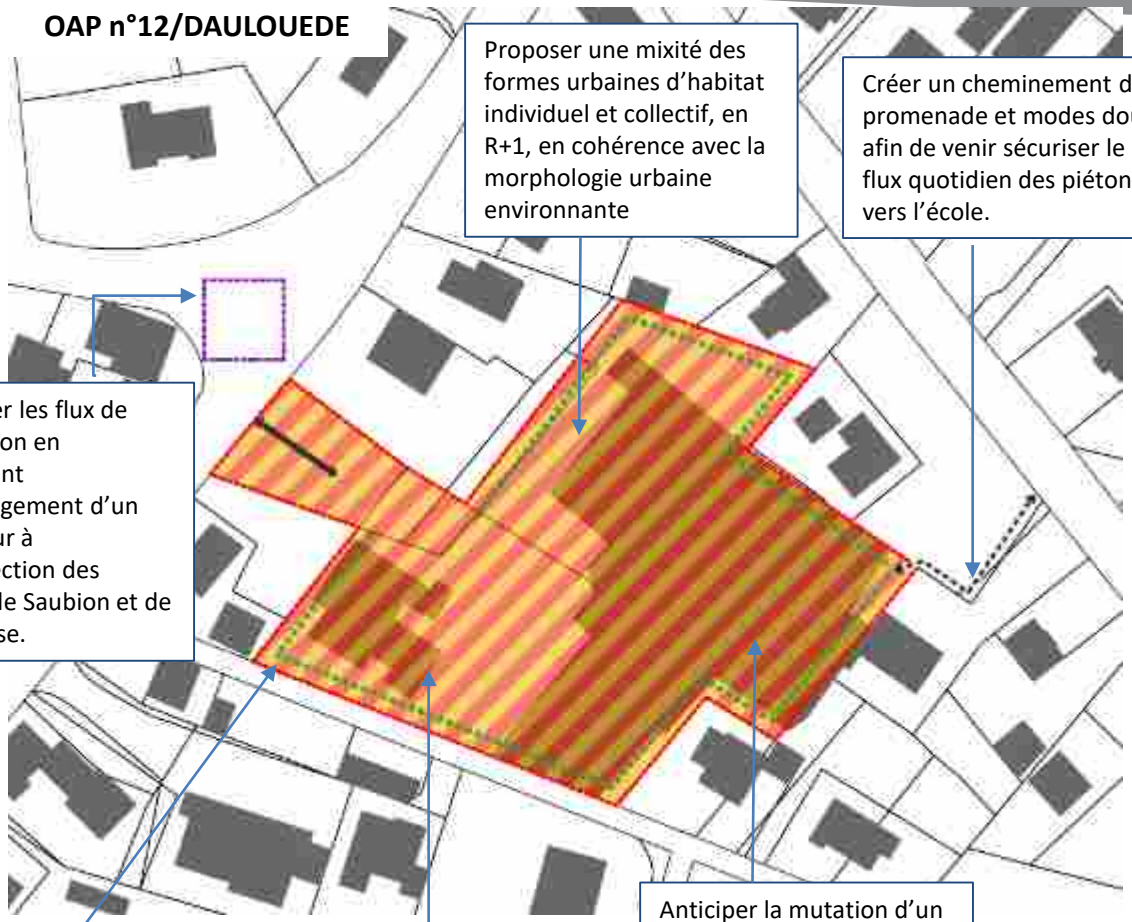
Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 :1 166

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°12/DAULOUEDE



Proposer une mixité des formes urbaines d'habitat individuel et collectif, en R+1, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante

Créer un cheminement de promenade et modes doux afin de venir sécuriser le flux quotidien des piétons vers l'école.

Sécuriser les flux de circulation en prévoyant l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des routes de Saubion et de Seignosse.

Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire situé à l'Ouest

Valoriser la situation privilégiée de ce foncier, à proximité immédiate du centre ville

Anticiper la mutation d'un site économique vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements, à proximité immédiate du centre-ville.

Commune de Tosse
OAP n°12

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer

Figurés linéaires

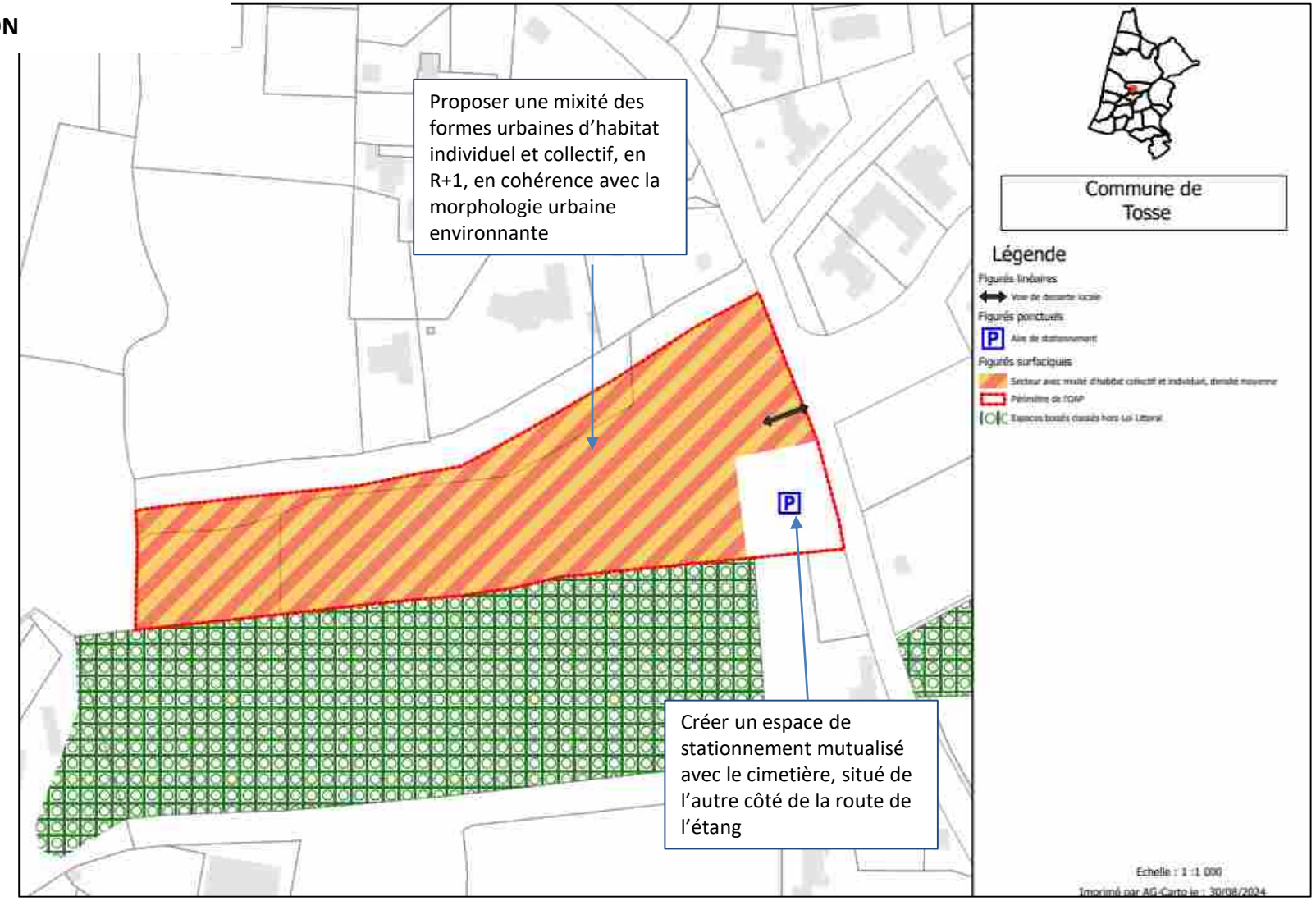
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°13/BARON

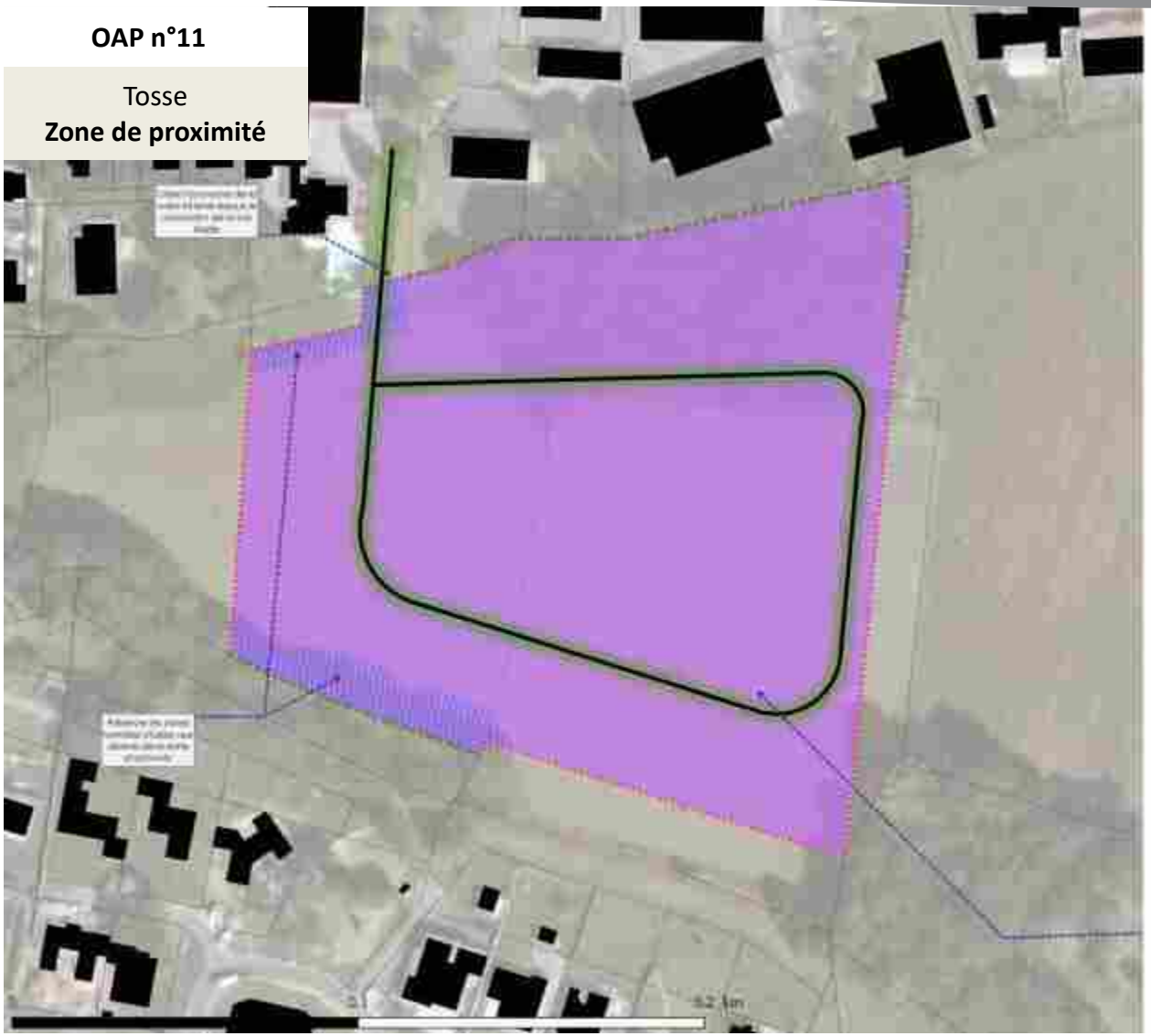


Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°11

Tosse

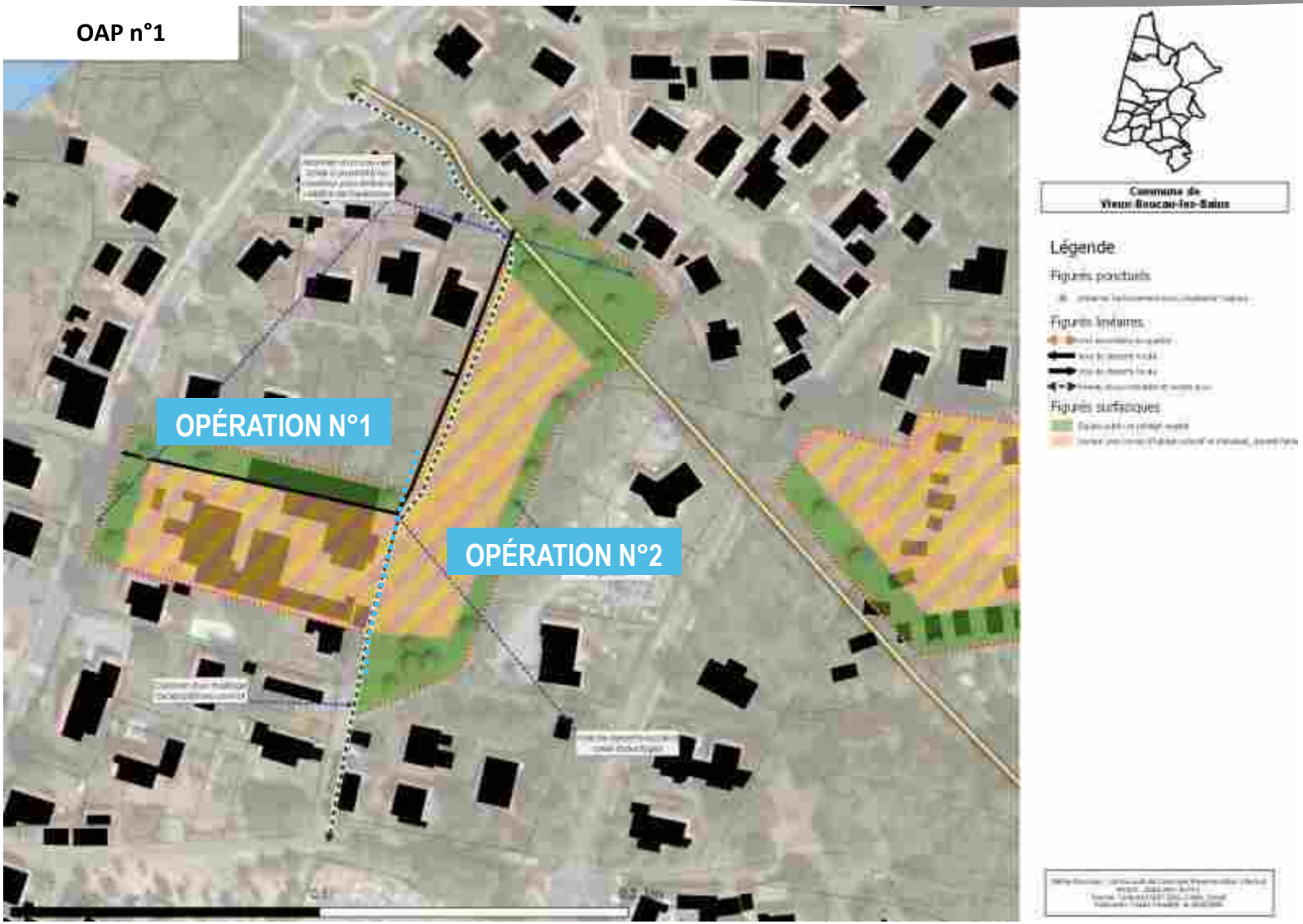
Zone de proximité



Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°1



Publié en ligne le 30/06/2026

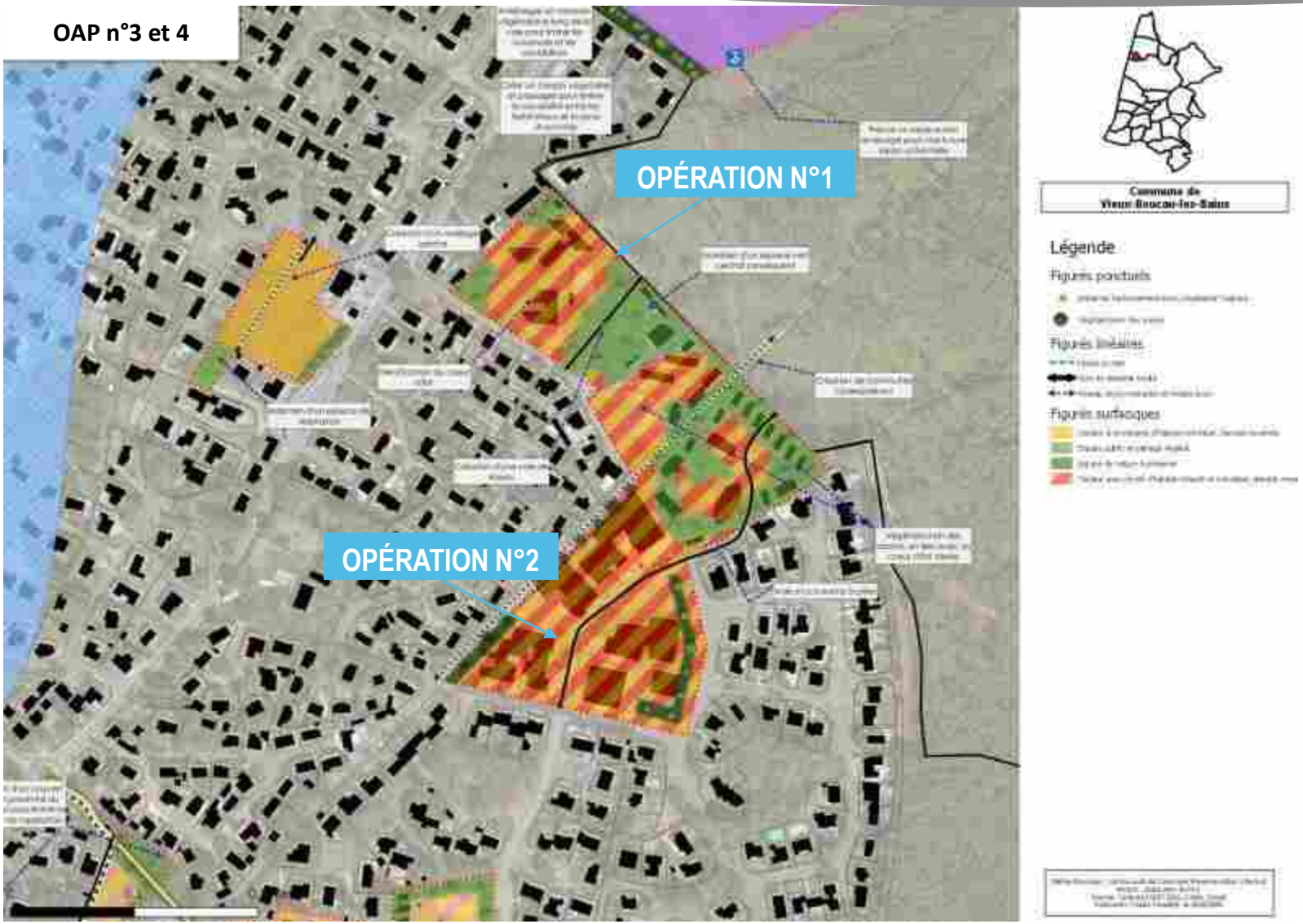
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°2

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°3 et 4



Publié en ligne le 30/06/2026

OAP n°5

Publié en ligne le 30/06/2026

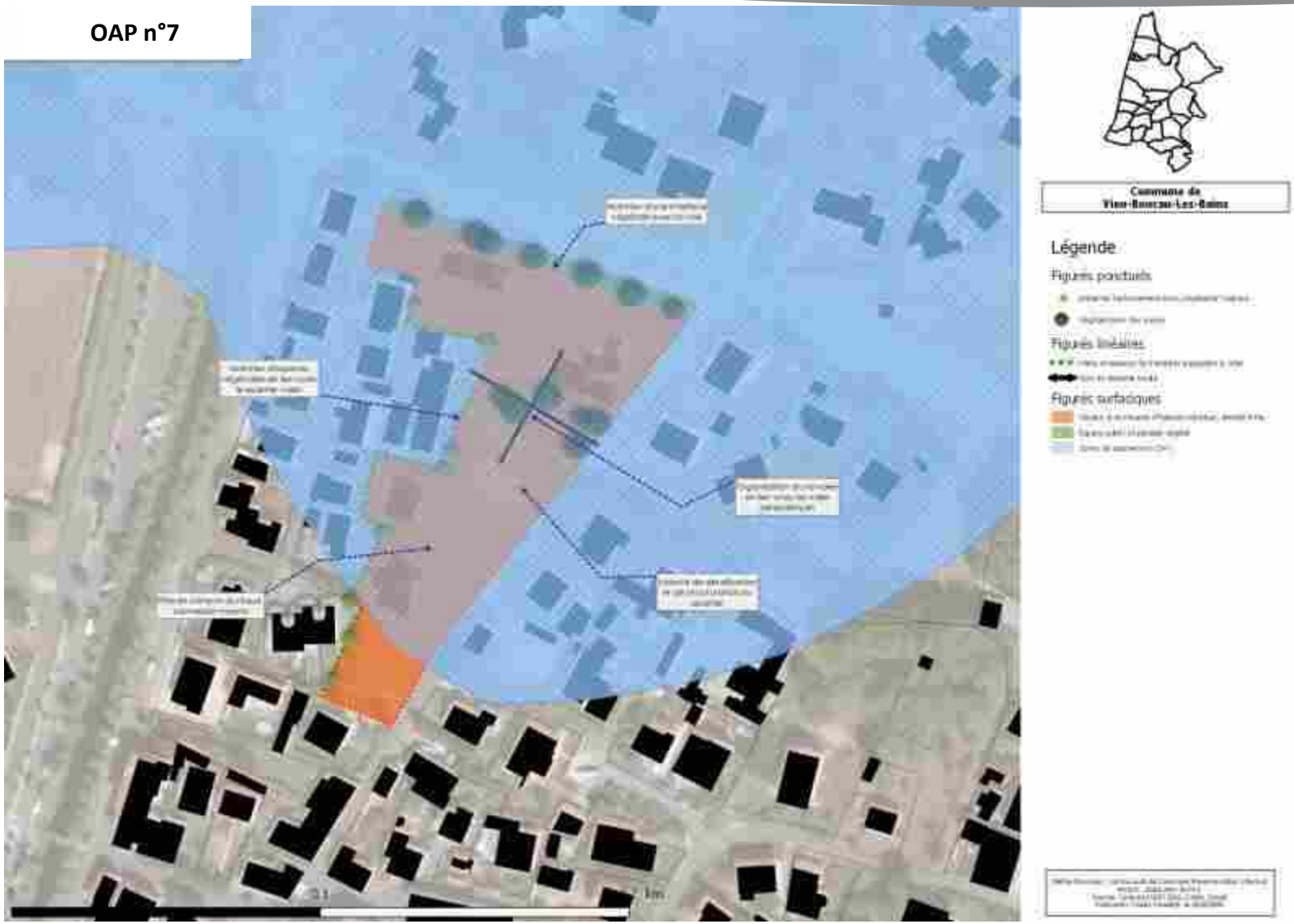
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°6

Publié en ligne le 30/06/2026

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°7



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.1. Rappel règlementaire

Article R123-4 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Les zones urbaines (Article R123-5 du Code de l'Urbanisme) : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

Les zones à urbaniser (Article R123-6 du Code de l'Urbanisme) : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Commune de BOUZIGUES – Plan Local d'Urbanisme (PLU) Pièce n°1 : Rapport de présentation – Octobre 2016 206 Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

Les zones agricoles (Article R123-7 du Code de l'Urbanisme) : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. […] En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Les zones naturelles (Article R123-8 du Code de l'Urbanisme) : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison: a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées : — les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; — les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. […] »

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles).
La morphologie urbaine et villageoise des 23 communes de la Communauté de communes MACS est traitée à travers les plans graphiques 3.2.3 à 3.2.6. Plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées.

Les zones urbaines	• Sont repérées au plan 3.2.1 • Les destinations et sous-destinations autorisées sont exposées dans le plan 3.2.2
Les zones à urbaniser	• Sont repérées au plan 3.2.1 par les indices suivants : 1AU, 2AU • Les zones 1AU sont régies par des OAP valant règlement (se reporter à la pièce n°3 du PLUI)
Les zones agricoles	• Sont repérées au plan 3.2.1 • Régies par le règlement écrit
Les zones naturelles	• Sont repérées au plan 3.2.1 • Des zone N indicées ont été créées pour encadrer strictement les évolutions des constructions existantes. L'ensemble des règles applicables sur ces secteurs est édicté dans le règlement écrit (et non graphique) : - Zone destinée à l'exploitation de carrière - Zone naturelle d'équipement - Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs - Zone naturelle réservée au parcours golfique - Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés) - Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale - Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping - Zone réservée aux activités économiques existantes. - Zone réservée au parc zoologique avec 3 sous-secteurs pour le parcours des animaux (Ntln), le stationnement (Ntlp) et les activités du Zoo (Ntlz)
Les STECAL en zone A ou N	• Sont repérées au plan 3.2.1 • 6 catégories avec les destinations et sous-destinations autorisées exposées dans le plan 3.2.2 : - destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage - à vocation d'habitat - à vocation touristique - à vocation d'activités sportives et de loisirs - à vocation économique - à vocation culturelle

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.2. Organisation générale des pièces du règlement

4.2.1. Le plan de zonage règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre-ville, extension continue ou diffuse, …). Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

Mode d'emploi du règlement :

Le règlement du PLUi de Maremne Adour Côte-Sud décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) au travers d'un document graphique.

4.2.2. Le plan de zonage règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal ....

.... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.2.3. Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions règlementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, …) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.
Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque commune.
Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.
Le document réglementaire est décomposé en 10 planches, pour chaque communes, organisées comme suit :

· Plan n°3.2.1 : **plan de zonage** présentant les 4 zones réglementaires définies. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU + les **PAPAG** (St Vincent de T. / Soustons / Capbreton)

· Plan n°3.2.2 : répartition de la **mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL** des zones agricole ou naturelle et **changement de destination** permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle ; faisant également apparaître les secteurs de **mixité sociale**

· Plan n°3.2.3 : **règles d'implantation** des constructions par rapport aux **voies**

· Plan n°3.2.4 : **règles d'implantation** des constructions par rapport aux limites séparatives

Hauteur

Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux voies

Destination

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

- Plan n°3.2.5 : règles **d'emprise au sol** des constructions + identification des secteurs où la règle indiquée est appréciée sur la surface totale du terrain d'assiette du projet avant division

- Plan n°3.2.6 : règles de **hauteurs des constructions**

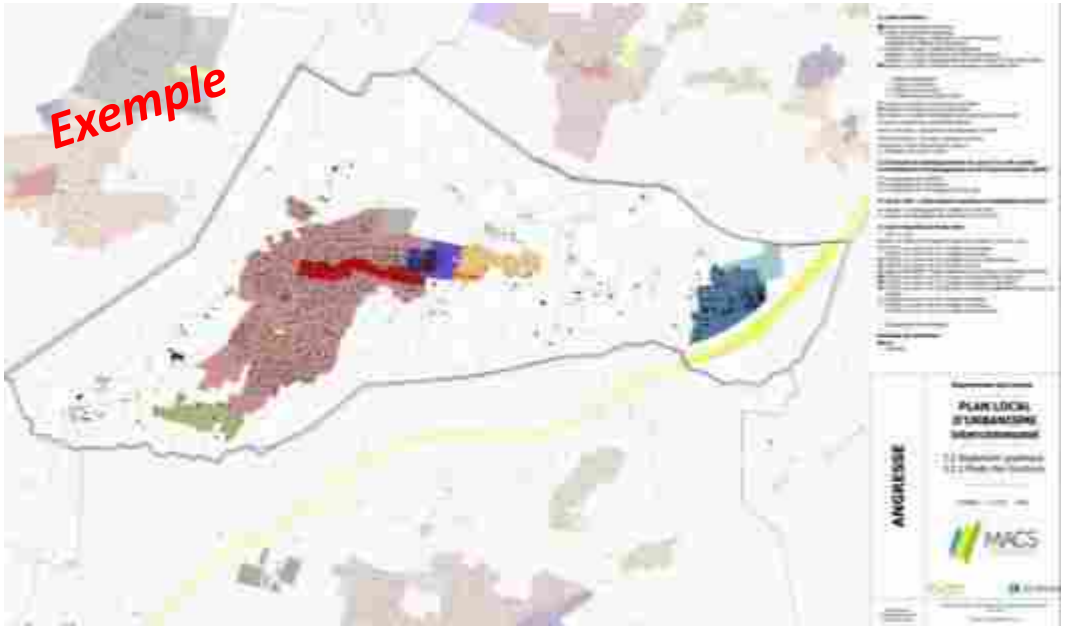
· Plan n°3.2.7 : règles de **préservation du patrimoine bâti et végétal,** faisant apparaître les règles particulières de coefficient de pleine terre

· Plan n°3.2.8 : traduction réglementaire de la **trame verte et bleue**

· Plan n°3.2.9 : prise en compte **des risques et nuisances**

· Plan n°3.2.10 : implantation des constructions **les unes par rapport aux autres** sur une même propriété

· Plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des **emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)**



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. **Volumétrie et implantation des constructions**
4. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
5. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
6. **Stationnement**

III. Equipements et réseaux

7. **Desserte par les voies publiques ou privées**
8. **Desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan règlementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, …) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les principes de base proposés pour la Trame Verte et Bleue (TVB), les éléments de patrimoine et les risques

TRAME VERTE ET BLEUE & PATRIMOINE NATUREL

- **Continuités écologiques** (Réservoirs & corridors) : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Zones humides** : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Haies / alignements d'arbres** : trame linéaire au titre de l'article L151-23 du CU
- **Parcs, jardin et boisements à protéger** : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Espaces boisés classés** (L113-1 et 2 du CU)

PATRIMOINE BÂTI

- **Patrimoine bâti à protéger** : trame surfacique ou ponctuelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Bâtiments éligibles au changement de destination** (L151-11 du CU)

RISQUES

- Trame particulière au titre de l'article R151-34-1

Publié en ligne le 30/06/2026

4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines

Zonage général de la zone urbaine (U)

Les zones urbaines, dites zone « U », peuvent être classées en zone urbaine, si les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter (article R 123.5 du code de l'urbanisme).
Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud et dont la mise en place est décrite précédemment, la zone urbaine peut se voir superposer un certain nombres de contraintes règlementaires (issues des différents plans graphiques) entrainant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle.

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les documents cadres, tels que le SCOT, règlementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres-bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté des collectivités de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le 1er chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou non au sein de la zone urbaine. Il liste l'ensemble des usages et affectations des sols, constructions et activités qui sont autorisées et qui sont interdites. Ces règles sont associées à une analyse morphologique réalisée sur l'agglomération. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et hameaux, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques et commerciales,…). Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie dominante.
Outre la mixité fonctionnelle, ce chapitre règlemente aussi la mixité sociale avec une proposition de déclinaison des objectifs du SCoT et du PLH, différenciée entre le pôle urbain et les communes rurales.

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Le fonctionnement des règles graphiques :

Associé à ce règlement écrit qui vient préciser la règle, un atlas graphique vient illustrer l'ensemble des règles du chapitre à l'échelle parcellaire. Chaque propriétaire peut donc être informé de la règlementation réellement associée à sa parcelle en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

Le chapitre 1 intègre les planches graphiques suivantes :

- Un plan illustrant les limites de zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole, Naturelle),
- Une planche, qui intègre les fonctions urbaines.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones de mixité urbaine

Structurer le maillage commercial

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) de la Communauté de Communes MACS définit une organisation prospective du maillage commercial du territoire structurée selon 5 niveaux. L'application du DAC vise à mieux maîtriser l'équilibre spatial et économique entre ces différents sites en s'appuyant sur un zonage spécifique à la fonction commerciale au sein du SCoT et du PLUi. Il délimite deux types de zonages propres à la fonction commerciale à savoir :

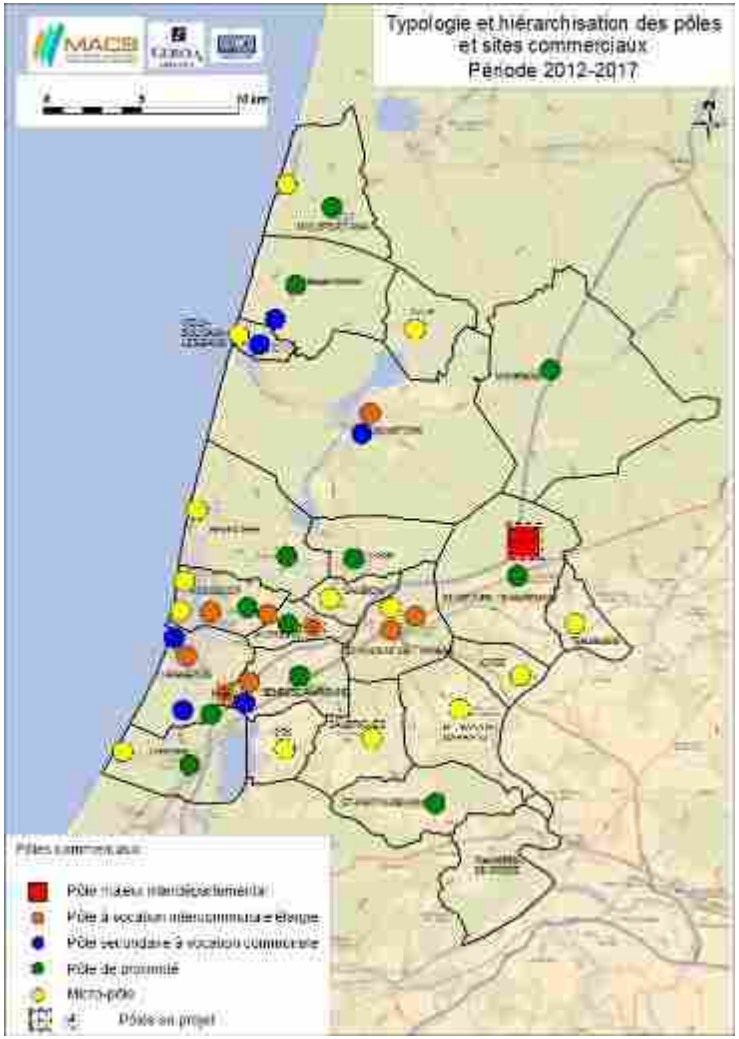
1. **Les ZACOM** : plus de 1.000 m2 de surface de vente et 1200 m² de surface de planchers sont autorisés
2. **Les « centralités urbaines » :** zones instituées dans le cadre de l'élaboration du PLUI et traduites réglementairement sous forme de **secteur de « mixité renforcée** ». Ces zones auront pour objet de favoriser la confortation et le développement du commerce, de l'artisanat et des services de proximité et peuvent sous conditions accueillir des projets de création ou d'extension de surfaces commerciales de plus de 1.200 m2 de plancher ou 1.000 m2 de surface de vente

Hors ZACOM et centralités urbaines, **des linéaires commerciaux** ont été déterminés le long des voies identifiées sur le plan graphique 3.2.2 (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) :

- situés dans les secteurs de mixité renforcée, ils permettent d'interdire au rez-de chaussée des bâtiments, les changements de destination et de sous-destination ayant pour objet la réalisation de locaux à usage d'habitation.
- Situés dans les secteurs de mixité sommaire (interdisant de manière générale le commerce), ils permettent la création des nouveaux commerces ou le développement de commerces existants, afin de conforter des linéaires commerciaux existants.

La commune de Vieux boucau a également souhaité en zone de mixité sommaire, interdire les changements de destination des commerces existants en RDC, afin d'assurer la vitalité de son centre ville et le maintien de l'attractivité touristique du secteur du Mail.

Réponse aux orientations du PADD « Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique » → Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones de mixité urbaine

Favoriser la mixité fonctionnelle
Le bon fonctionnement de la ville « dense » s'appuie sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi, du logement et des services.
Cette mixite fonctionnelle doit aussi s'accompagner d'une flexibilité/réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance. Elle ne doit plus se limiter aux centres-villes mais s'étendre à d'autres secteurs urbanisés, entre autre pour réduire les déplacements motorisés et offrir des services à proximité de tous les habitants.

En complément des secteurs de mixité renforcée, dédiés aux centralités et à l'accueil de commerces, **les secteurs de mixité sommaire** autorisent une mixité forte mais sous conditions (artisanat ne devant pas apporter de nuisances pour le voisinage, implantation des commerces sur des linéaires commerciaux).

Les **secteurs résidentiels exclusifs** visent à éviter tout conflits d'usage dans des secteurs majoritairement résidentiel (artisanat et services ne devant pas apporter de nuisances pour le voisinage, implantation des commerces sur des linéaires commerciaux).

La commune de Soorts hossegor a souhaité réglementer de manière très encadrée, à travers un **secteur de « mixité limitée »** les destinations et sous-destinations autorisées, notamment autour du lac d'Hossegor.

Réponse aux orientations du PADD

- **« Se développer de manière équilibrée et durable » →**

Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ;

- **« Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale » →** Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones de mixité urbaine

Destination	Sous-destinations	Mixité renforcée	Mixité sommaire	Mixité limitée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	1	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	**		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	2	5***	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	3*		
	Entrepôt	4*		
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	*		

Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

2. Artisanat : sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.
Commerce : le changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée vers un usage d'habitat est interdit le long du linéaire commercial dessiné au plan n°3.2.2

3. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).
4. Sous conditions d'être lié à l'artisanat et au commerce de détail de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

5. **Artisanat** : sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.
Commerce de détail : sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou au sein du plan masse de labenne océan, identifiés au plan de zonage.

***Règles particulières à Capbreton** : industrie et entrepôt interdits en mixité renforcée et sommaire. Centre de congrès interdit en mixité sommaire
** **Règle particulière à Labenne** : sur LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m².
*** **Règle particulière à Vieux Boucau** : le changement de destination des commerces en RDC en logement est interdit (secteur du Mail)

Destination autorisée *Destination interdite* *Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)* ** Règles particulières communales*

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	À vocation résidentielle exclusive	A vocation commerciale exclusive
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	2**	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	*	
	Locaux techniques et industriels des administrations	*	
	Établissements d'enseignement	*	
	Établissements de santé ou d'action sociale	*	
	Salles d'art ou de spectacle	*	
	Equipements sportifs	*	
	Autre équipement recevant du public	*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

VOCATION RESIDENTIELLE EXCLUSIVE

2. Artisanat (de production) sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.
Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial identifié au plan de zonage

3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, …)

***Règles particulières à Capbreton** : équipements d'intérêt collectif interdits
** **Règle particulière à Soorts Hossegor** : Artisanat (de production) interdit

Destination autorisée *Destination interdite* *Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)* ** Règles particulières communales*

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

La mixité au sein des Zones d'activités économiques

Le PLUI, un des outils de déclinaison de la stratégie foncière du Schéma Directeur des Zones d'activités Economiques :

- **Structurer l'offre de foncier et d'immobilier économique du territoire :** rendre plus lisible et plus visible l'offre en matière d'immobilier d'entreprise + faciliter la commercialisation de toutes les ZA du territoire
- **Diversifier l'offre de foncier afin de répondre à l'ensemble des besoins des entreprises** + être en mesure de proposer un parcours résidentiel complet.
- **Intégrer les enjeux de développement durable** en phases conception, chantier et gestion des zones.
- **Harmoniser le fonctionnement des zones d'activités économiques** pour une gestion optimisée.
- **Engager une démarche de spécialisation ou de thématisation** des zones d'activités économiques afin de rendre davantage lisible l'offre existante
- **Eviter les conflits d'usages au sein des zones.** A cet effet, les constructions destinées à l'habitation sont interdites au sein des ZAE. Deux cas particuliers permettent des hébergements liés à des établissements d'enseignement (en lien avec le projet d'Eco Campus sur Atlantisud) et à l'hébergement saisonnier (en lien avec l'espace test agricole jouxtant la ZAE du Tinga à Magescq)
- Développer des synergies nouvelles entre les entreprises du territoire.

Dans le cadre du SCOT et du SD des ZAE, MACS s'est dotée de l'armature en matière d'aménagement économique suivante :

- **Les espaces d'activités stratégiques** qui sont des sites positionnés sur les axes routiers majeurs, portes d'entrée et vitrines économiques du territoire, concentrent la majeure partie des entreprises à forte notoriété. Les enjeux de ces sites d'accueils dépassent le cadre intercommunal. Leur développement sera étudié avec les porteurs de projets.
- **Les espaces d'équilibre** sont de dimension et d'enjeux intercommunaux. Ils sont destinés à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche et des services associés.
- **Les espaces d'activités de proximité** sont situés de préférence à proximité des centres-villes, bourgs et pôles communaux et sont destinés à accueillir en priorité des entreprises artisanales ayant principalement une clientèle de proximité ainsi que des services associés. Ils peuvent également accueillir des PME – PMI et prévoir l'extension des activités existantes.

Réponse aux orientations du PADD : « Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique.
→ Décliner la stratégie du territoire en termes de développement économique et de création d'emplois »

ESPACES STRATEGIQUES
> 50 ha, proche de grands axes de communication, desserte par tous les réseaux urbains bien dimensionnés, transports en commun, entreprises à rayonnement régional et national.

ESPACES D'EQUILIBRE
5 ha mini, proche d'axes de communication, desserte par la plupart des réseaux suffisamment dimensionnés, transports en commun si possible, entreprises à rayonnement local et régional.

ESPACES DE PROXIMITE
< 5 ha généralement, services et activités de proximité, entreprises à rayonnement local voire départemental

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

La mixité au sein des Zones d'activités économiques

Destination	Sous-destinations	espace stratégique	espace d'équilibre	espace de proximité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	1	1
	Exploitation forestière	1	1	1
Habitation	Logement			
	Hébergement	2		
Commerce et activités de service	Artisanat			
	Commerce de détail	3*	3	
	Restauration			
	Commerce de gros	4		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les implantations ponctuelles d'activités économiques, hors zones d'activités, (appelées « implantation ponctuelle locale ») sont régies par les mêmes règles que les ZAE « espaces de proximité »

Autorisé sous condition

1. Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

2. Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement

3. Commerce

- ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente.
- ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

* **Règle particulière pour PEDEBERT :** les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés

Destination autorisée *Destination interdite* *Destination autorisée sous conditions* ** Règles particulières communales*

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Caractère de la zone U Equipements publics

- Cette zone correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, etc.), les équipements sportifs, les cimetières, etc.
- Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

Objectifs poursuivis

Cette zone correspond aux équipements publics sur le territoire dont les règles permettent aisément des aménagements, extensions ou travaux pour répondre aux besoins croissants des populations actuelles et futures.

Les règles applicables visent à :

- Permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population.
- Assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

Justification du zonage

Le périmètre des zones comprend les différents équipements publics majeurs existants ainsi que des emprises publiques pouvant potentiellement recevoir à court ou moyen terme un nouvel équipement public. Au vu du diagnostic, les extensions d'équipements existants devraient permettre de répondre aux besoins de la population à court terme. Cela s'accompagne parfois par une nécessité de délocalisation de l'équipement pour augmenter la superficie d'accueil (exemple du déménagement du collège de Saint Vincent de Tyrosse).
Plusieurs emplacements réservés dédiés aux équipements publics ont été également créés : la majorité de ce type d'emplacements est définie à l'intérieur de l'espace urbain. Ces équipements publics initiés par les collectivités participent au développement et du dynamisme des bourgs et centres-villes.

Réponse aux orientations du PADD : « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale. »
→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Caractère de la zone U Tourisme

La zone U Tourisme a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe :

- les hébergements démontables et saisonniers de type camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes (piscine, sanitaire, espace d'accueil, etc.).
- Les hébergements qui ne sont pas démontables : hôtel, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, etc

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

Objectifs poursuivis

Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre de campings à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants d'hébergement touristique saisonnier.
Les règles applicables visent à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique,
- limiter l'impact des constructions et installations sur les milieux naturels environnants.

3.Justification du zonage

Le périmètre correspond aux campings existants et reprend la délimitation des zones des PLU communaux

Les campings situés en commune littorale conservent leur emprise existante, conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme qui stipule que « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* ».

A noter que les campings proches du rivage ou d'un site inscrit/classé sont même passés d'une zone U à une zone N indicée afin de préserver la qualité paysagère des sites (communes d'Azur, Messanges, Moliets, Seignosse).

Réponse aux orientations du PADD :

« Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois »
→ Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et retro-littoral.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	A vocation d'équipements d'intérêt collectif	A vocation d'hébergement touristique dominante
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	4	7
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	5	8
	Restauration	5	8
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	5	8
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Établissements d'enseignement		
	Établissements de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art ou de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autre équipement recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	6	
	Bureau	6	
	Centre de congrès et d'exposition		

Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

EQUIPEMENT PUBLIC

4. Logement, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, …

5. Commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier

6. Bureau et Entrepôt sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone

HEBERGEMENT TOURISTIQUE

7. Habitation: Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m²

8. Commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante

Destination autorisée *Destination interdite* *Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)*

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Caractère de la zone U à vocation d'énergie renouvelables

Cette zone correspond aux espaces destinés aux parcs photovoltaïques au sol existants sur le territoire (Magescq et Azur). Ces projets photovoltaïques font partie intégrantes du projet de la communauté de communes en tant que Territoire à énergie positive (TEPOS).

La centrale photovoltaïque au sol d'AZUR Est (autorisée en 2015) représente une emprise d'environ 13ha, pour 47 500m² de panneaux photovoltaïques.
La centrale photovoltaïque au sol d'AZUR SUD (autorisée en 2015) est construite sur une friche sylvicole et fait partie de la reconversion des anciennes zones forestières touchées par la tempête Klaus en 2009. Des reboisements compensateurs ont eu lieu. La surface de la centrale photovoltaïque au sol représente 9 ha et la puissance installée sera de 5 MW. La construction a débuté en novembre 2018. En 2019, la plus grande centrale de stockage stationnaire d'électricité a été inaugurée à Azur. Ce projet novateur a été mené en coordination avec R.T.E et E.N.E.D.I.S, la région Nouvelle Aquitaine et la commune d'Azur.
La centrale photovoltaïque de Magescq a été réalisée 2014, sur une surface de 27 hectares (dont près de 7 hectares de prairies à papillon comme compensation environnementale).

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

PLU de Magescq (2019)

PLU d'Azur (2014)

Objectifs poursuivis
Cette zone correspond aux équipements existants sur le territoire dont les règles permettent aisément des constructions pour répondre aux besoins éventuels d'évolution de l'activité.

Les règles applicables visent à :
- Autoriser les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Encadrer les constructions dédiées à l'habitat au seul besoin de gardiennage
- Assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres de ces équipements.

Justification du zonage
Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU. Il est rappelé que le PLUi ne prévoit aucun projet photovoltaïque au sol ; il privilégie la mobilisation des énergies renouvelables sur toiture ou ombrière

Réponse aux orientations du PADD : « Se développer de manière équilibrée et durable » → Tendre vers un territoire autonome en énergie

Publié en ligne le 30/06/2026

Caractère de la zone U à vocation de sports et de loisirs

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés aux activités sportives et de loisirs (parc aquatique, terrain de moto cross, etc .)
Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

Objectifs poursuivis
Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre existante à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants de la population permanente et saisonnière.
Les règles applicables visent à :
- Pérenniser et conforter la vocation de ces sites
- Autoriser les activités de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Interdire le développement d'hébergements touristiques.

Justification du zonage
Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU.

Réponse aux orientations du PADD : « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale »
→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

Caractère de la zone U à vocation de golf

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés aux activités golfiques (accueil du public, restauration, club house, locaux techniques, etc .)

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

Objectifs poursuivis
Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre existante à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants de la population permanente et saisonnière.
Les règles applicables visent à :
- Pérenniser et conforter la vocation de ces sites
- Autoriser les activités de restauration, de services, l'hébergement hôtelier et touristique
- Encadrer les constructions destinées au bureau et au commerce de détail (sous réserve d'être lié à l'activité du golf)

Justification du zonage
Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU.
Les dénominations des zonages ont été harmonisées entre les différents PLU (Moliets, Soustons, Seignosse, Soorts Hossegor).
Un zonage spécifique (N Golf) vient régir les parcours de golf.

Réponse aux orientations du PADD : « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale »
→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	A vocation d'énergie renouvelable	À vocation de loisirs	A vocation de golf
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	9		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail			10
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			11
	Centre de congrès et d'exposition			

Autorisé sous condition

ENERGIES RENOUVELABLES

9. Les constructions à usage d'habitation lorsque qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité, à savoir la fonction de gardiennage, à condition de limiter la construction à 40m² de surface de plancher et qu'elle soit intégrée dans la construction à usage d'activité ou accolée à la construction à usage d'activité

GOLF

10. Commerce de détail sous réserve d'être lié à l'activité du golf

11. Bureau sous réserve d'être lié à l'activité du golf

Destination autorisée *Destination interdite* *Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)*

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Ce second chapitre règlemente l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine. La morphologie des secteurs joue un rôle important dans cette règlementation puisque les questions de volumétrie, implantation, hauteur et emprise au sol des constructions sont liées à l'environnement dans lequel s'insère le projet.
Ainsi la collectivité s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une certaine souplesse pour les propriétaires tout en précisant le cap souhaité afin de de conserver le caractère urbain et architectural traditionnel qui fait la qualité du territoire.
Il est donc mentionné dans ce chapitre les attendus en terme d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales des façades et l'emprise au sol des constructions.
La qualité architecturale est règlementée par les façades, toitures, ouvertures et menuiseries et les clôtures.
Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnement et leur niveau est fonction des secteurs identifiés dans les plans graphiques.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est également abordé dans ce chapitre. Ce volet règlementaire, en lien avec le projet d'aménagement et de développement durable qui incite les politiques publiques à prendre en considération

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Le chapitre 2 regroupe 5 plans graphiques :

- **Une planche, zoomée sur les zones urbaines, qui intègre les hauteurs, l'aspect extérieur, l'emprise, les retraits et l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Le troisième chapitre règlemente les équipements et réseaux.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

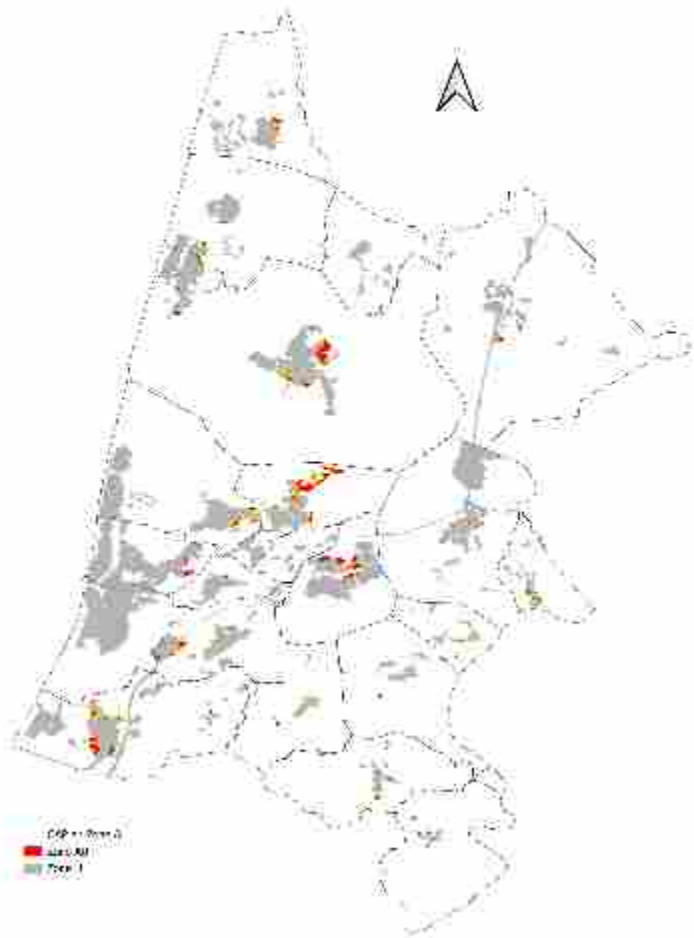
4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zonage général de la zone à urbaniser (AU)

La réalisation d'OAP est obligatoire pour toute zone AU ouverte à l'urbanisation.
Les OAP sectorielles s'appliquent sur une zone dont l'enjeu induit la création d'un schéma d'aménagement : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier car problèmes liés aux déplacements, aux logements, aux espaces publics etc.
Elles doivent respecter les orientations du PADD.
L'évolution du cadre règlementaire des orientations d'aménagement et de programmation entraine de nouvelles possibilités pour traduire le projet territorial et encadrer les projets de construction.
Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement16, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8, c'est-à-dire :
  - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
  - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
  - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
  - 5° La desserte par les transports en commun ;
  - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'agglomération a fait le choix de s'inscrire dans cette nouvelle démarche et donc chaque OAP possède un schéma et s'inscrit dans un cadre réglementaire proche de celui des zones urbaines. Le schéma de principe et le règlement cadrent l'aménagement futur souhaité sur la zone dans un principe de compatibilité et non de conformité.

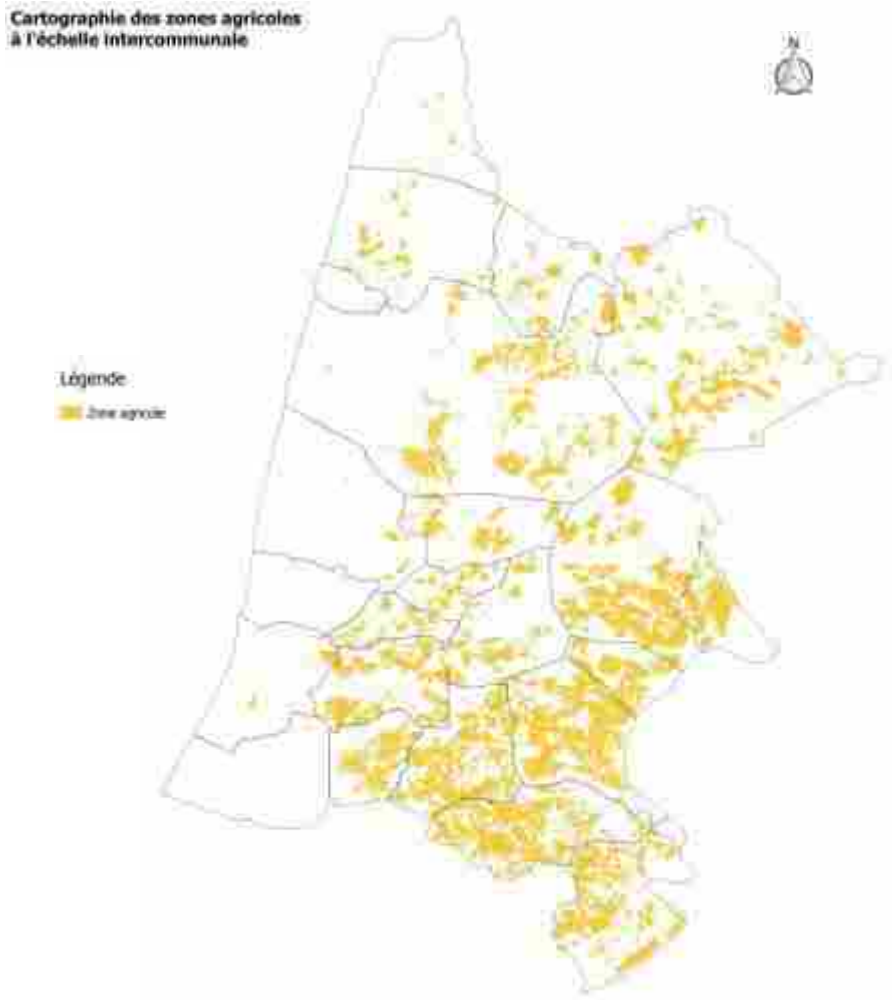


Publié en ligne le 30/06/2026

4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles

Zonage général de la zone agricole (A)

Les zones agricoles ont été définies sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture (cf. partie 1 du rapport de présentation), des PLU en vigueur, du Registre Parcellaire Graphique et de l'Orthophoto. Par défaut, les zones exploitées ont été classés en zone agricole, en tenant compte notamment du positionnement des bâtiments d'exploitation. Les périmètres de réciprocité ont été pris en compte également pour délimiter les zones urbaines.



Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Au-delà de l'autorisation de construire des bâtiments destinés à l'activité agricole, le règlement autorise, notamment du fait de la réintégration de nombreux espaces bâtis en zone agricole (secteurs de quartiers), l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation, de manière limitée. Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le document graphiques, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

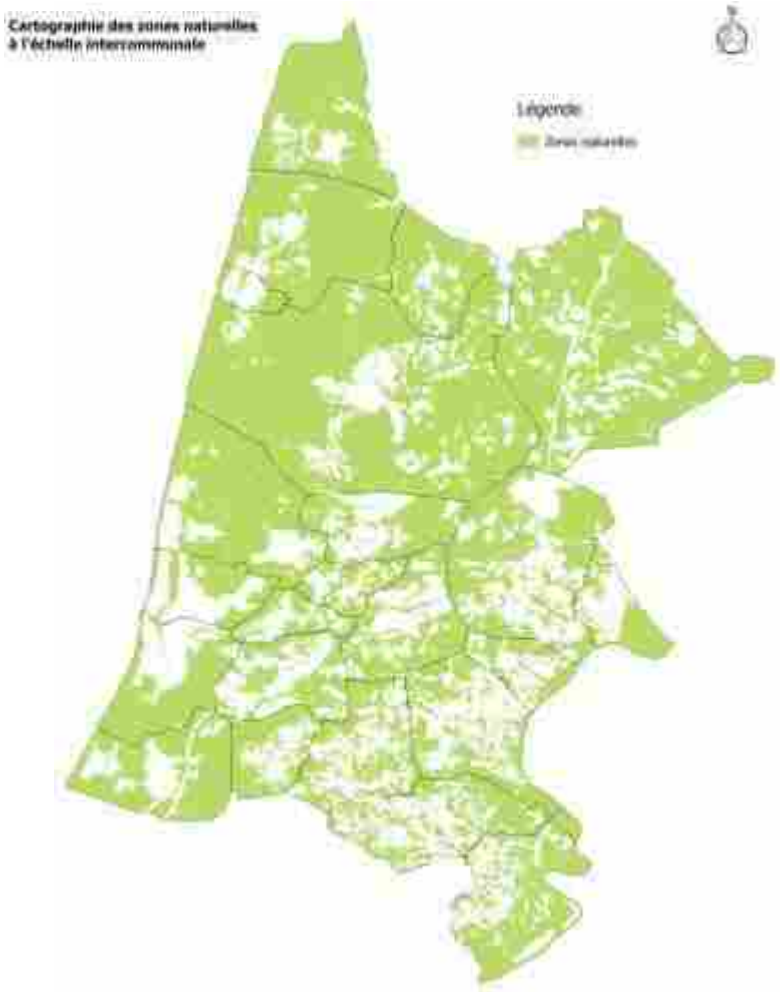
Des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter (STECAL habitat, tourisme et activités de loisirs, équipements publics, énergies renouvelables, gens du voyage, diversification agricole, activités industrielles ou artisanales).

Publié en ligne le 30/06/2026

4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zonage général de la zone naturelle (N)

Compte tenu de l'occupation majoritairement naturelle ou forestière du territoire, les secteurs qui ne sont pas classés en U, AU ou A ont été classés en N.



Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement autorise, notamment du fait de la réintégration de nombreux espaces bâtis en zone naturelle (secteurs de quartiers), l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation de manière limitée. Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

Des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter (STECAL à vocation d'habitat, d'économie, de tourisme, de sports et loisirs et d'accueil et sédentarisation des gens du voyage, culturel). Des zones N indicées ont également été identifiées au règlement graphique pour permettre l'adaptation des activités déjà existantes ou proposer des règles de constructibilités strictement limitées dans le cadre de nouveaux projets. Pour l'hébergement touristique : Nt1, Nt2 et Nt3 pour les aires naturelles de camping. Pour le zoo de Labenne : Ntln, Ntlp et Ntlz. Enfin, des secteurs Nl pour les activités de sports et de loisirs, Ng (naturelle golf), Ne (équipements d'intérêt collectif et services publics) et Neco (pour les sites économiques existants en zone naturelle).

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.1. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

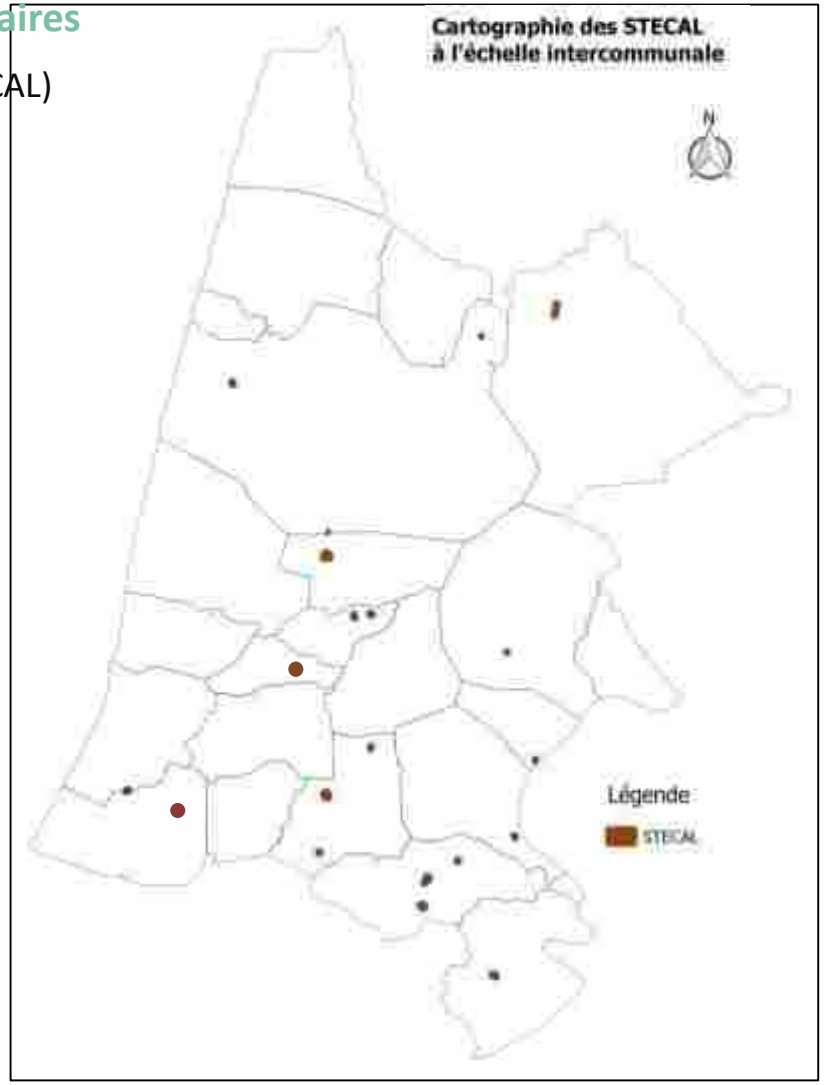
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Les STECAL sont très limités dans le PLUi en nombre et en superficie. Ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées.

Les STECAL sont au nombre de 19 sur l'ensemble du PLUi pour une surface totale de 34,1 Ha, soit 0,05% de la superficie du territoire intercommunal.

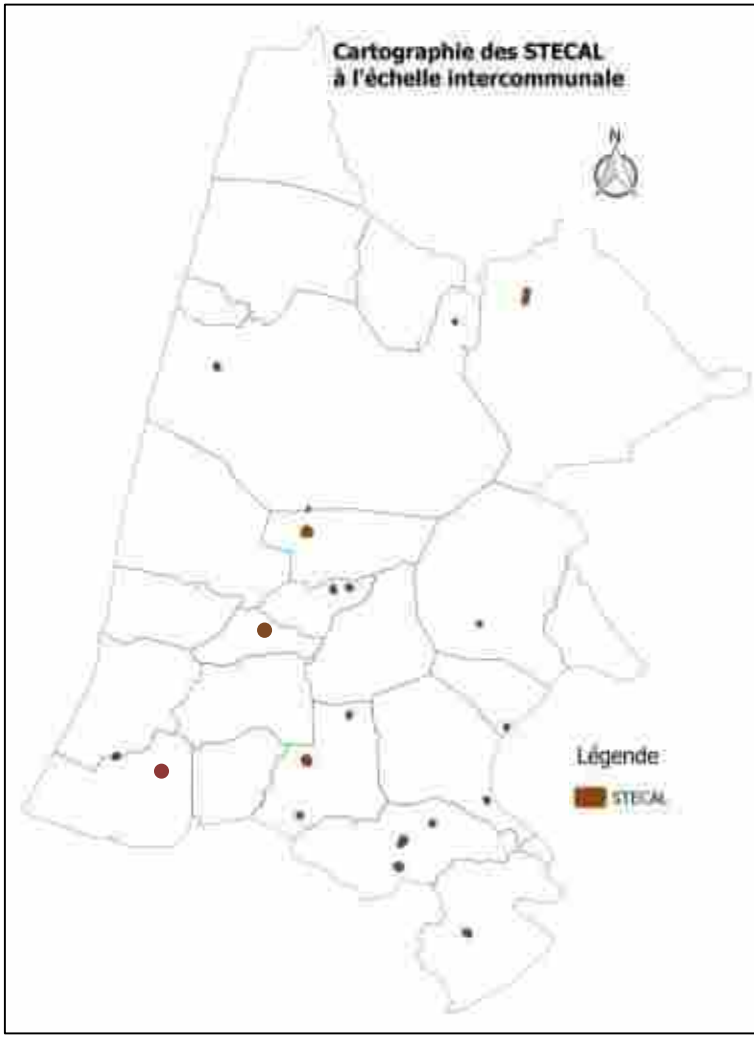


4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.1. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité(STECAL)

	Habitat	Economie	Tourisme	ports et Loisi	Accueil Gens du Voyage	Culture	TOTAL
Angresse						1	1
Azur							0
Bénesse-Maremne							0
Capbreton					1		1
Josse			1				1
Labenne			1		1		2
Magescq	1						1
Messanges							0
Moliets-et-Maa							0
Orx							0
Saint-Geours-de-Maremne							0
Saint-Jean-de-Marsacq		1					1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2				3
Saint-Vincent-de-Tyrosse							0
Sainte-Marie-de-Gosse			1				1
Saubion		1	1				2
Saubrigues		1	2				3
Saubusse							0
Seignosse							0
Soorts-Hossegor							0
Soustons			1 (projet écolodge)		1		2
Tosse				1			1
Vieux-Boucau-les-Bains							0
	2	3	8	1	3	1	19



Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.2. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) et naturelle (N)

Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectif :

Permettre les changements de destination a pour objet de préserver l'activité agricole en permettant sa diversification et de sauvegarder un patrimoine rural traditionnel et de qualité, en permettant une « seconde vie » par de nouveaux usages.

Le territoire de MACS présente de part son histoire, un habitat dispersé au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. La collectivité étant soucieuse de la préservation de son bâti a souhaité procéder à un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination pour d'autres affectations. Le PLU intercommunal à travers l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination vise à créer les conditions de la pérennité de ce patrimoine bâti commun.

Méthode d'inventaire :

Les recensements existants dans les PLU ont été repris et pour les nouveaux bâtiments identifiés dans le cadre du PLUI, deux critères ont permis leur sélection :

*Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes. Les dits bâtiments doivent être clos par 4 murs et couverts ;

*Le caractère patrimonial du bâtiment, afin d'affirmer le caractère non systématique des changements de destination et éviter la restauration d'un simple hangar en tôle ondulée. Pour ce faire, des photos ont été transmises par les communes (dont Saint Jean de Marsacq, de manière très exhaustive) et étudiées. Il est toutefois rappelé que le critère patrimonial n'est plus imposé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.2. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) et naturelle (N)

Résultats :

Au total, ce sont 132 bâtiments qui sont identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Notons qu'une majorité des bâtiments identifiés étaient déjà repérés dans les précédents documents d'urbanisme.

Il est par ailleurs tout à fait probable qu'une très faible partie de ces bâtiments identifiés aient vu leur affectation évoluée dans les dix prochaines années. Néanmoins, le PLU intercommunal se doit d'offrir des possibilités et opportunités afin de réhabilitation de ce patrimoine, sans affectation, il est mis en péril.

Pour rappel, les demandes d'autorisations d'urbanisme du changement de destination seront soumises à avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N et se feront en l'absence d'impact sur les activités agricoles et sur les milieux sensibles sur lesquels la création d'un assainissement autonome serait préjudiciable.

Traduction règlementaire dans le PLUi :

1/ Les bâtiments inventoriés comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés au règlement graphique **(Cf. plan 3.2.2. relatif aux mixités des fonctions).**

2/ Les bâtiments sont listés de manière exhaustive en annexe du règlement écrit avec une fiche détaillée par bâtiment identifié.

3/ Le règlement écrit définit les dispositions applicables aux bâtiments identifiés. Les dispositions règlementaires sont les suivantes :

Les changements de destination sous réserve que :

- Les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit ;
- Ils soient soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle ;
- Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- **Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
- Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, …) ;
- Sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales) .

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappel de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

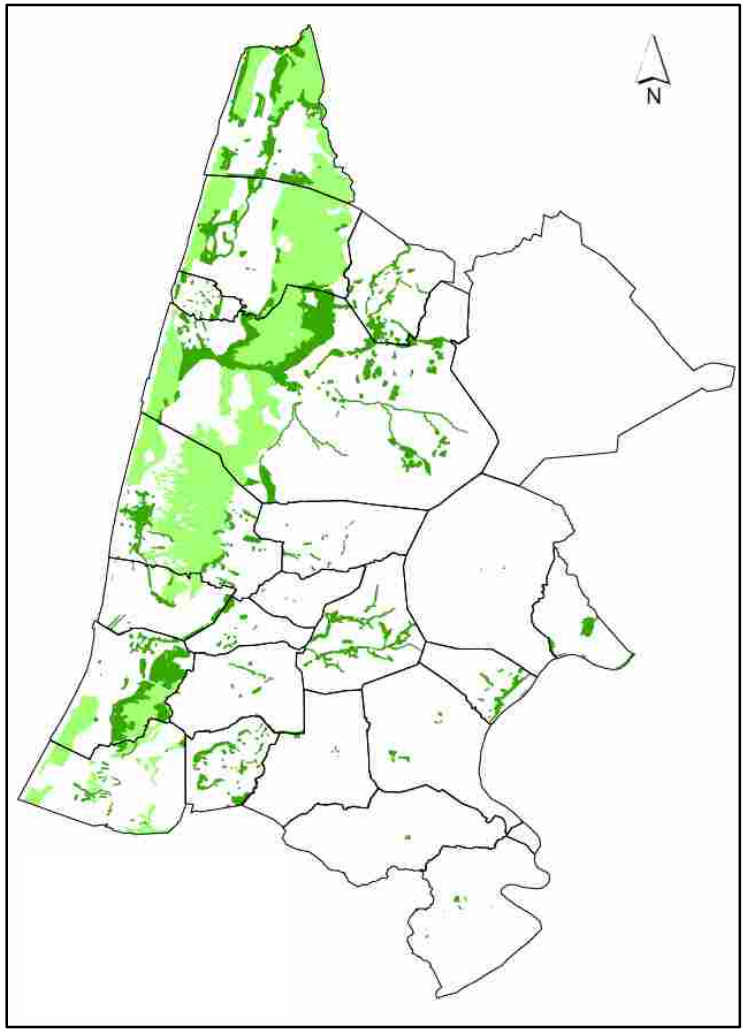
Les espaces boisés classés (EBC) contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

9382 ha de surfaces boisées ont été classées en espaces boisés (EBC) dont 6528 ha classés hors Loi Littoral.

Le recours aux Espaces Boisés Classés n'a pas été systématique, pour permettre une nouvelle reconquête des friches boisées.

Basé sur les volontés locales de protection des boisements, ont été classés au titre des EBC :

- dans les zones urbaines, les éléments ponctuels de la trame verte et bleue ou de paysage (entée de ville, ceinture urbaine, espace de respiration, etc.)
- à proximité du littoral, les boisements formant l'écrin paysager des dunes ou des lacs. Les Espaces Boisés Significatifs, au titre de la Loi Littoral, ont également été classés en Espaces Boisés Classés.



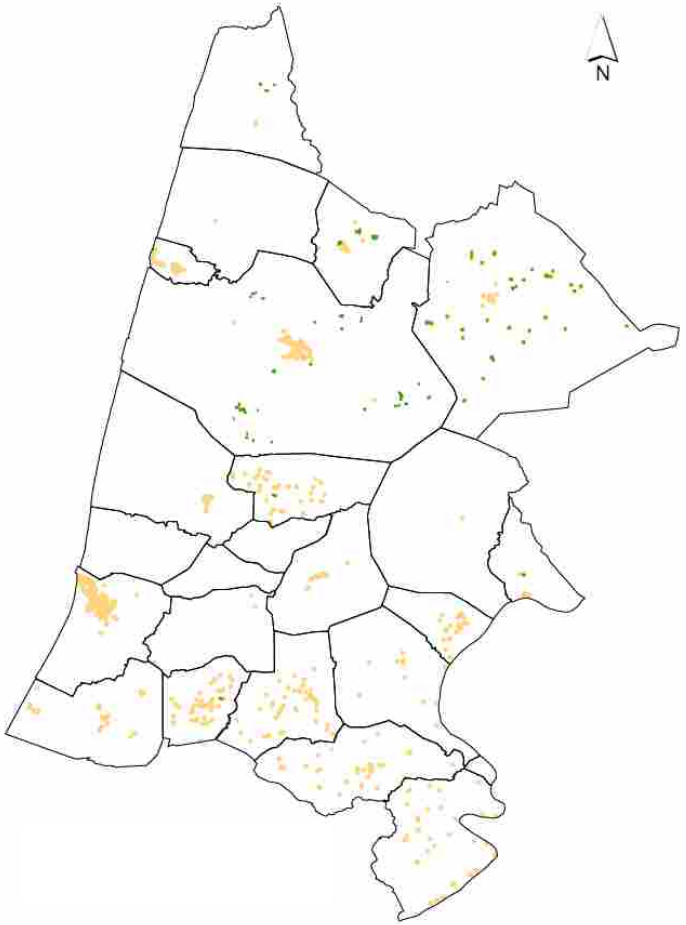
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des ***motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*



Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial , à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

Sont recensés sur le territoire les éléments patrimoniaux représentant du bâti de caractère type airial, château, moulin maison de maître….

Au total, 1059 éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction.

Autrefois très présents sur le territoire, certains airials n'ont pas été entretenus induisant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'airial. Pour éviter cela, 67 airials sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel

Ont également fait l'objet d'une nouvelle identification, les éléments patrimoniaux naturels à préserver tel que des parcs, jardins, boisements de caractère, non identifiés au titre de la Trame verte et Bleue, ou les constructions sous un couvert boisé dense, caractéristiques des abords du littoral.

Le règlement protège le caractère naturel des arbres, haies et alignement d'arbres en interdisant la destruction ou détérioration irrémédiable des végétaux ou en imposant leur replantation. Au total, 182 arbres remarquables et 80 alignements d'arbres/haie sont identifiés.

Pour les boisements ou le couvert végétal, le principe est de préserver l'aspect boisé du lieu. Les constructions sont autorisées sur seulement 30% de l'assiette de projet et doivent préserver une partie du boisement et de la naturalité du secteur. Au total, 985 ha d'espaces naturels boisés sont identifiés.

Eléments de patrimoine naturel

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des **motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été divisé pour protéger plusieurs type d'entités composant la trame verte et bleue.

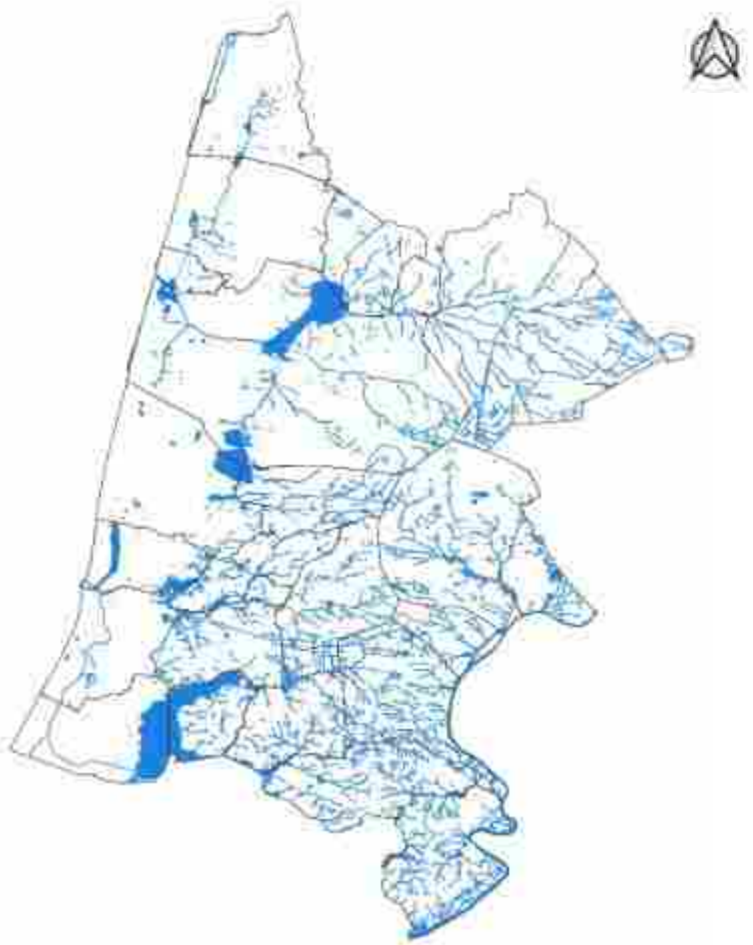
La trame bleue

Au sein de la trame bleue sont protégés :

- Les zones humides : Inconstructibles
- Les cours d'eau et surfaces en eau ainsi que leurs berges : Inconstructibles sur une bande tampon de 25m en zone A et N et 25, 12 ou 4 mètres dans le tissu déjà urbanisé en fonction du cours d'eau

Les zones humides ont été définies selon les données du SAGE Adour Aval et une expertise locale menée par Eliomys sur les secteurs de développement. Au total, 314,6 ha de zone humide sont protégés.

Les cours d'eau proviennent des cours d'eau classés par arrêté préfectoral et des cours d'eau non classés, fossés et crastes de la BD TOPO. Au total, 7 715 ha de cours d'eau et surface en eau sont protégés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du C.U.

La trame verte

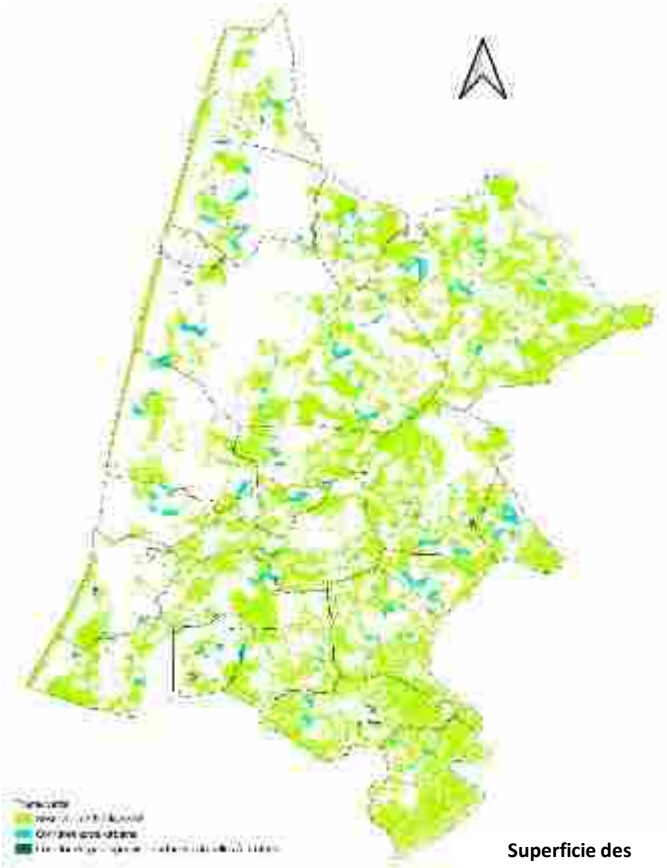
Au sein de la trame verte sont protégés :

- Les réservoirs de biodiversité et leur lisière de 12m en zone A et N, 6m dans l'enveloppe bâtie (voire supprimée dans des zones de très forte densité) : Protection de la naturalité du milieu, autorisation de construire des bâtiments agricoles à hauteur de 200m² (surface médiane des bâtiments agricoles au sein des réservoirs de biodiversité), autorisation d'adapter l'existant
- Les corridors extra urbains : Eviter de miter les corridors : adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation des nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m
- Les corridors intra urbains en pas japonais : Protection des espaces naturels, possibilité de construction en dent creuse urbaine de manière très limité

Les réservoirs de biodiversité protégés règlementairement proviennent des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire en phase diagnostic auxquels les grandes parcelles de maïs et les zones urbanisées ont été supprimées pour cette première version du PLUi. Un total de 18 699 ha de surface naturelle riche écologiquement sont protégés.

Les corridors extra urbains protégés sont les corridors situés en dehors des espaces urbains identifiés en phase diagnostic. Des passages pour la faune et la flore sont préservés sur 1 269 ha .

Les corridors intra urbain en pas japonais sont des secteurs à protéger strictement pour maintenir le déplacement des espèces en zone urbaine, délimités en permanences ou à l'aide des milieux à enjeux environnementaux (source CD 40 et analyse environnementale) et de l'orthophoto au sein des fuseaux des corridors en zone urbaine identifiés en phase diagnostic. Au total, 169 ha de surface naturelle sont protégés au titre de la biodiversité au sein des espaces agglomérés.



Superficie des bâtiments agricoles en RB (m²)	
Compte	100
Minimum	57,94
Médiane	200,95
Maximum	512,68
Moyenne	225,10

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : […]

*2° **Les secteurs où les nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, **de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques** justifient que soient **interdites les constructions et installations** de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.»*

Les secteurs identifiés en aléa d'inondation (PPRI sur Sainte-Marie-de-Gosse et Atlas des Zones Inondables sur le reste du territoire) sont inconstructibles pour protéger les personnes et les biens. Seule une adaptation encadrée de l'existant est permise.

Les secteurs identifiés au sein des reculs probables du trait de côte pour 2050, 2060 ou dans 100 ans sont inconstructibles pour éviter les risques d'effondrement dans le futur.

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

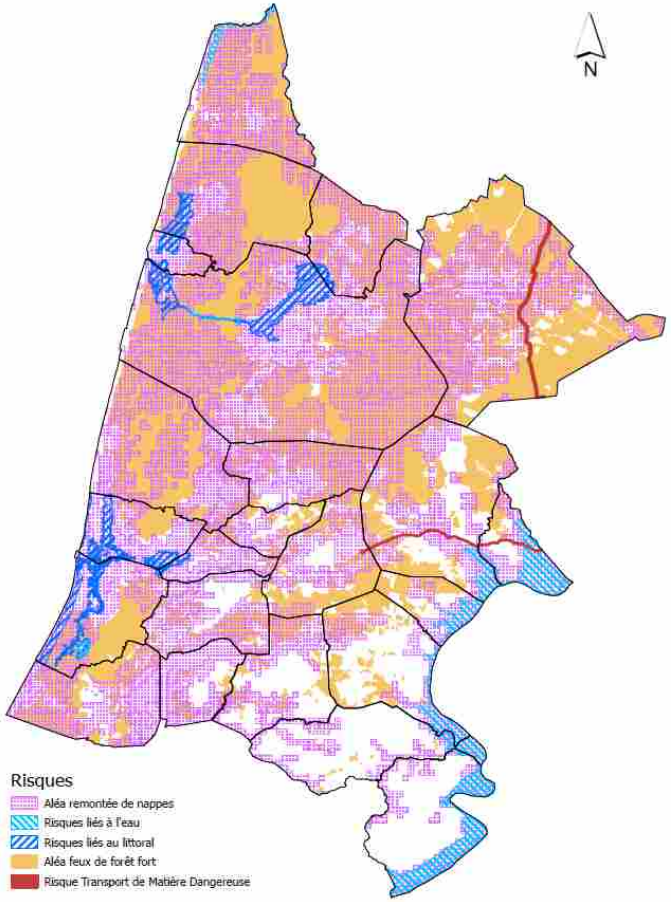
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

*1° **Les secteurs où les nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, **de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques** justifient que soient **soumises à des conditions spéciales les constructions et installations** de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; […]»*

Les secteurs identifiés en aléa de remontées de nappe très fort à nappe sub-affleurante (Source BRGM) sont règlementés pour surélever les constructions par rapport au niveau naturel du sol afin de protéger les personnes et les biens en cas de remontée de nappe.

De même les secteurs soumis aux aléas de submersion doivent être surélevées par rapport au terrain naturel afin de protéger les personnes et les biens face à la submersion marine.

Les secteurs identifiés en aléa fort face au phénomène de feux de forêt (Source DDTM et données CDC MACS) sont règlementés pour éloigner les constructions des massifs forestiers à risque afin de protéger les personnes et les biens en cas de feu de forêt. Les plantations et les accès pour les secours sont également règlementés.



Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1°(…)

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisée ;

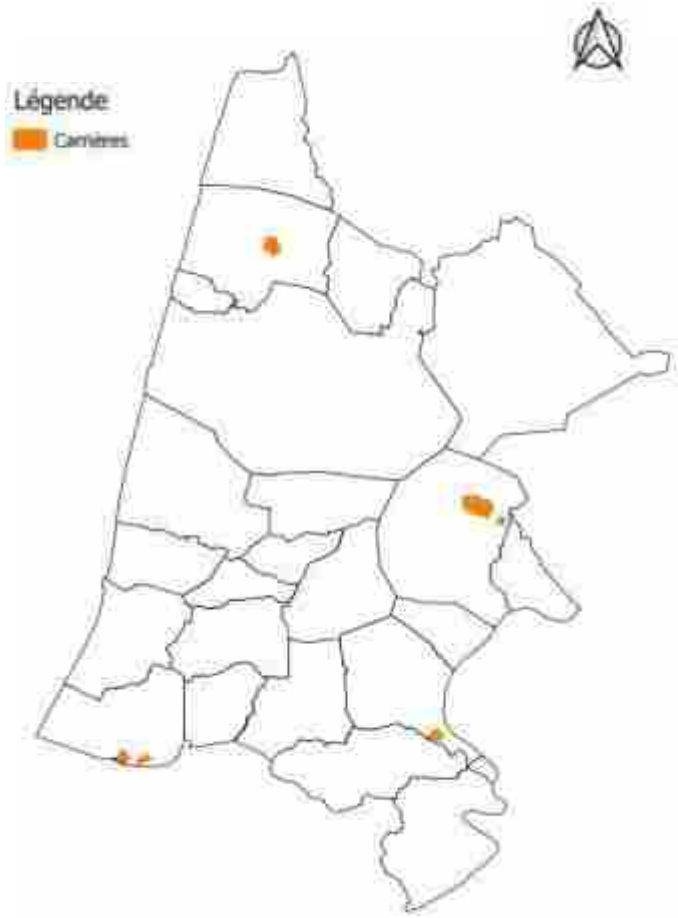
(…) ».

Le territoire de MACS comprend plusieurs sites destinés aux carrières. Les communes de Labenne, Messanges, Saint-Geours-Maremne et Saint-Jean-de-Marsacq sont concernées.

Le PLUi identifie ces sites sur le plan règlementaire 3.2.1. par une trame spécifique. La délimitation des trames correspondantes s'appuie sur les autorisations préfectorales d'exploitation.

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit fixe les règles suivantes:

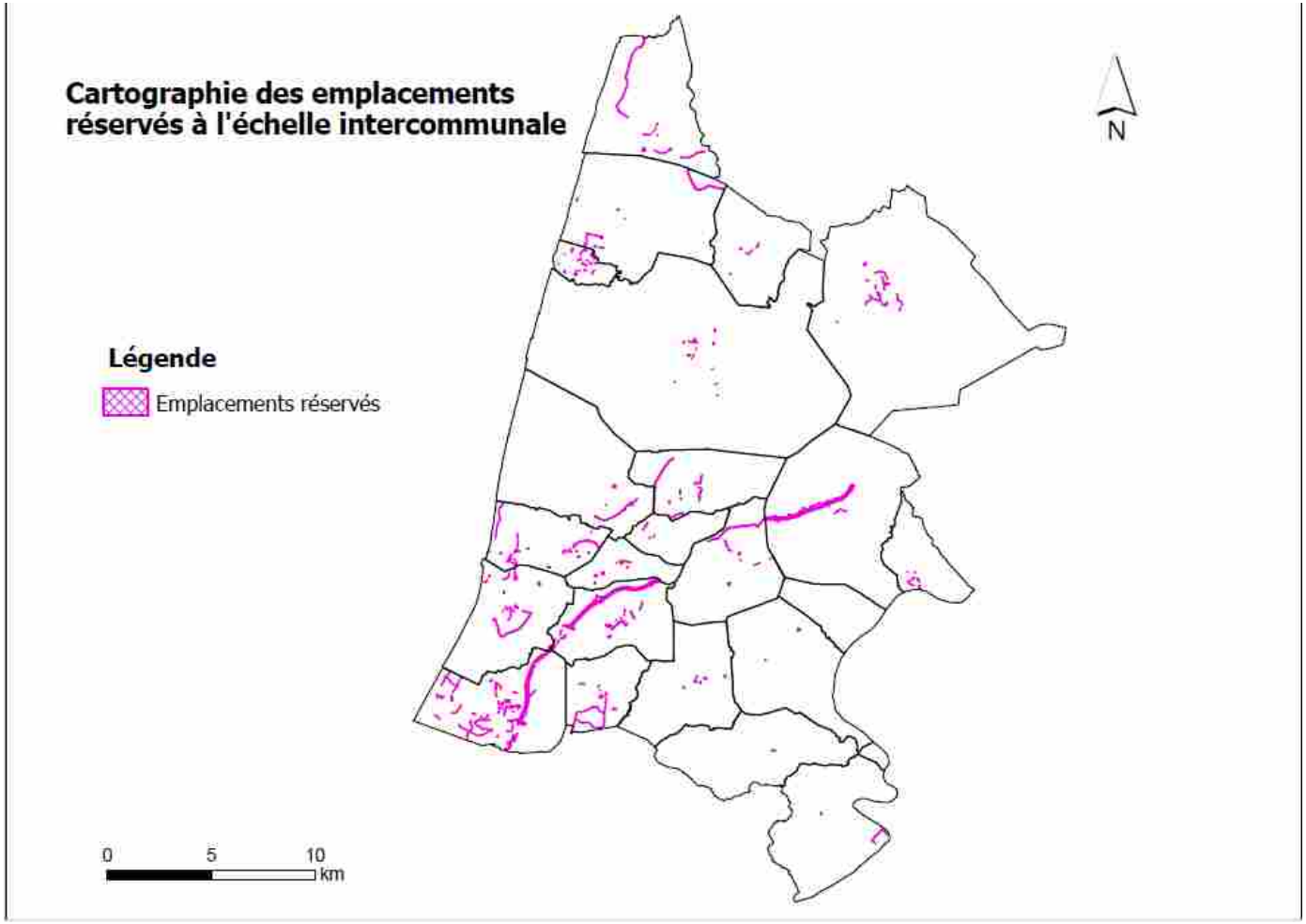
- Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières
- Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve qu'ils soient installées à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.



Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés



Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de recourir aux emplacements réservés dans les documents d'urbanisme dans le but de réaliser des projets d'intérêt général. Il s'agit pour le bénéficiaire de l'emplacement (collectivités, Etat…) de maîtriser l'évolution du foncier sur certains sites afin de ne pas compromettre les projets envisagés. Ils permettent ainsi d'anticiper les nécessaires évolutions liées au développement des communes de l'intercommunalité, en matière d'équipement, de stationnement… de manière à répondre aux orientations définies dans le PADD.

L'emplacement réservé est donc un outil parmi d'autres à la disposition de la collectivité pour réaliser des projets d'intérêt général sur des sites identifiés à enjeux. Pour autant, ils ne reflètent pas l'ensemble des projets et peuvent matérialiser de simples intentions ou des tracés encore en cours d'étude.

333 emplacements réservés sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi, à l'échelle des 23 communes. Ce nombre relativement conséquent s'explique pour des raisons de format cartographique* : plusieurs emplacements peuvent être répertoriés alors qu'ils n'ont qu'une seule et même destination (exemples : pour des travaux d'élargissement de voirie, un emplacement peut être identifié pour chaque côté de la route. Il en est de même pour les 26 emplacements liés aux aménagements de la A63 concourant à la même destination).

** format CNIG pour la version dématérialisée des plans graphiques*

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

La majorité des emplacements identifiés dans le PLUi proviennent des emplacements déjà existants dans les PLU. Un toilettage a été réalisé pour les emplacements n'ayant plus d'utilité et quelques uns ont pu être ajoutés pour mieux tenir compte des besoins liés aux projets envisagés.

CATEGORIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	NOMBRE	PART
Aménagement lié aux travaux de la A63	26	7%
Voie à créer	47	14%
Elargissement/Aménagement de voirie	101	31%
Mixité sociale	2	0%
Arrêt de bus	3	1%
Aménagement ou création d'un carrefour	31	9%
Aménagement à créer pour liaison douce ou piste cyclable	**50**	15%
Aménagement pour du stationnement	11	5%
Equipement public	**55**	18%
TOTAL M4	**333**	

200

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liées au voies publiques

Ce type d'emplacement représente plus de 60% de l'ensemble des emplacements réservés.

- **26 emplacements sont réservés aux travaux dédiés à l'autoroute A63** pour son élargissement en deux fois 3 voies. L'Eta en est le seul bénéficiaire. Les communes concernées sont Labenne, Bénesse-Maremne et St-Geours-de-Maremne.

- **14% d'emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de voies nouvelles**

Le territoire communautaire a lancé une étude globale sur l'ensemble des services de mobilité afin de définir sa stratégie de déploiement d'une offre renouvelée en direction de ses habitants. Il s'agit en effet de reprendre l'ensemble des initiatives de mobilités déjà lancées pour concevoir de nouvelles manières de se déplacer en relation étroite avec les évolutions de l'urbanisation et dépasser l'usage largement dominant de la voiture. Cette stratégie de mobilité pour le territoire est à ce jour en cours de définition. Elle trouvera nécessairement des traductions très concrètes comme la mobilisation d'emplacements réservés dans le document d'urbanisme. Pourtant, à la date d'approbation du PLUi, l'avancement de ce travail ne permet pas de se projeter dans le détail qu'exige l'instauration d'un emplacement réservé. Il a donc été fait le choix de ne pas ajouter d'emplacements réservés, pouvant être particulièrement contraignants, notamment lorsqu'il s'agit d'une éventuelle voie rétro littorale. Ainsi, dans cette attente de stratégie consolidée, ce premier PLUi s'est uniquement appuyé sur les éléments déjà définis dans le cadre des PLU communaux. Certains ont pu être retirés lorsque les voies sont déjà réalisées.

- Certaines communes ont fait le choix de maintenir des **projets de déviations initiés dans leur PLU** en vue de délester le trafic déjà existant et en vue d'accueillir au mieux la croissance démographique : Capbreton, Tosse et Moliets-et-Maa.

- En milieu urbain, certains emplacements réservés d'intérêt communal sont maintenus ou ajoutés pour la réalisation de voies inter quartiers, la réalisation de cheminements doux, ou la connexion de voies déjà existantes.

201

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liées au voies publiques

- ❑ **Plus de 50% des emplacements sont consacrés l'amélioration de la voirie (élargissements, aménagement, création de carrefour, arrêt de bus…)**

- L'élargissement de voirie et leurs aménagements permettent de garantir sur certains axes la sécurisation des circulations et l'amélioration de la fluidité du trafic. En effet, plusieurs élargissements de voiries ou création de carrefour sont envisagées en prévision du développement urbain à venir, ainsi que de l'accueil de nouvelles populations.
- L'élargissement de voirie peut aussi être dédié à la sécurisation des déplacements piétons.
- Certains élargissements ou aménagement de voiries sont aussi consacrés à la réalisation de pistes cyclables (ex : Orx, Soustons, etc…).
- D'autres emplacements réservés visent aussi à la mise en valeur de voie anciennes (ex : voies romaines..).
- Cette catégorie d'emplacement comprend également les aménagements liés aux arrêt de bus. Dans le cadre de son développement de réseau de bus Yégo, MACS prévoit la création et l'amélioration d'arrêts de bus. La sécurisation des arrêts doit faire l'objet d'aménagements spécifiques.
- Enfin, certains élargissements sont identifiés car nécessaires pour faciliter l'accès à des sites ou équipements spécifiques (ex : Sydec…)

202

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Zoom sur les solutions d'aménagement pour répondre aux besoins nouveaux de mobilité

La nécessité de créer massivement des voies nouvelles n'est aujourd'hui pas avérée.
Plusieurs secteurs de développement ont été retirés entre les PLU et PLUi. De plus, une partie conséquente des secteurs de projets est maintenue en zone AU fermée dans le projet de PLUi. Ainsi, des études complémentaires devant tenir compte de la capacité d'absorption du trafic généré devront être réalisées avant toute ouverture à l'urbanisation. Il a donc été fait le choix, dans ce premier PLUi, de travailler à l'insertion des secteurs de projets avec les voies déjà existantes et de s'appuyer sur les choix retenus dans les PLU dans l'attente d'une stratégie communautaire de mobilité consolidée. Tous les secteurs de projets ouverts à l'urbanisation dans le PLUi sont réglementées par des OAP indiquant le types de voies à créer, les accès à privilégier pour s'insérer dans l'espace urbain existant, ainsi que des aménagements de types carrefours à prévoir aux abords des nouveaux quartiers.

Pour garantir une réponse à l'augmentation du trafic lié à l'accueil de nouvelles populations sur les communes concernées par des secteurs de projets d'envergure, différentes solutions complémentaires sont retenues :

Sur Seignosse, en lien avec le développement du projet sur le secteur de Languilhem, plusieurs emplacements réservés ont été définis en cohérence avec l'OAP. Il s'agit d'assurer la sécurisation et la fluidité du trafic à venir aux abords d'une opération d'aménagement conséquente : un élargissement de la voirie longeant le secteur de projet permettant d'absorber le trafic et de réaliser les aménagement nécessaires à la sécurité, ainsi que plusieurs carrefours aux entrées stratégiques.

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Zoom sur les solutions d'aménagement pour répondre aux besoins nouveaux de mobilité

Sur St-Vincent-de-Tyrosse, une étude de circulation a été réalisée dans le cadre du PLU récemment approuvé. Cette dernière a conduit a identifié plusieurs voies à enjeux à l'échelle communale ainsi que plusieurs emplacements réservés dédiés à l'amélioration de ces voiries. Ces emplacements ont été repris dans le cadre du PLUi. Les OAP concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation prévoient bien la connexion des secteurs de projets à l'existant par des voiries et des carrefours à aménager. Les autres secteurs de projets sont maintenus à secteurs fermés.

Sur Soustons : Des solutions alternatives à une voie de déviation pour désengorger le trafic existant ont été trouvées. D'autre part, les secteurs de projets ouverts à l'urbanisation ayant été réduits par rapport au PLU. Il a donc été privilégié des emplacements réservés pour renforcer les connexions inter quartiers dans le cadre du PLUi. Le secteur le plus important de développement d'habitat comportera une partie du projet de voie de bouclage envisagée au PLU permettant de délester une partie du trafic généré. (à retrouver dans l'OAP).

Sur Labenne : les secteurs de développement urbains sont envisagés proches des pôles commerciaux et des axes de transports en communs déjà existants. D'autre part, toutes les zones à urbaniser dans leur aménagement doivent faire l'objet d'un raccordement aux voies cyclables existantes. Enfin les nombreux élargissements de voiries envisagés permettront d'améliorer les voiries existantes. Par ailleurs, l'amélioration de liaisons douces inter quartiers ainsi que celle des pistes cyclables permettant de connecter Labenne Océan à Labenne bourg sont envisagées à travers des emplacements réservés.

204

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

- **50** emplacements réservés sont spécifiquement dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

- Pour certains, ils correspondent à la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la communauté de communes. Un des enjeux en terme de développement des voies cyclables à l'échelle du territoire MACS est la connexion entre les deux pistes cyclables : la Vélodyssée longeant la côte atlantique et la Scandibérique, en bord d'Adour. Il s'agit donc de favoriser des connexions est-ouest. Certains emplacements réservés correspondent donc à des parties de voies à réaliser.

Plusieurs emplacements réservés peuvent être identifiés sur un même secteur afin de préserver plusieurs options de tracés envisagées avant de pouvoir mener des études plus abouties (ex : sur Orx pour connecteur le centre bourg au marais). Certains autres peuvent prendre seulement la forme « d'intention de voirie » (ex : sur le Grand Bruca à Capbreton, sans localisation, ni emprise précise).

- Pour d'autres emplacements dédiés aux voies douces, il s'agit de créer des connexions inter quartier au sein du milieu urbain. Les communes restent compétentes en la matière sur leur périmètre.

Emplacements dédiés au stationnement

- **8** emplacements sont réservés à des fins de stationnement (à créer ou à améliorer). Il peut s'agir de stationnement pour véhicules motorisés ou autres.

Plusieurs motivations possibles à l'identification de ces emplacements réservés :

- Dynamiser les centres villes et centre bourg en offrant des capacités de stationnement supplémentaires à proximité,
- Créer du stationnement complémentaires aux abords des plages,
- Créer un stationnement dédié à une infrastructure publique (terrains de sports, mairies…),
- Faciliter l'intermodalité (création de parkings à proximité de gares par exemple).

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux équipements publics

Ont été regroupés dans la catégorie « équipement public » qui recense **55 emplacements réservés**, une diversité de destinations :

- Réalisation/Extension d'un équipement public,
- Espaces verts : jardins, parcs, « poumons verts », etc.,
- Ouvrages techniques d'intérêt général (assainissement, réseaux...),
- Secteur réservé à la réalisation de logements sociaux.

La réalisation d'un équipement public peut concerner cimetières, équipements sportifs, administrations, salle de spectacle, école… La majorité de ce type d'emplacements est définie à l'intérieur de l'espace urbain. Ces équipements publics initiés par les collectivités, participent au développement et du dynamisme des bourgs et centres-villes.

Aussi, afin de garantir la préservation de certains espaces verts en ville ou de pouvoir aménager des espaces publics ouverts, des emplacements réservés ont été identifiés (à retrouver sur le commune de Vieux Boucau par exemple).

Enfin, certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex : captage, forage, réserves d'eau, réseaux).

206

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Conformément à l'article L.123-2-a du CU, le PLUi identifie plusieurs PAPAG dans lequel sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

❖ **Soustons**

2 périmètres de PAPAG ont été définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il continuent de répondre aux objectifs définis à travers « Soustons 2030 » en faveur de la requalification du centre ville

- Route de Tenic (1) : réflexion autour d'un équipement sportif vendant renforcer la vocation du quartier
- Route de Mora (2) : réflexion autour d'un projet d'habitat afin de permettre une densification cohérente du quartier

1

2

207

Publié en ligne le 30/06/2026

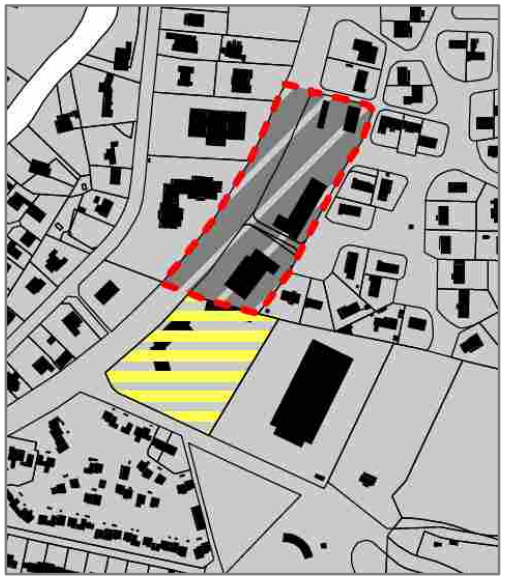
4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

❖ **Capbreton**

Suite à la modification n°3 du PLUI, un périmètre de PAPAG a été instauré à l'entrée Sud de la ville de CAPBRETON, dans l'attente de la finalisation de l'étude urbaine conduite sur le boulevard des Cigales et aux entrées Nord et Sud de la ville.

Entrée de la ville :



208

Publié en ligne le 30/06/2026

4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

❖ **Benesse-Maremne**

Un périmètre d'attente a été ajouté suite à la modification n°1 du PLUi sur le secteur du centre-bourg. L'objectif de ce PAPAG étant d'intégrer ce secteur stratégique, proche des équipements, dans la réflexion d'aménagement du centre bourg de la commune.

❖ **Seignosse**

Suite à la modification n°3 du PLUi, un secteur d'attente de projet d'aménagement global a été identifié sur le secteur du Cœur de Bourg dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

209

Publié en ligne le 30/06/2026

4.8. Justifications des évolutions du zonage et du règlement

Les évolutions de zonage sont importantes sur le territoire du PLUi. Elles sont liées à plusieurs éléments, et principalement :

- La mise en application du SCoT, sur certaines communes qui étaient dotées de documents anciens, qui avaient envisagé des développements urbains très importants, avec une vision de long terme, sans analyse réelle des besoins ni intégration d'objectifs de modération de la consommation foncière.

- L'intégration des orientations des lois Grenelle, Alur et Elan, qui ont imposé un nouveau cadre réglementaire, et nécessité par conséquent des reprises profondes des choix réglementaire opérés

- La déclinaison des objectifs du PLH qui a nécessité des adaptations importantes pour permettre la réalisation d'une offre plus conséquente en logements à vocation sociale et en logements à prix abordables pour les jeunes du territoire notamment. Des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale ont été intégrées sur de nombreuses communes pour assurer une déclinaison efficace du PLH.

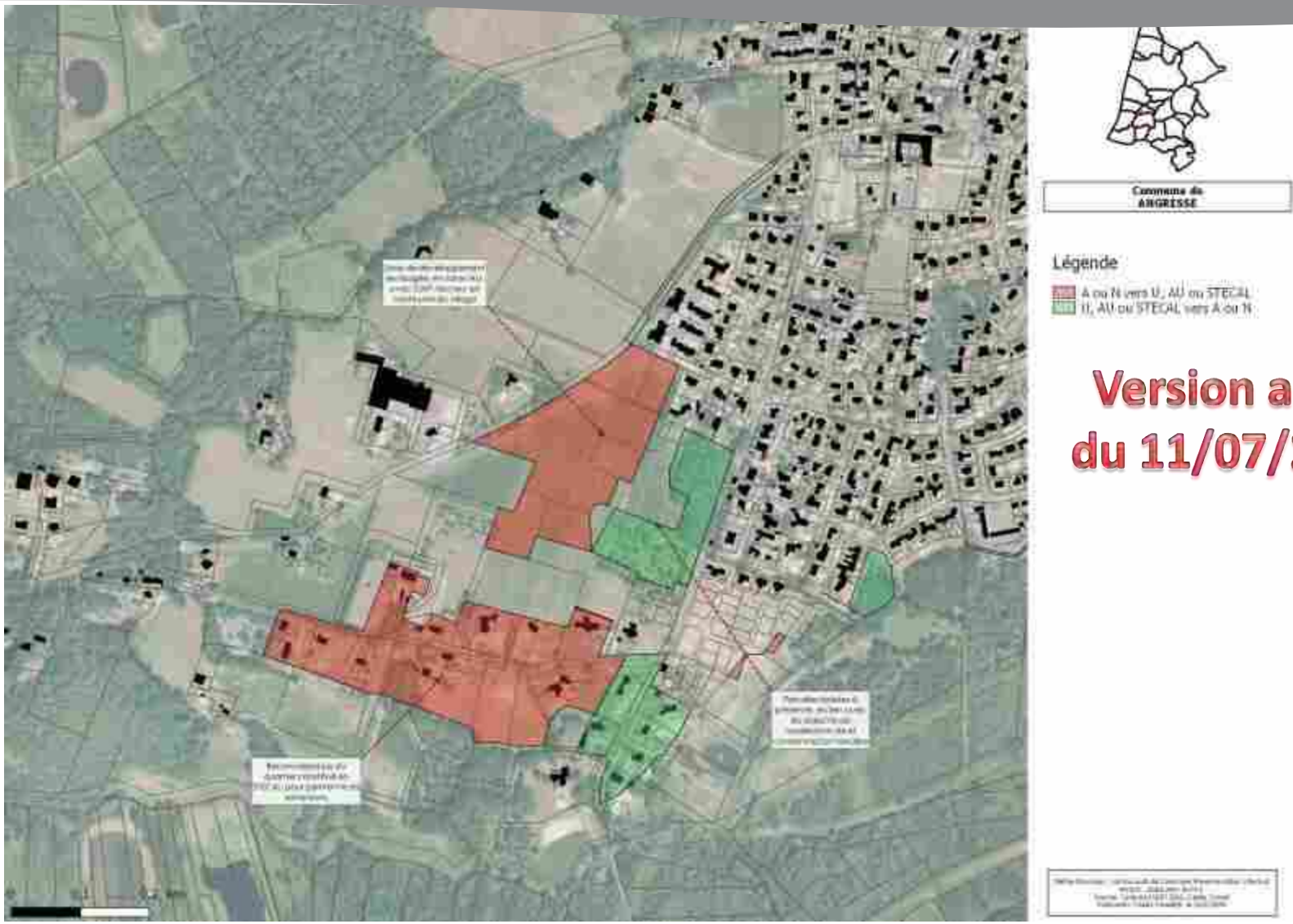
- La déclinaison claire et cohérente des orientations de la Loi Littoral, qui avait été cadrée dans le SCoT et qui est déclinée dans le PLUi avec une plus grande précision

- La refonte des stratégies d'aménagement de la plupart des projets de développement, qui avaient été pensés dans un cadre communal et que devaient être mis en cohérence avec la stratégie et le projet envisagés à l'échelle intercommunale.

Les évolutions réglementaires (zonage) sont déclinées sous forme de planche dans les pages suivantes afin de faciliter la compréhension des évolutions et de les expliquer site par site. Les évolutions n'ont par contre été mentionnées que sous le regard d'une évolution sensible des règles (passage d'une zone urbaine à une zone naturelle par exemple), la justification des choix de chacune des règles du document d'urbanisme intercommunal ne pouvant être réalisée à l'échelle parcellaire. Le nouveau cadre réglementaire proposé, sous forme d'un règlement graphique, ayant imposer une analyse fine liée à la morphologie urbaine plutôt qu'une simple évolution des règles en place. Sur certaines communes, sur lesquelles le règlement était très spécifique et les règles difficiles à refondre (Labenne, Soustons, Soorts Hossegor, …), le règlement graphique est une simple transposition du règlement en vigueur dans les PLU (très récents pour certains).

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
ARGRESSE

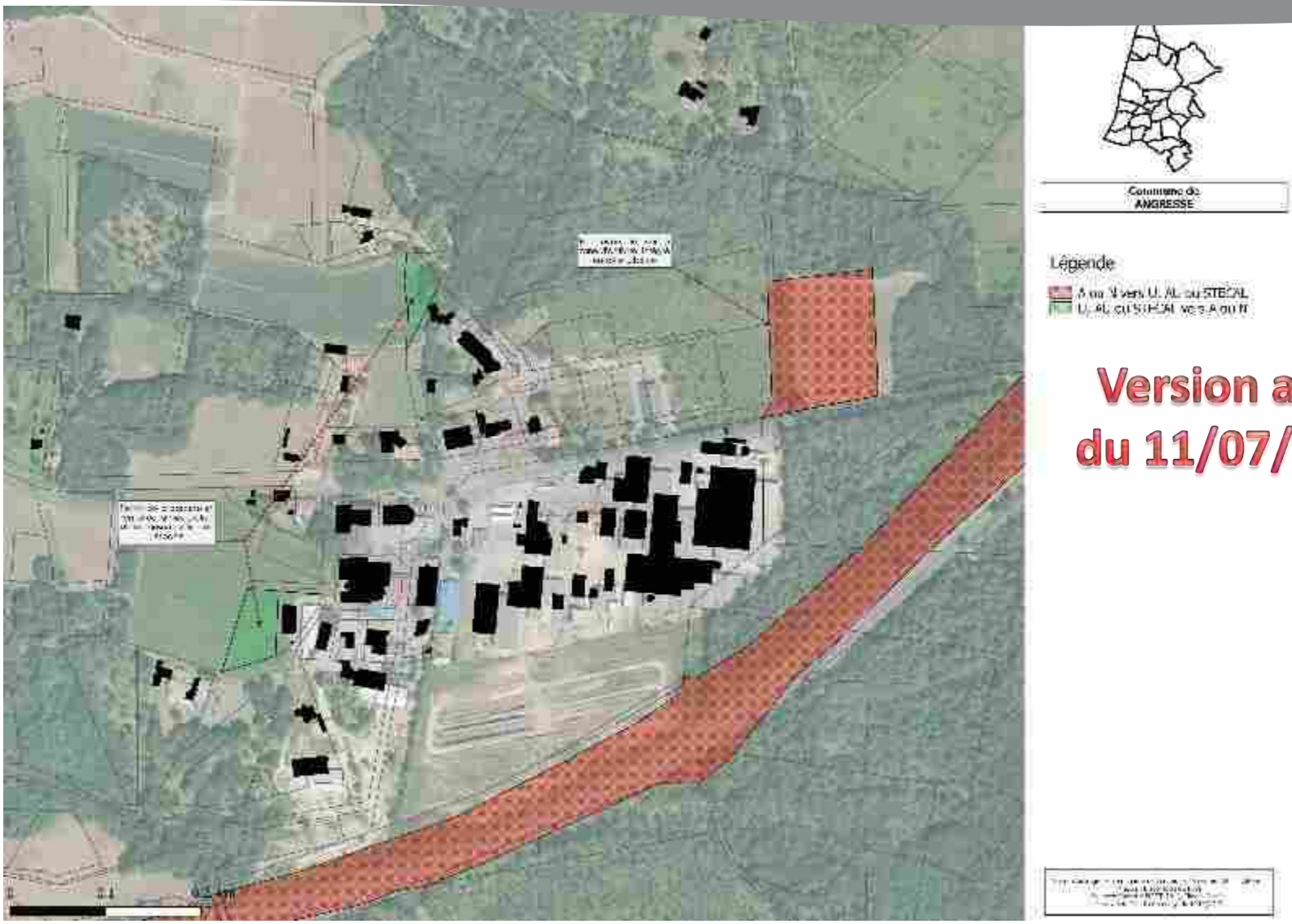
Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

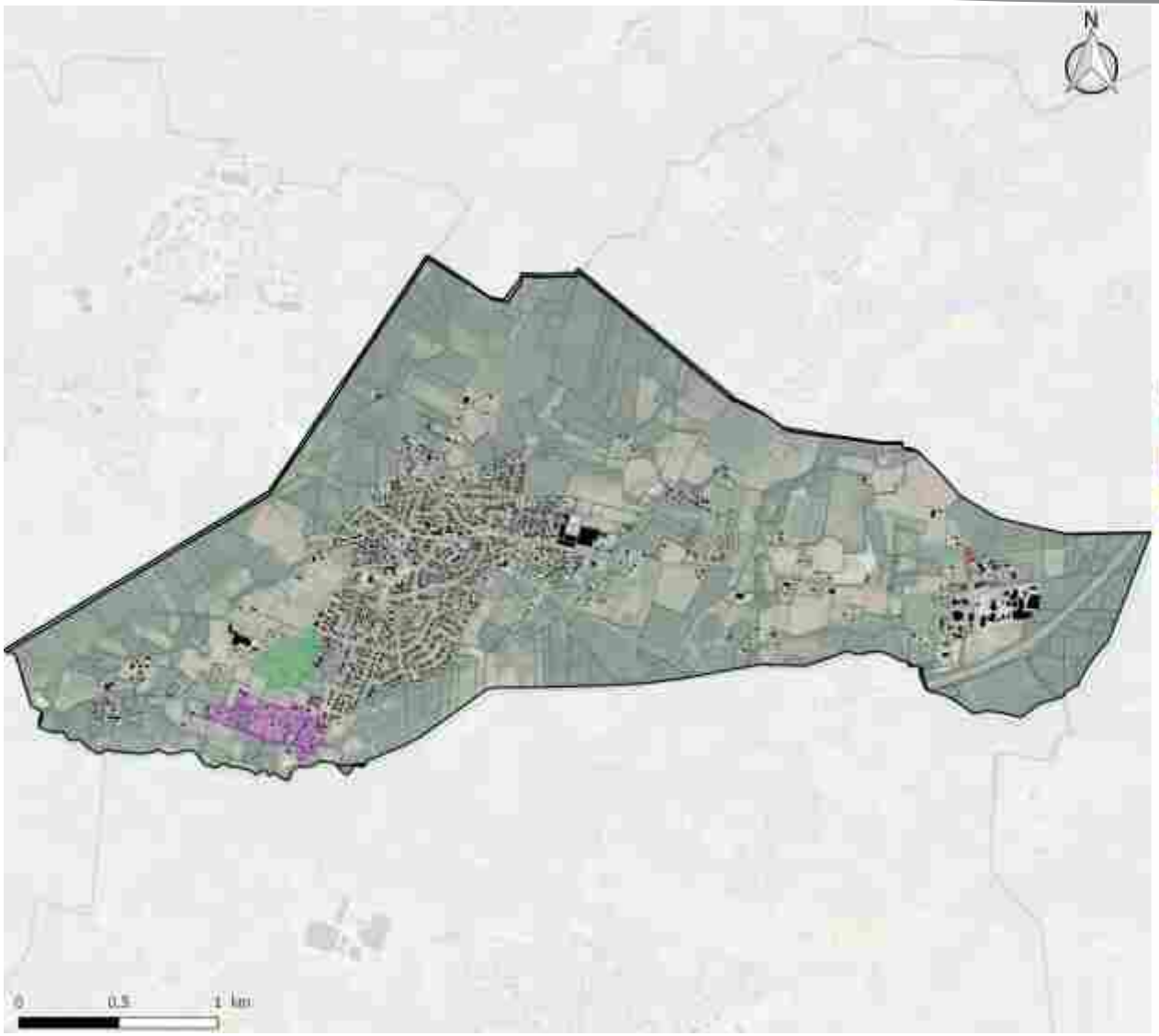
Publié en ligne le 30/06/2026

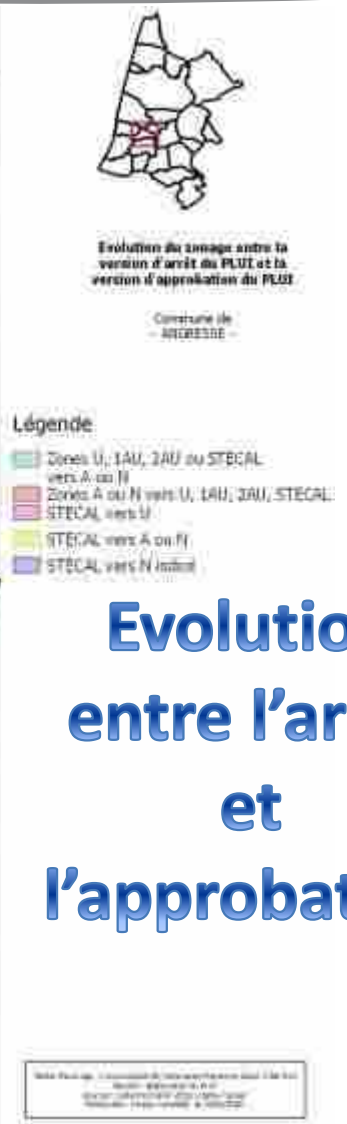
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

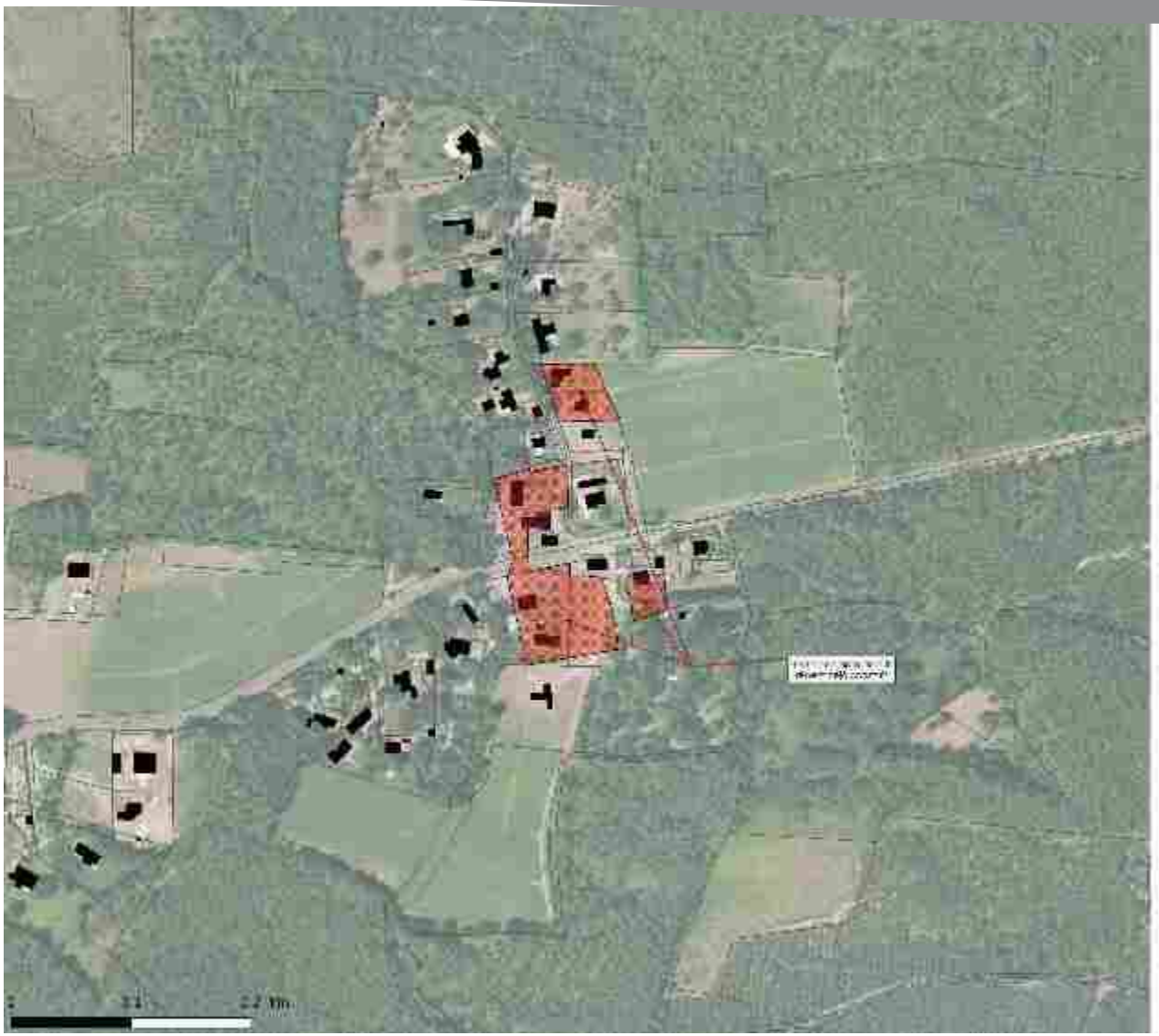




Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

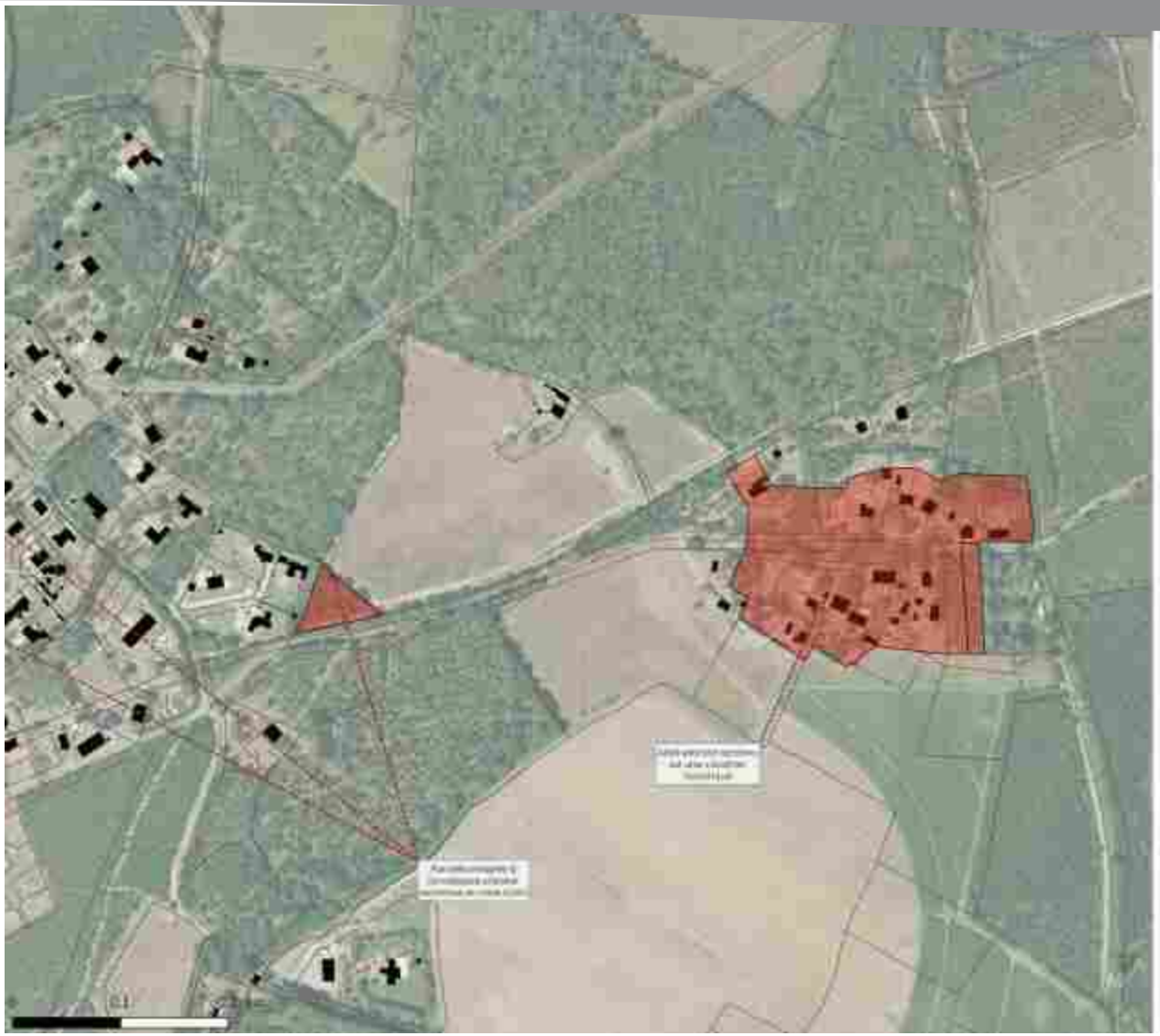


Légende

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
AZUR

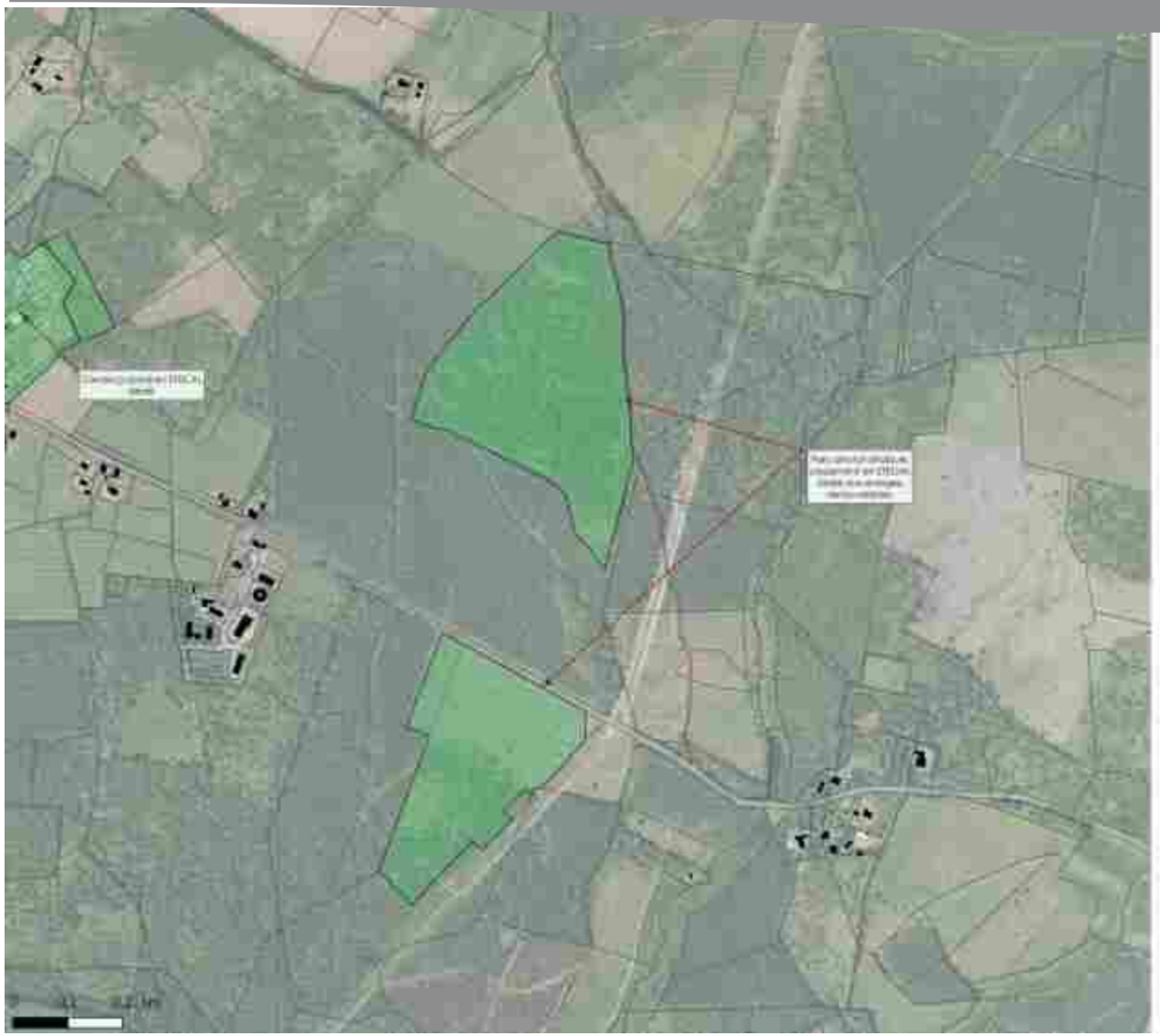
Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
AZUR

Légende

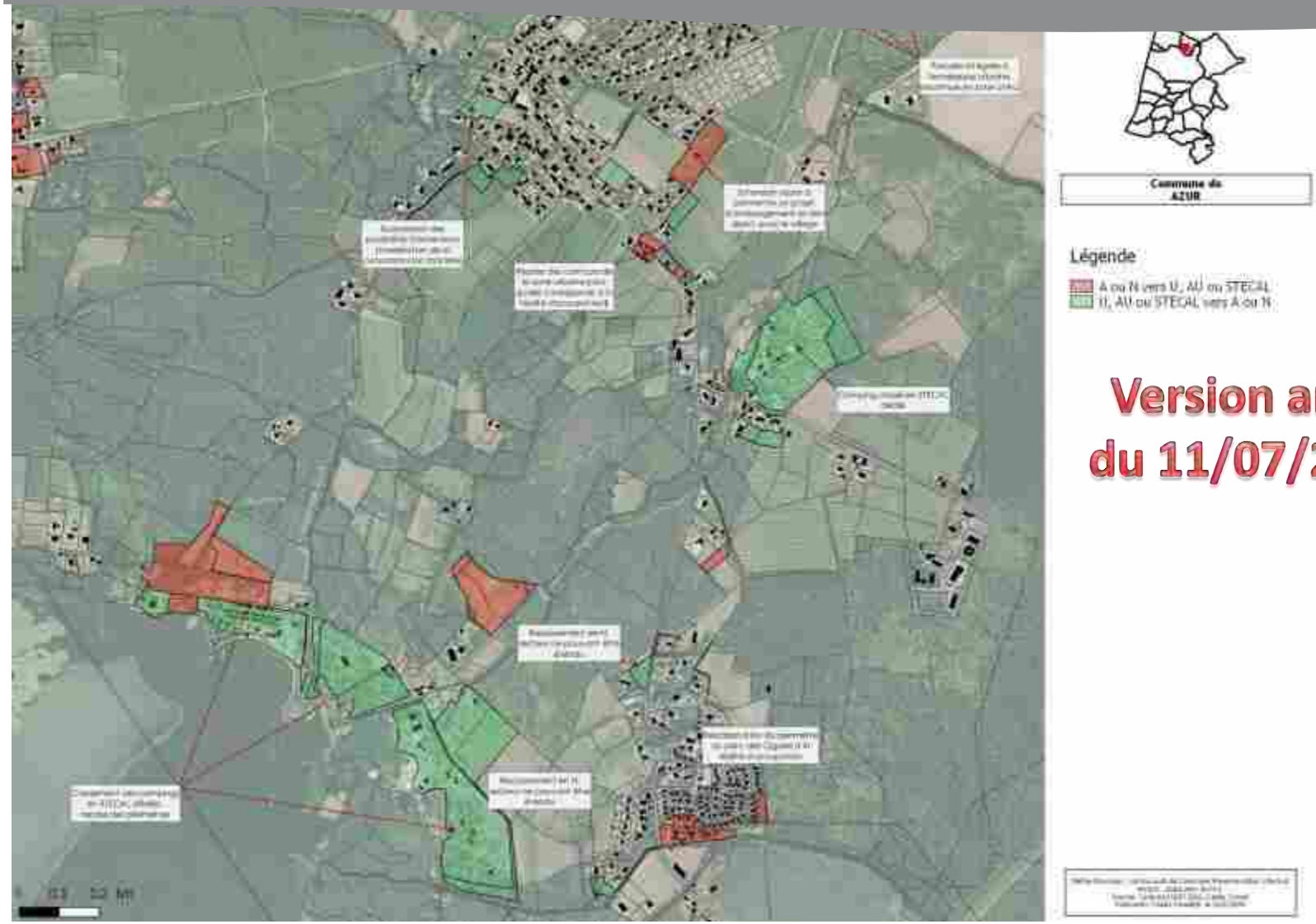
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

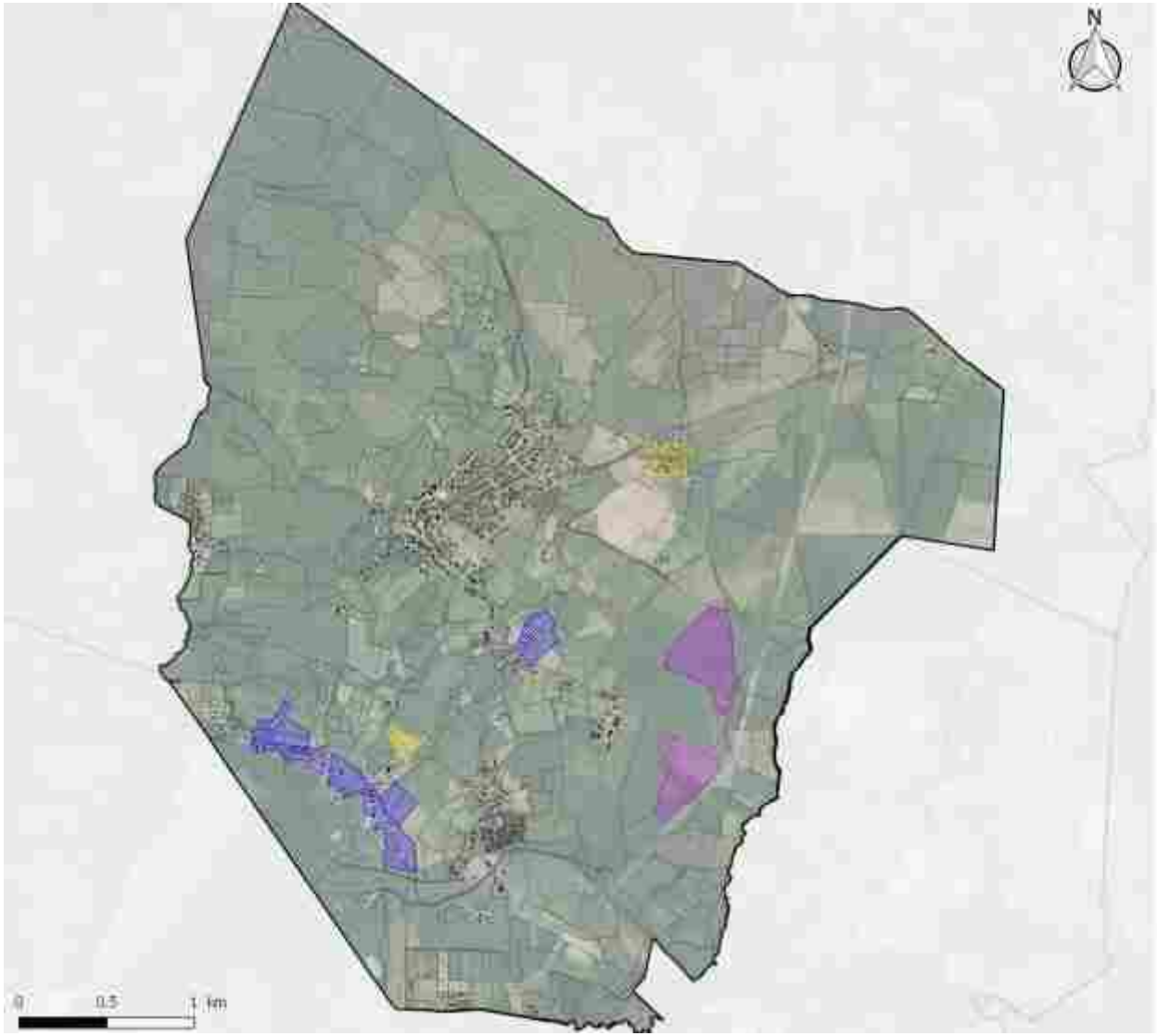
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
AZUR

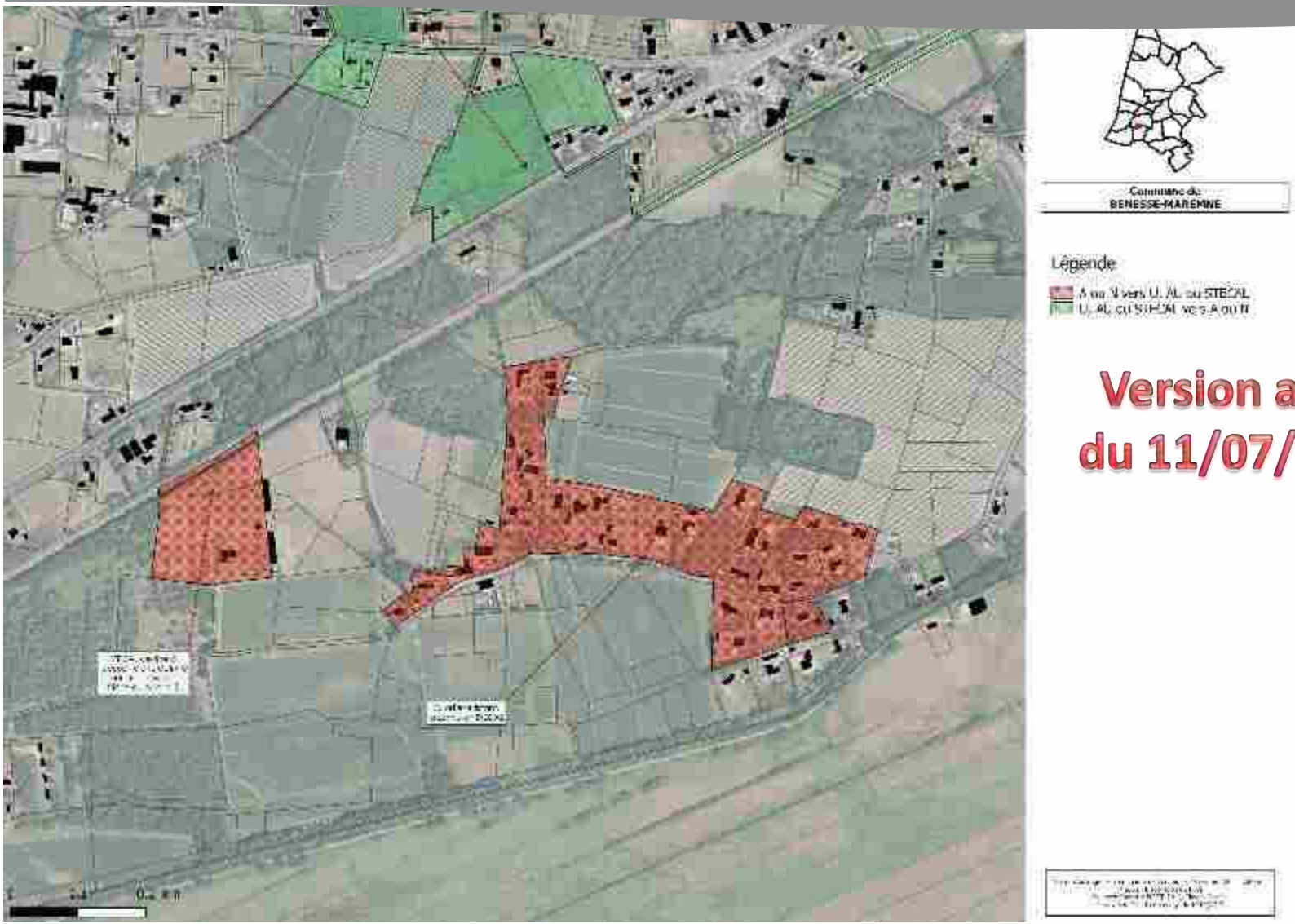
Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

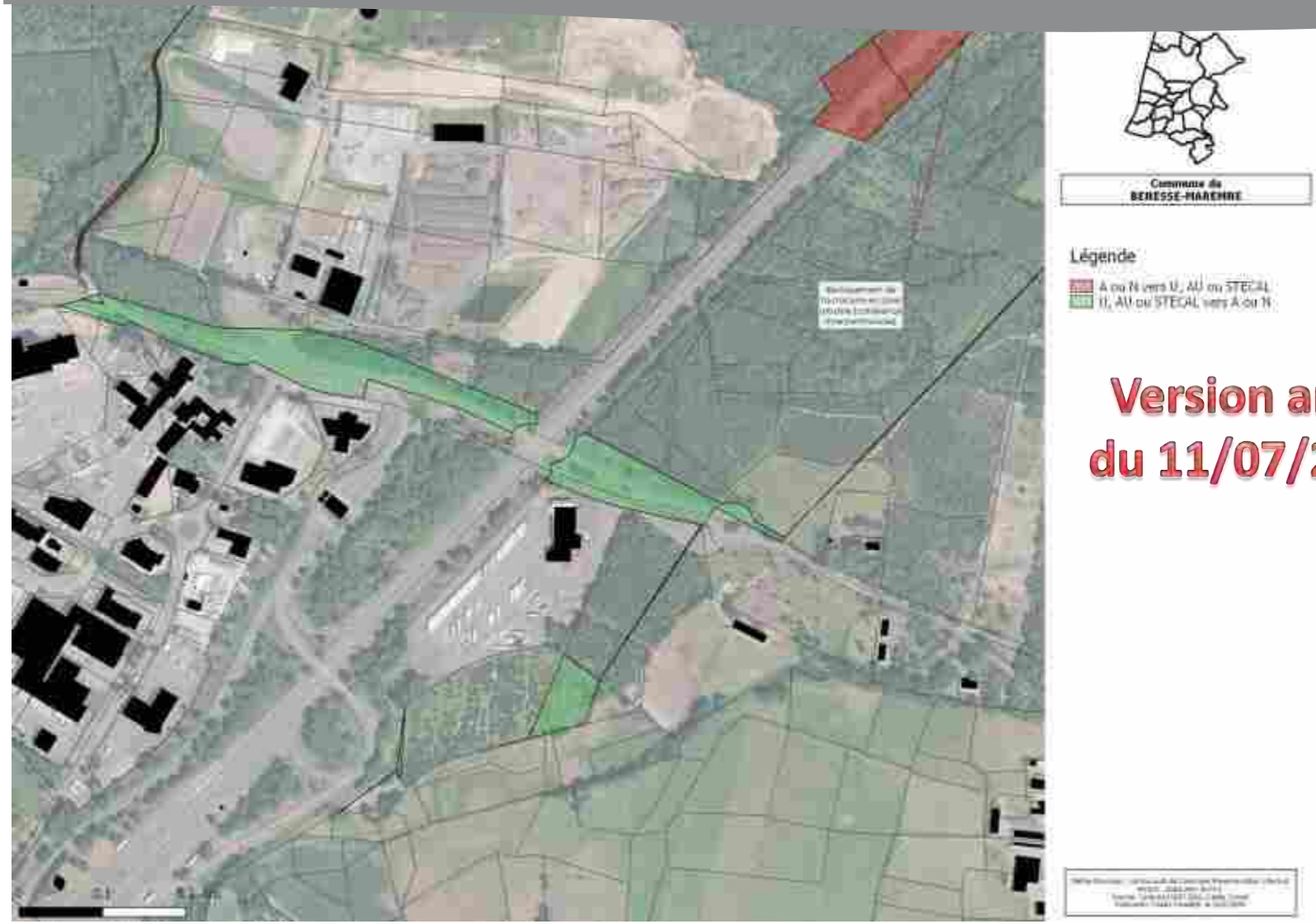
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Version arrêt du 11/07/2019

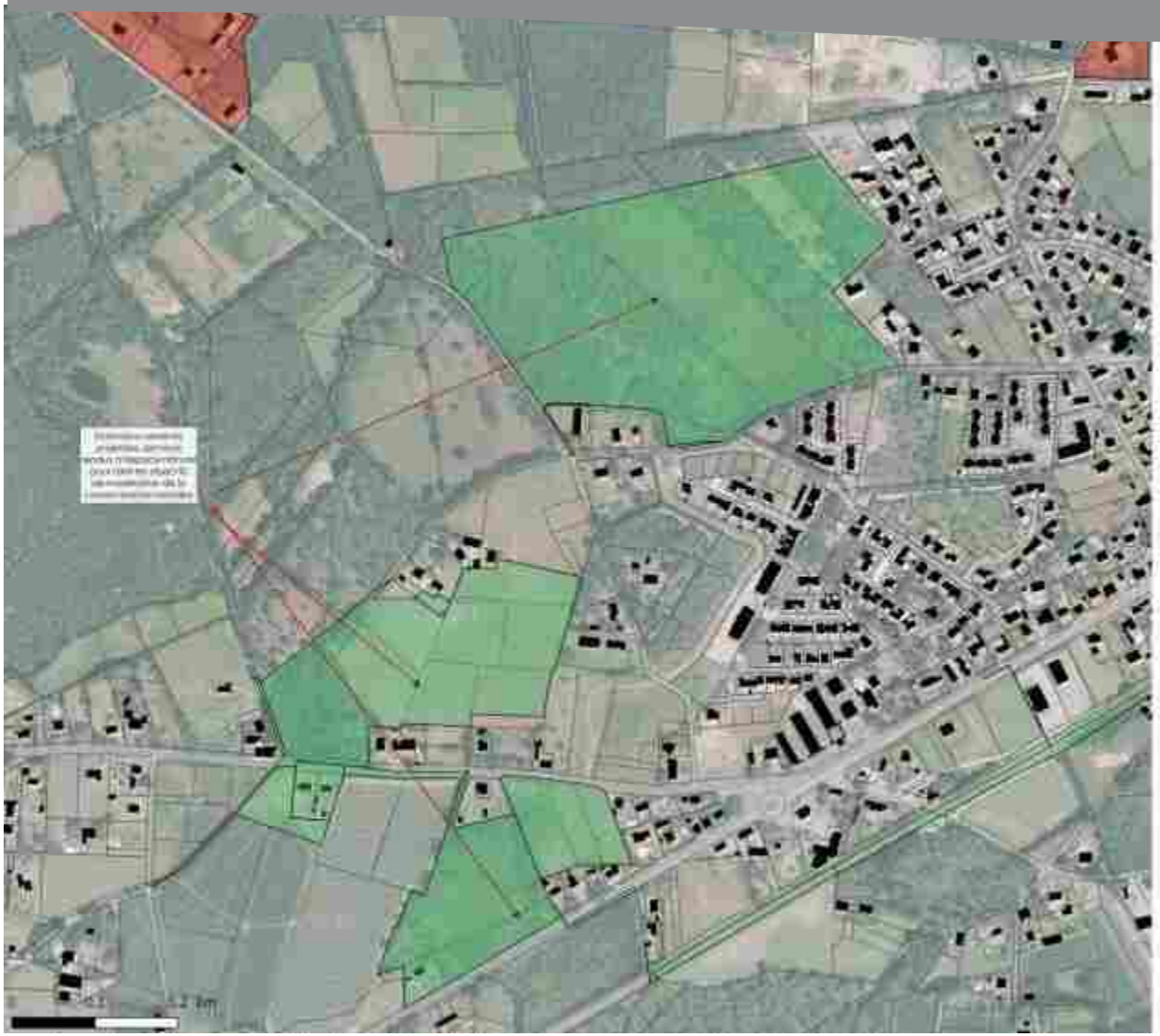
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
BERESSE-MARENNE

Légende

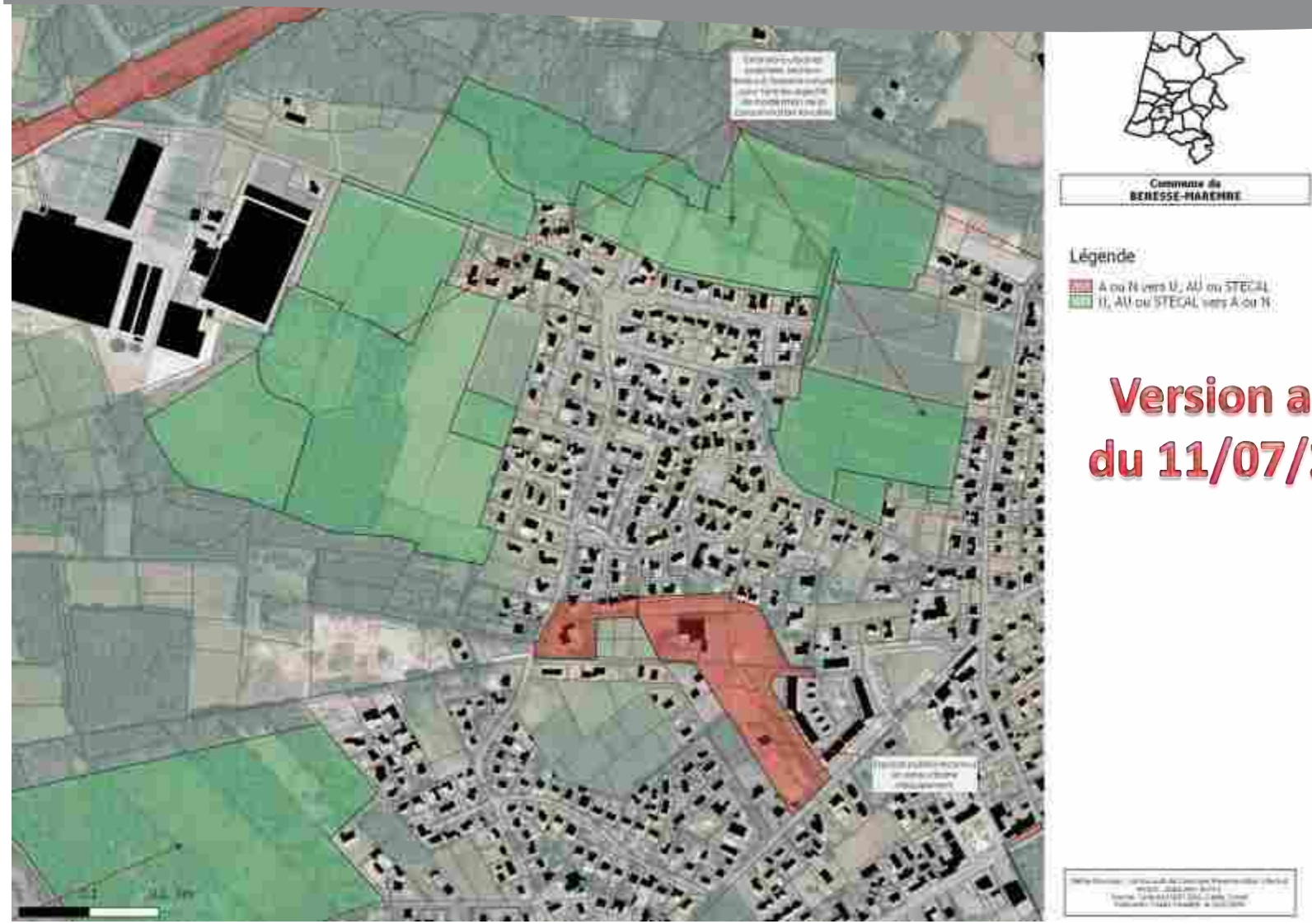
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

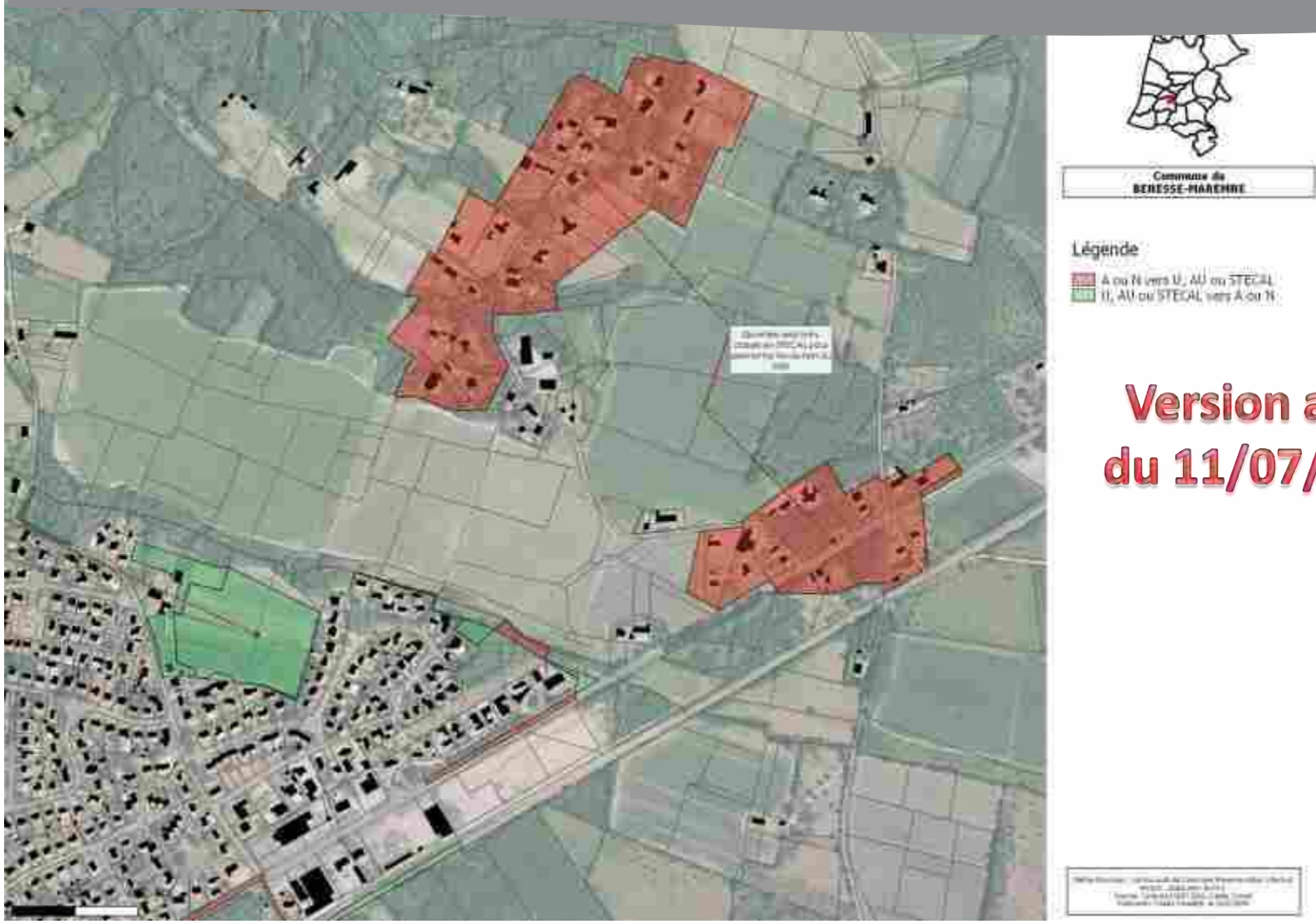
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



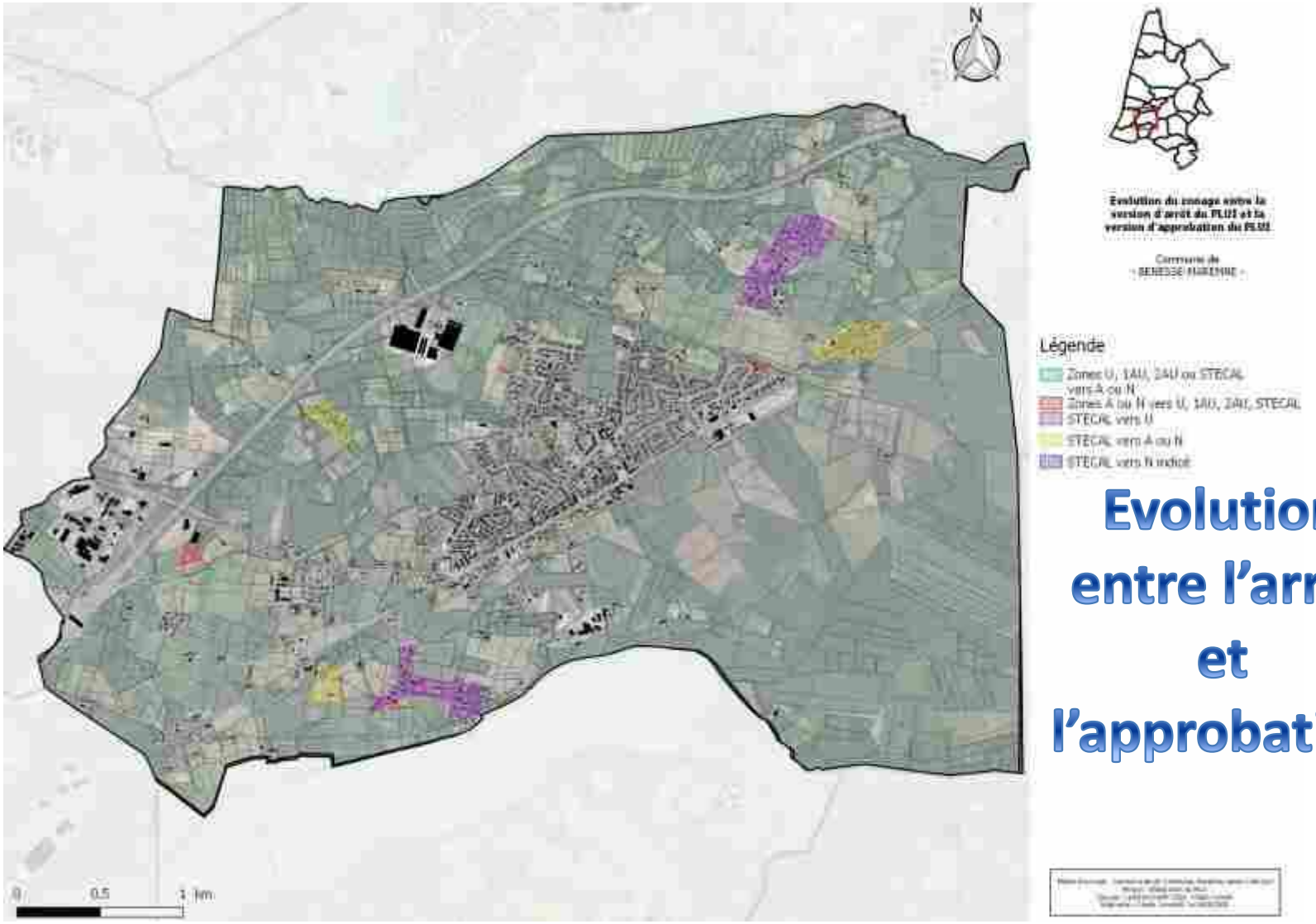
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



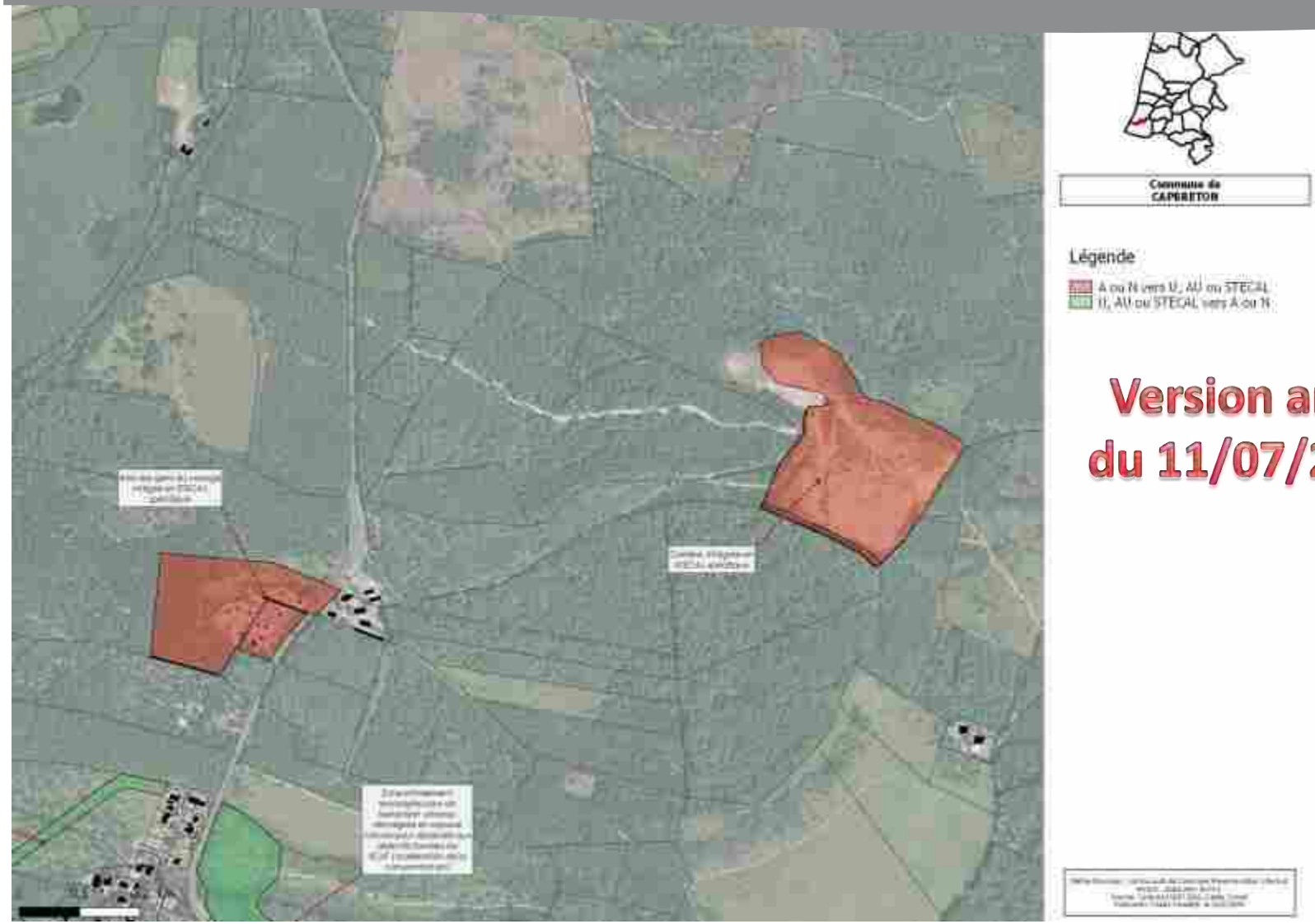
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



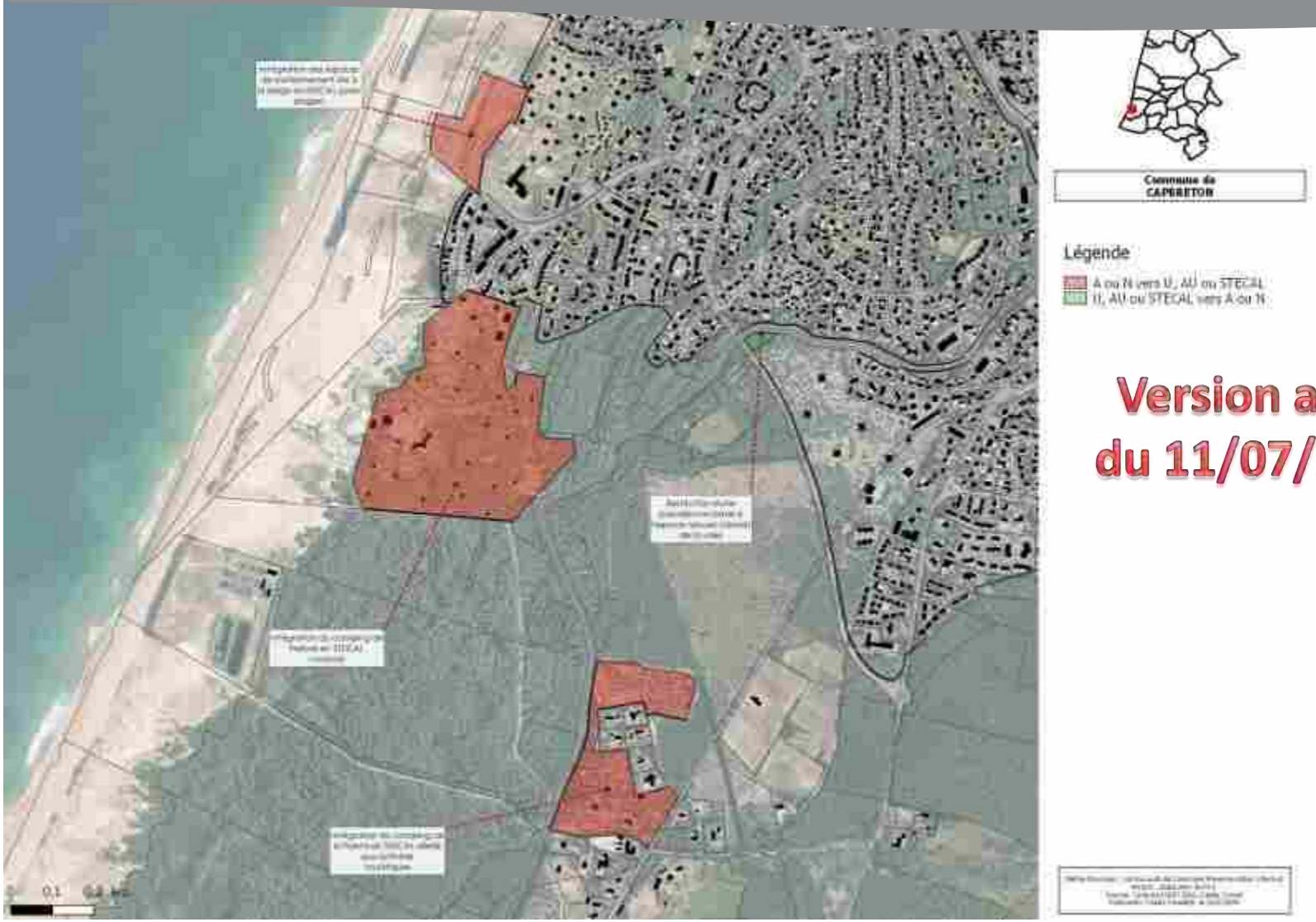
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



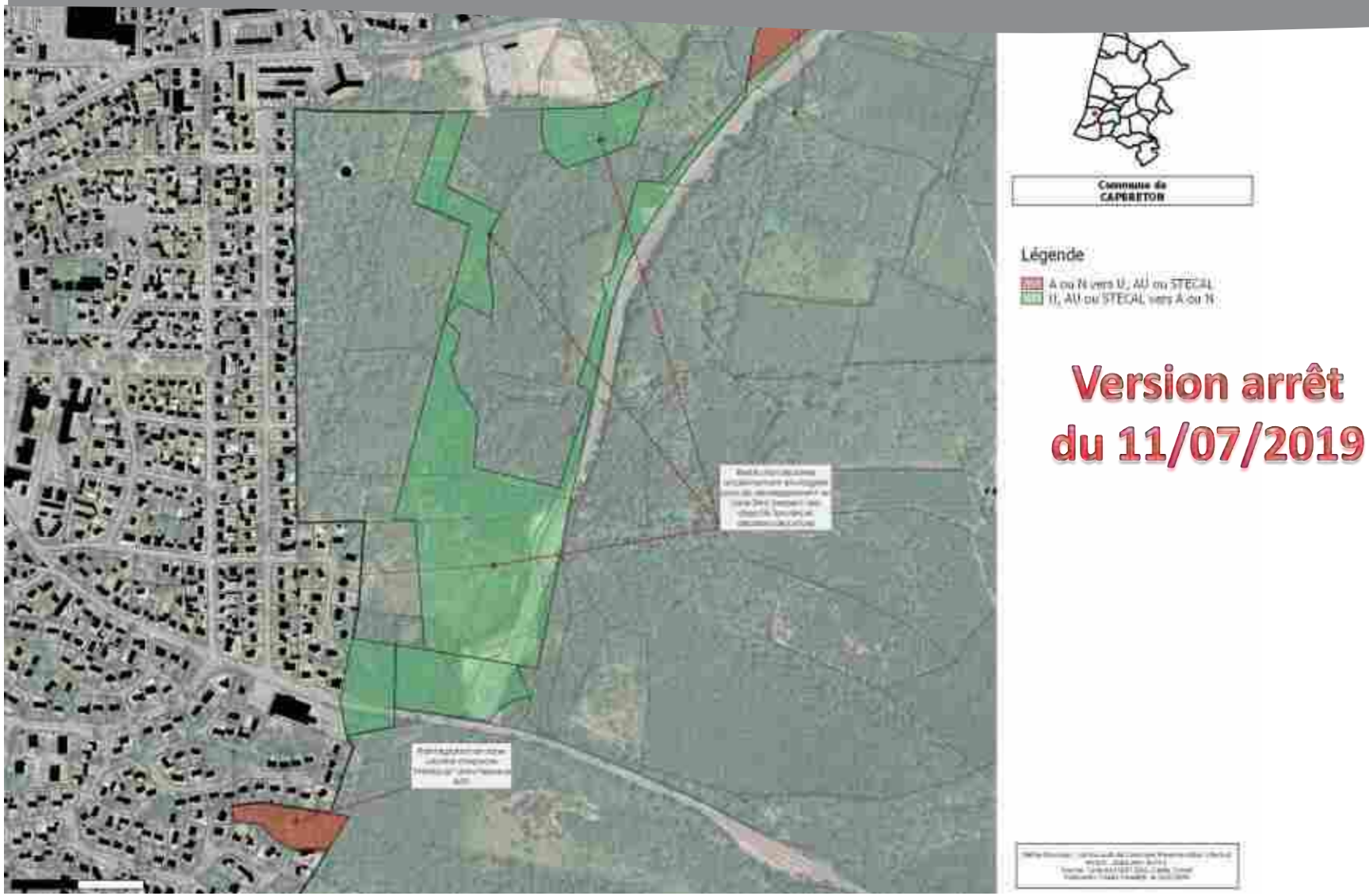
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



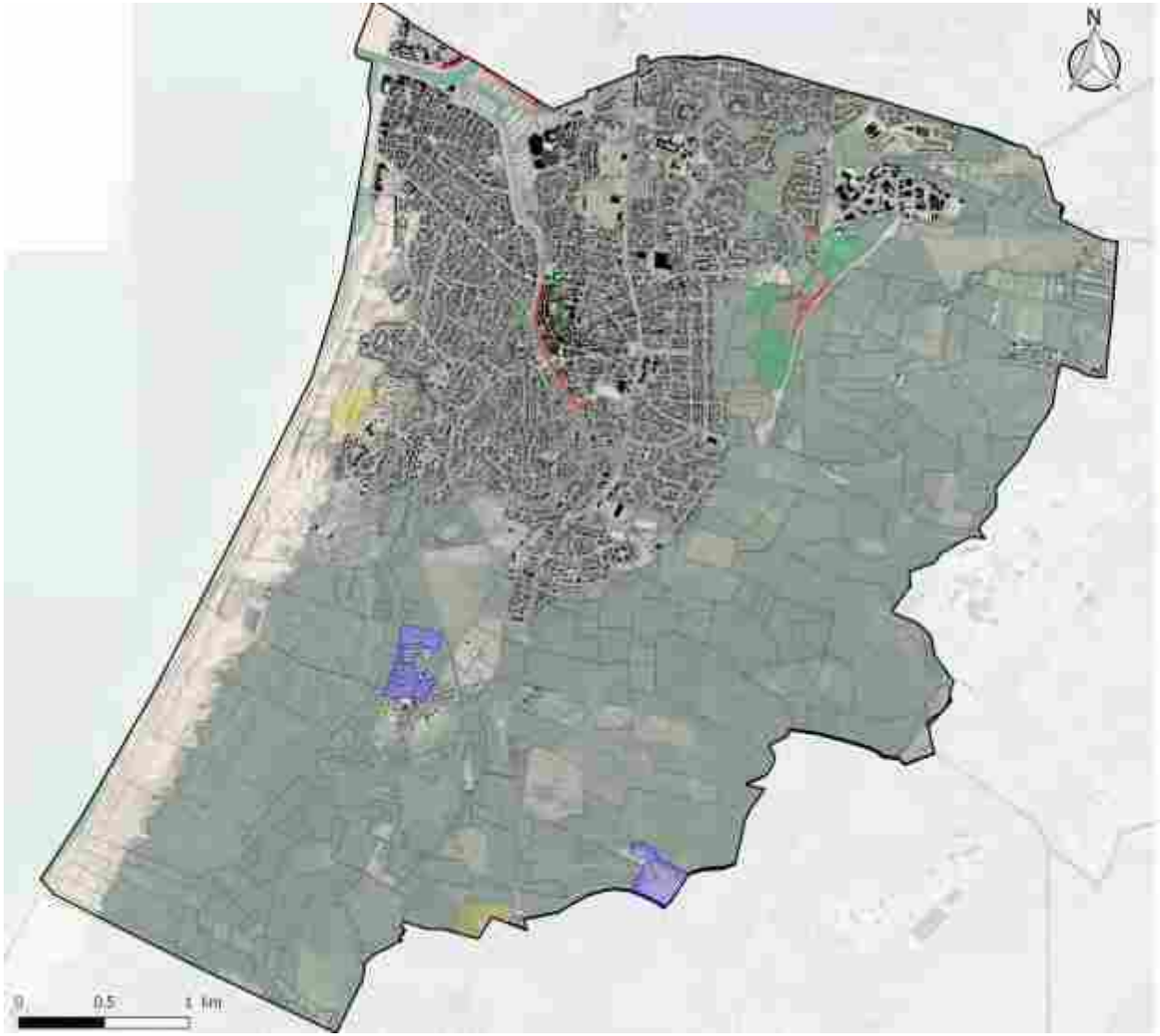
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUi et la version d'approbation du PLUi

Commune de CARRETOUR

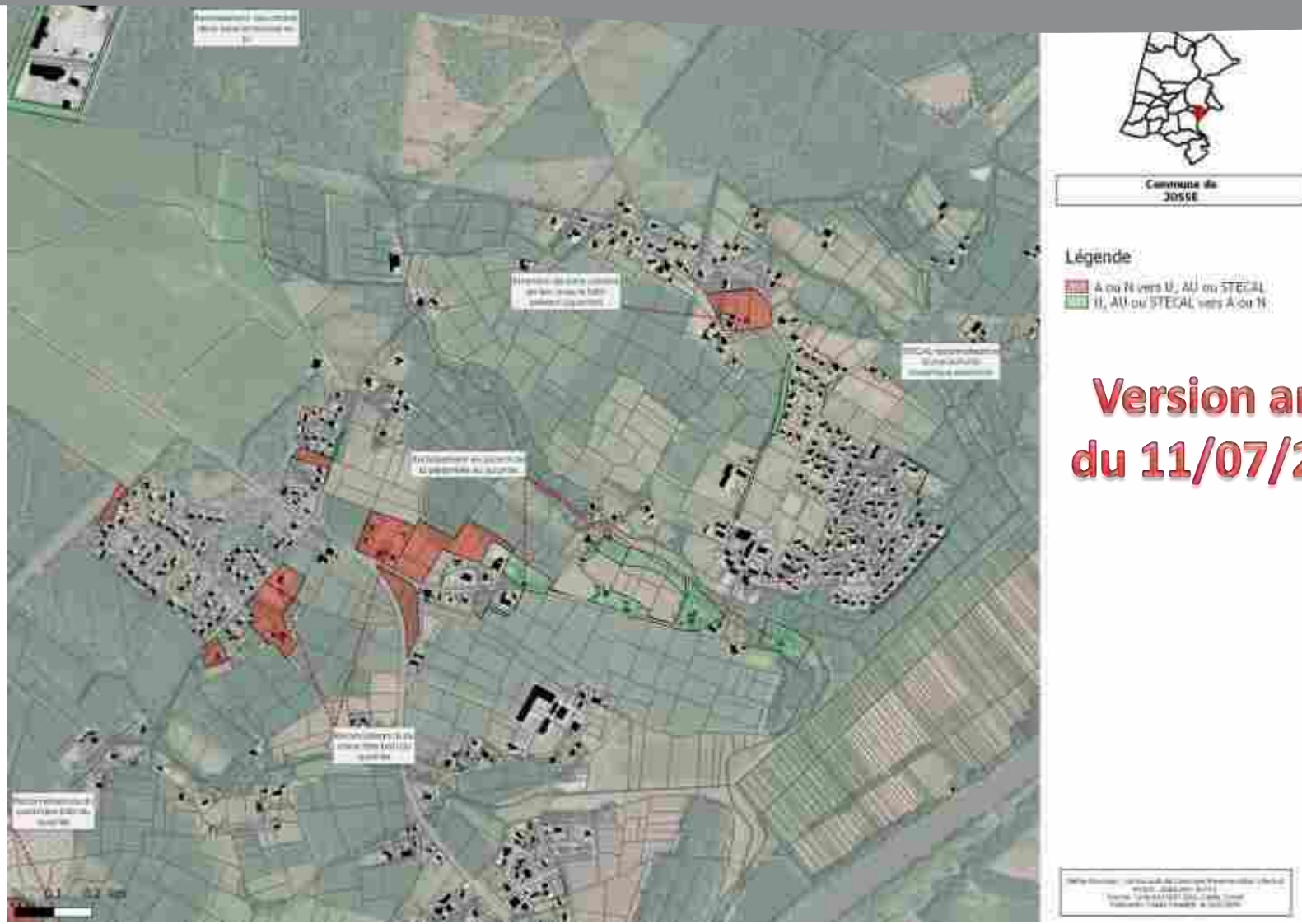
Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

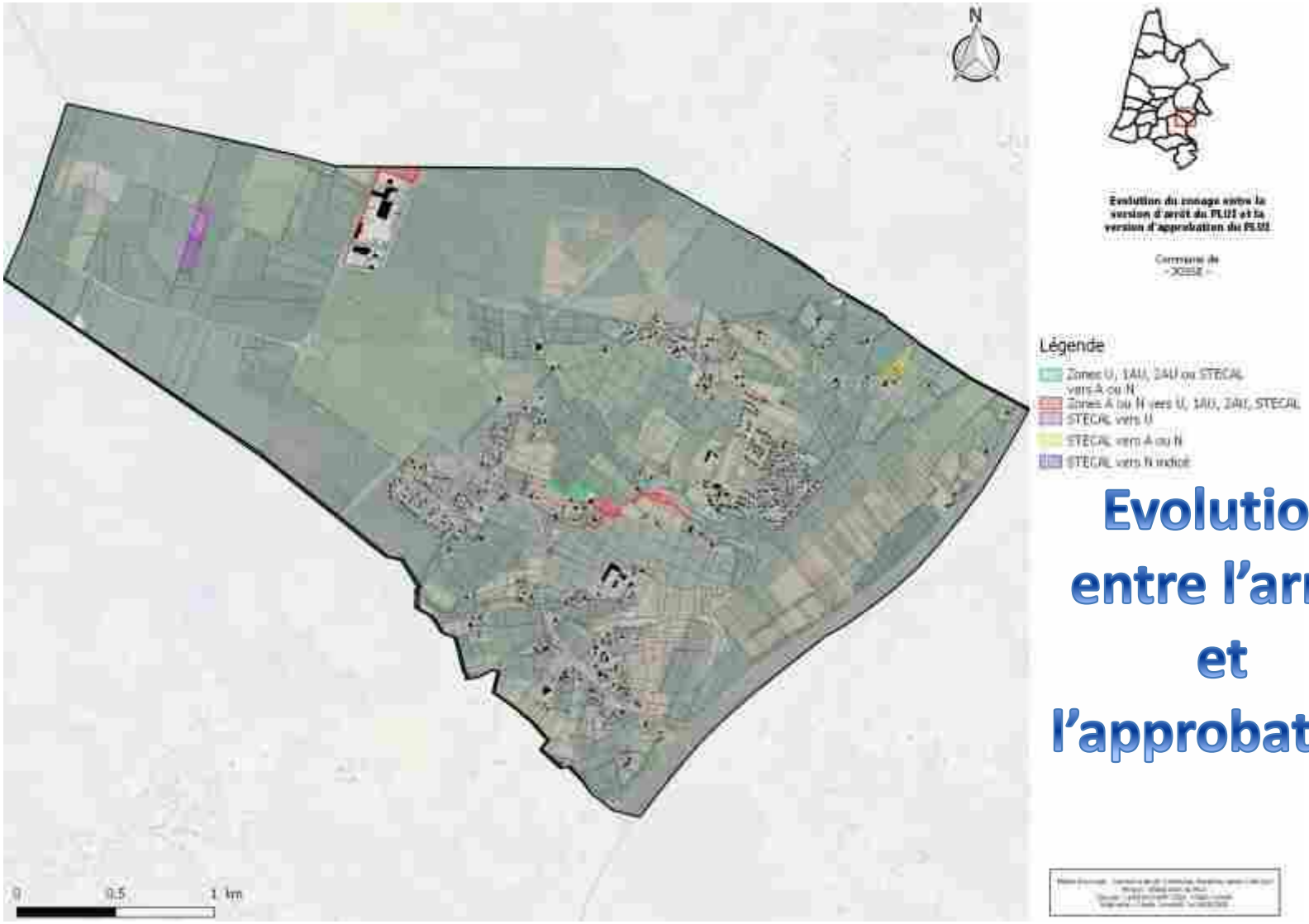


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

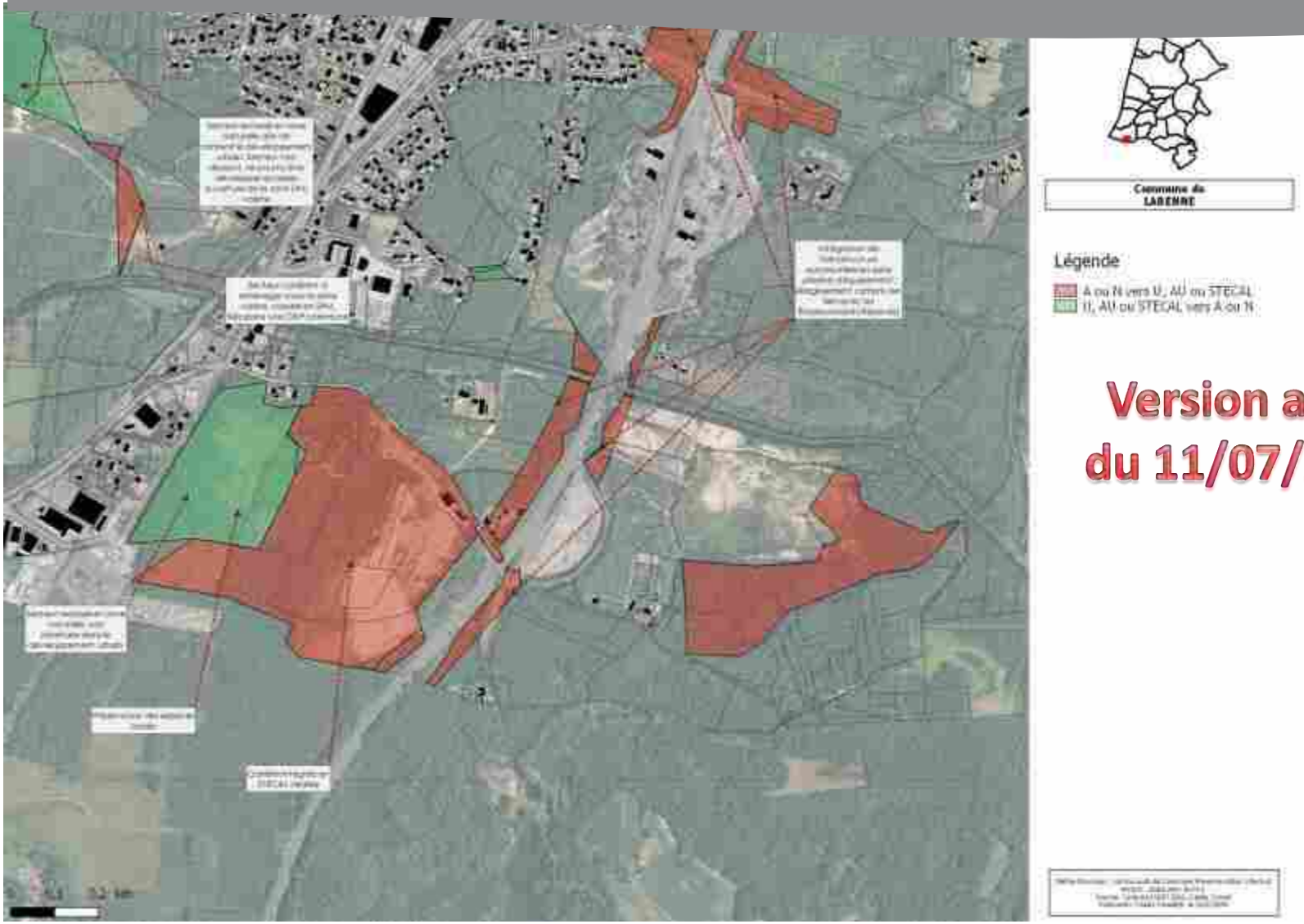
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
LABENNE

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL

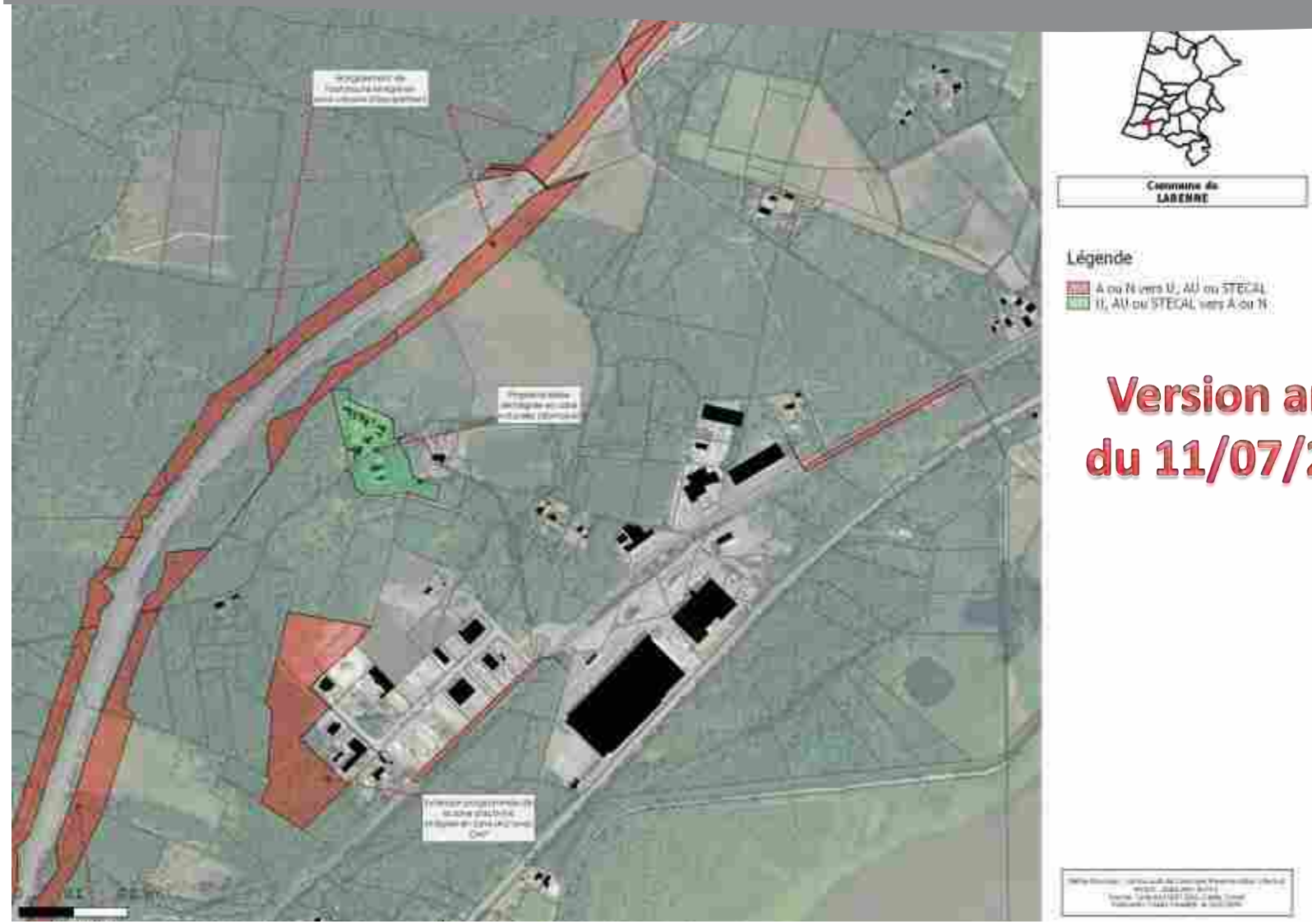
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

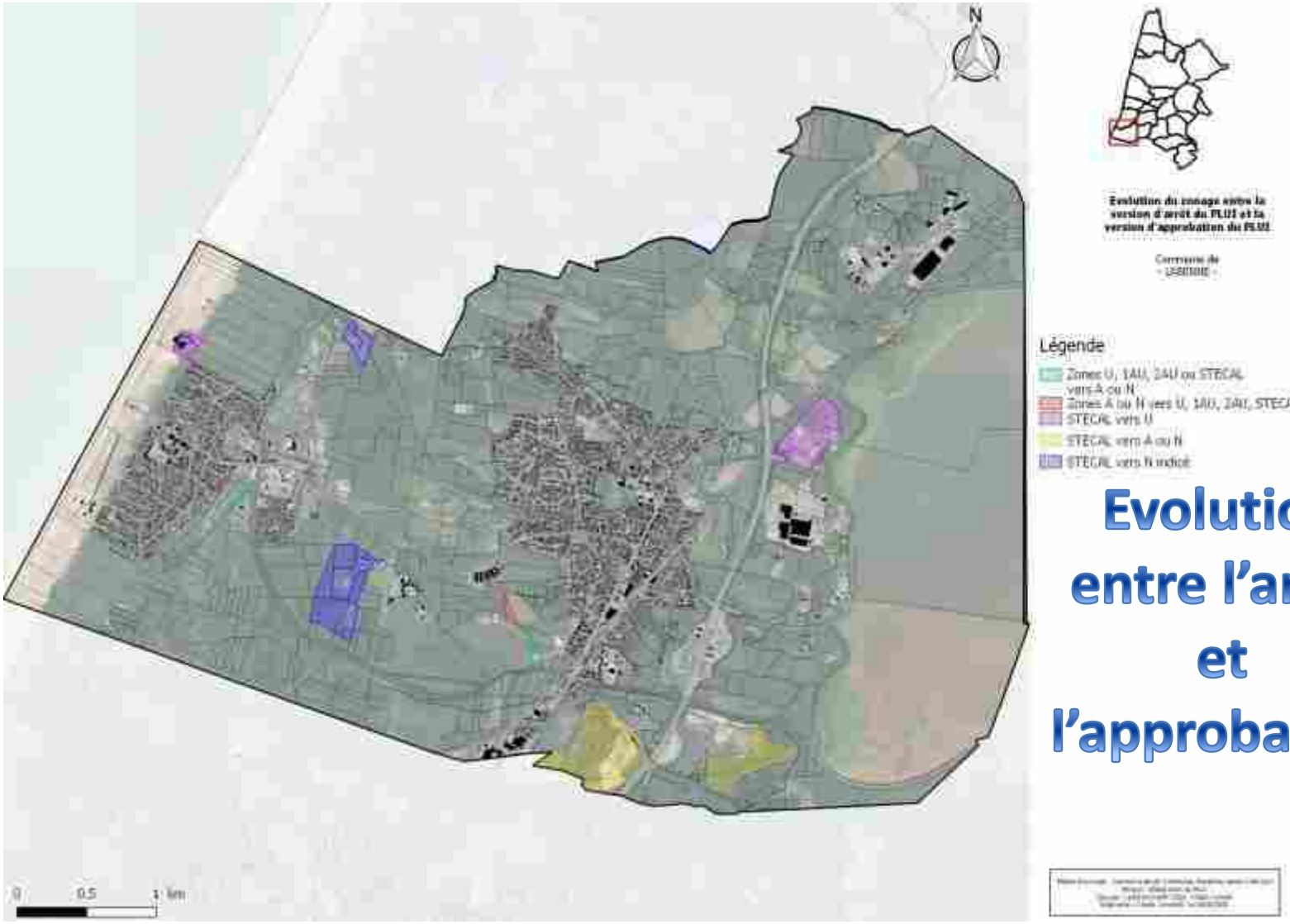
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



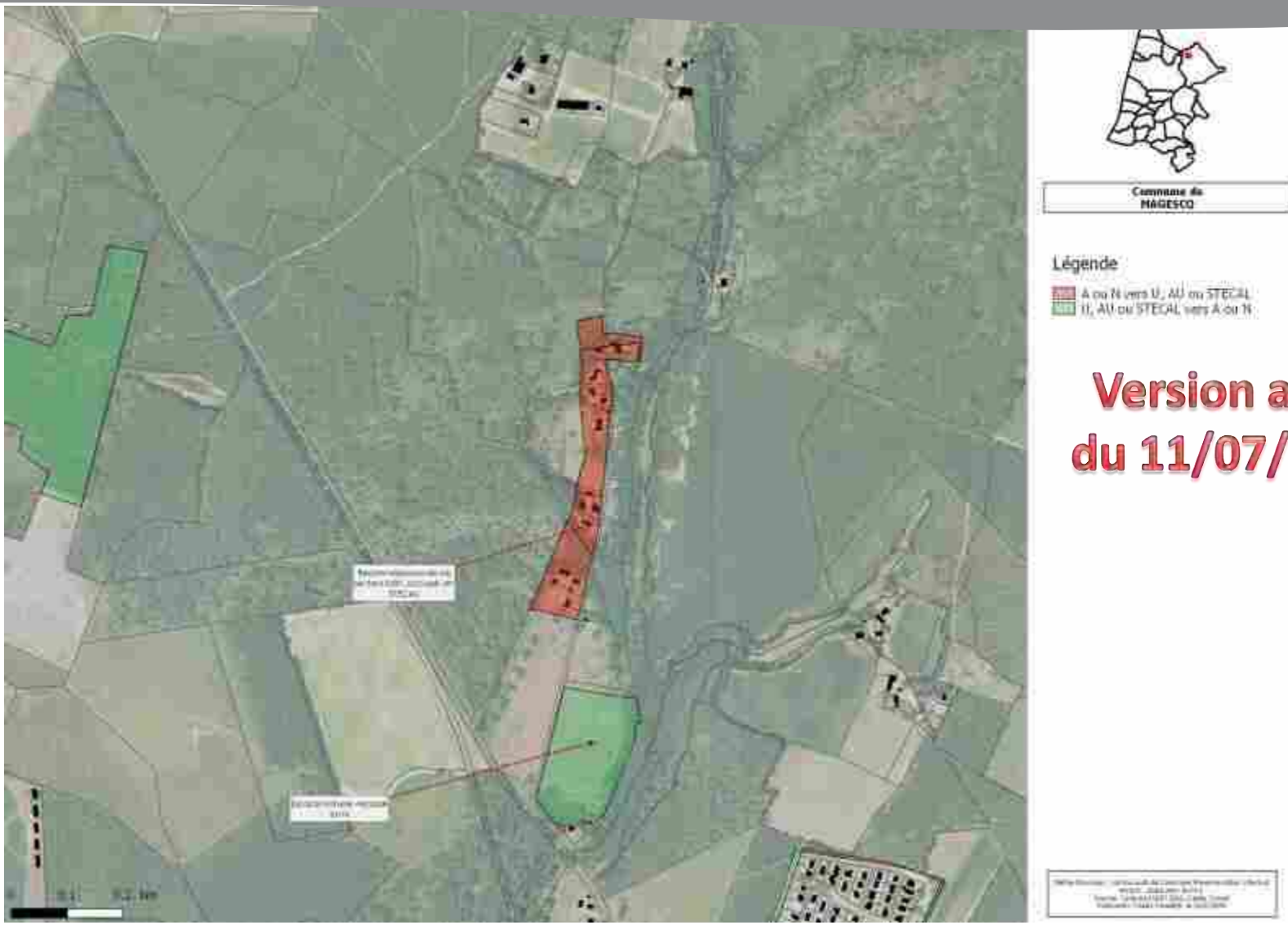
Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

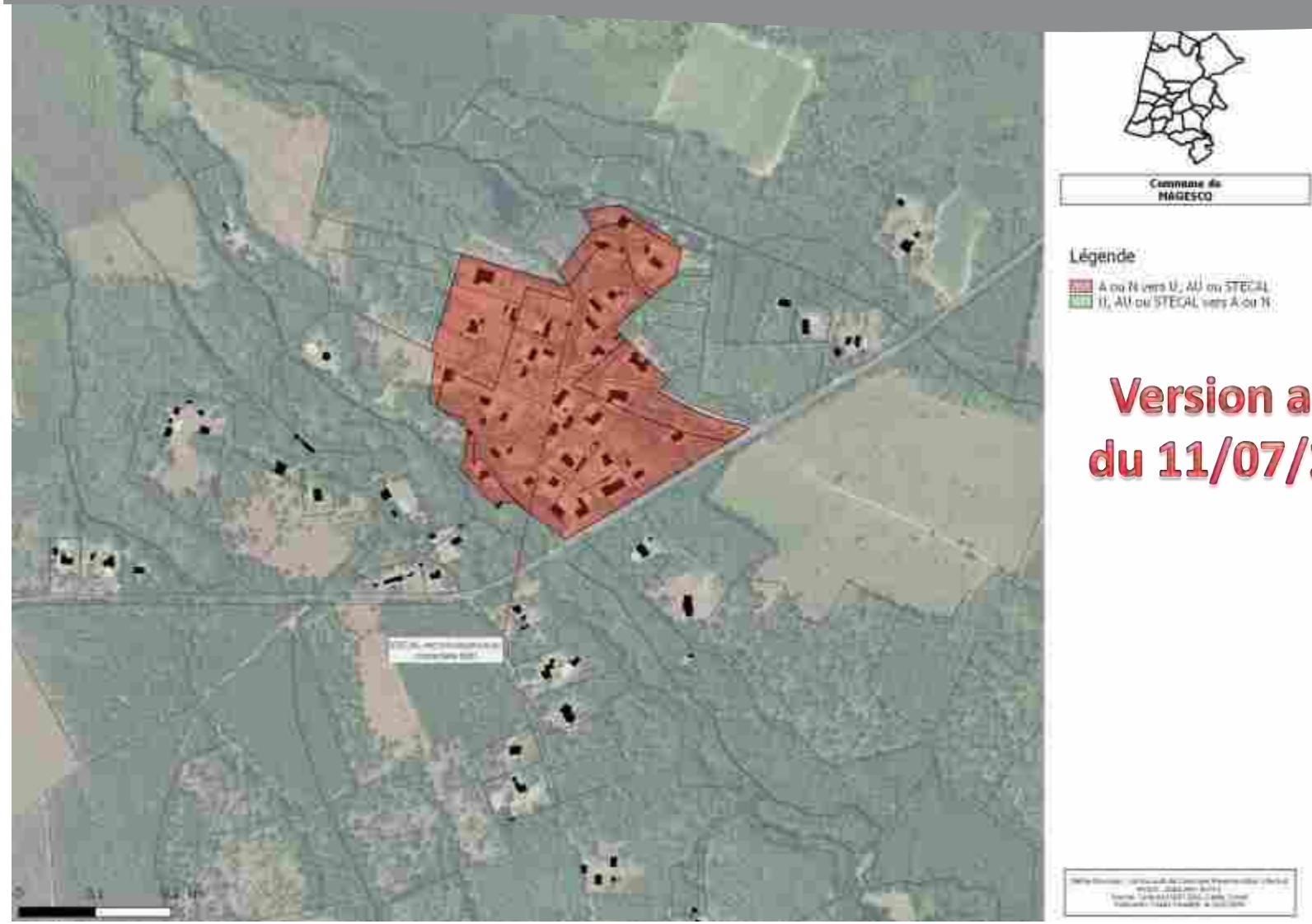
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



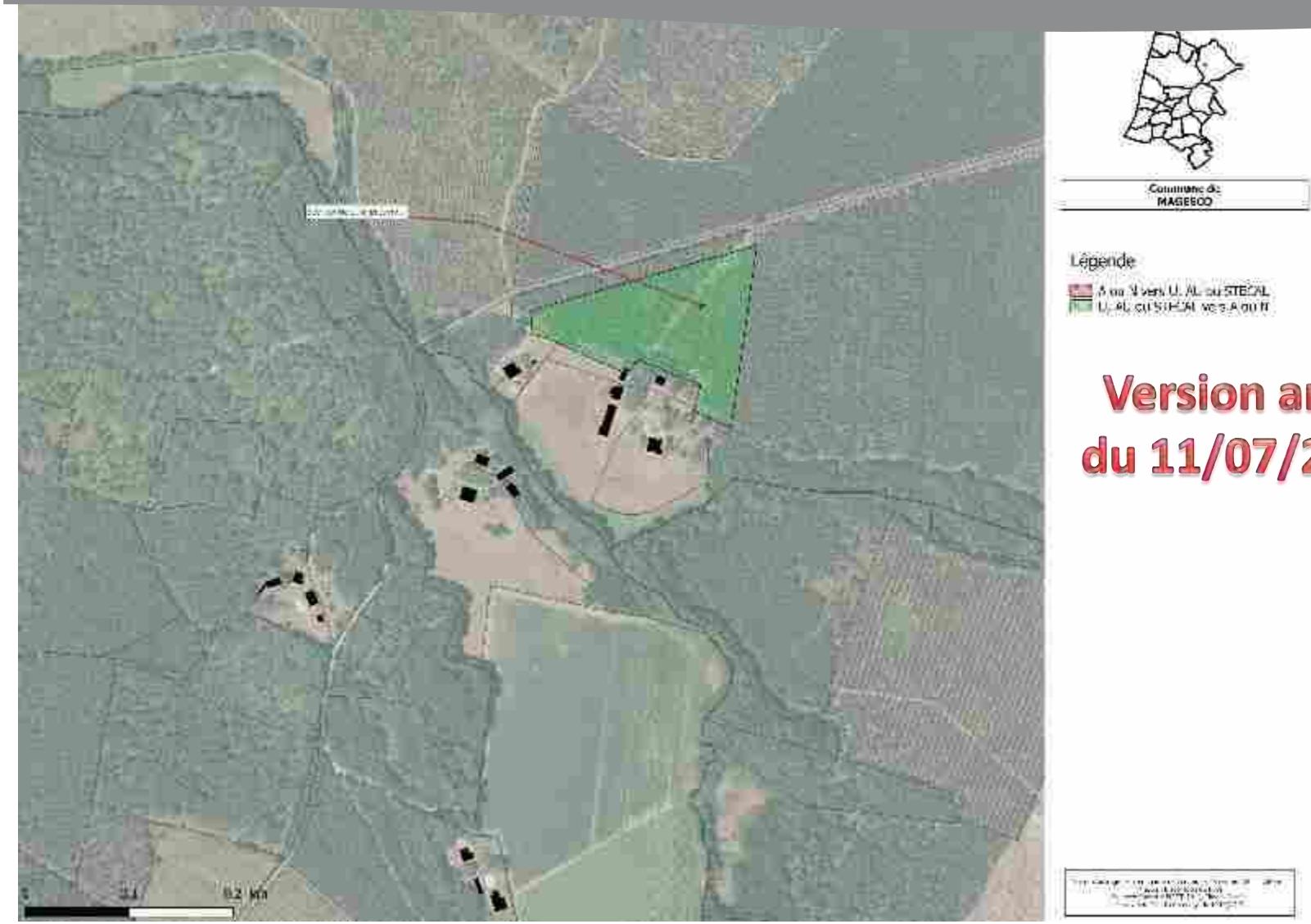
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



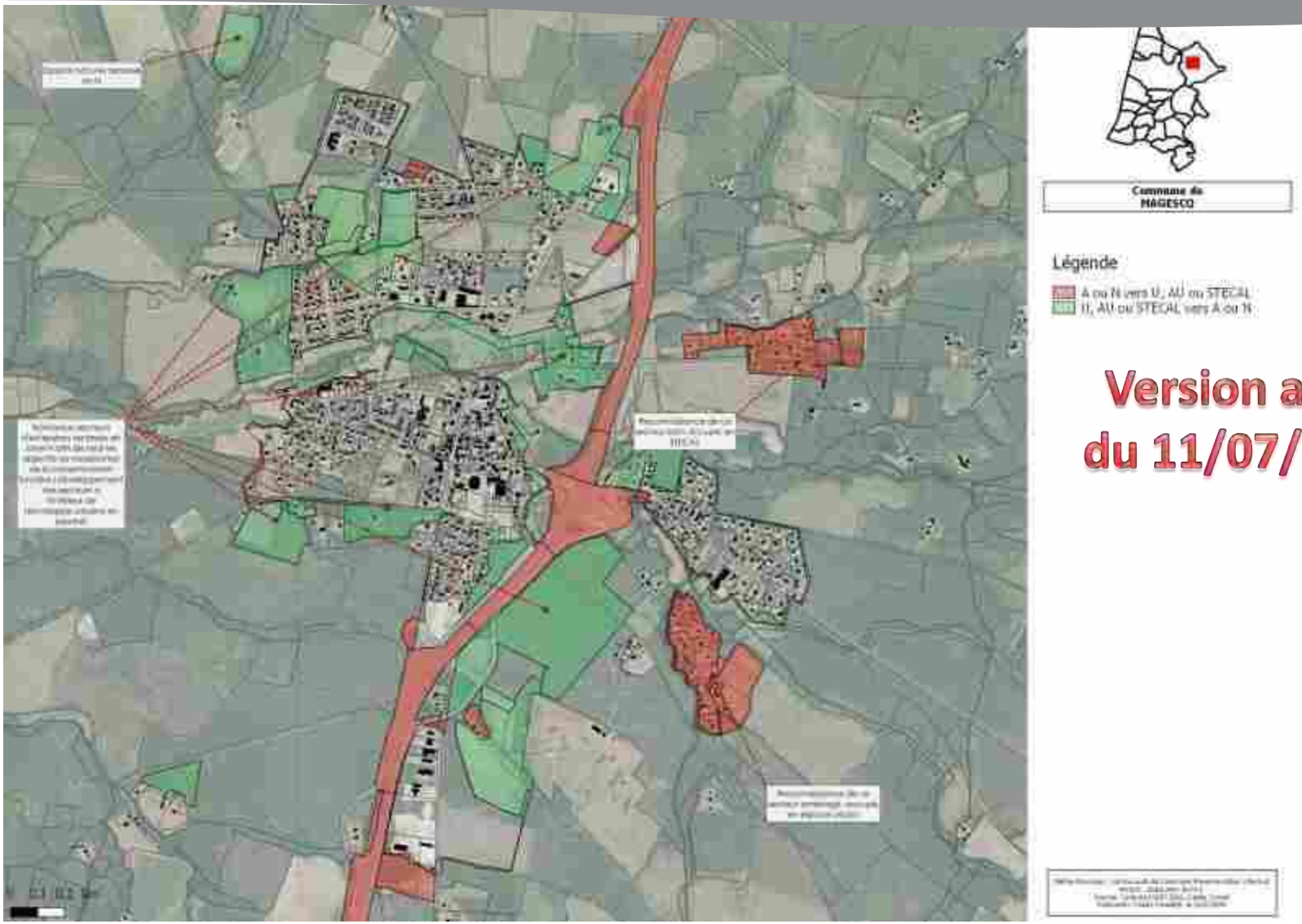
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



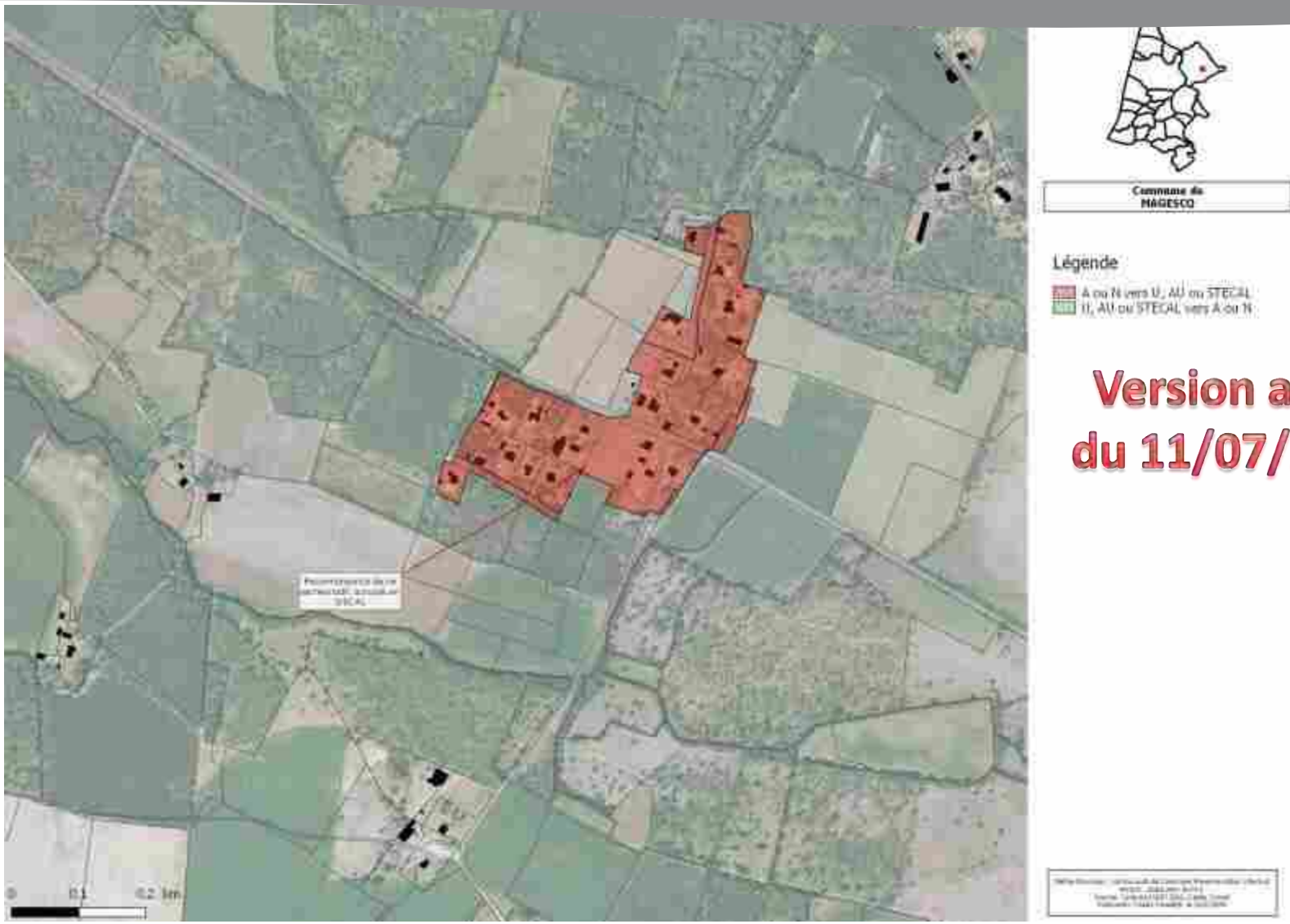
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



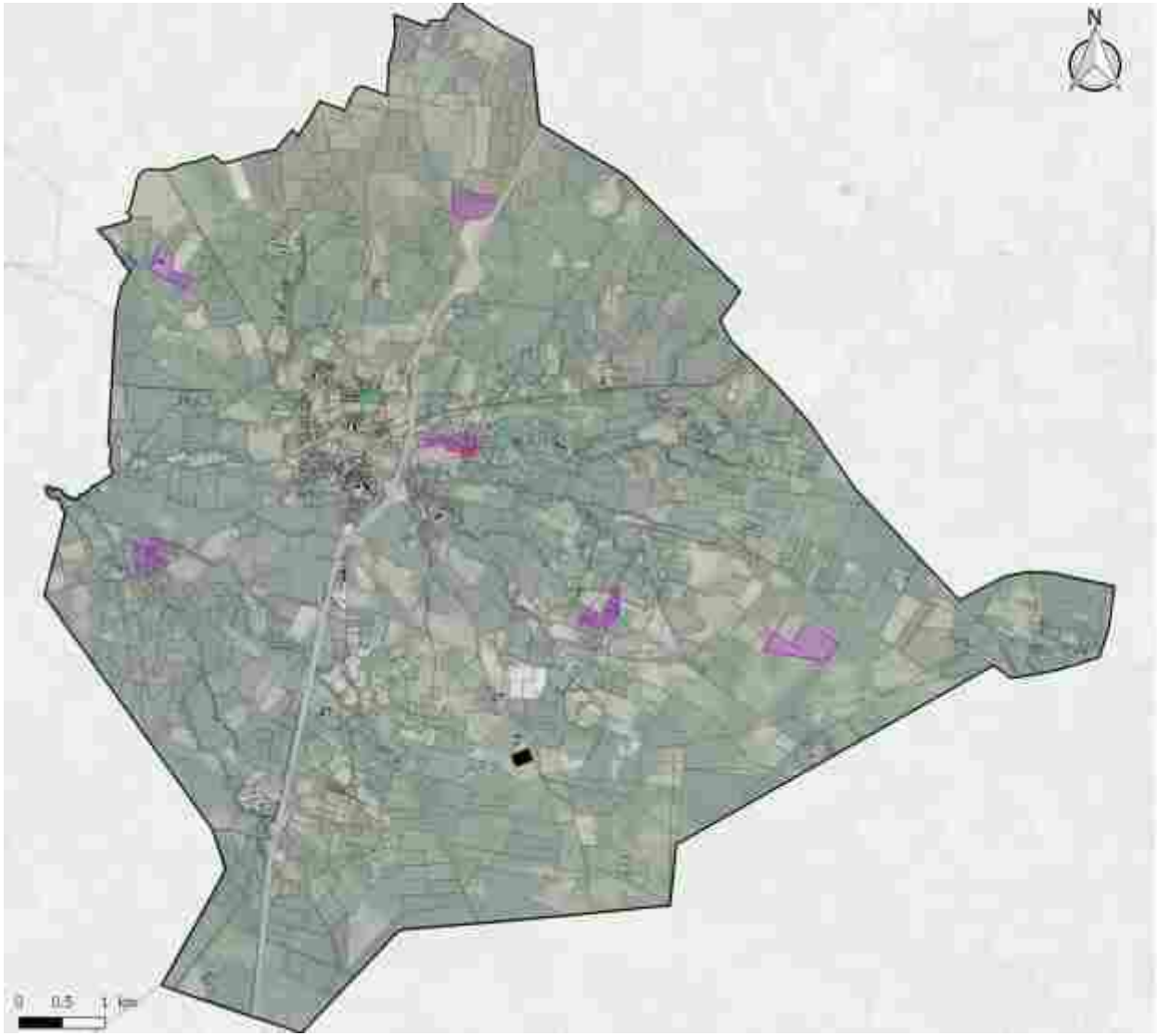
Publié en ligne le 30/06/2026

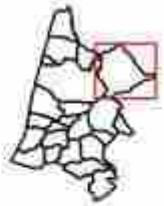
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES





Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUi et la version d'approbation du PLUi

Commune de
« MAISSOU »

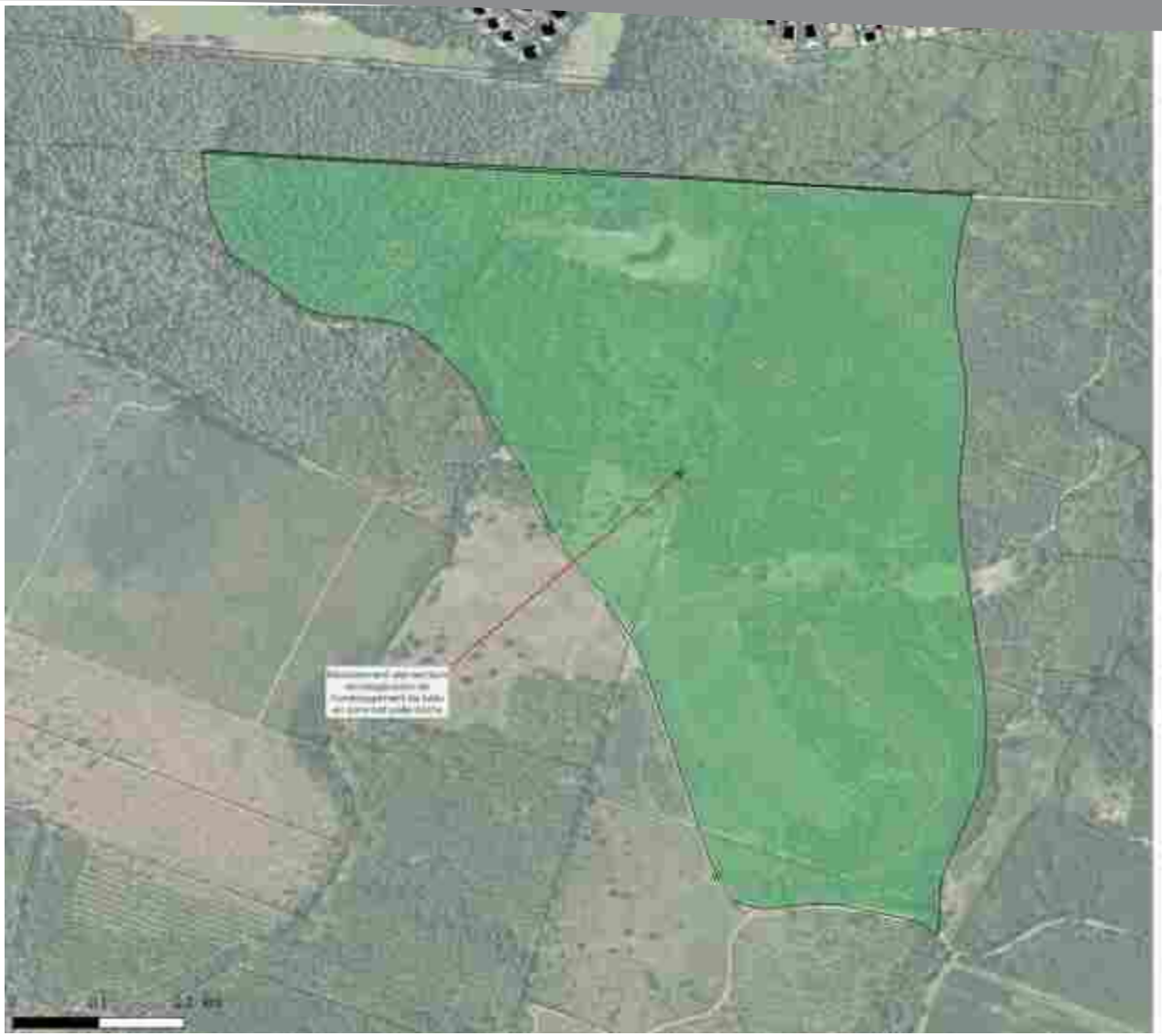
Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
MESSANGES

Légende

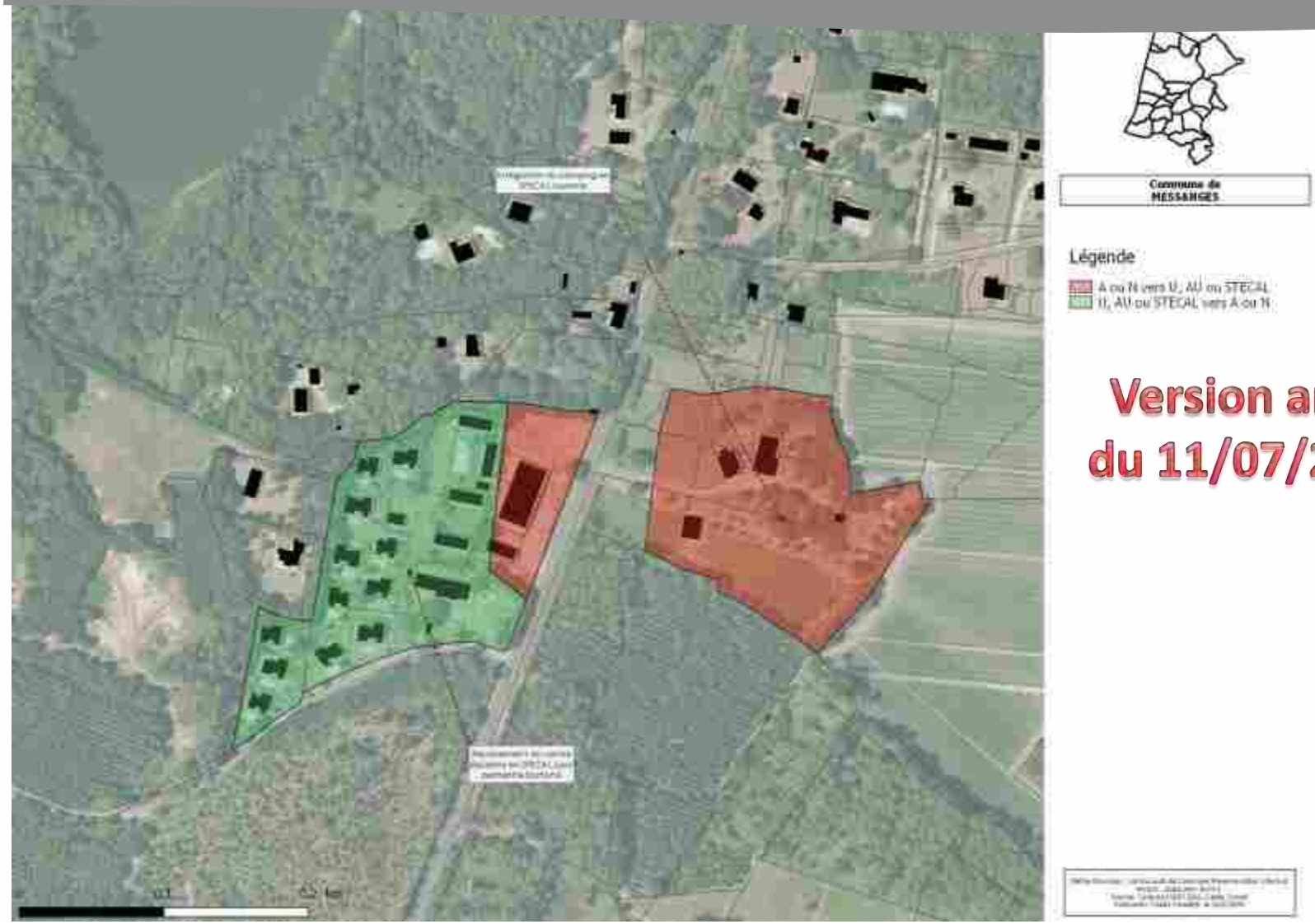
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

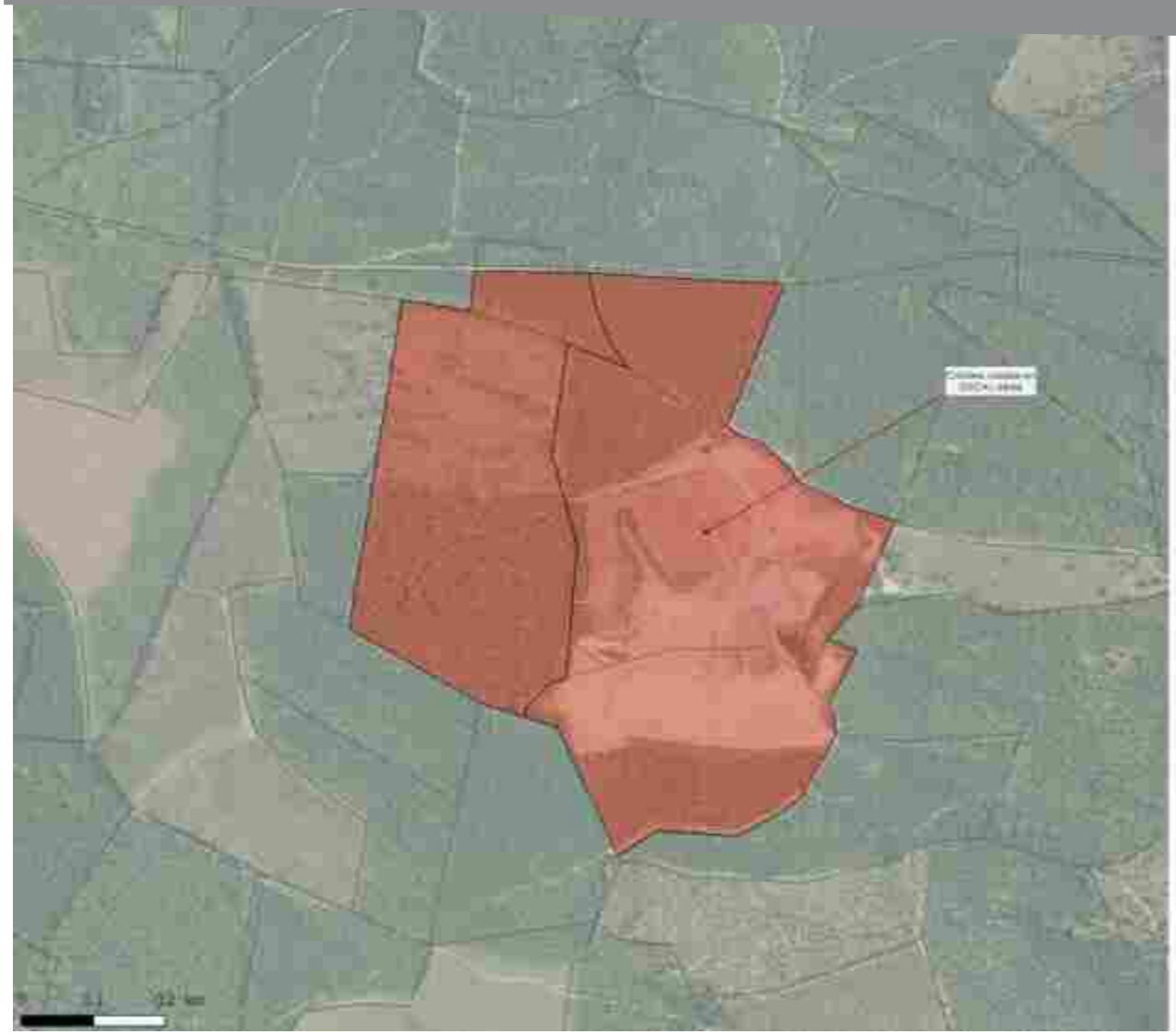


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
MESSANGES

Légende

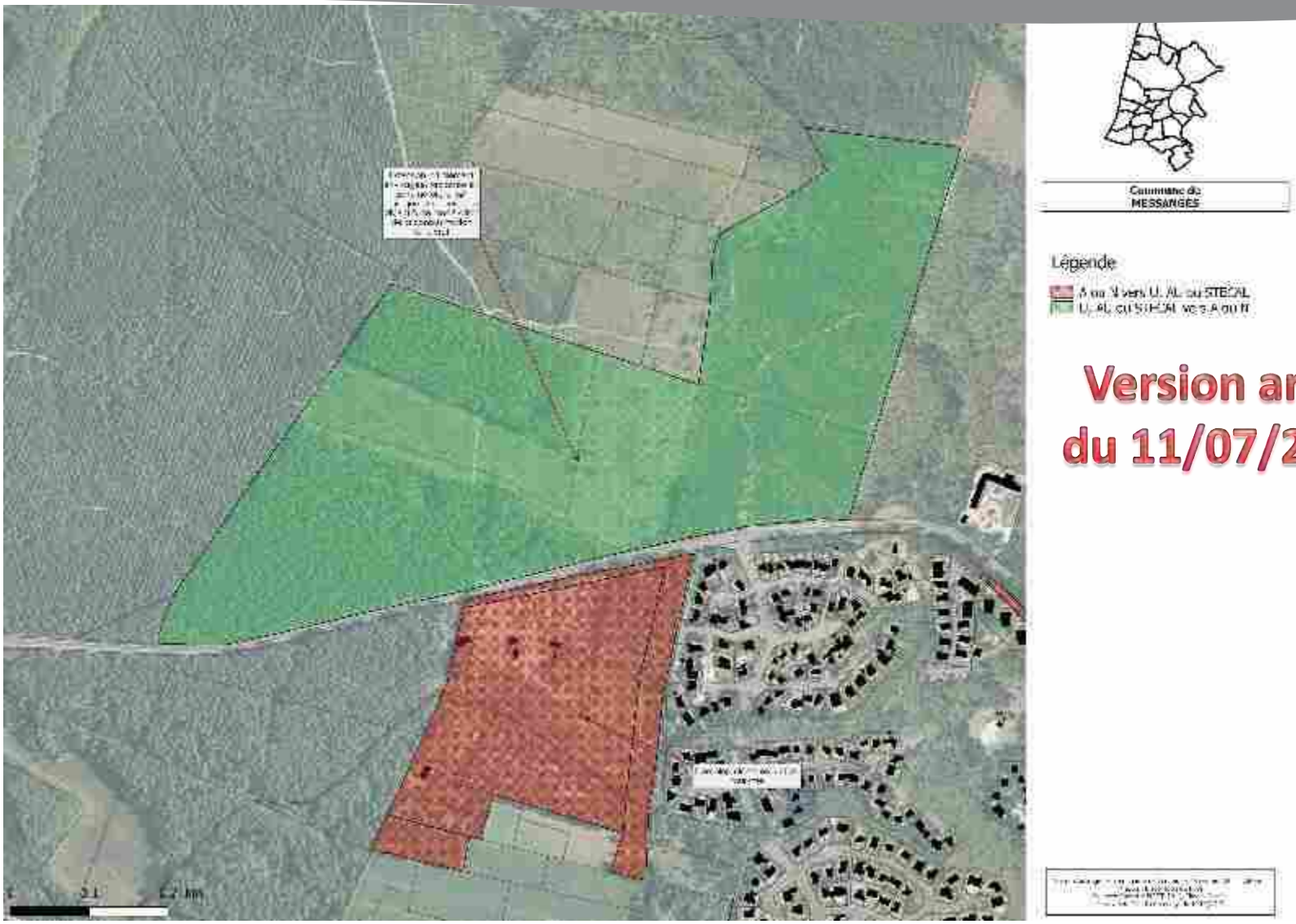
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

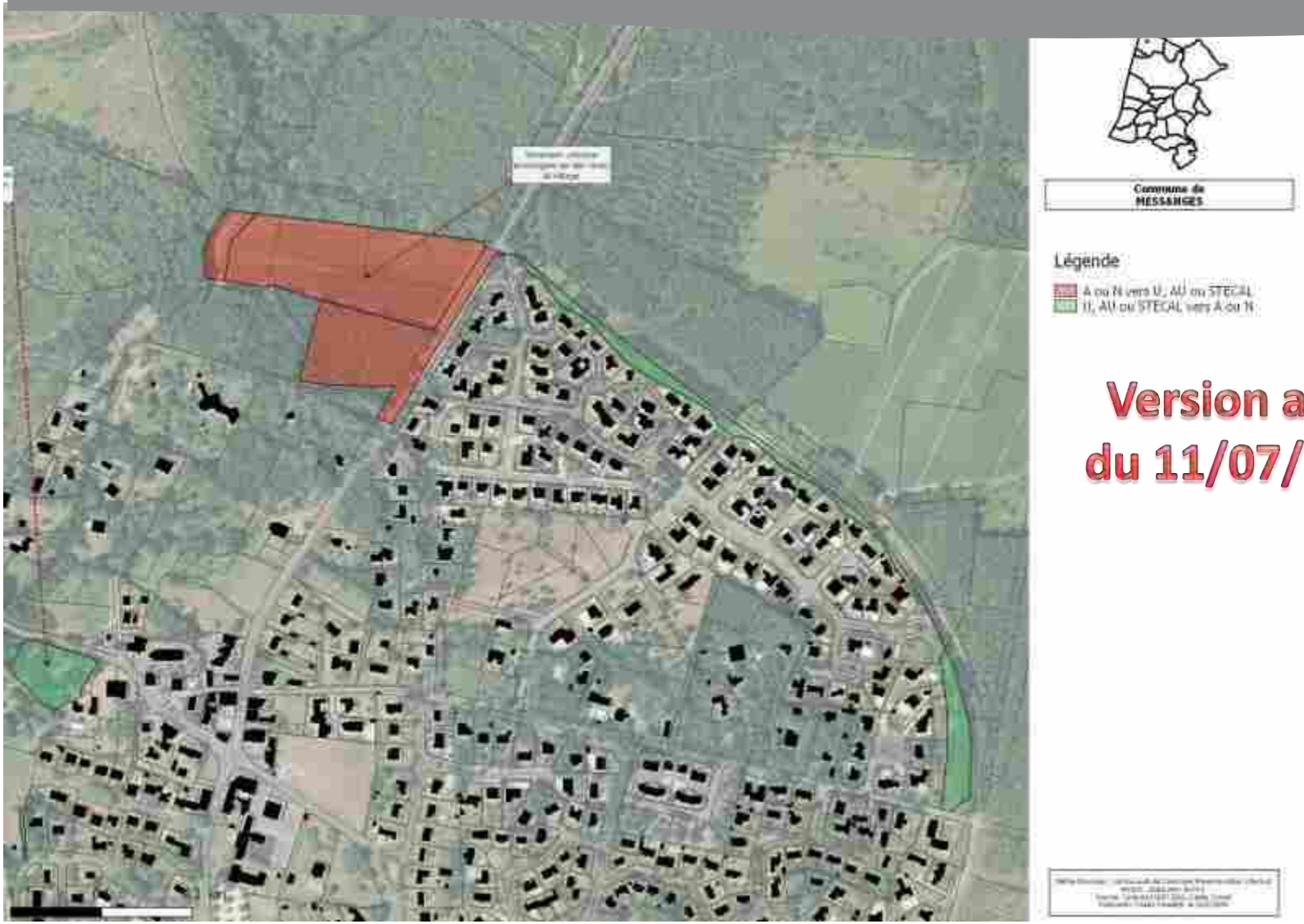
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



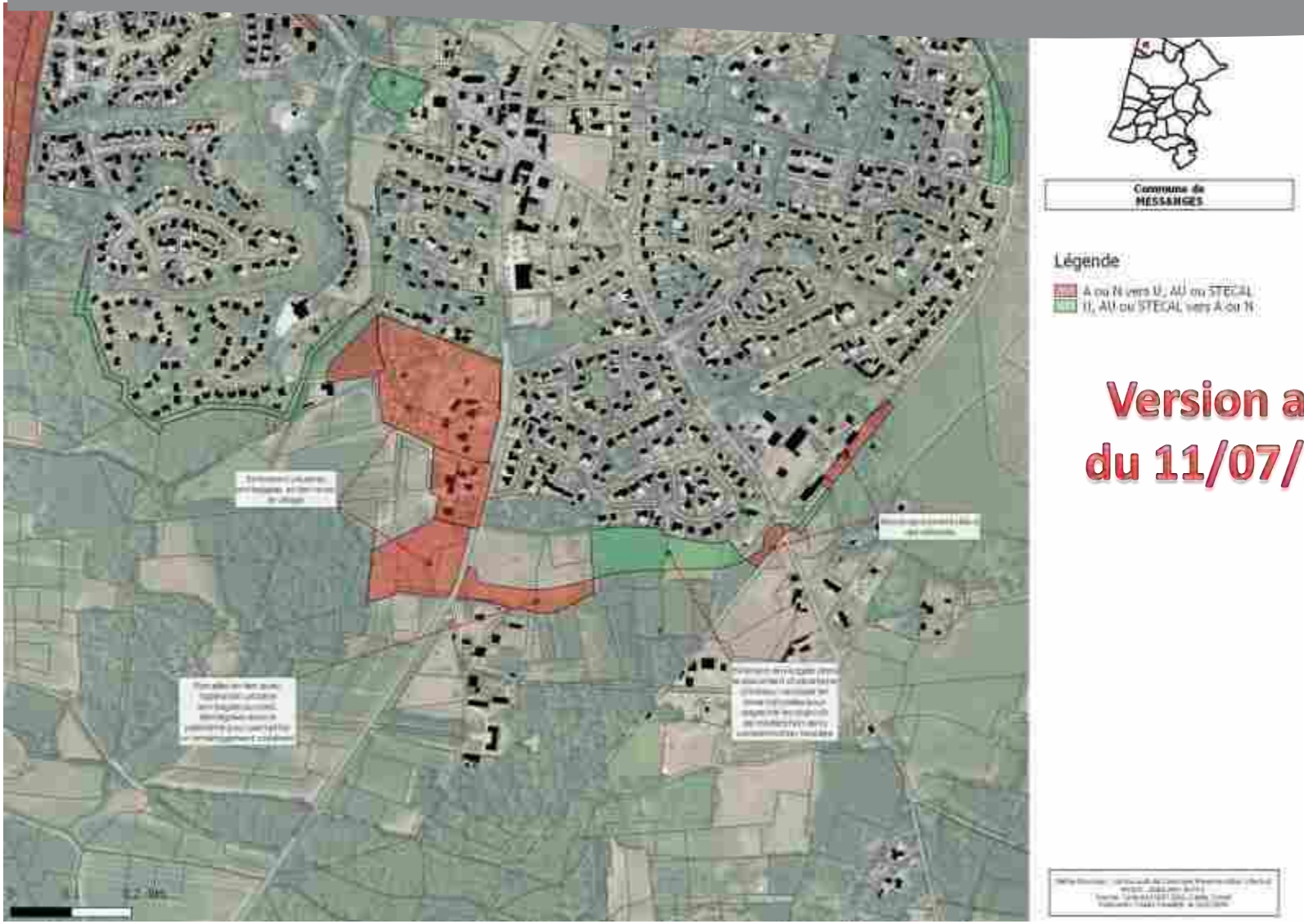
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



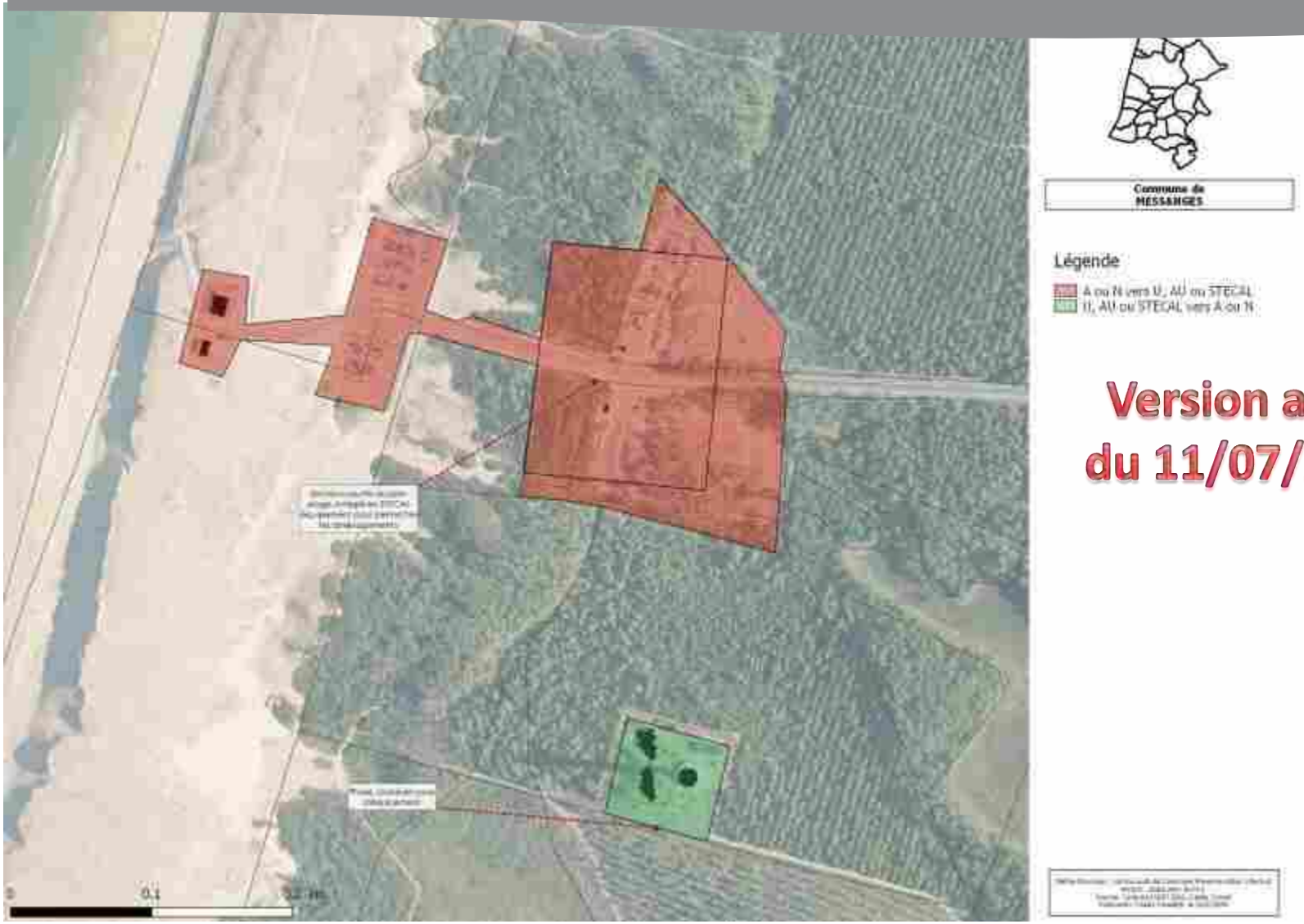
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



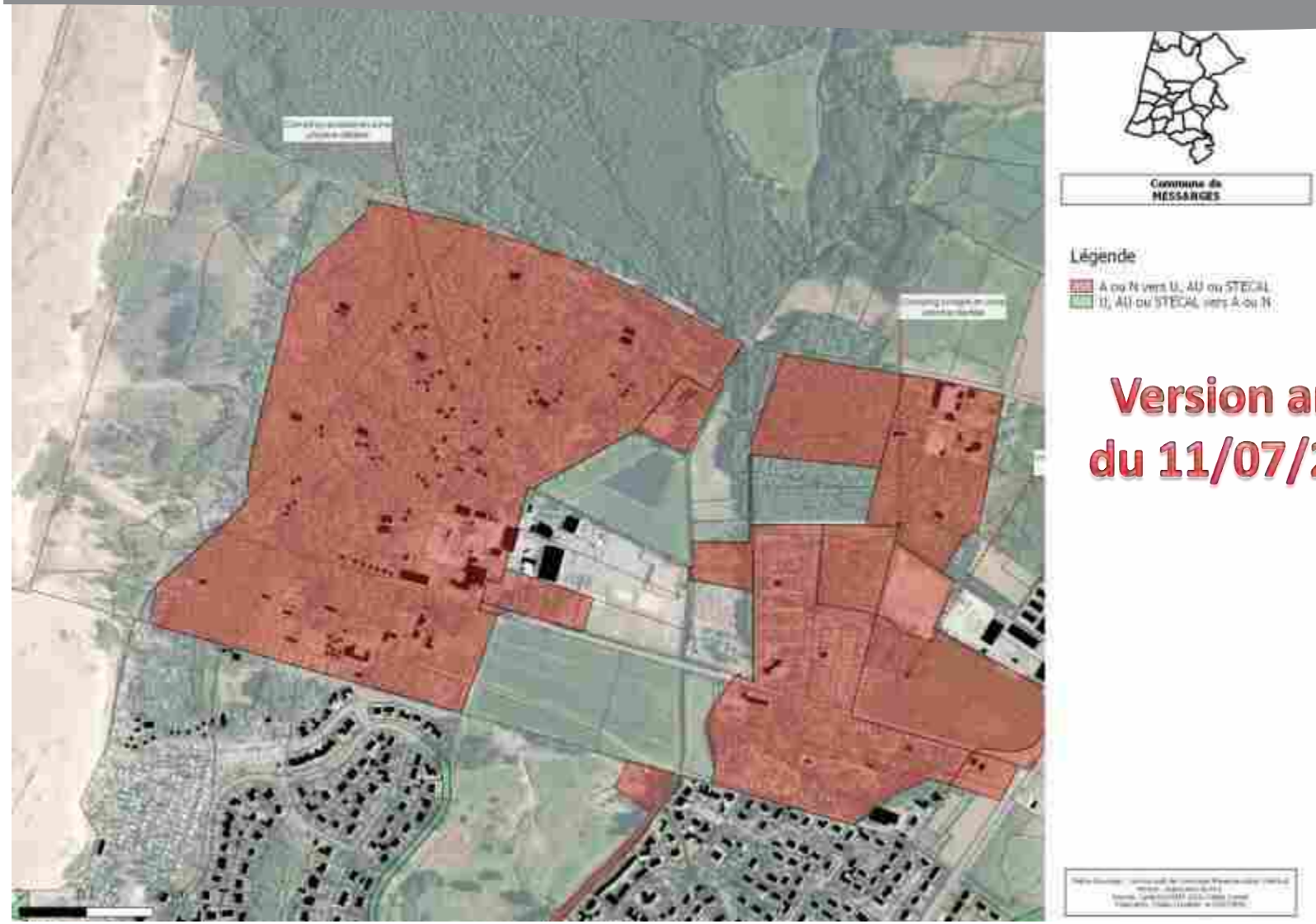
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



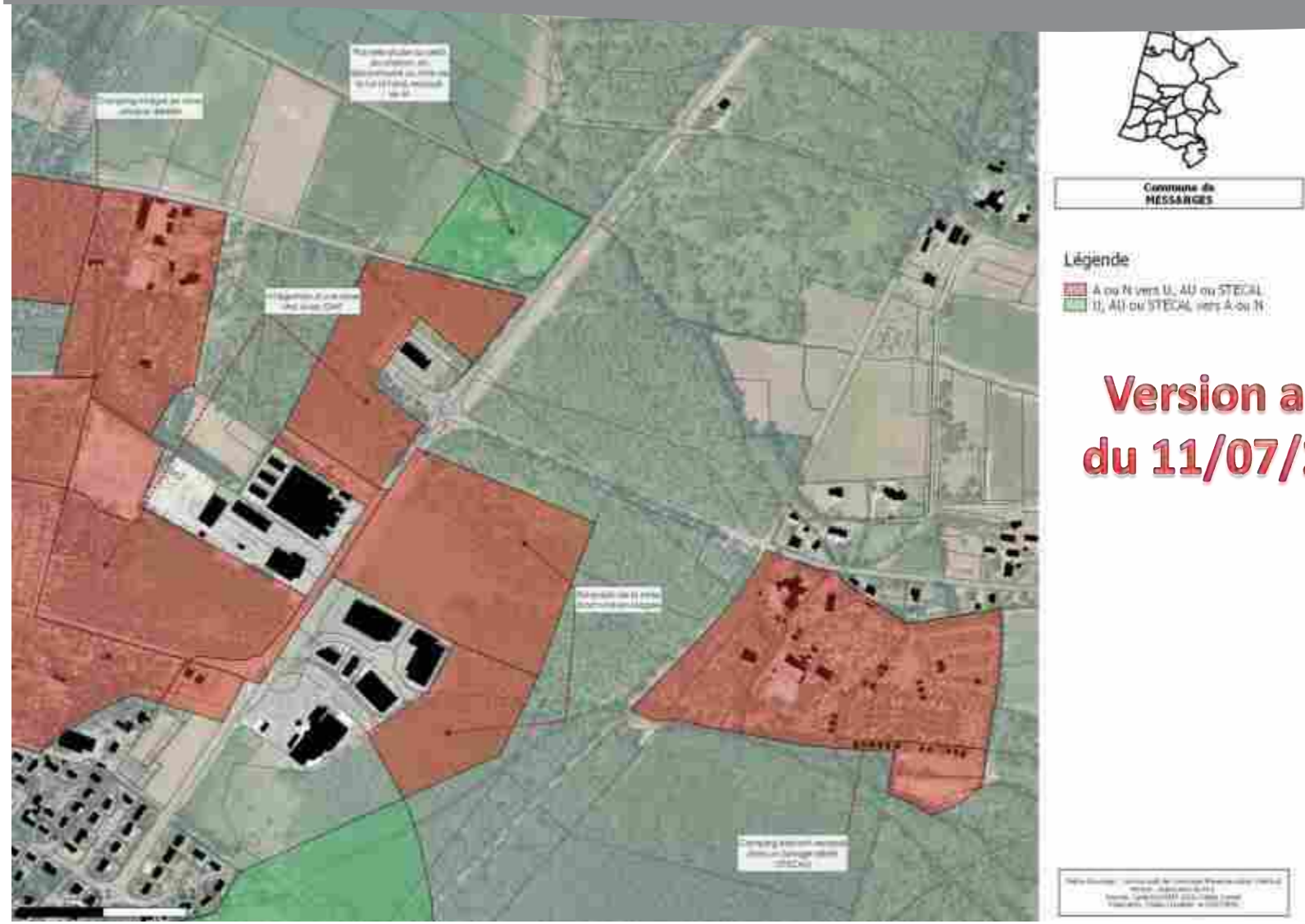
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



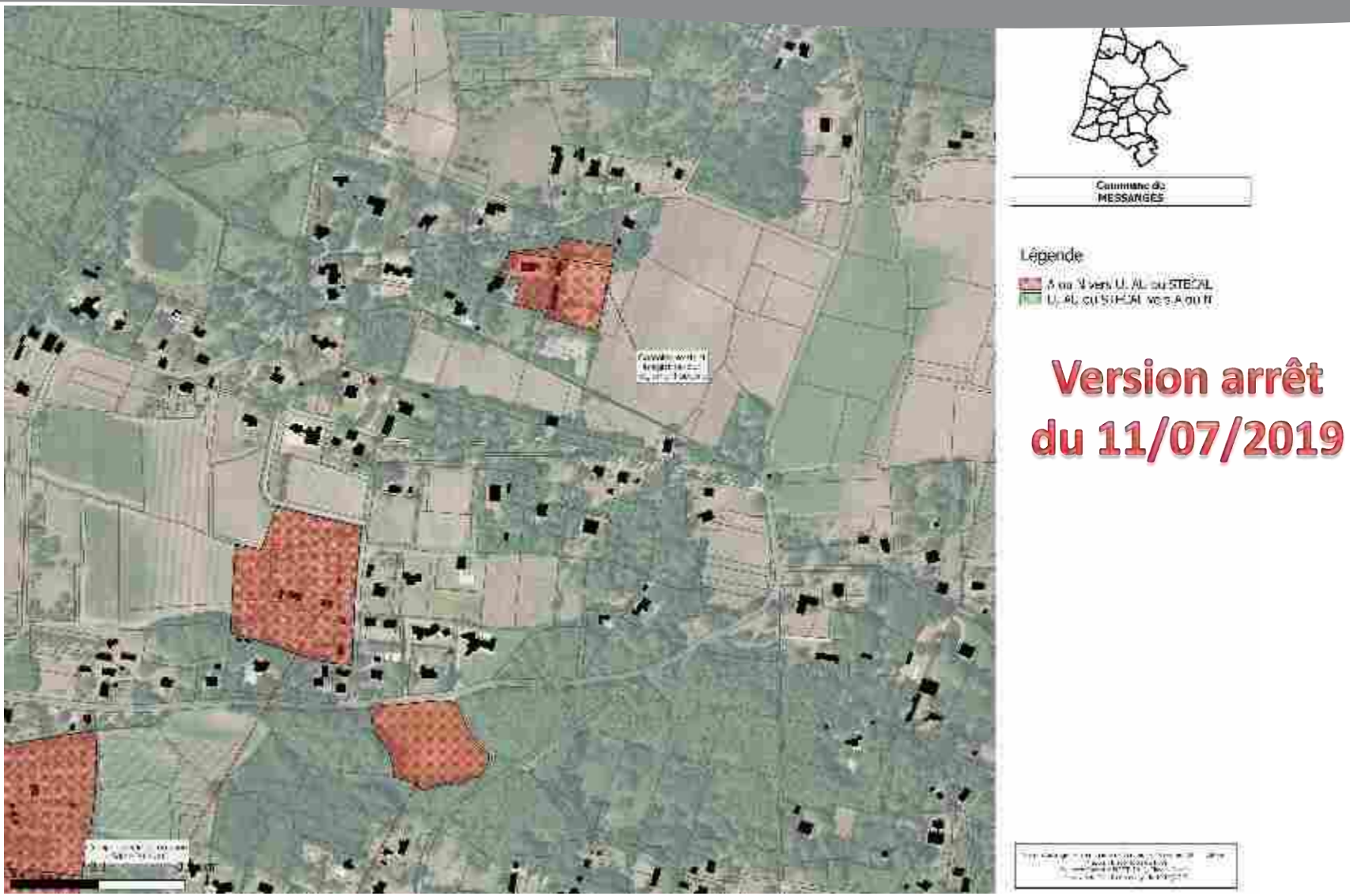
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



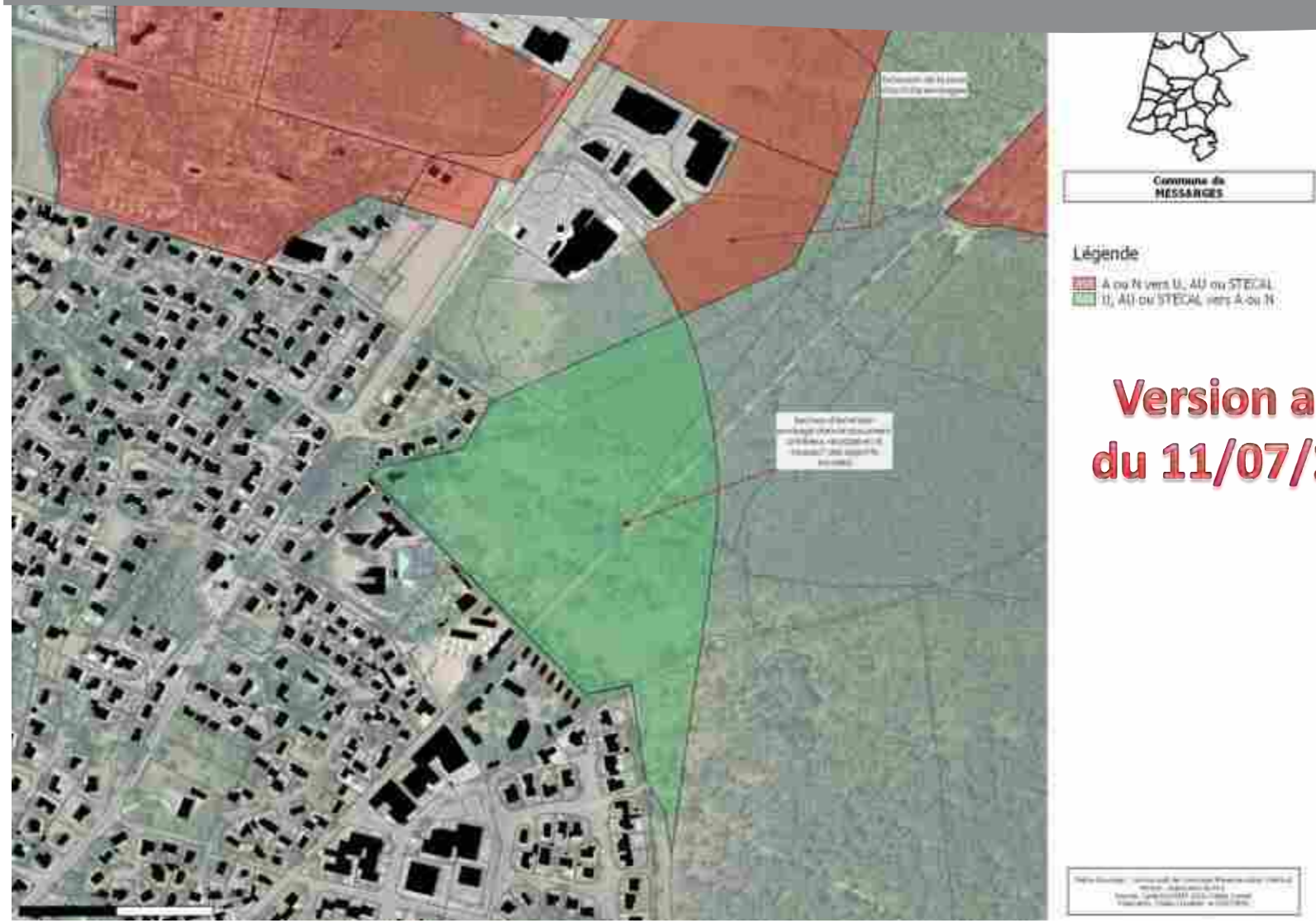
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

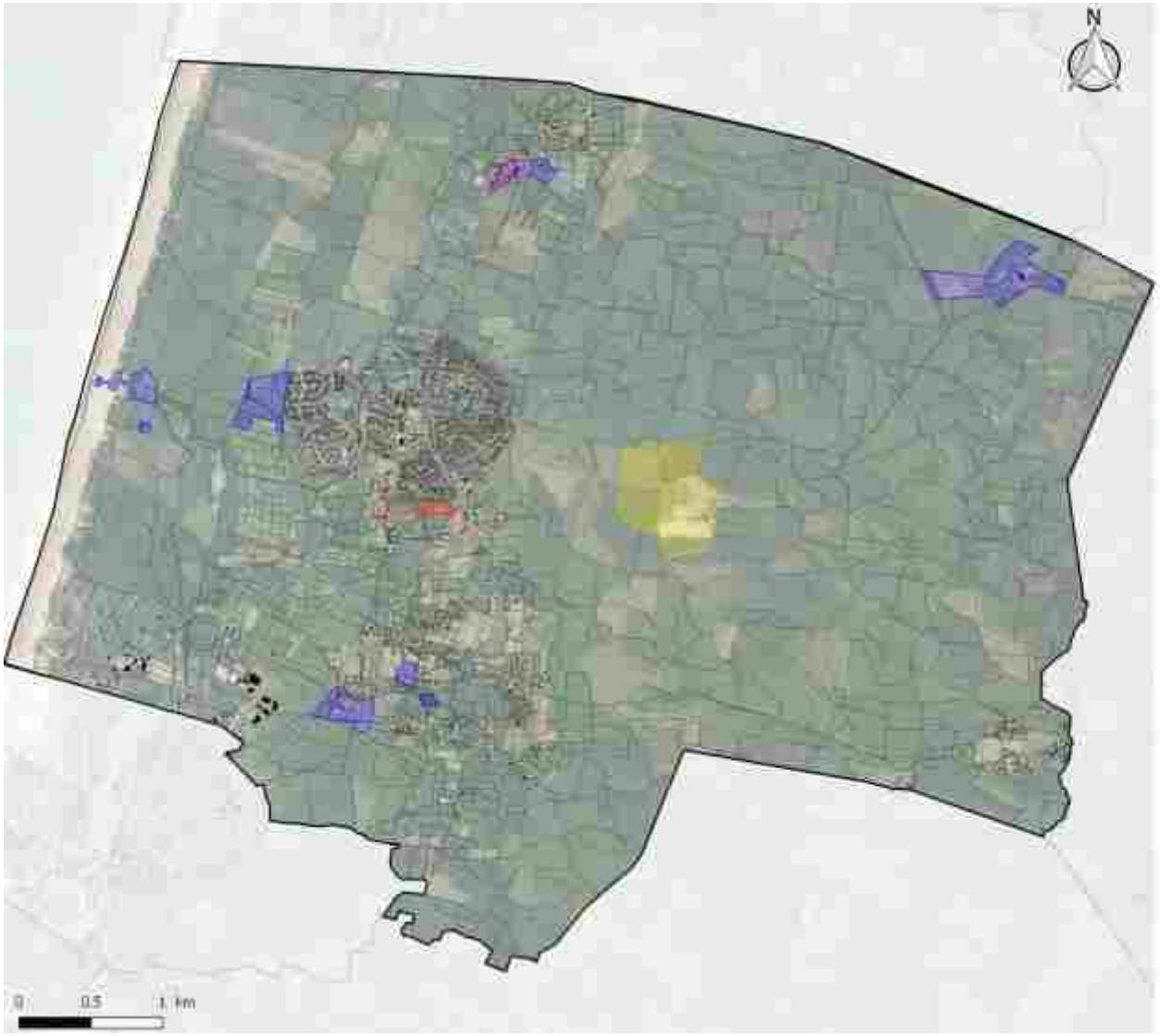


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUi et la version d'approbation du PLUi

Commune de
- MESSANGES -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

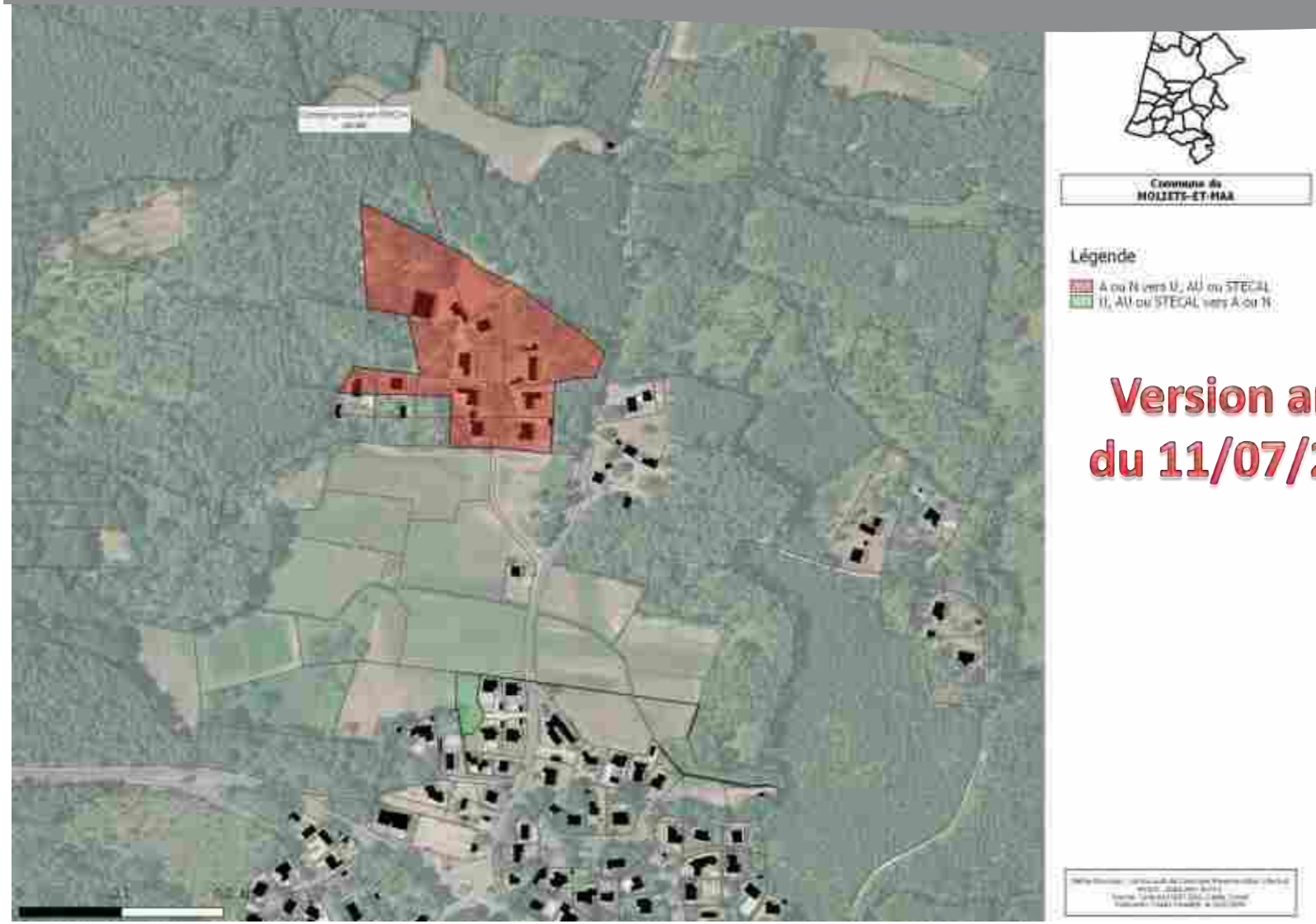
Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

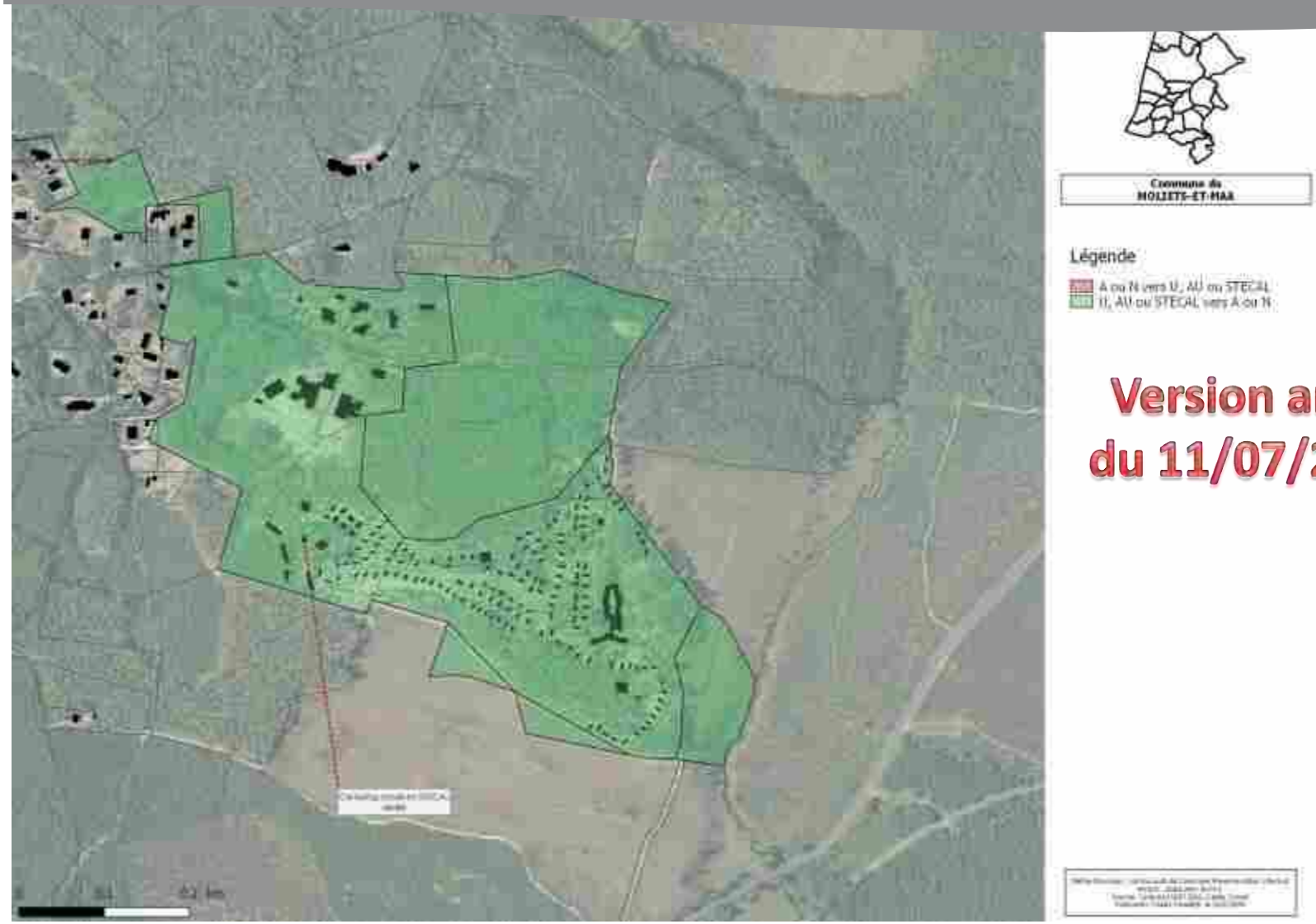
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



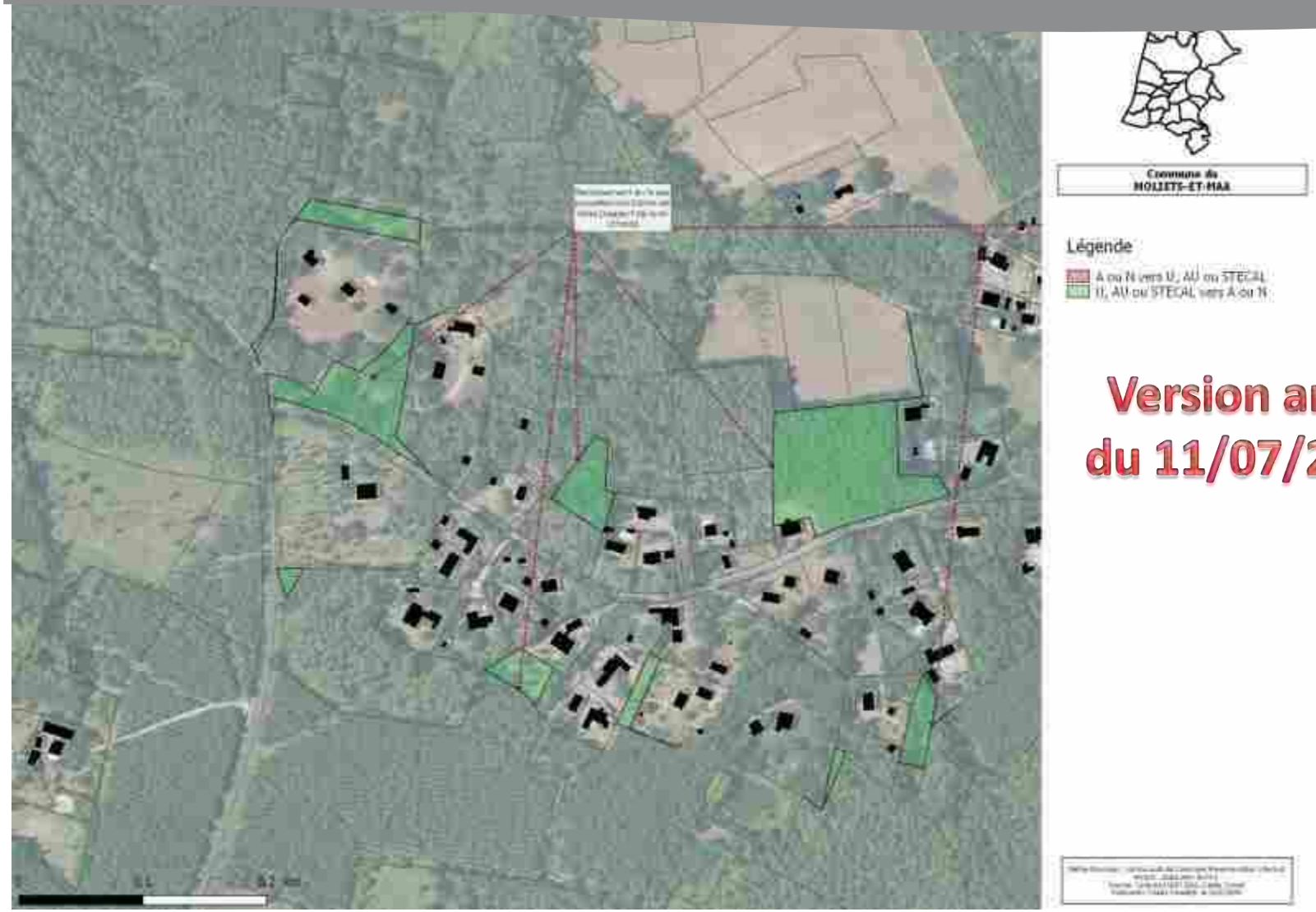
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

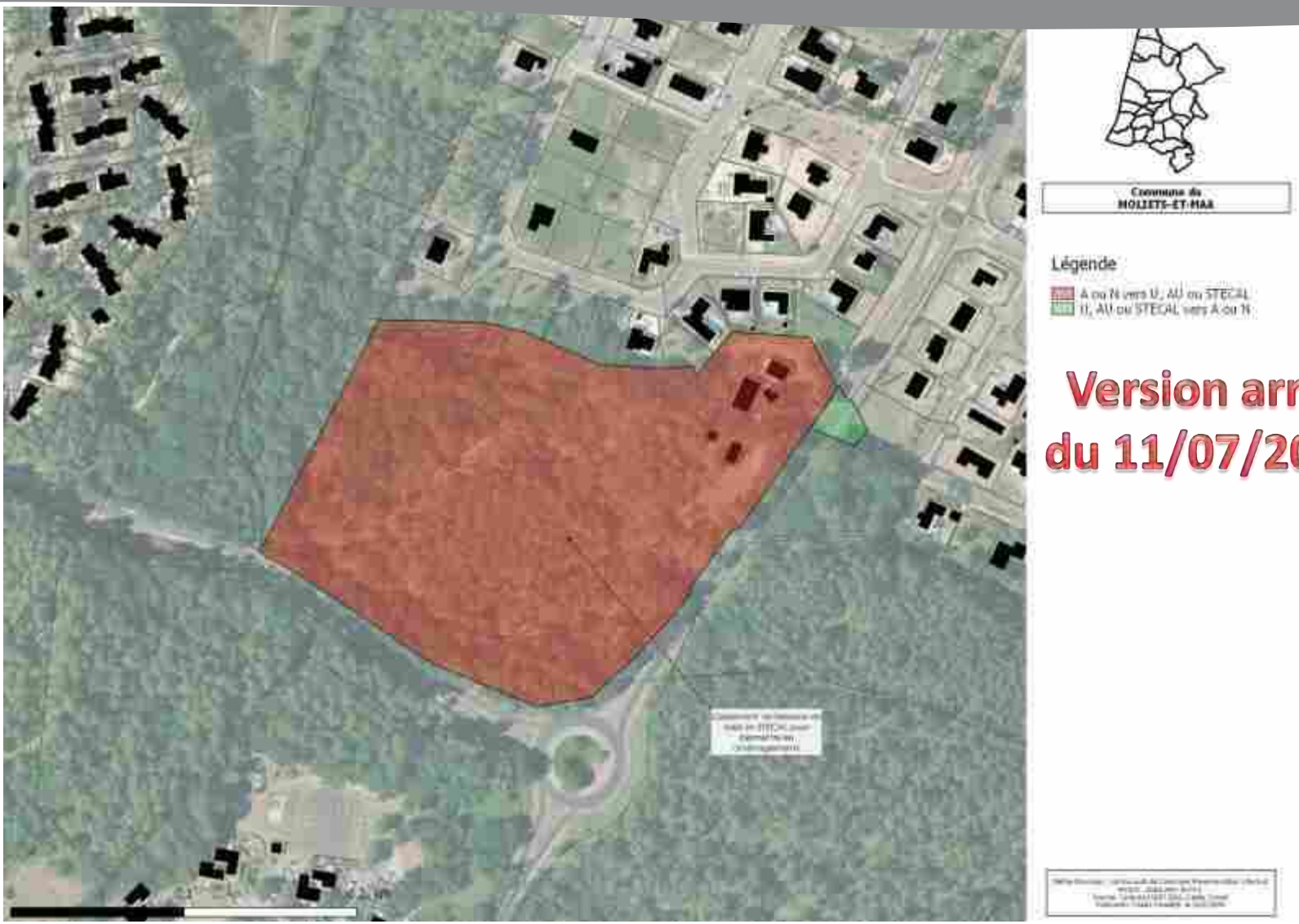


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
MOLIETS-ET-MAA

Légende

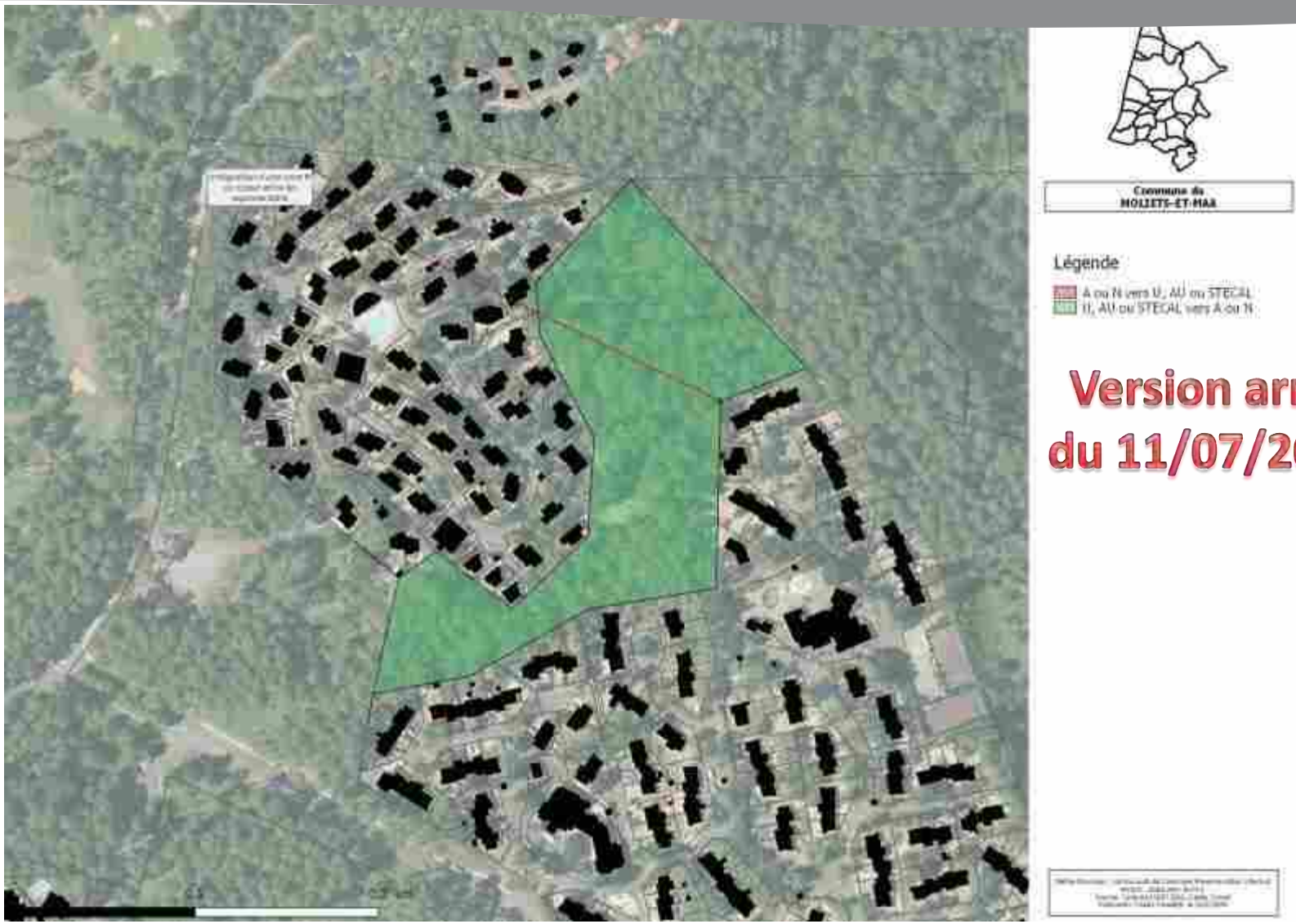
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

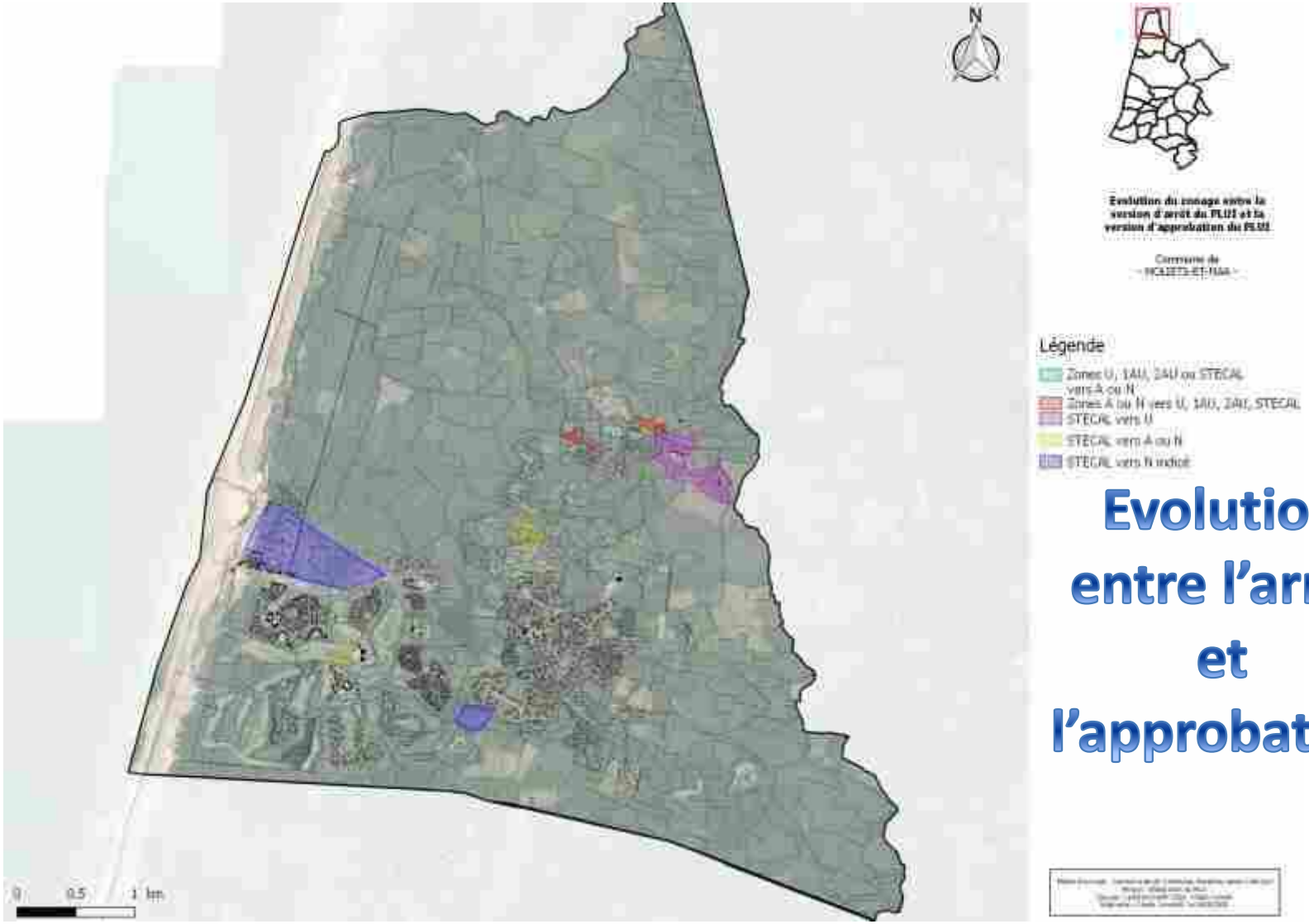


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



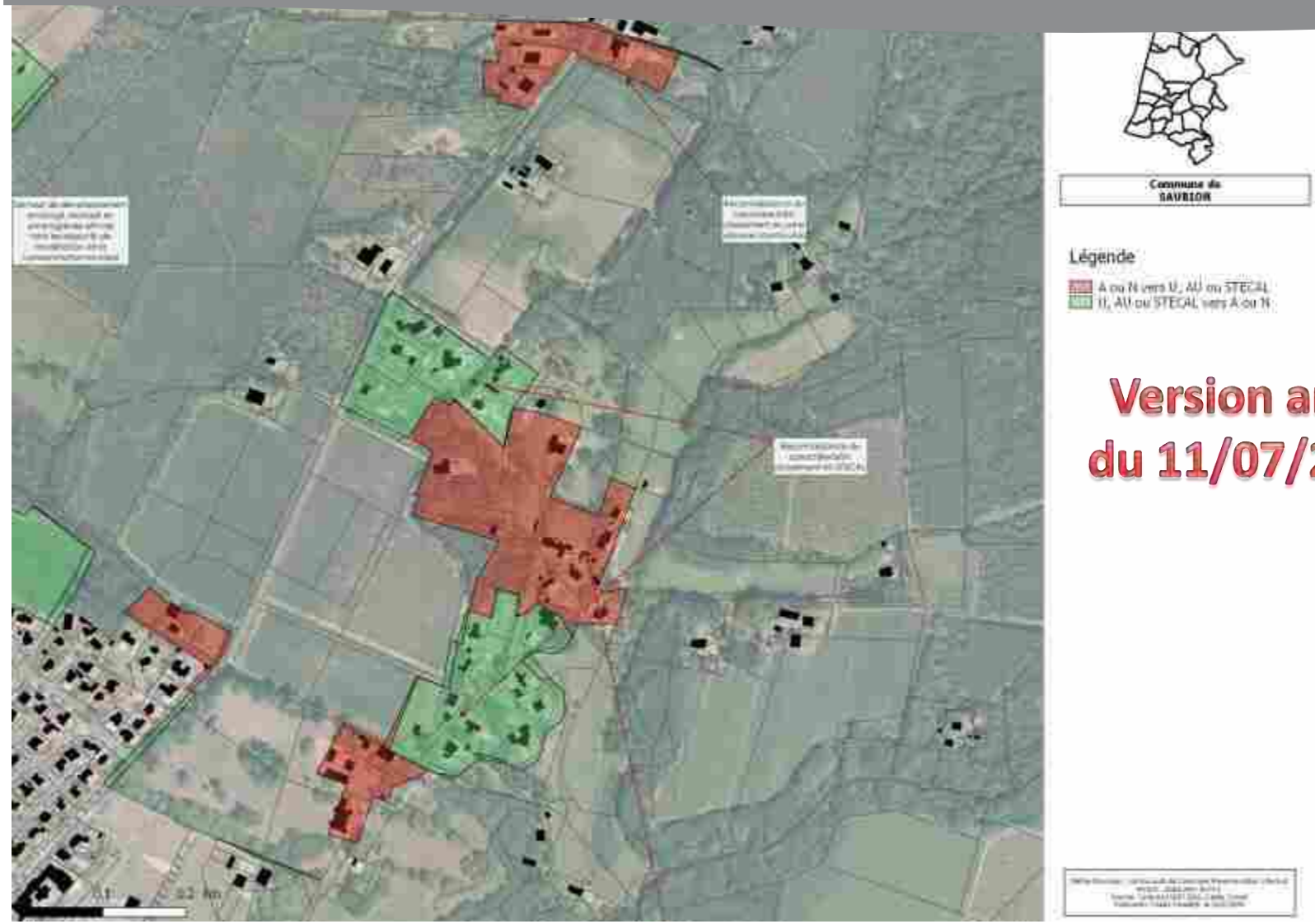
Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

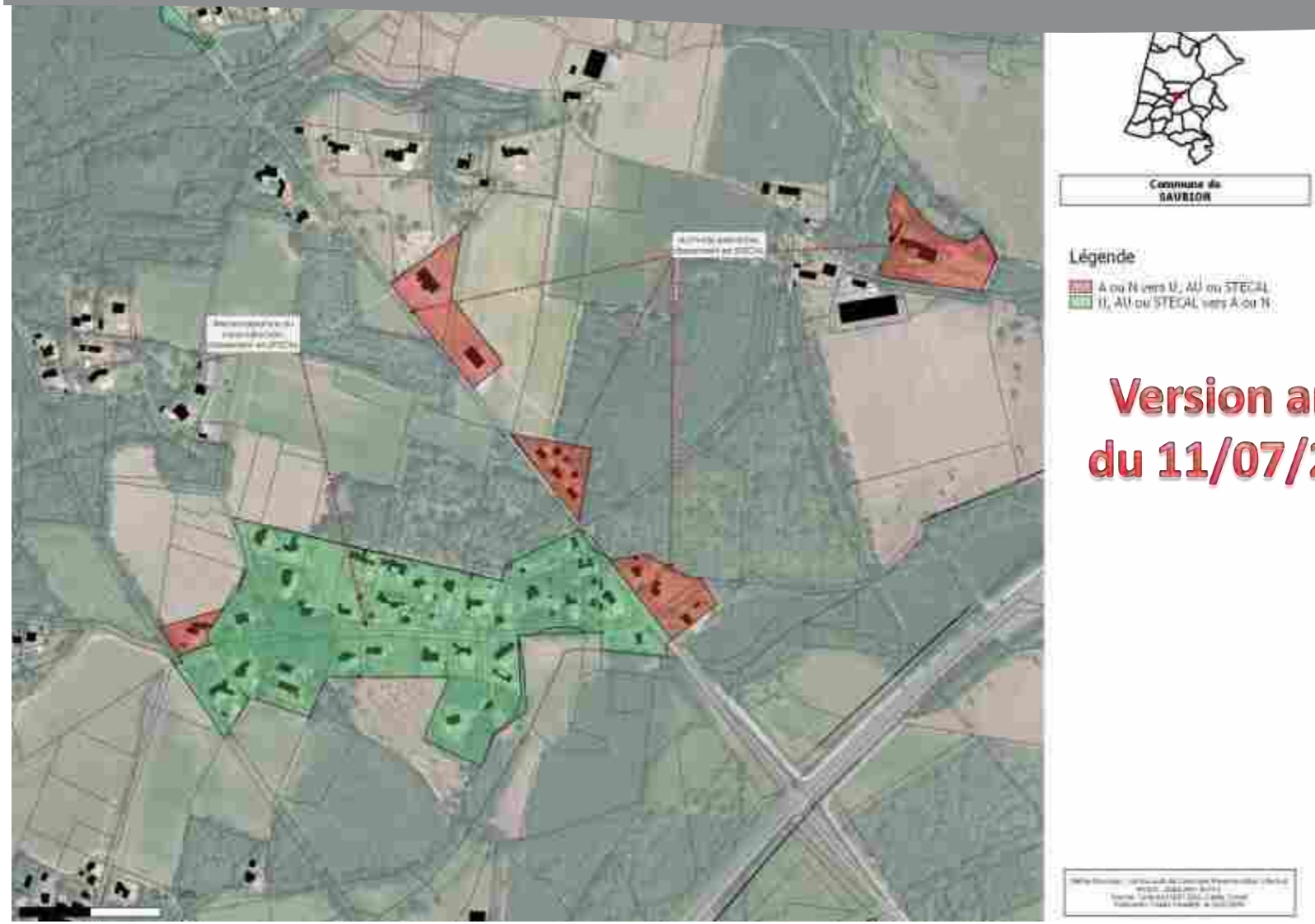
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

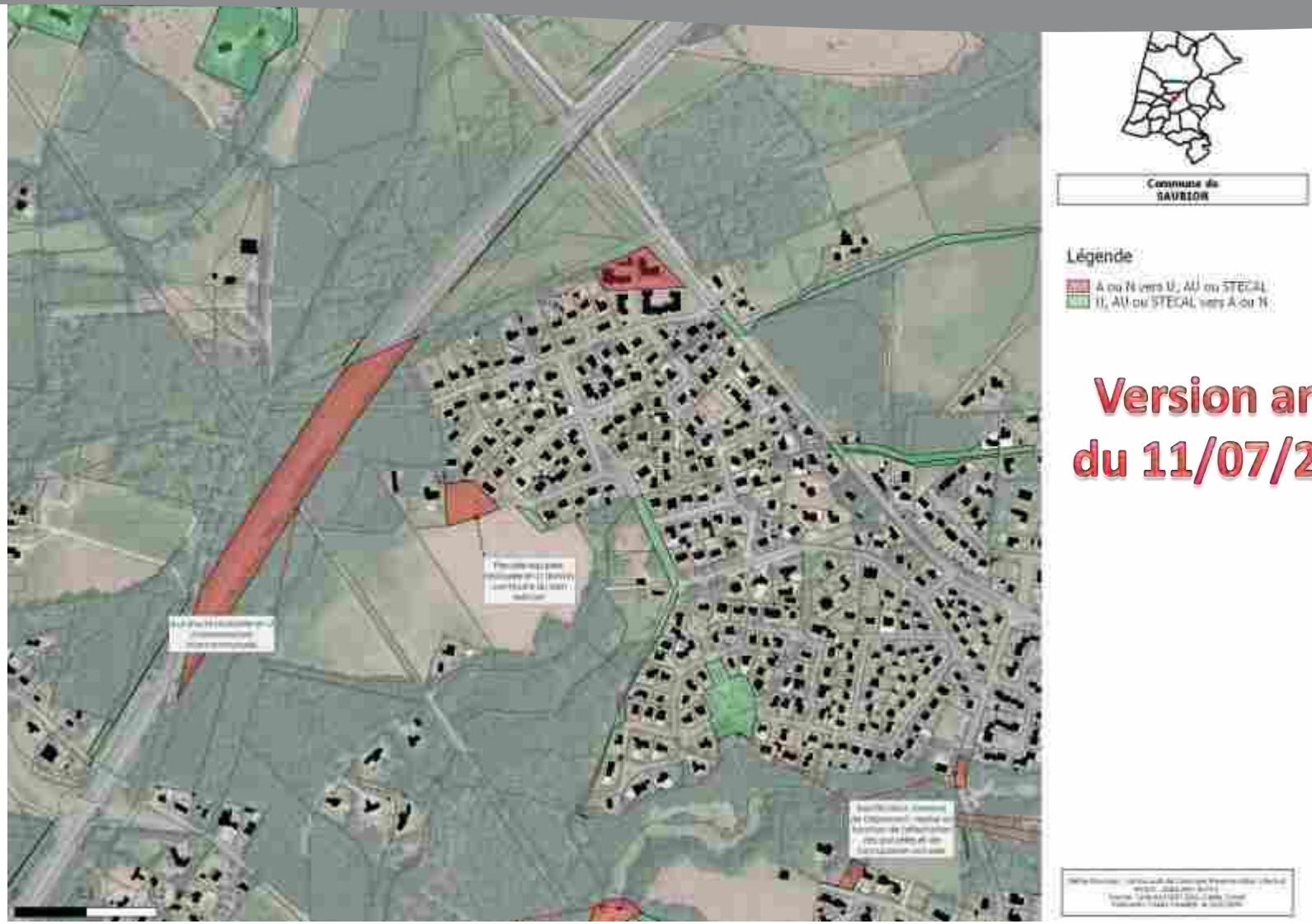
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



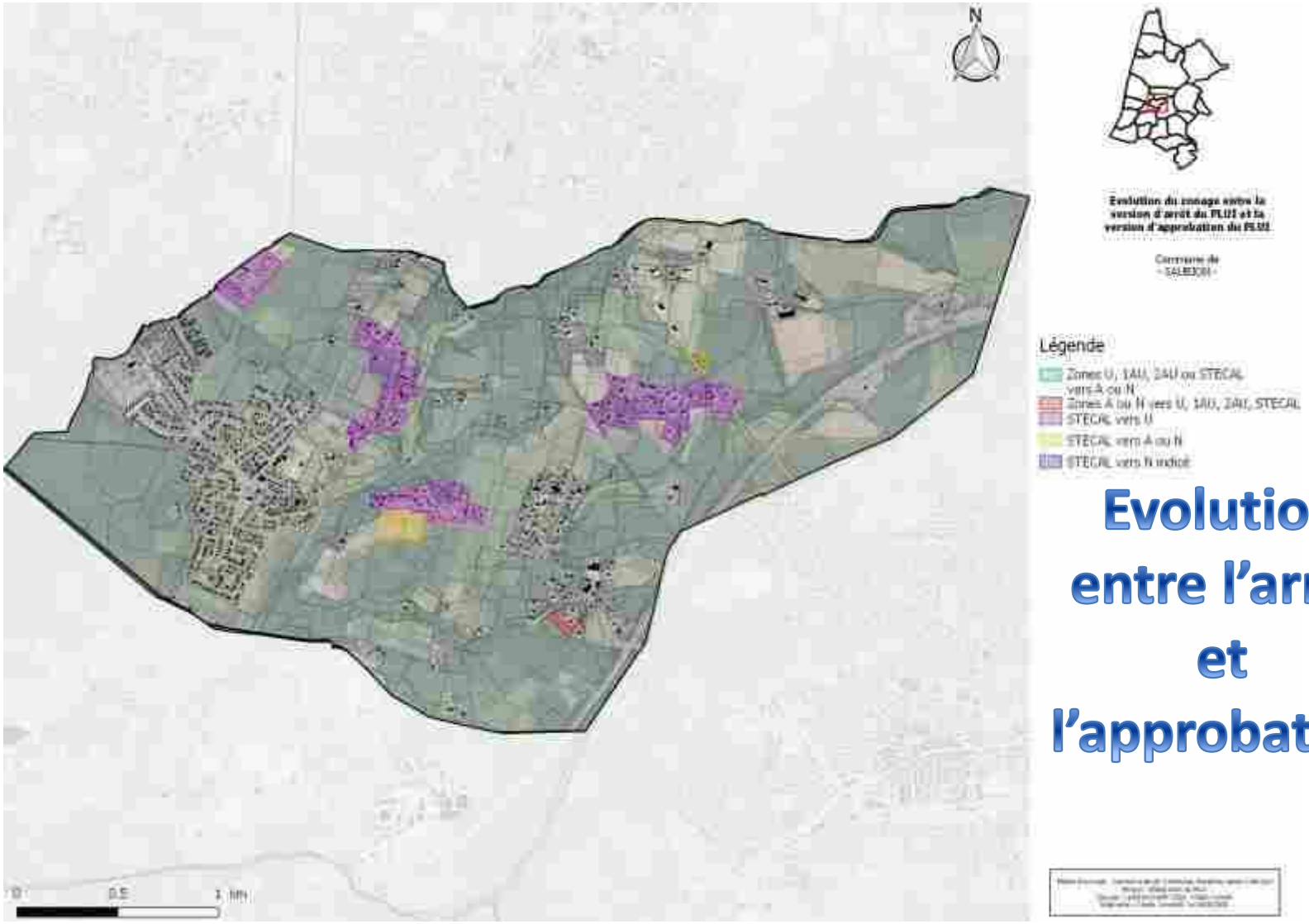
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

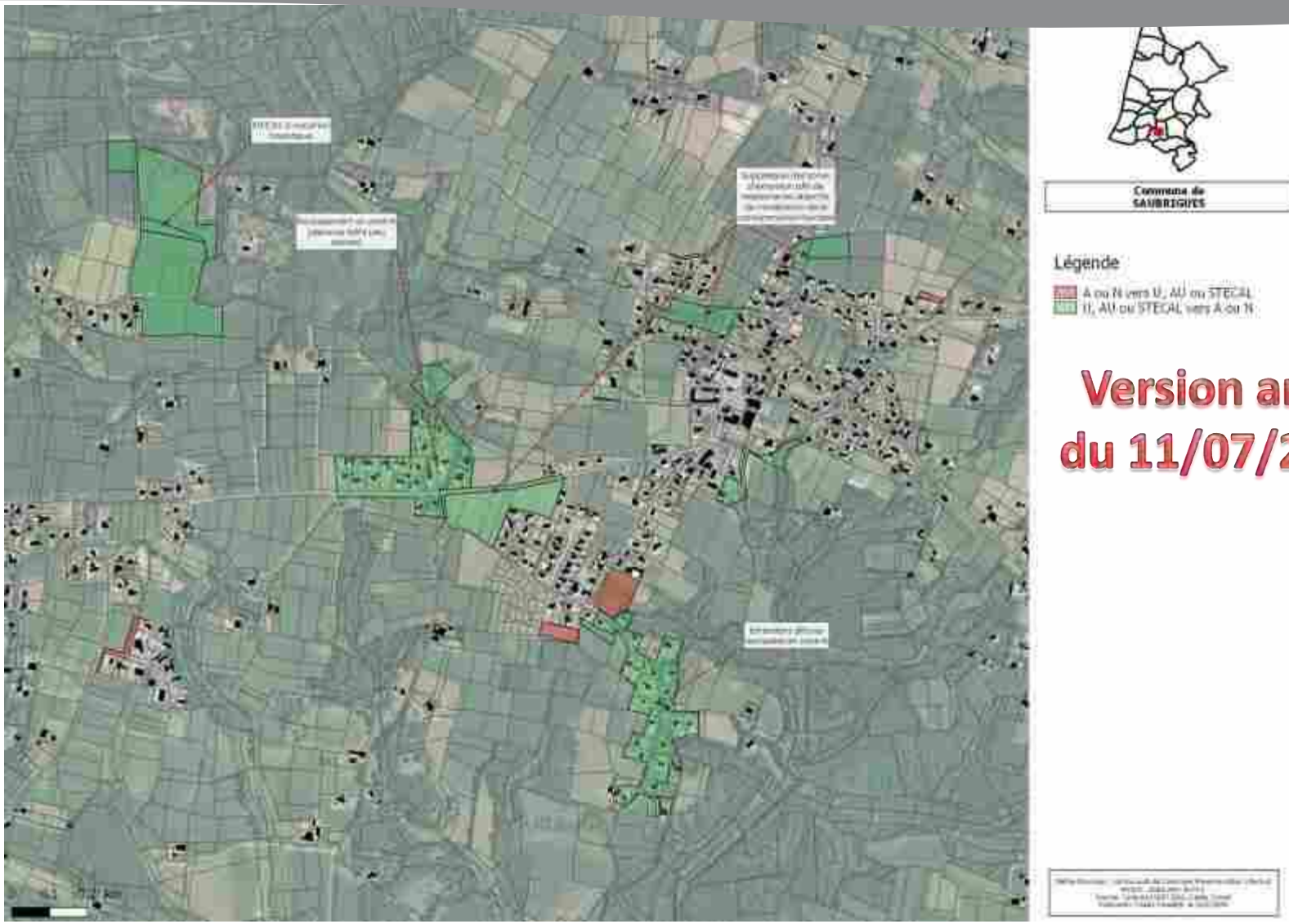
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

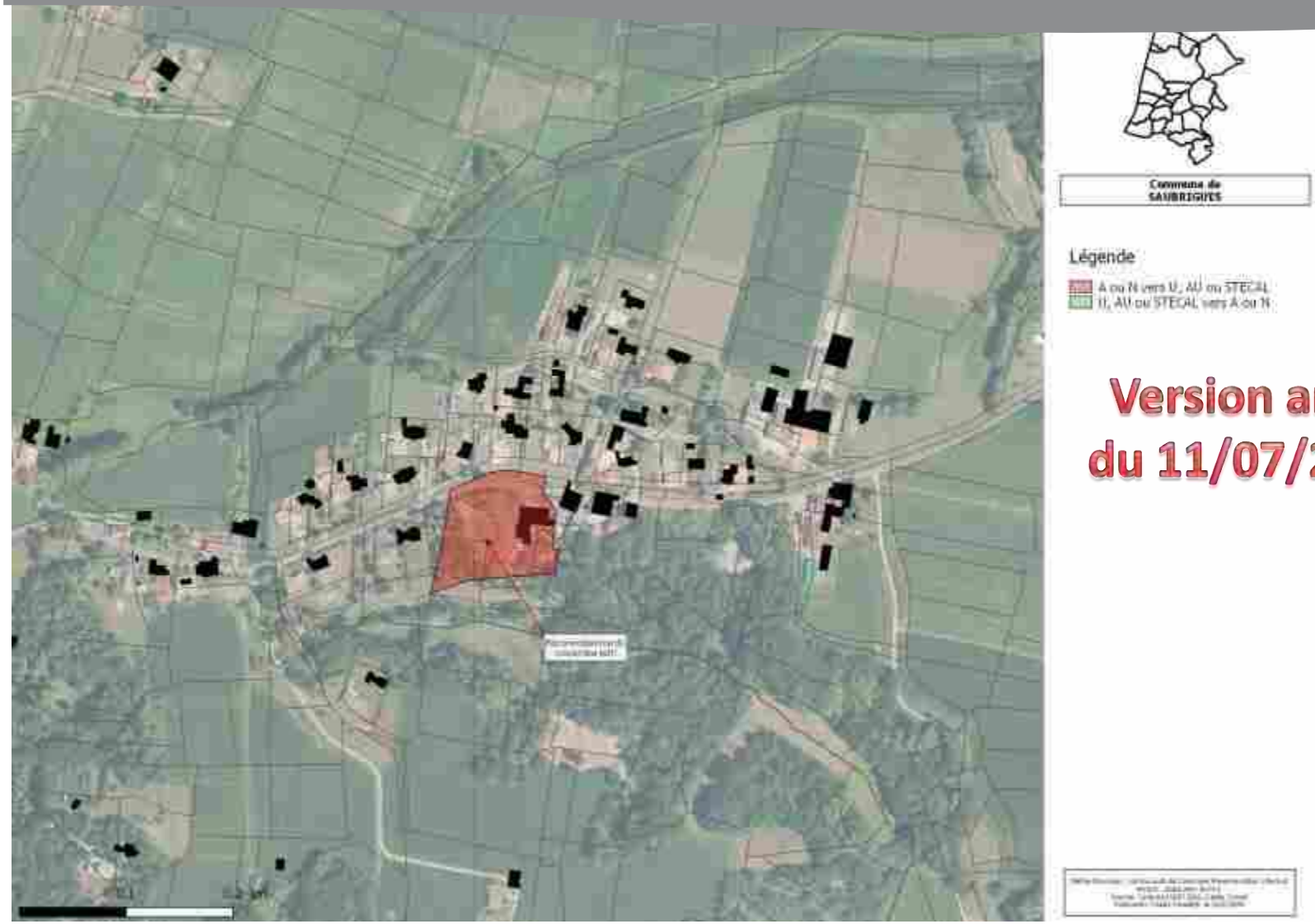


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
BAUBRIGUES

Légende

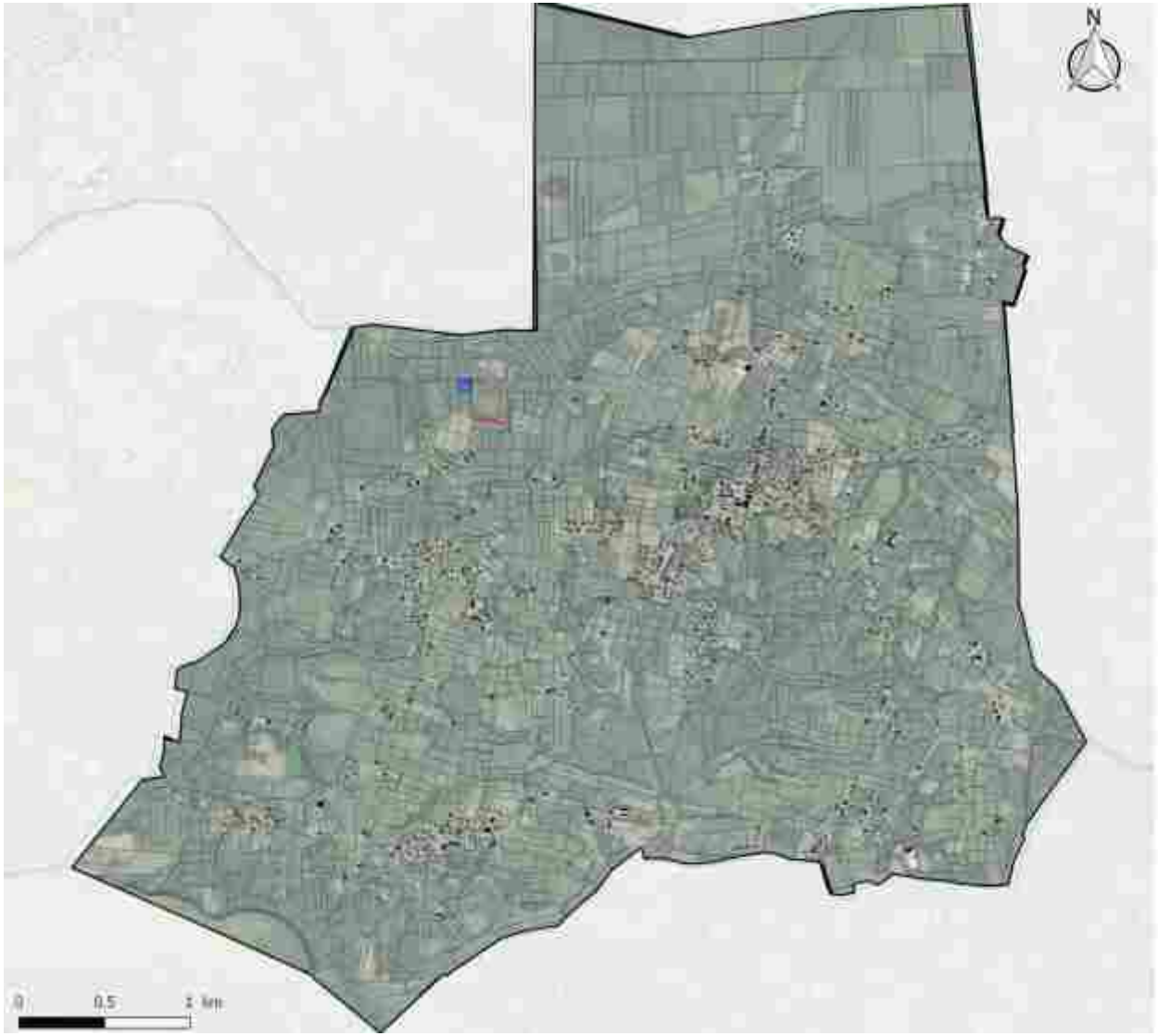
A ou N vers U, AL ou STECAL

U, AL ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
SAUSSIGNAC

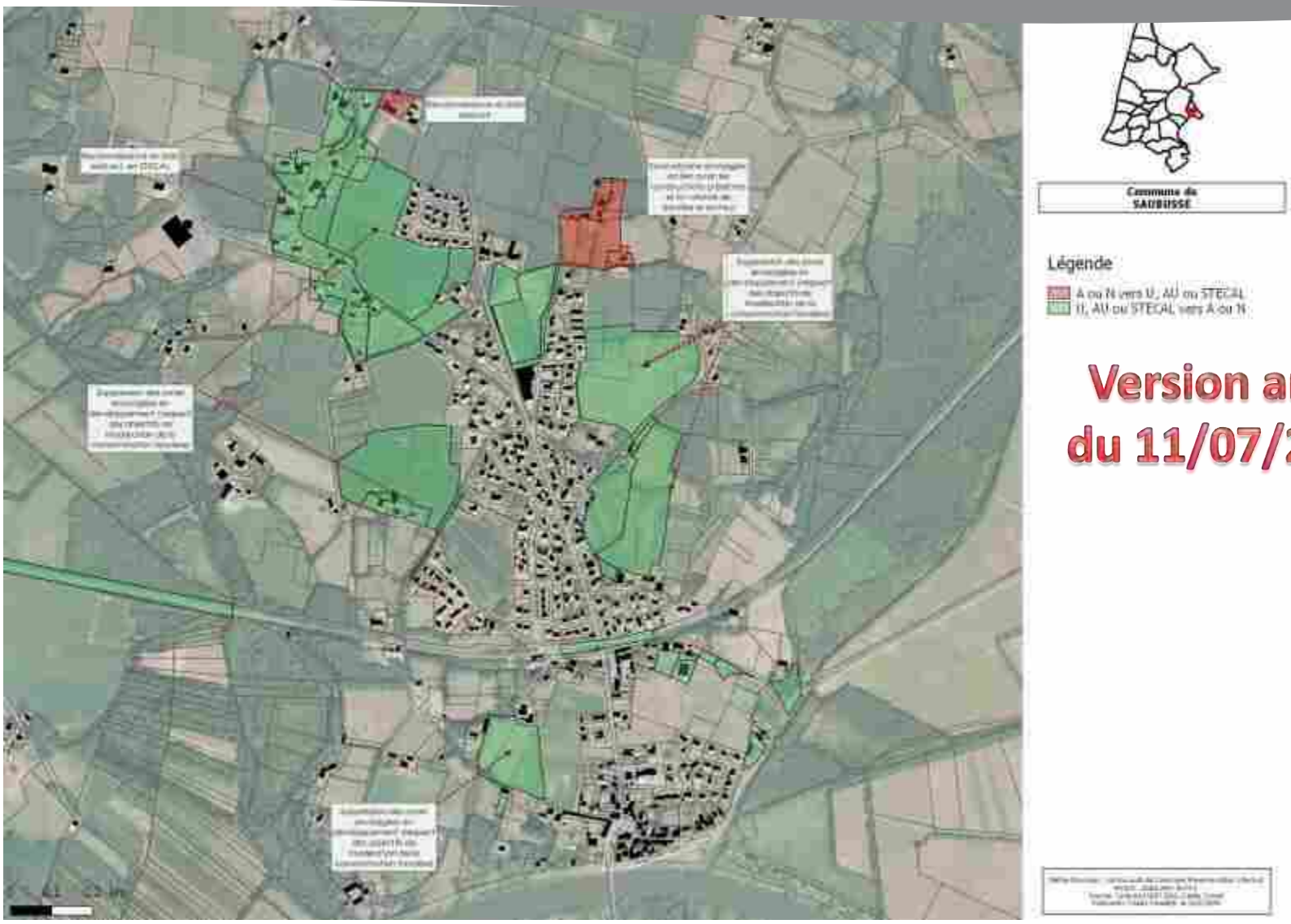
Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

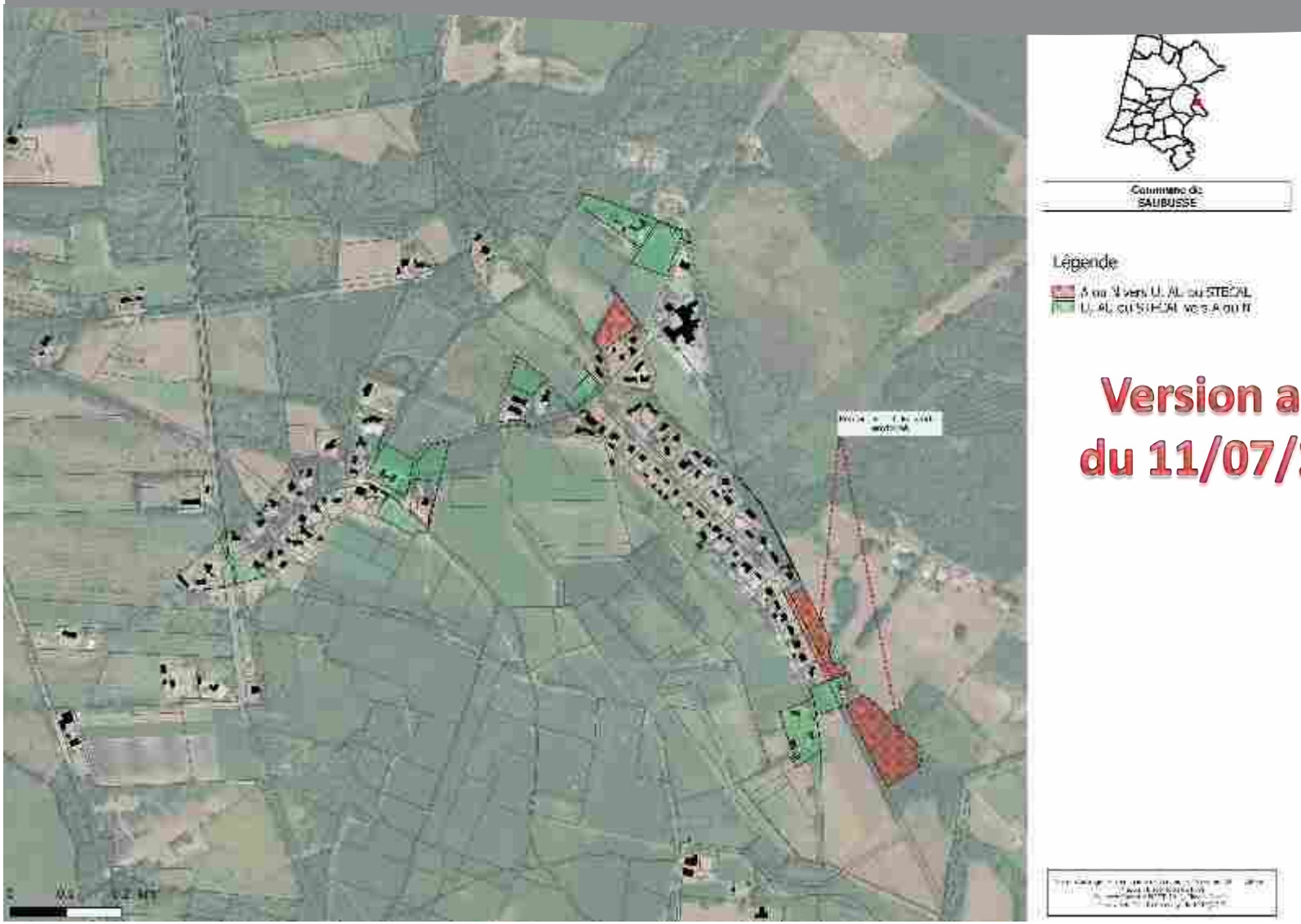
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



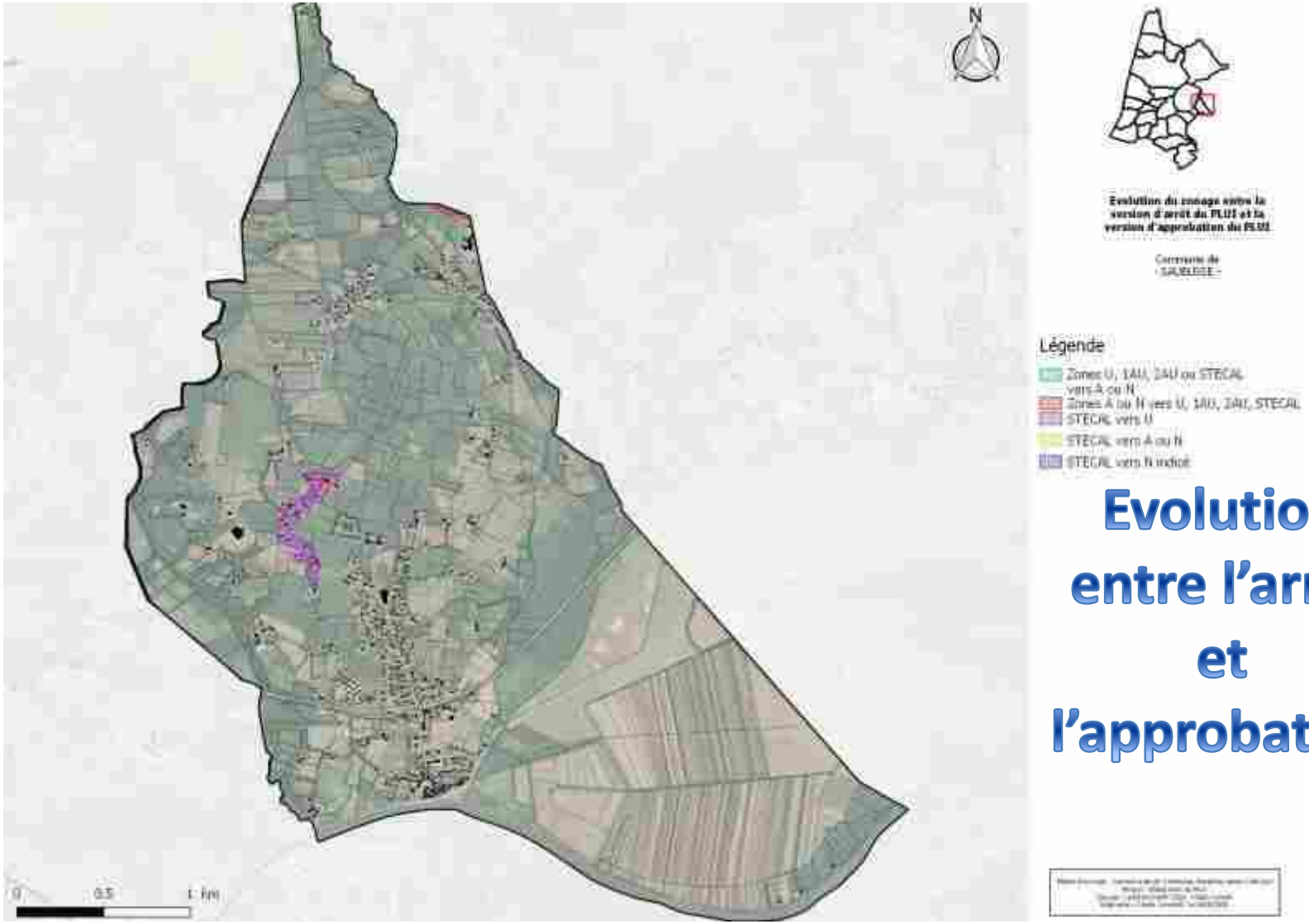
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



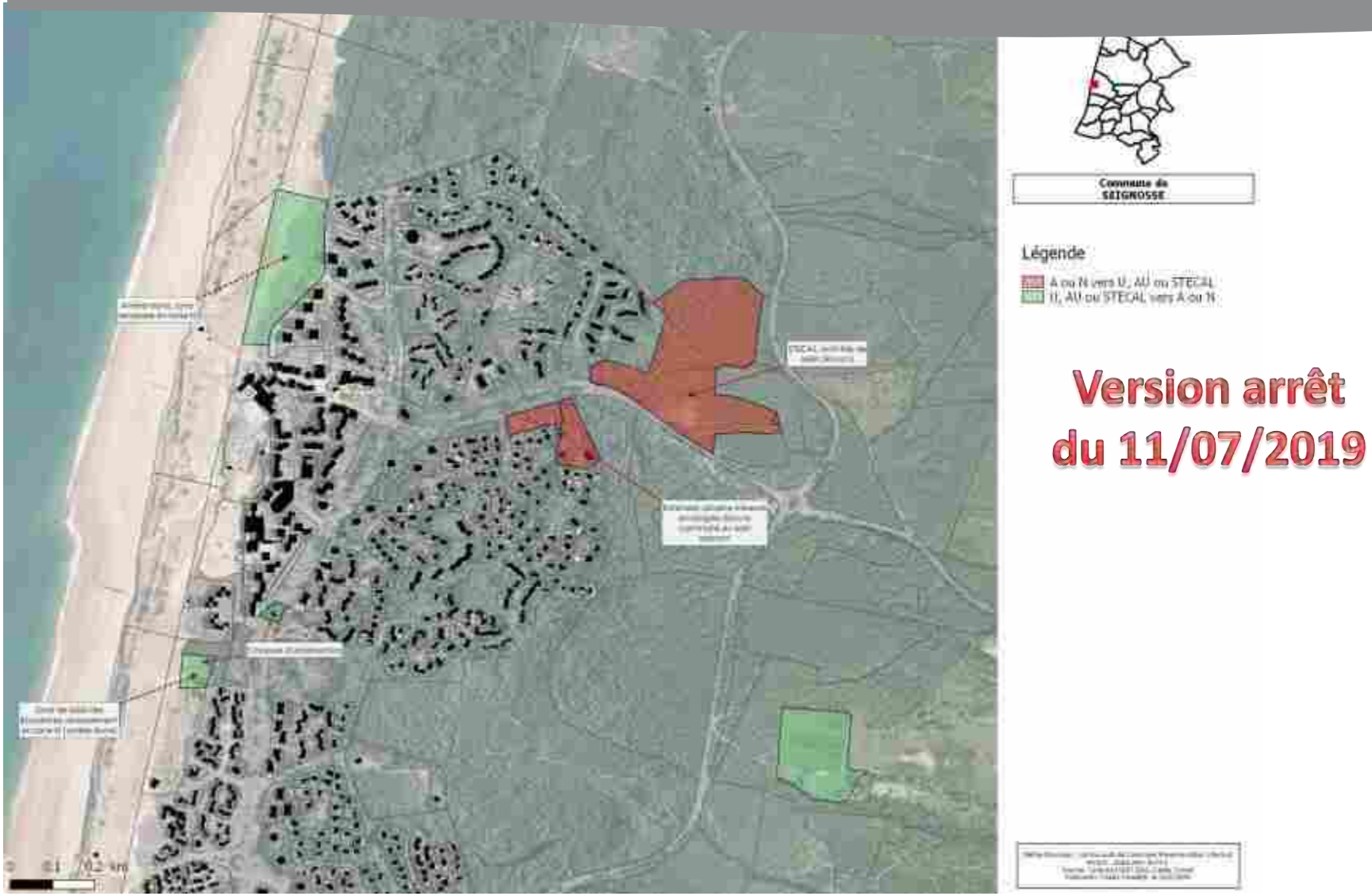
Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

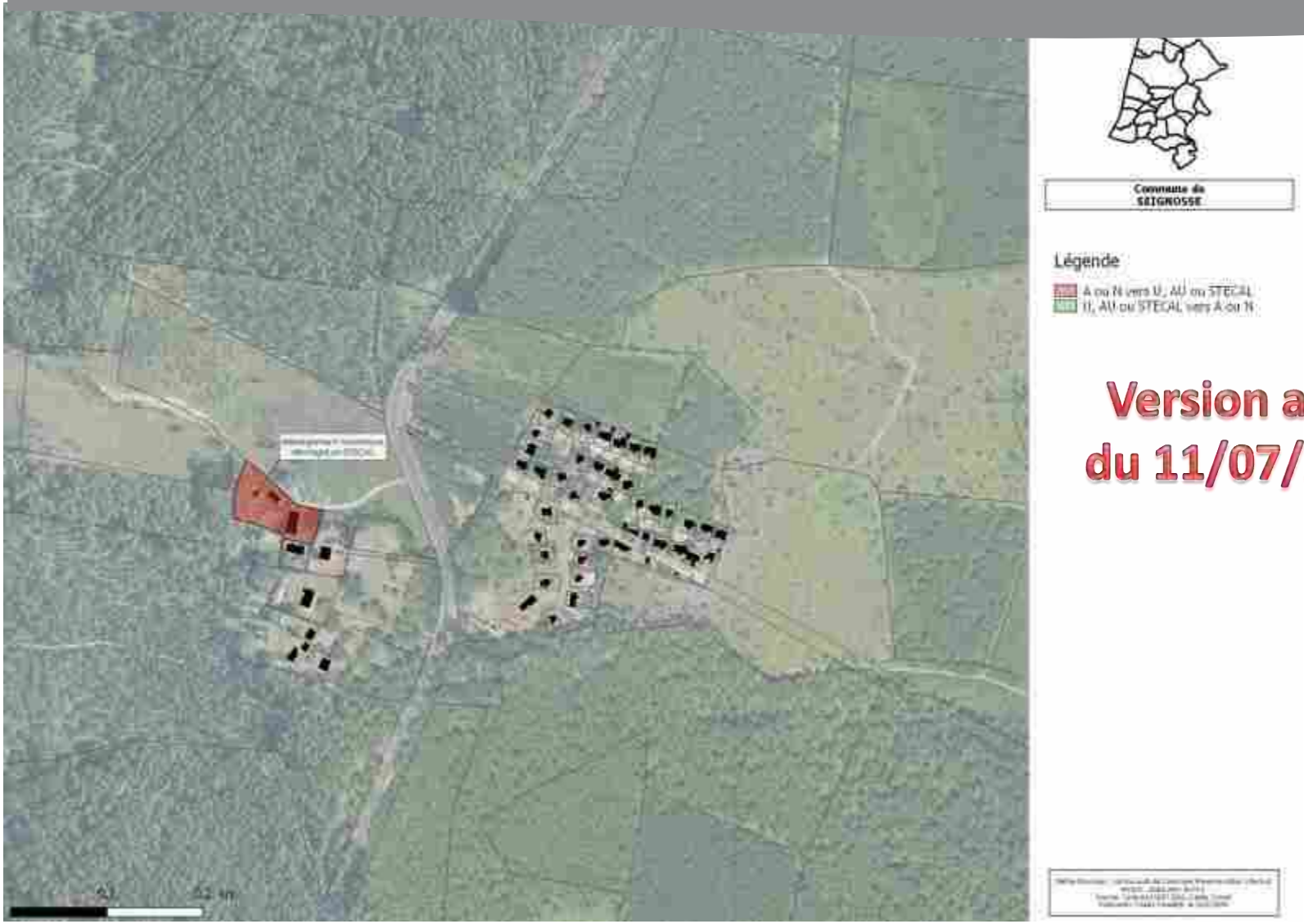
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

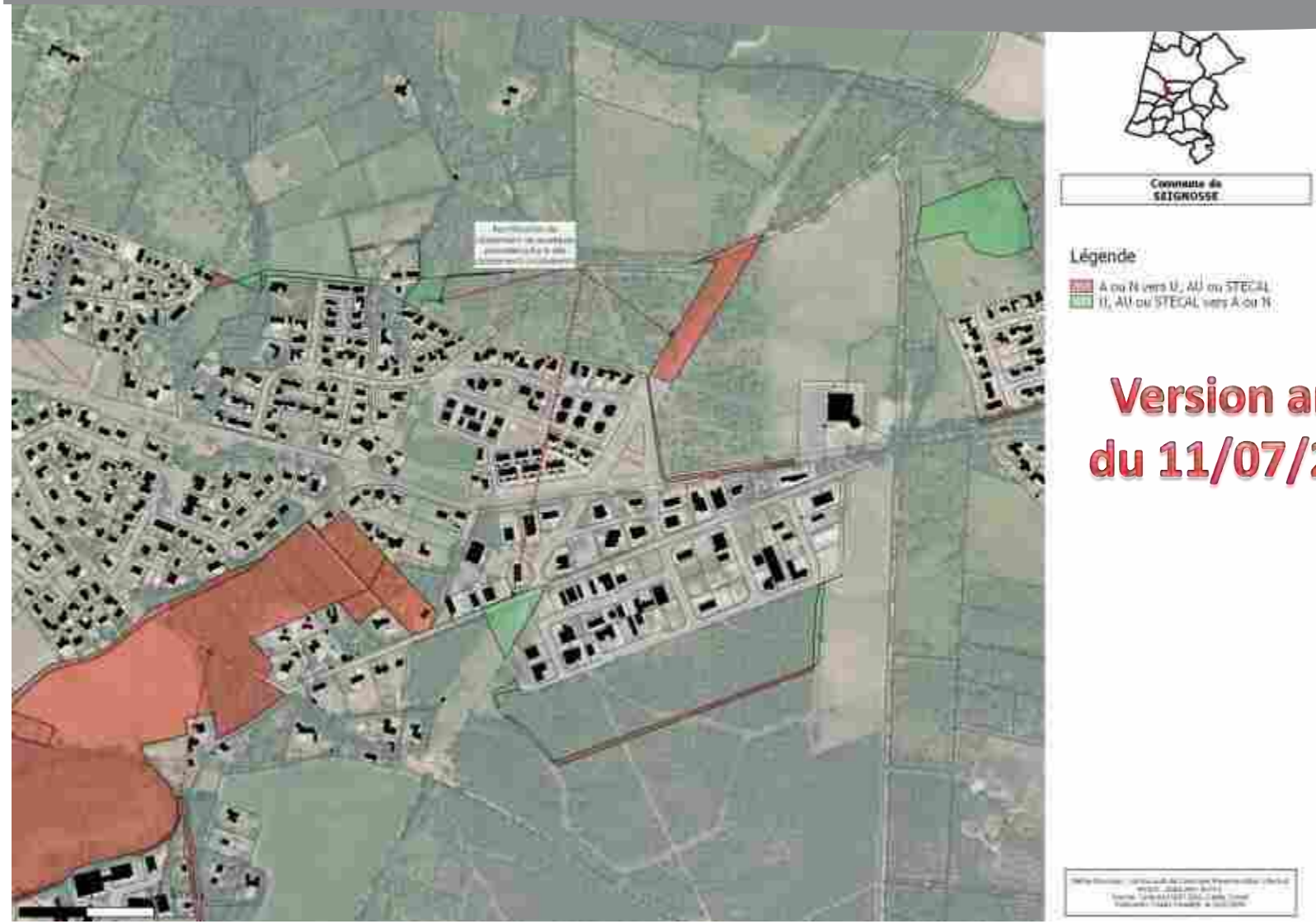
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

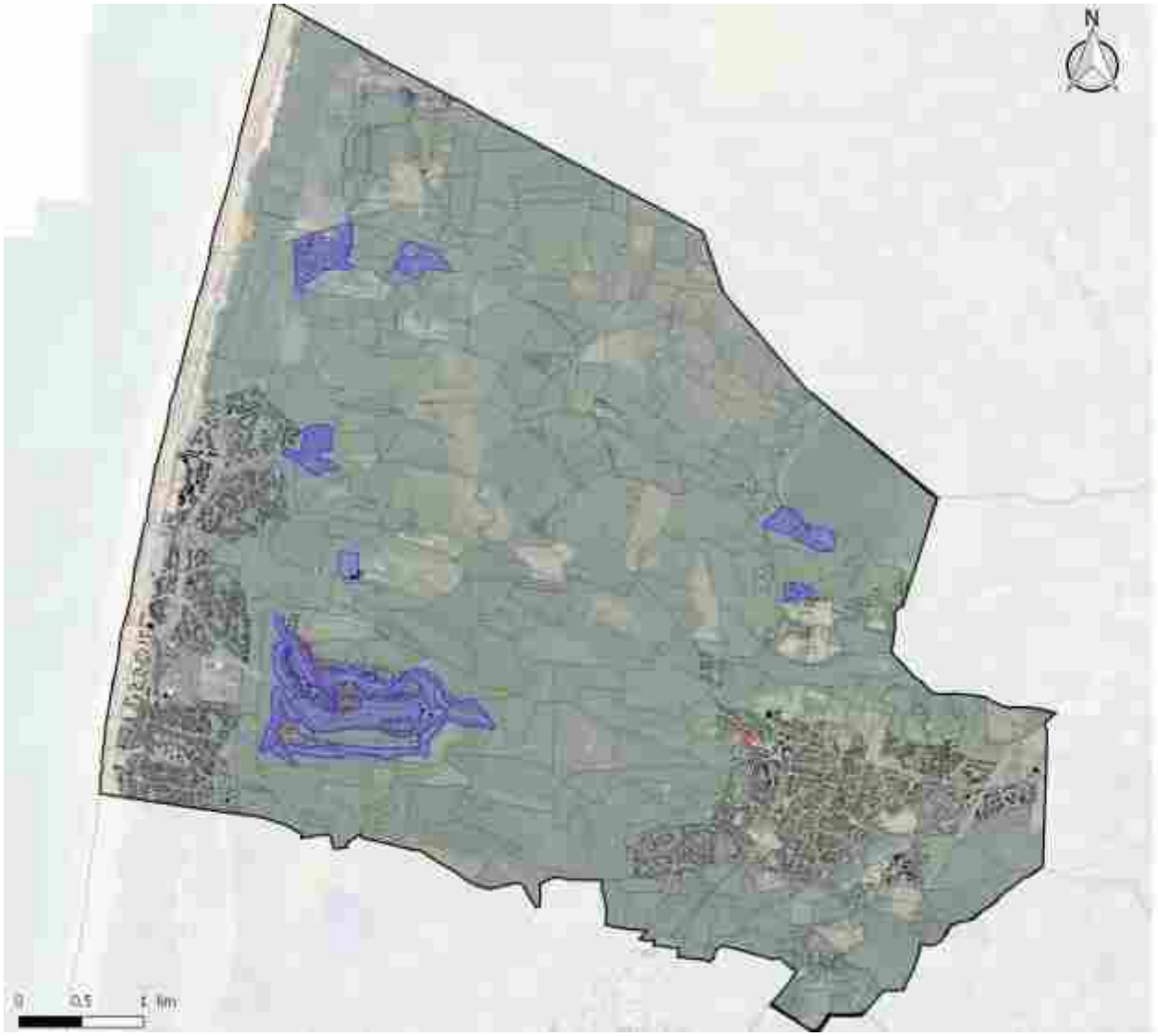


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- [illegible] -

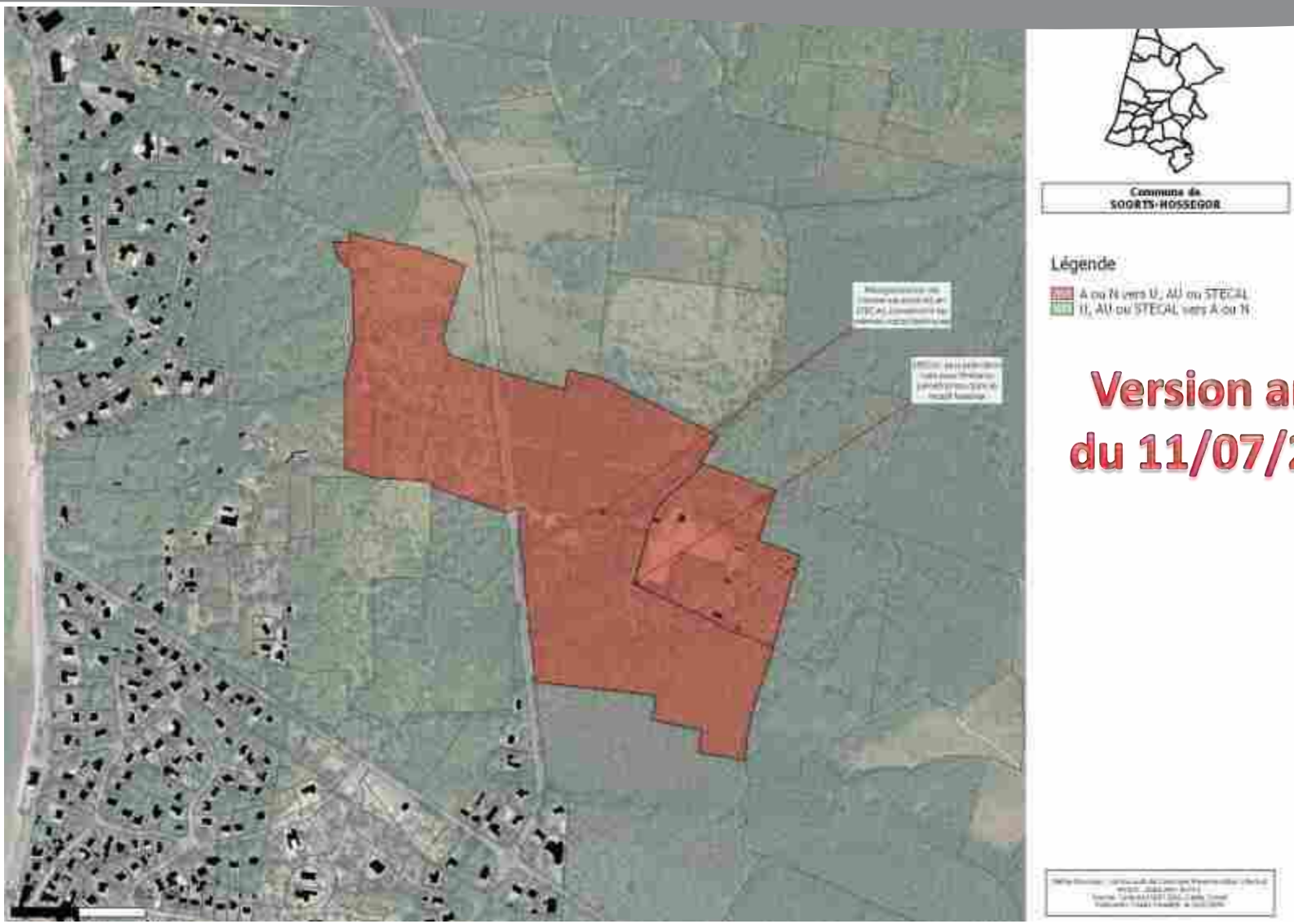
Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

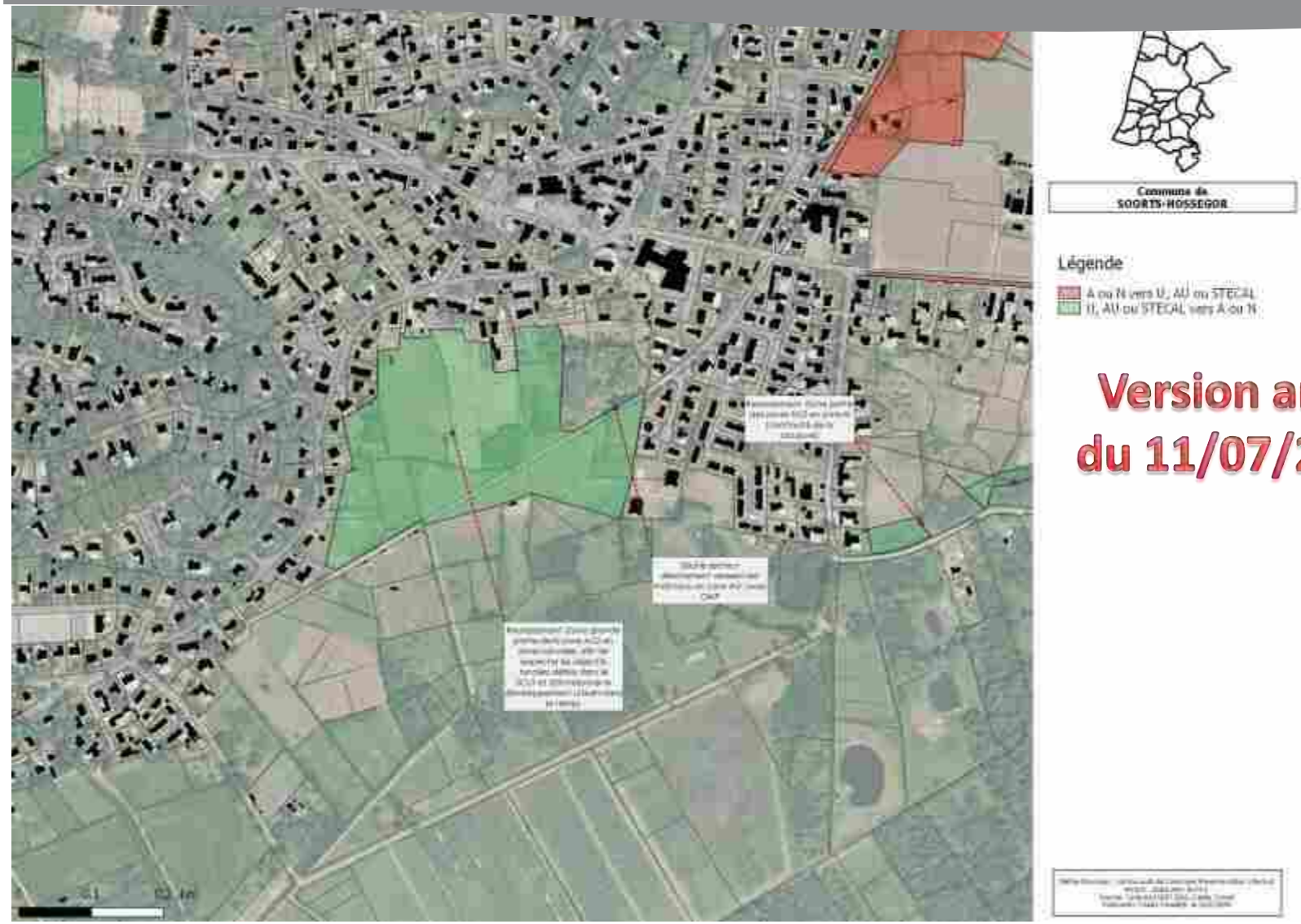
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

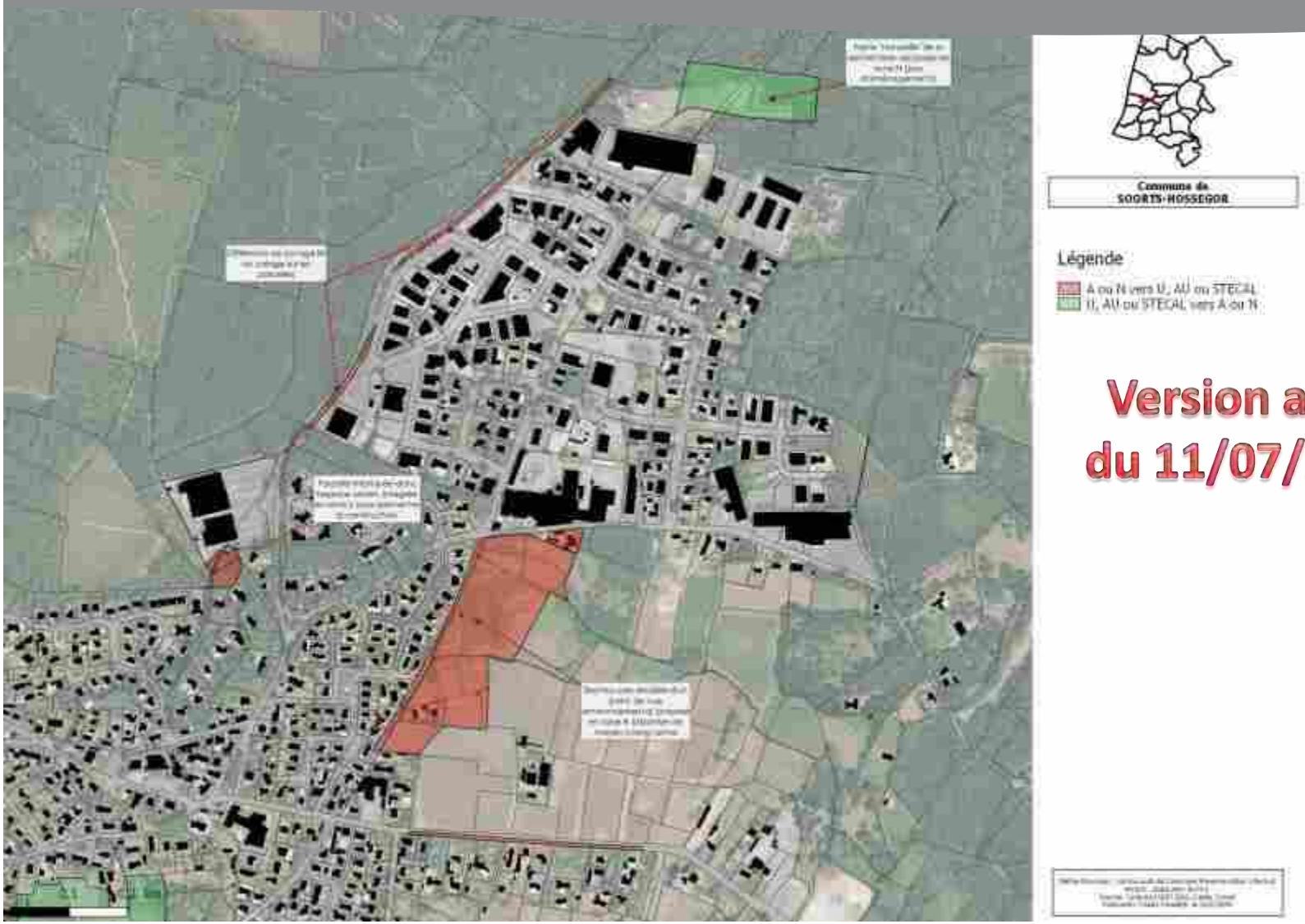
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



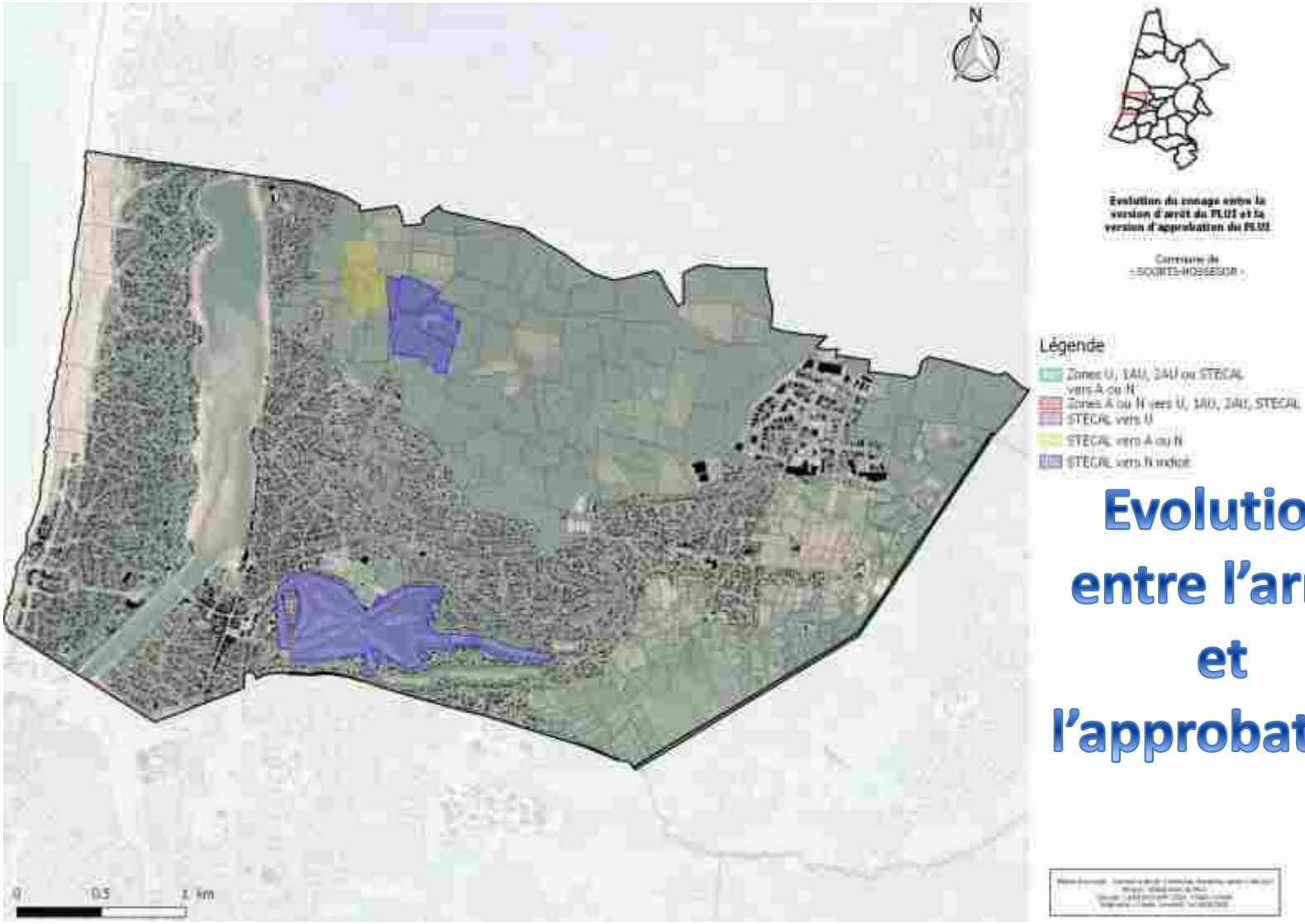
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

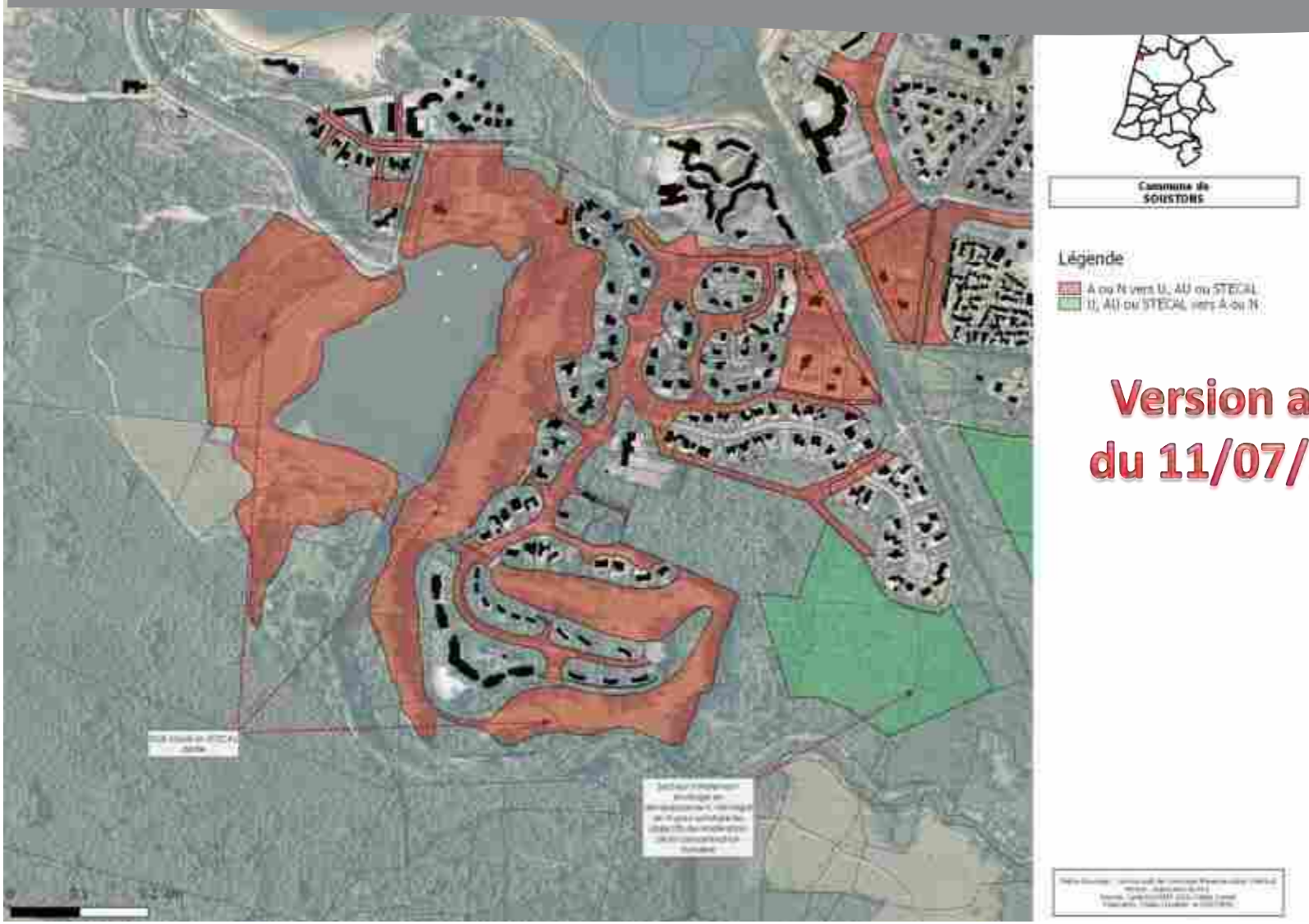


Evolution entre l'arrêt et l'approbation

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

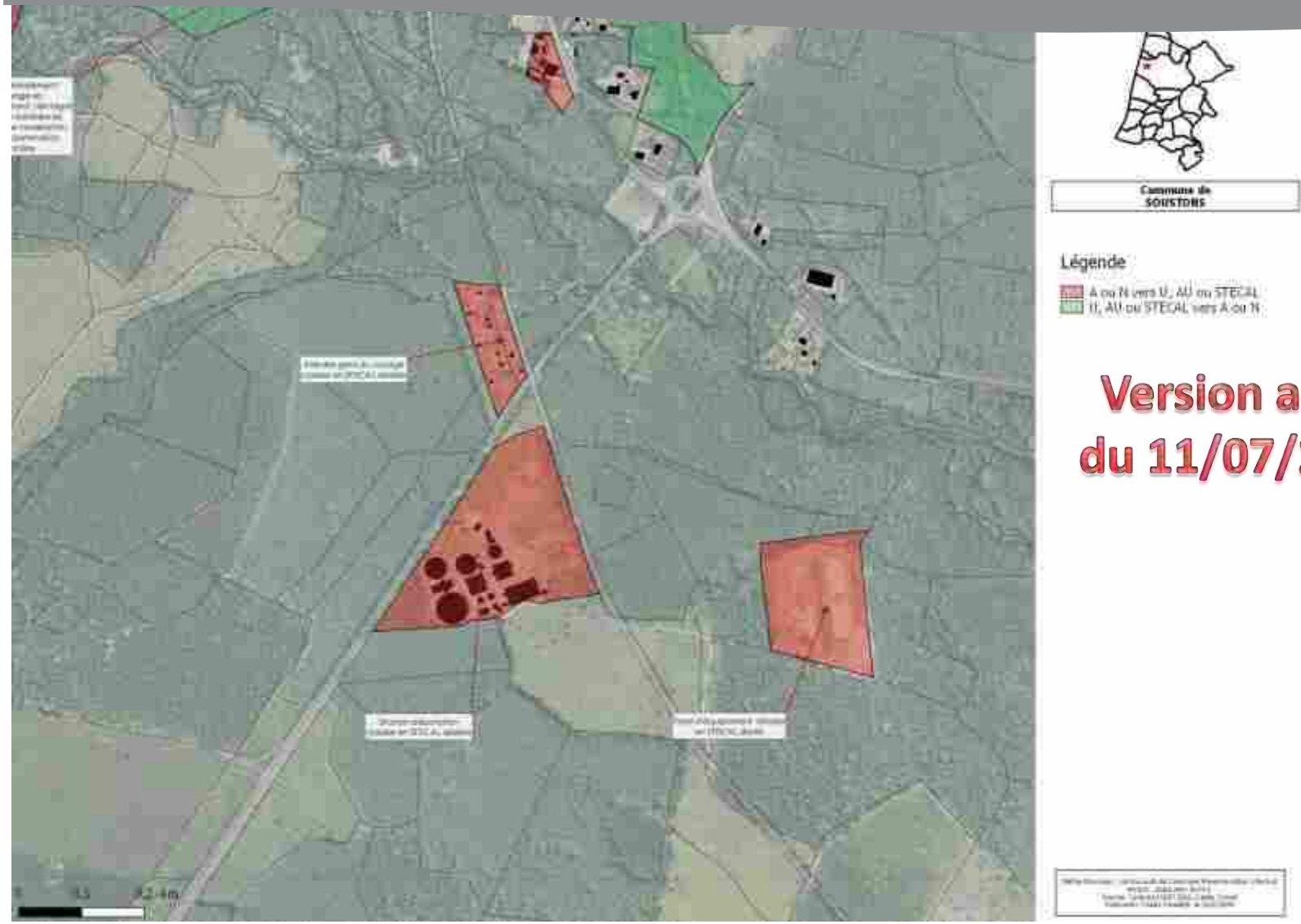
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
SOUSTONS

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

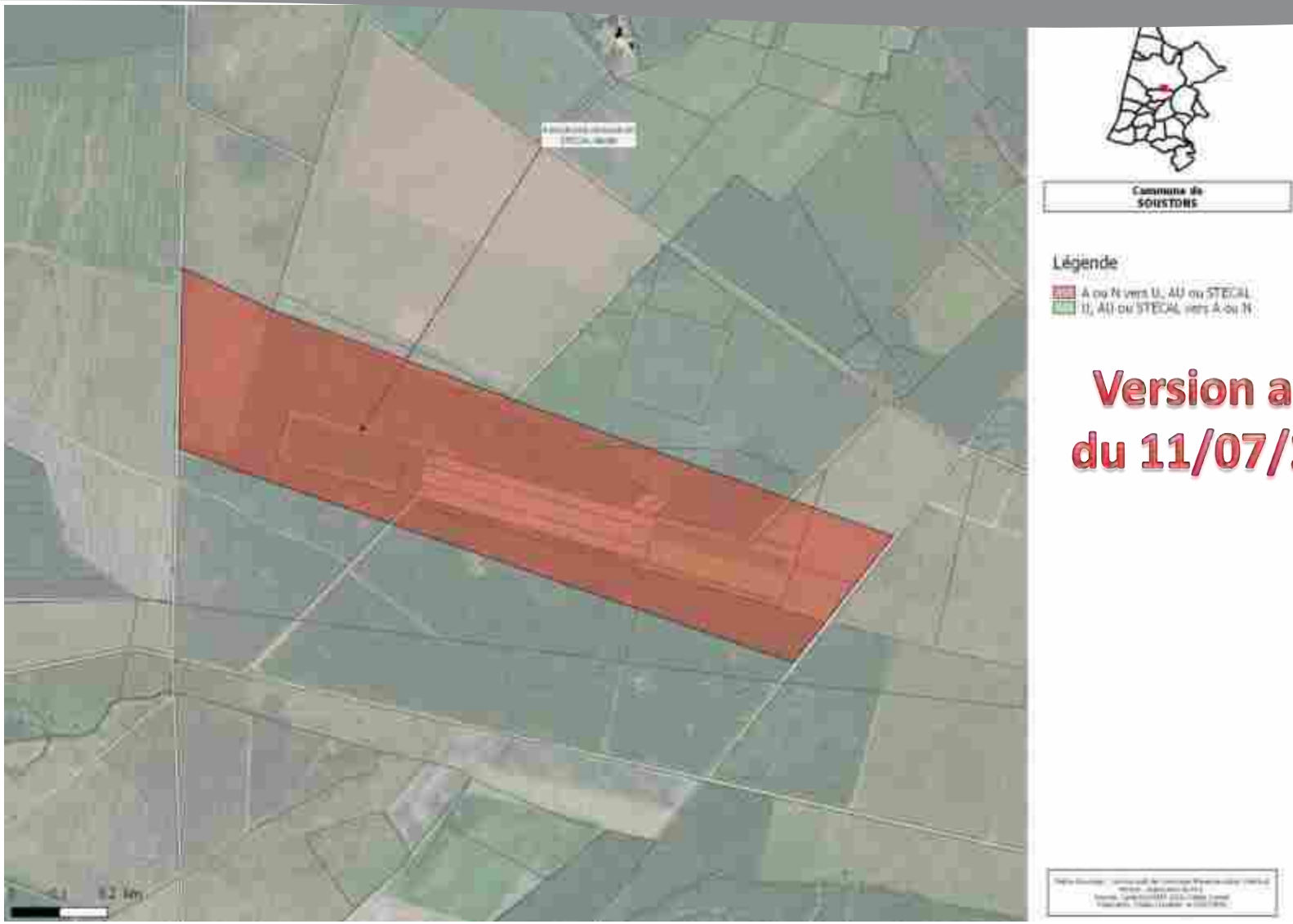
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

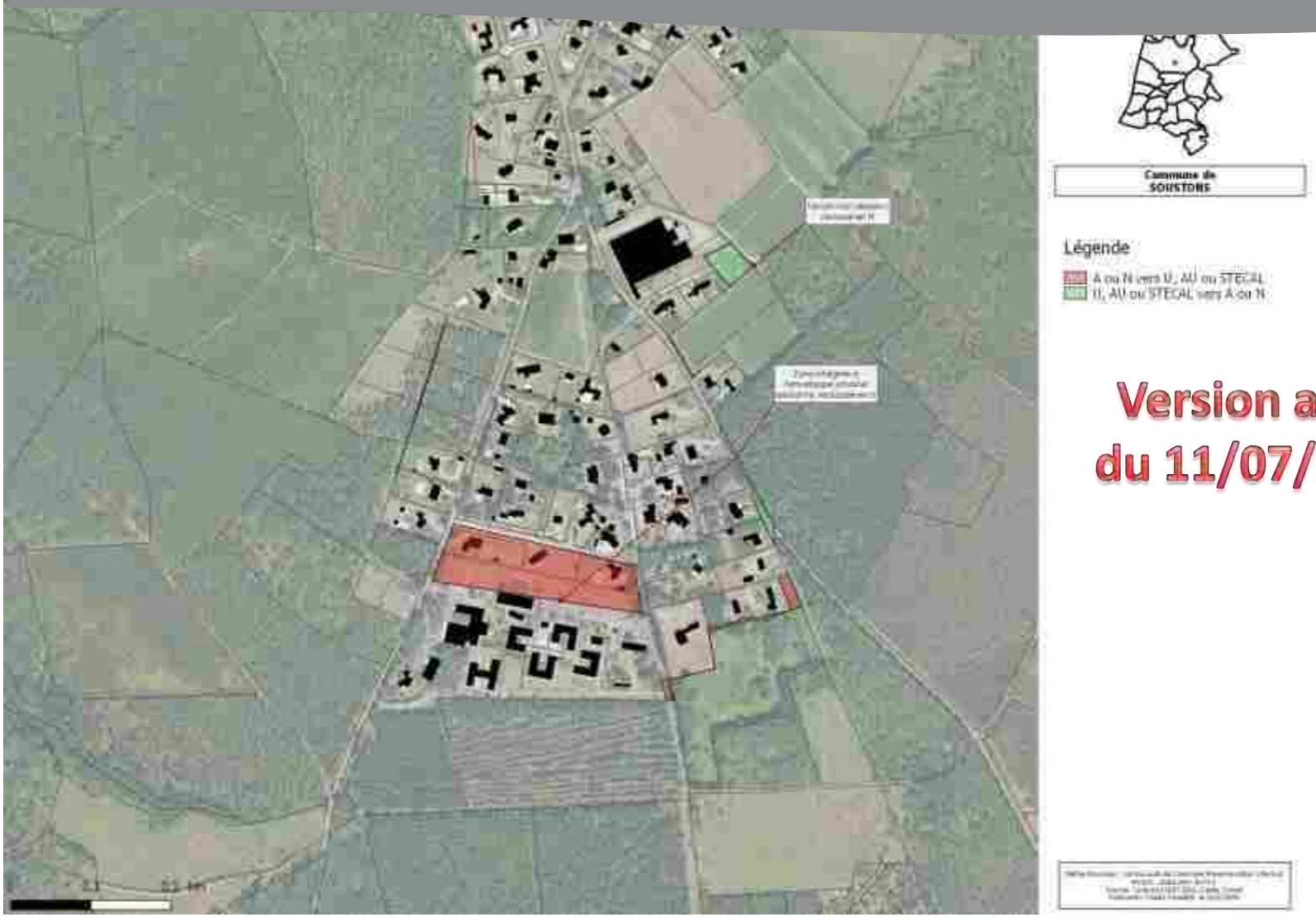
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



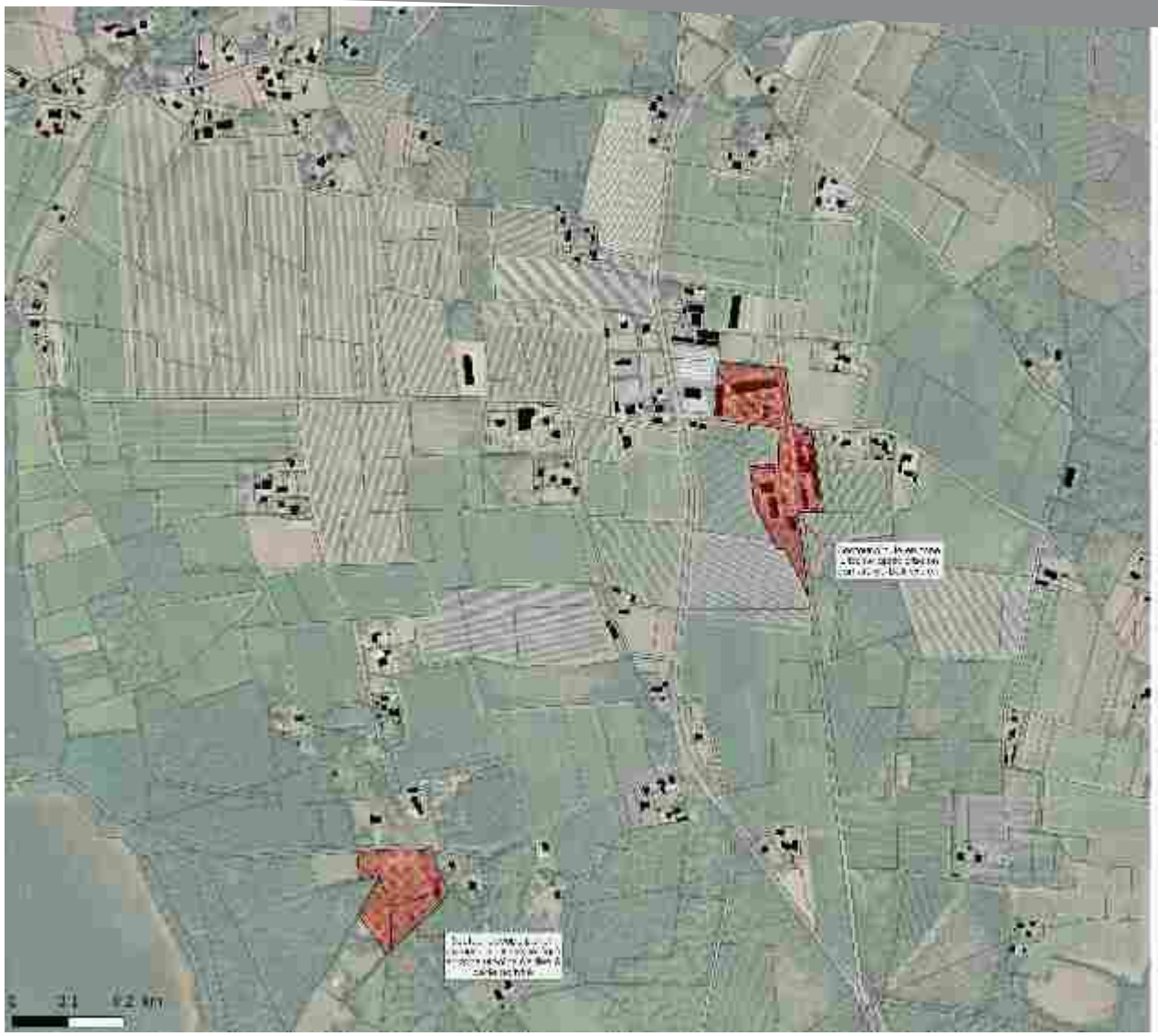
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
SOUSTONS

Légende

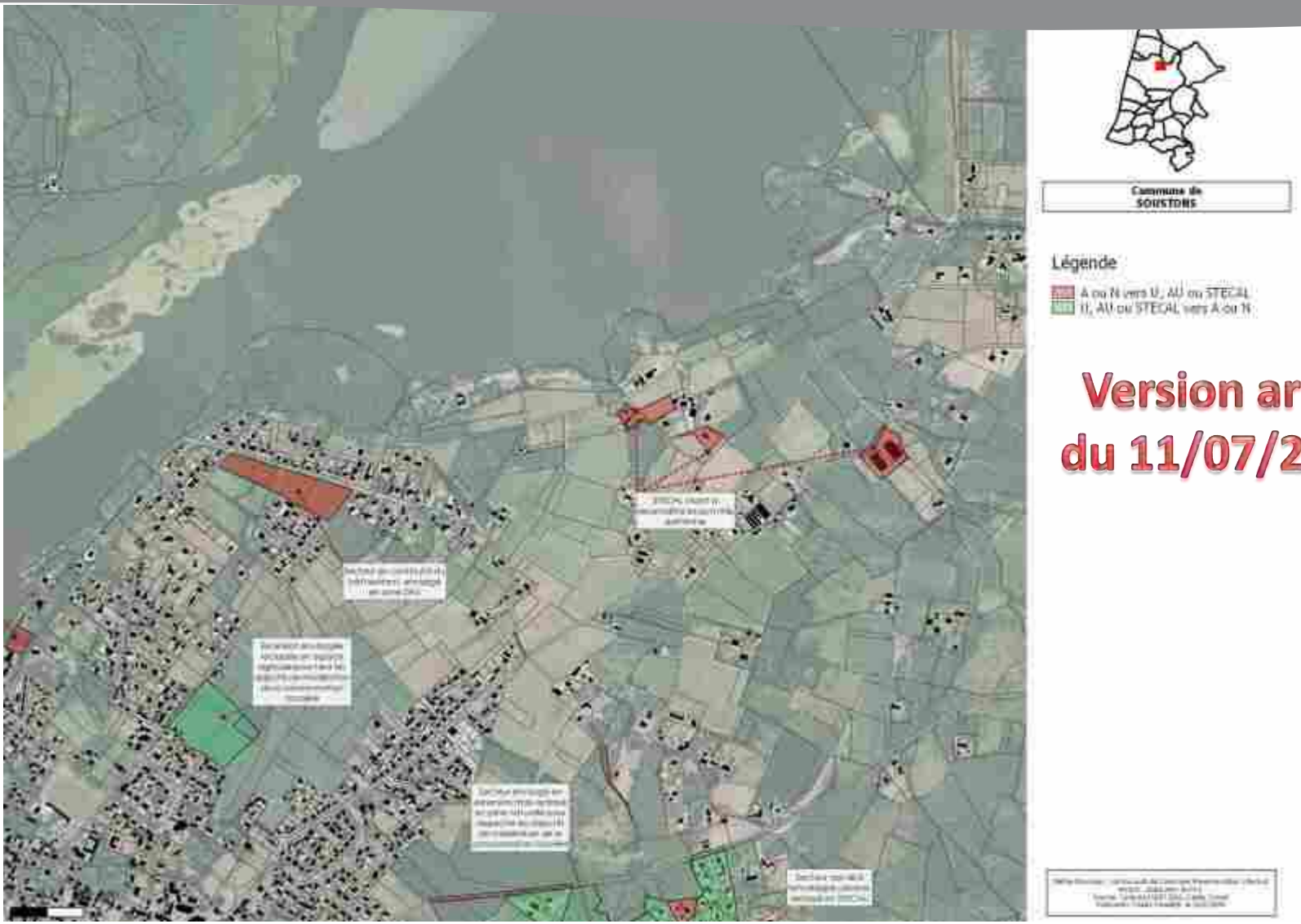
A ou N vers U, AL ou STECAL

U, AL ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

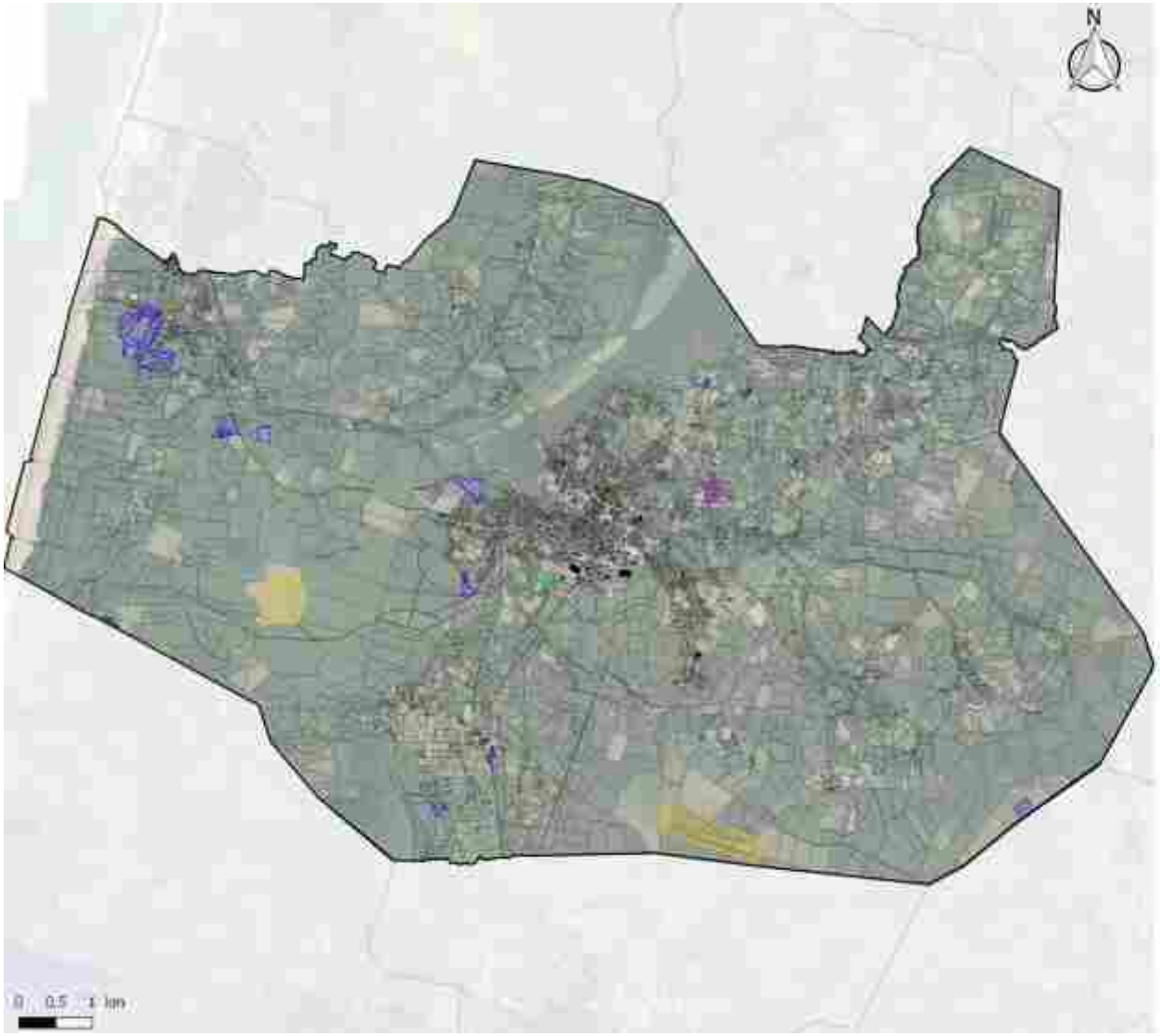
Publié en ligne le 30/06/2026

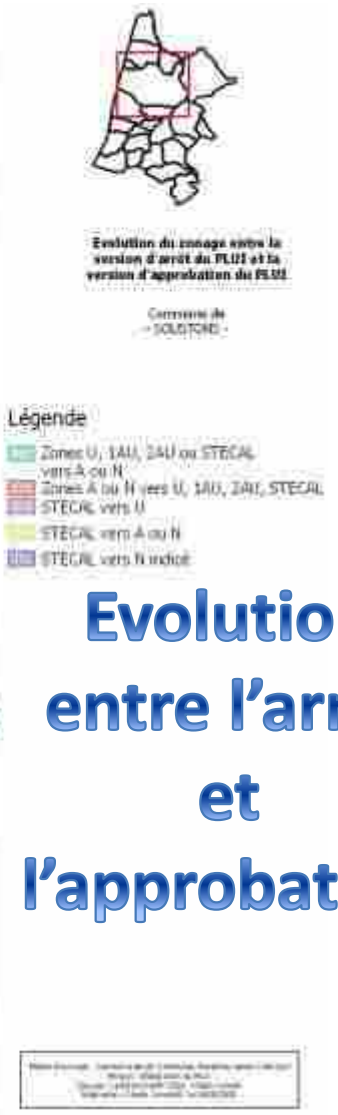
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

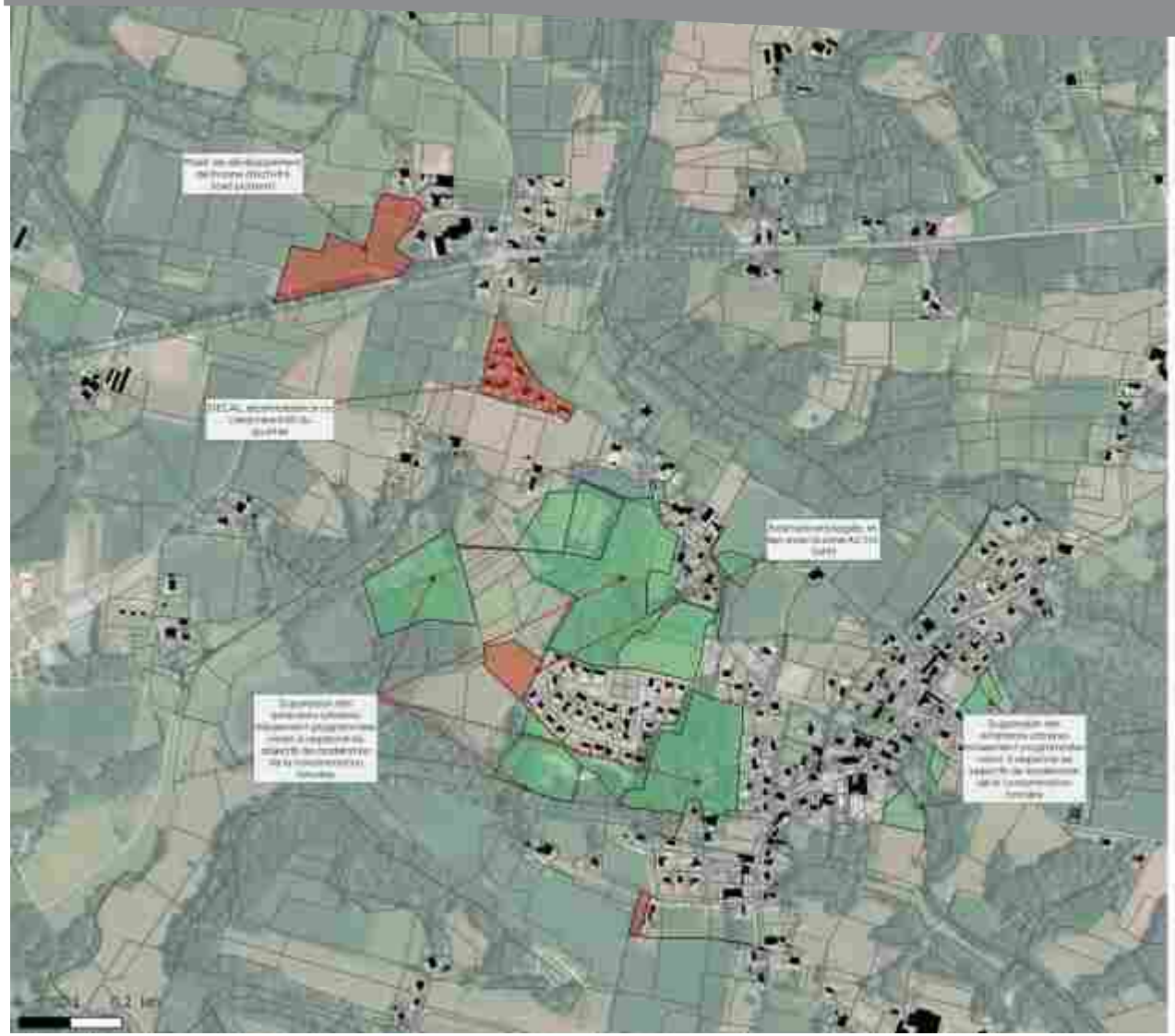




Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

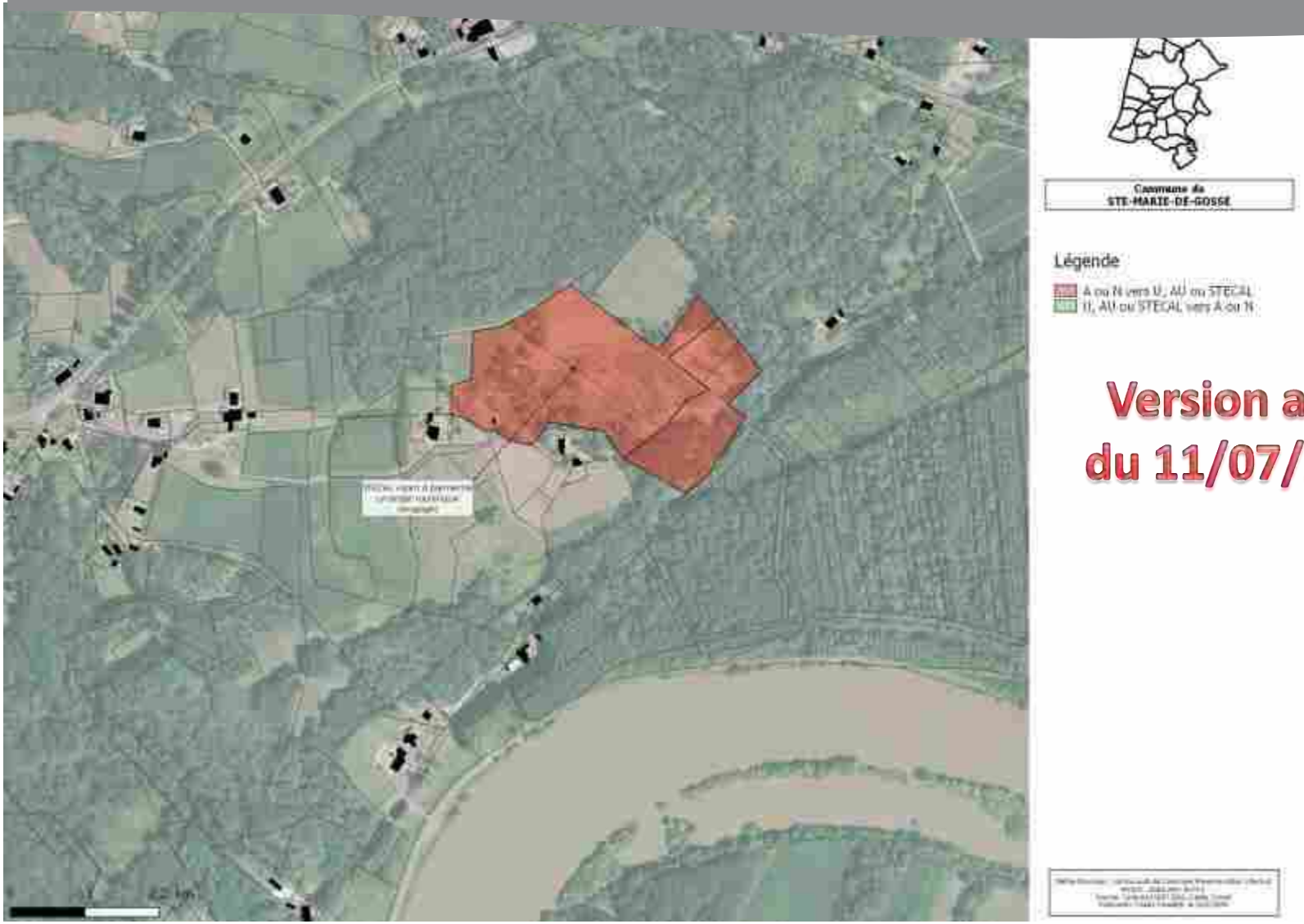
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

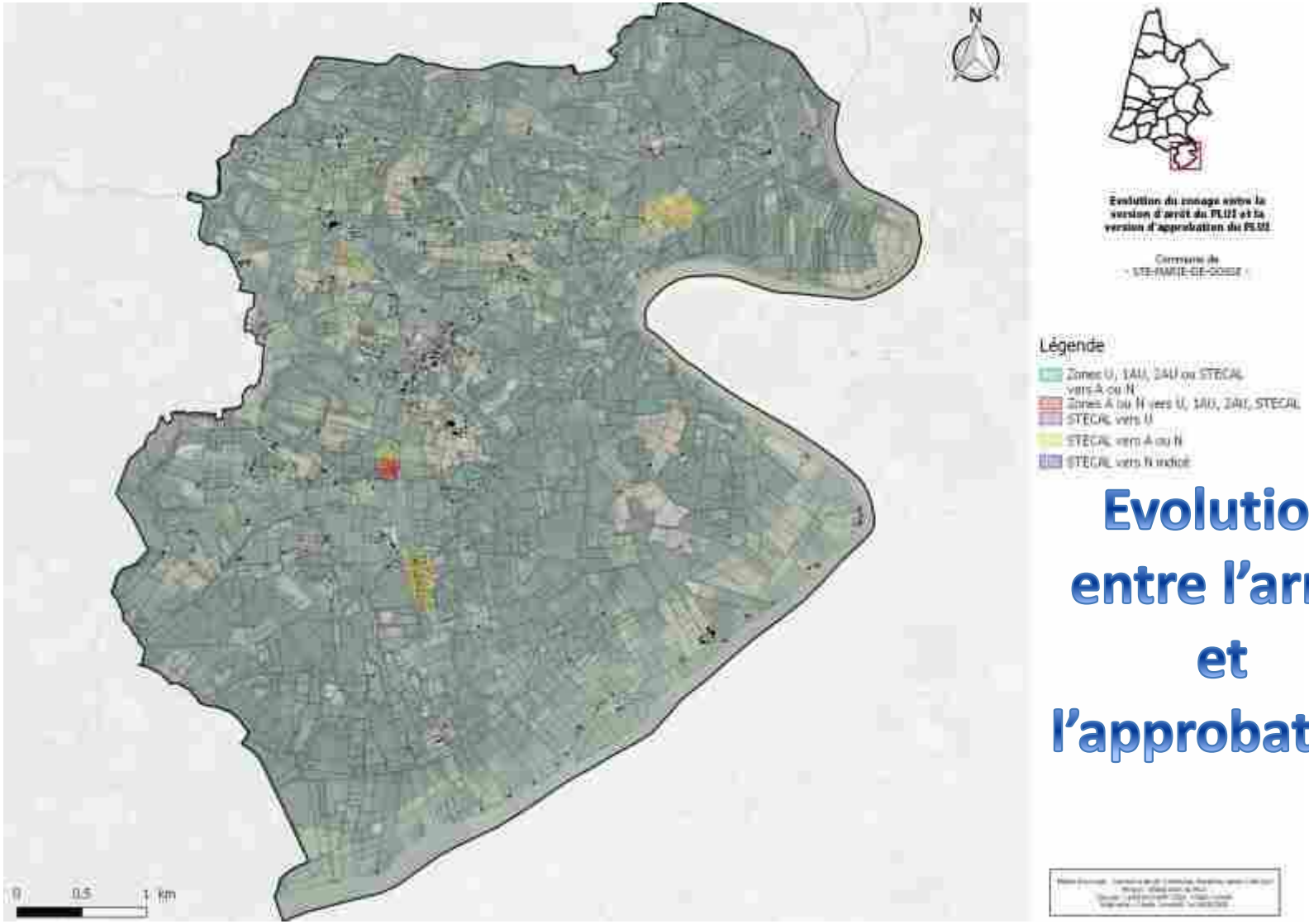
Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



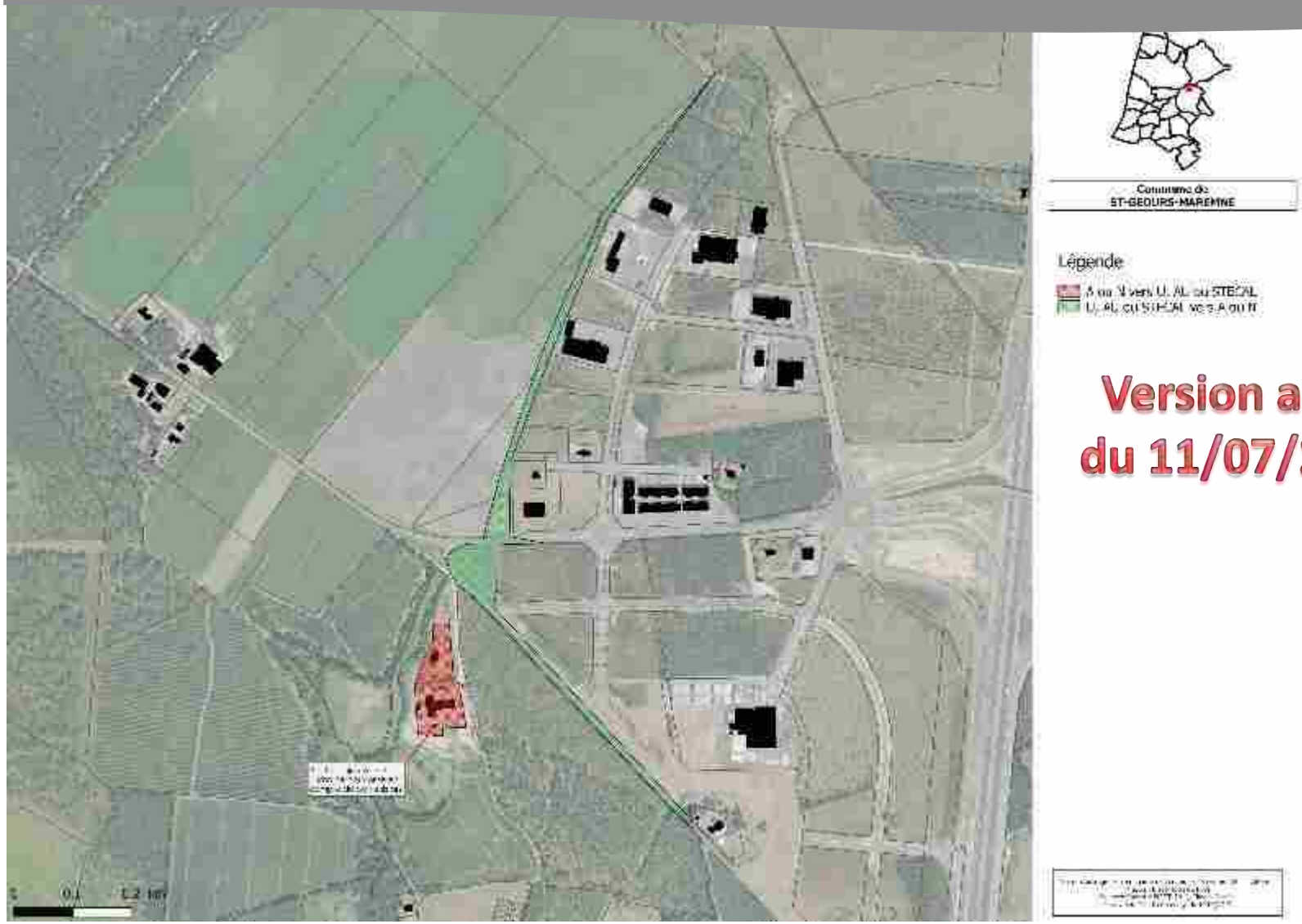
Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

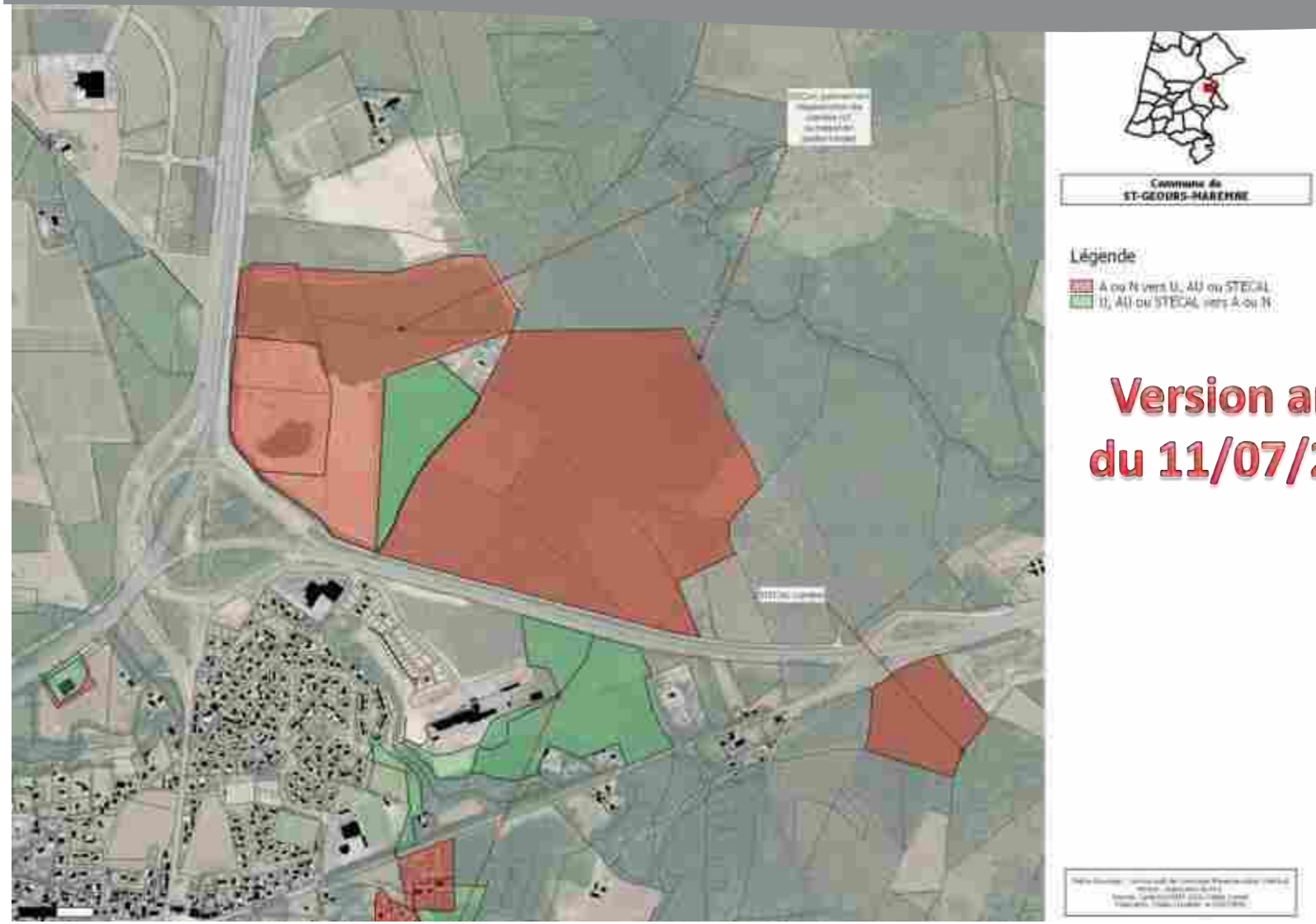
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



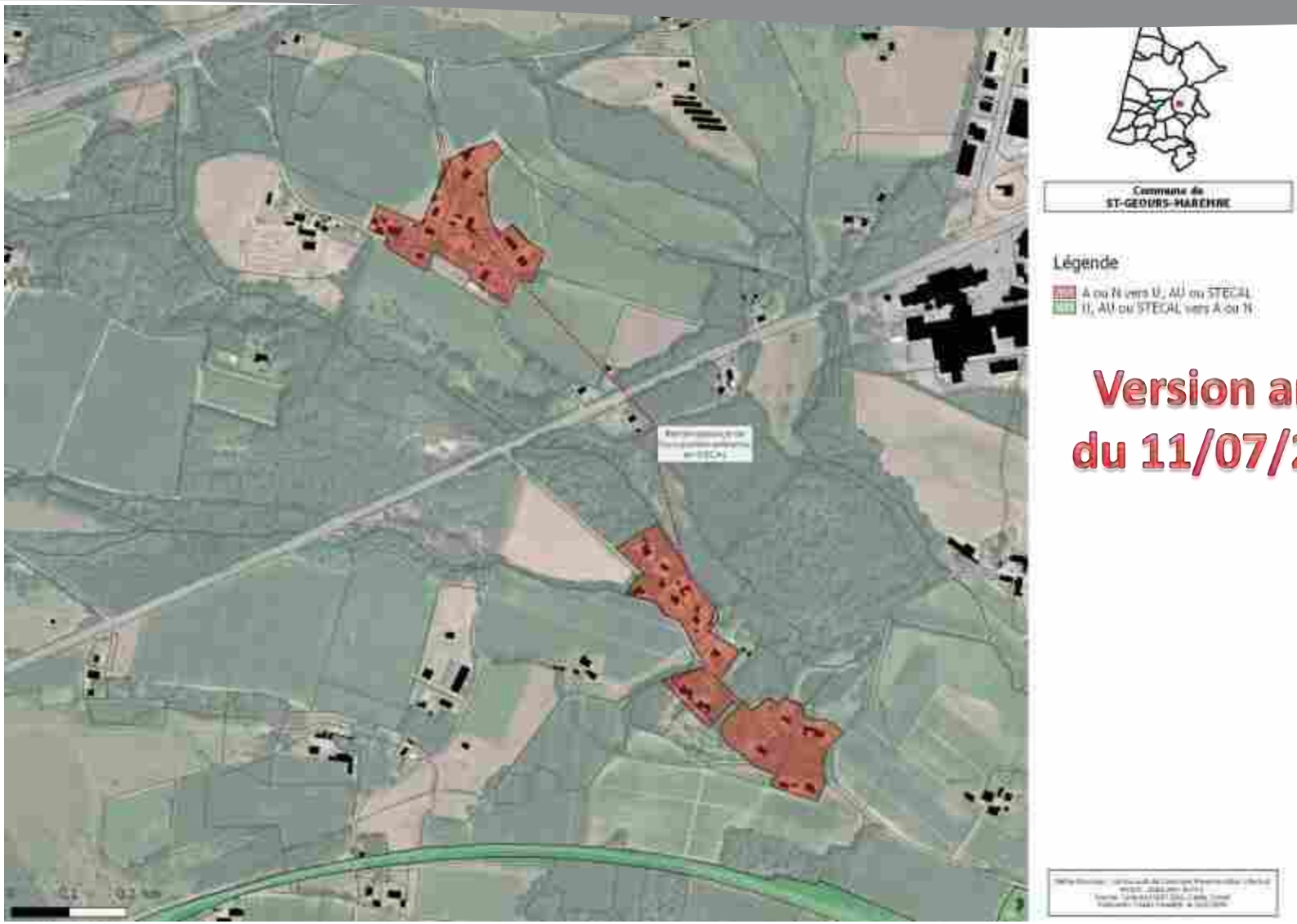
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



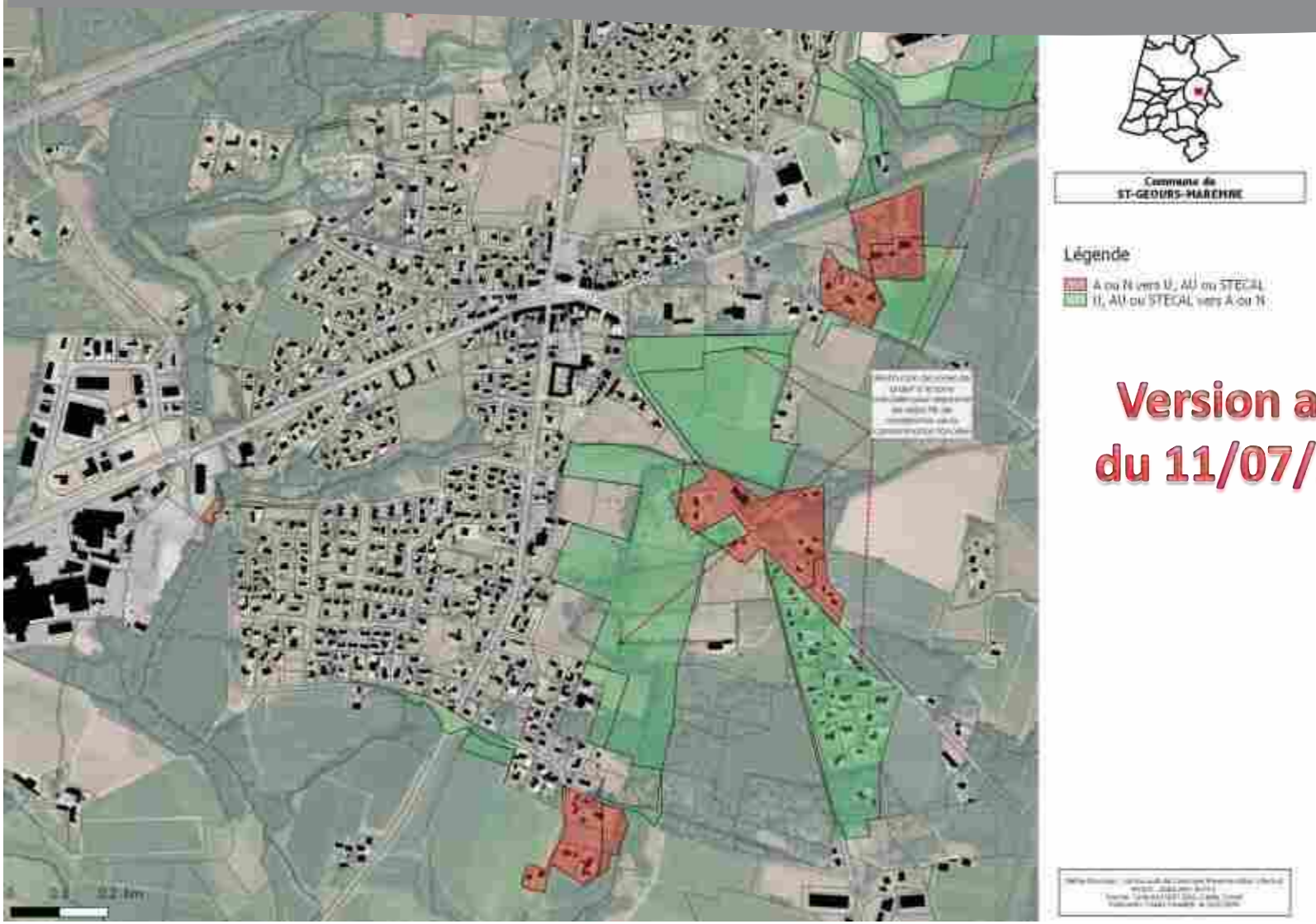
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



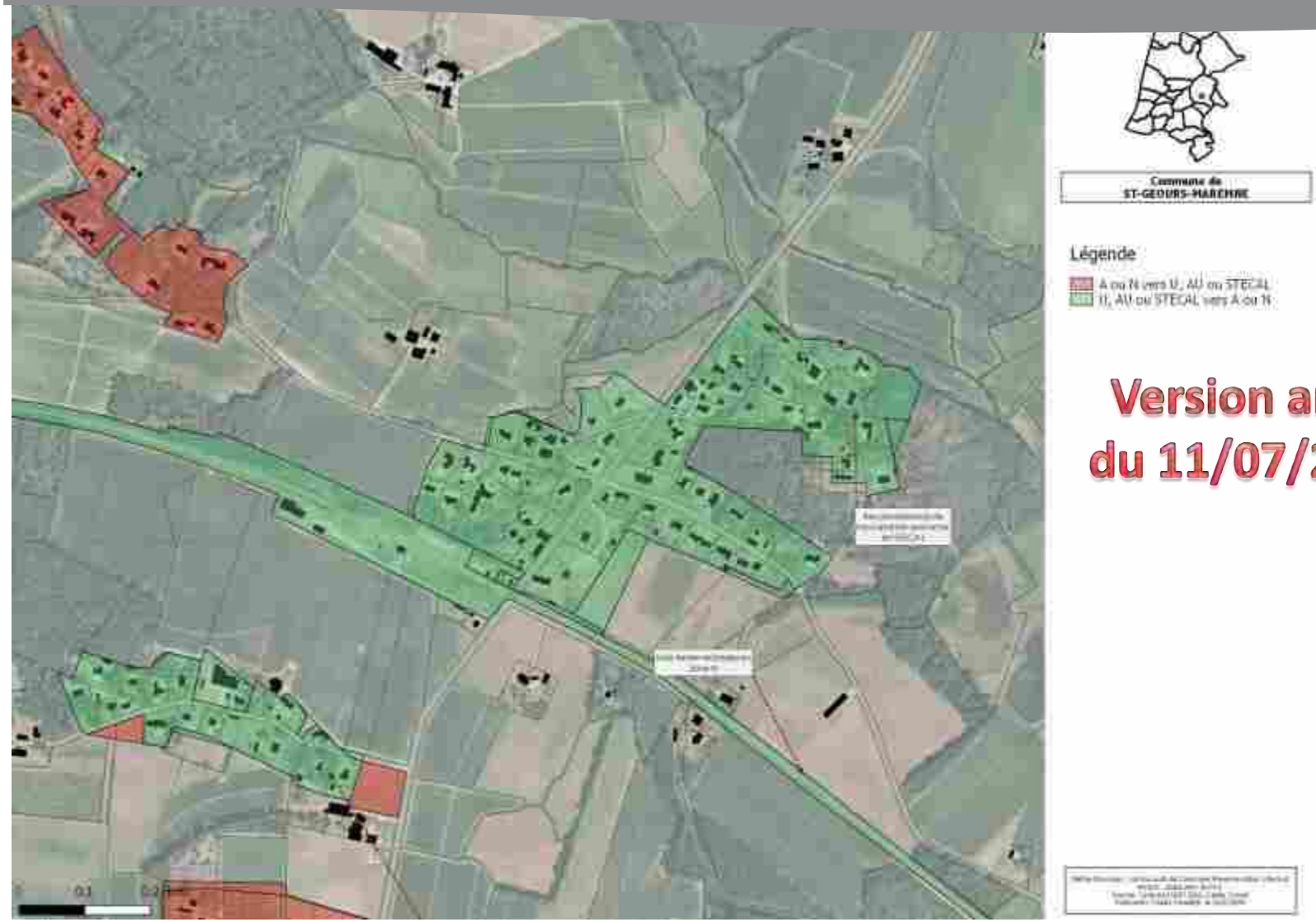
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



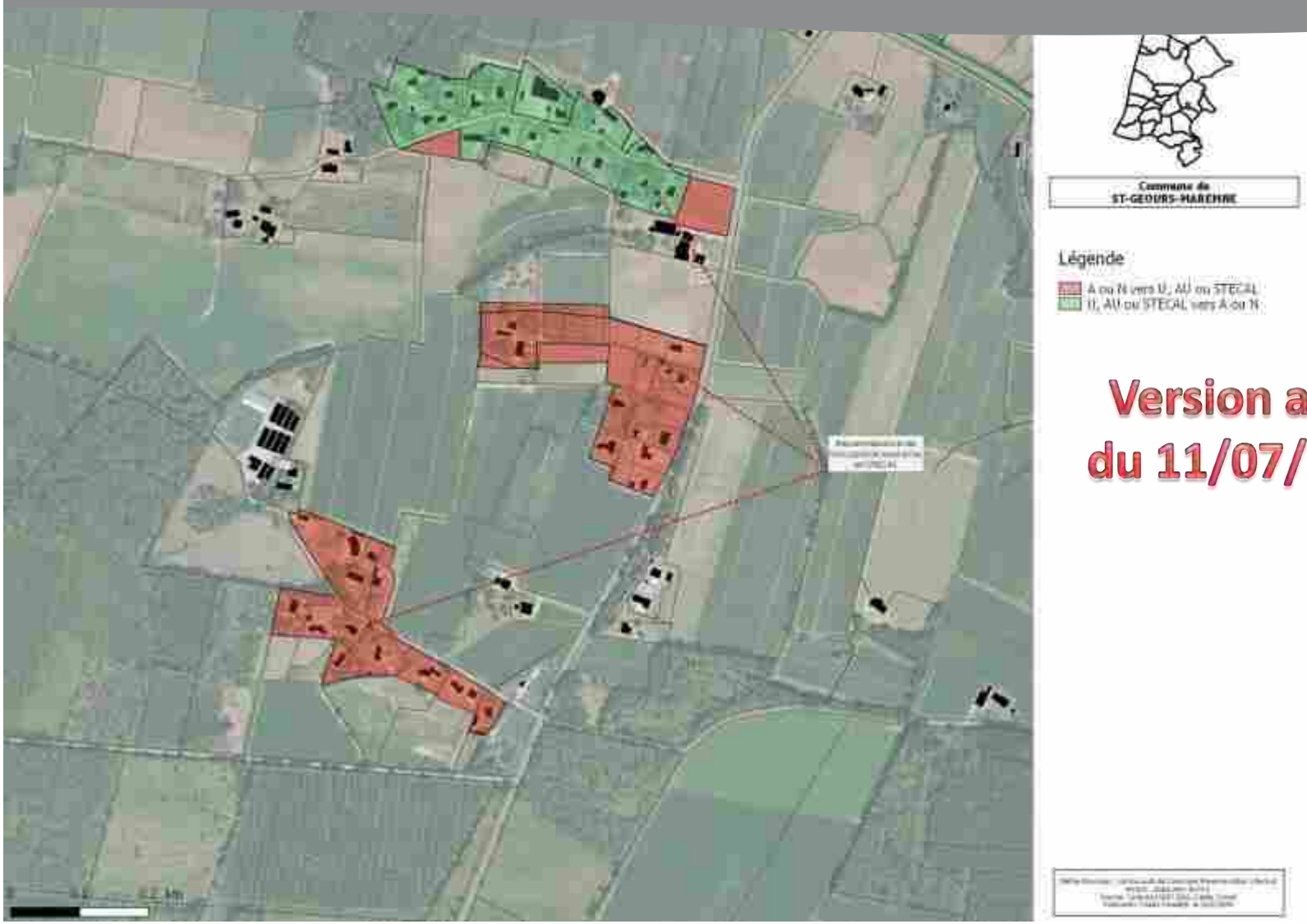
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



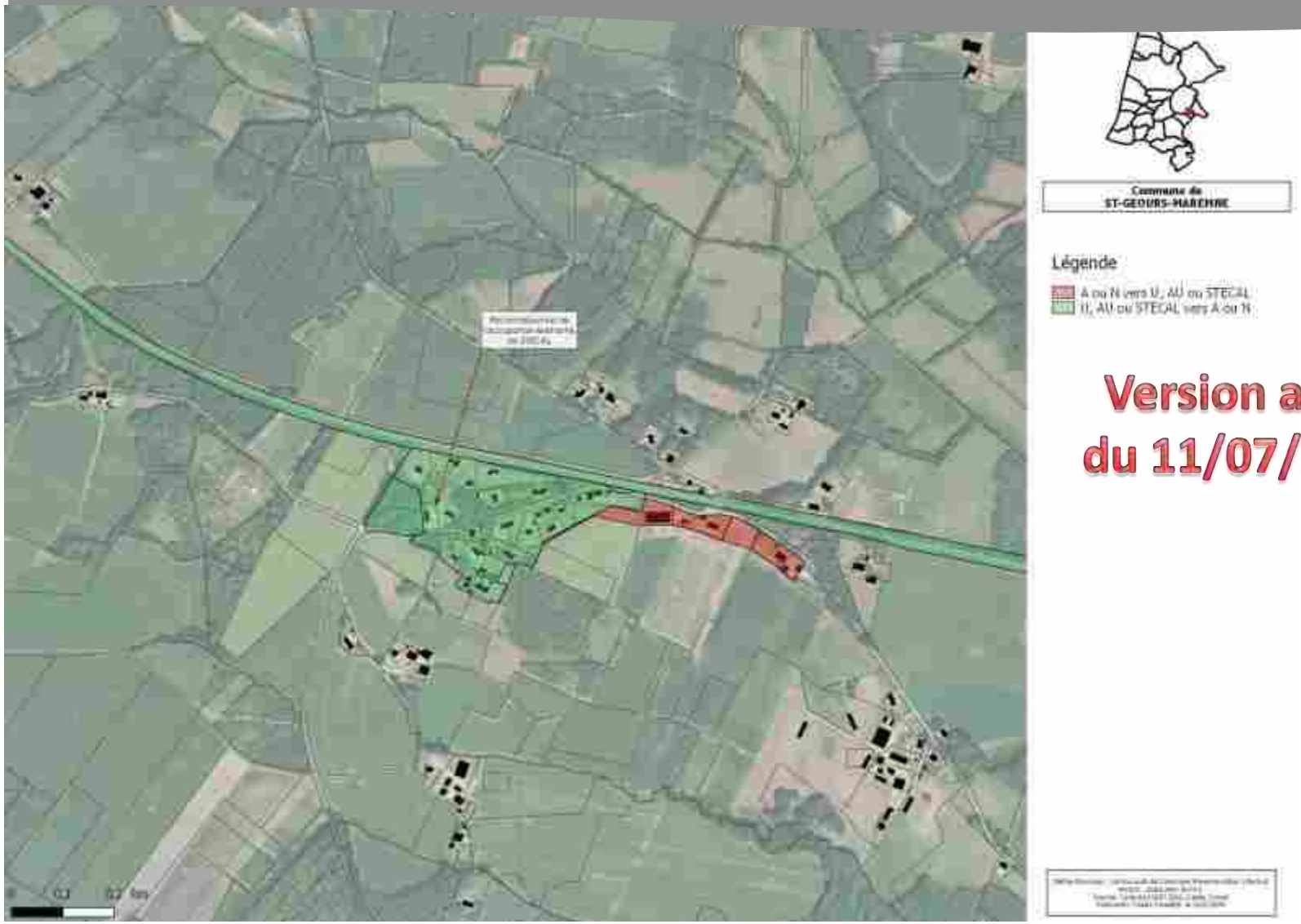
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

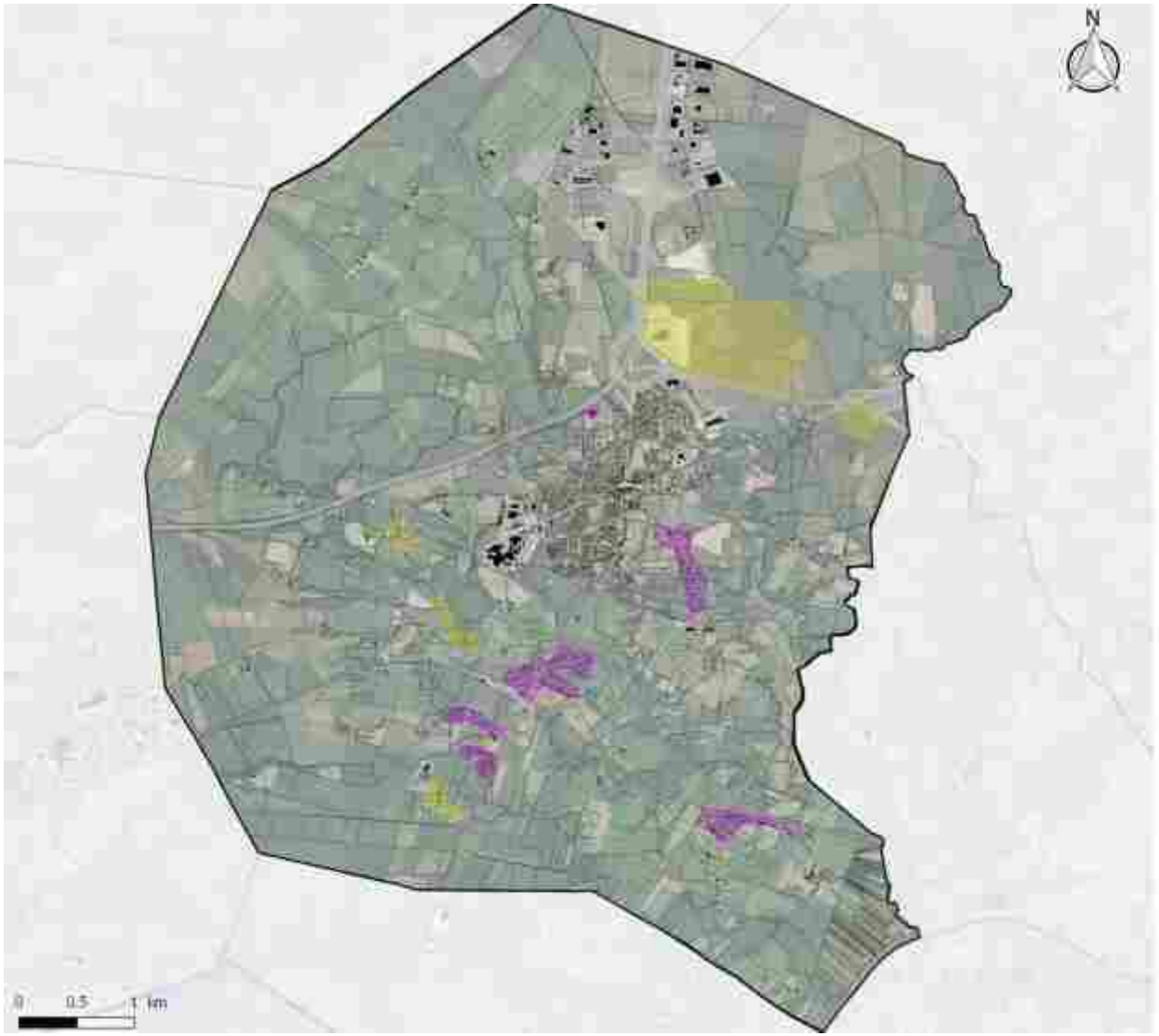


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- ST-GEORGES-RIVIERE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

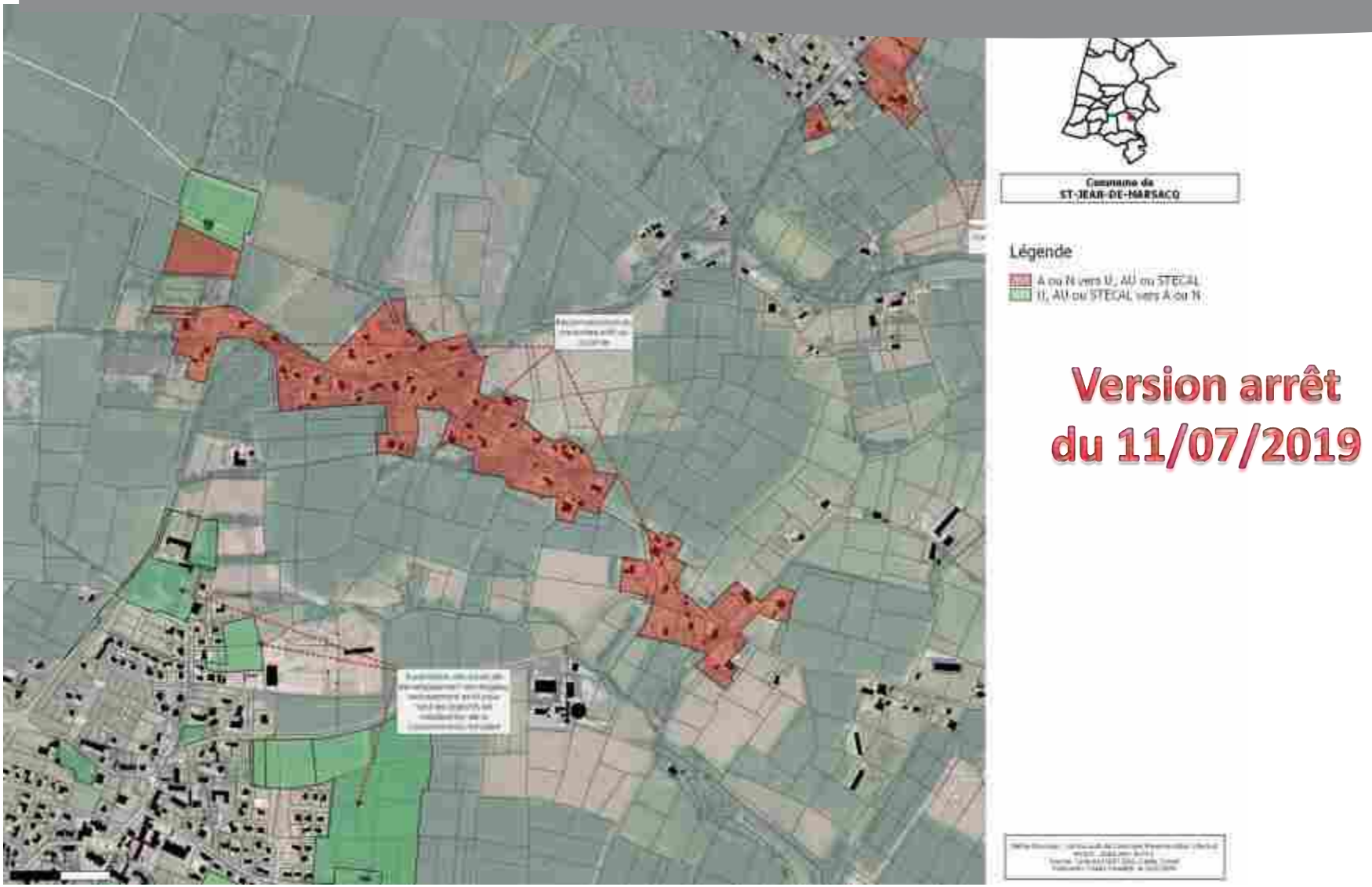
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Version arrêt du 11/07/2019

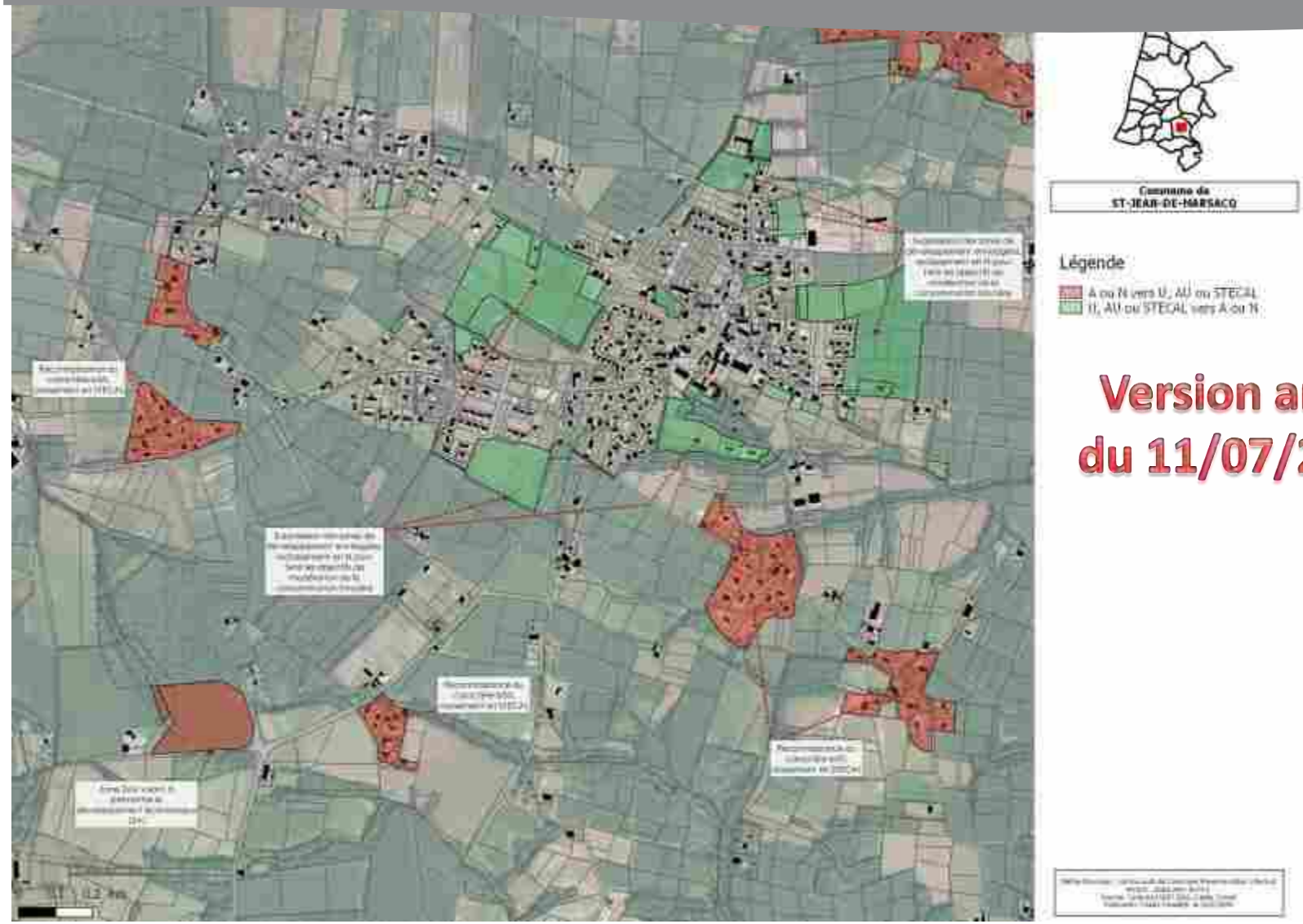
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



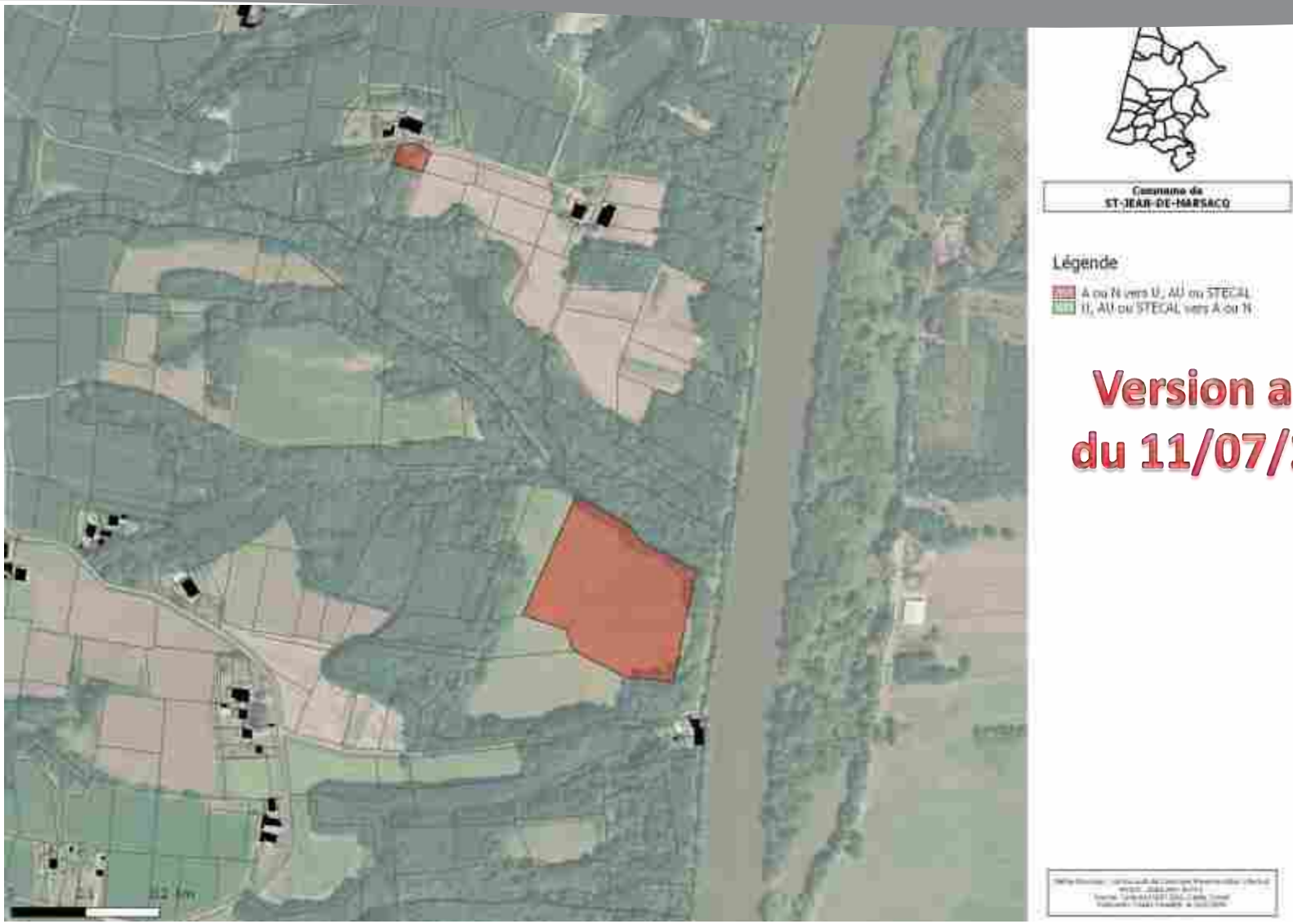
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



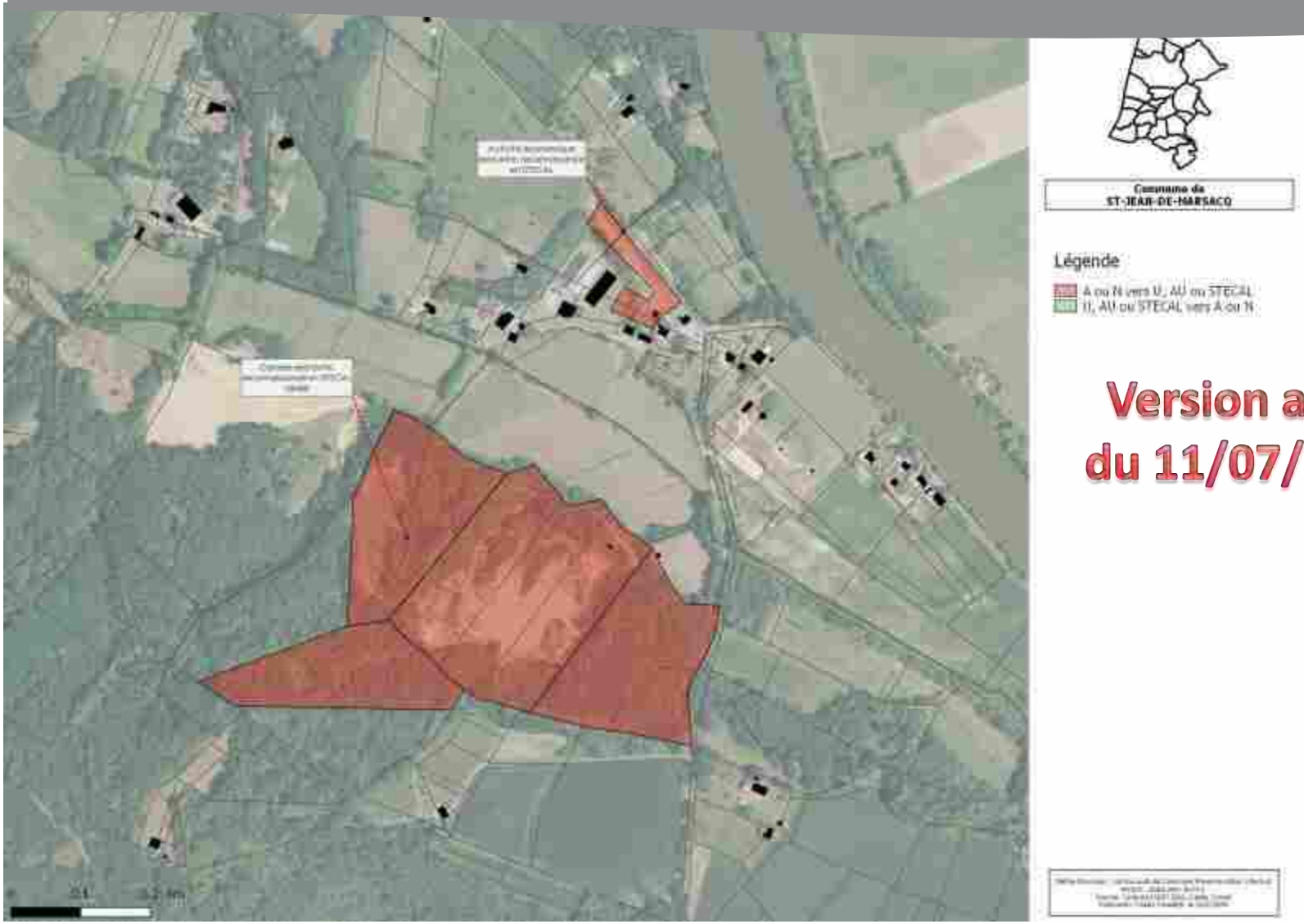
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



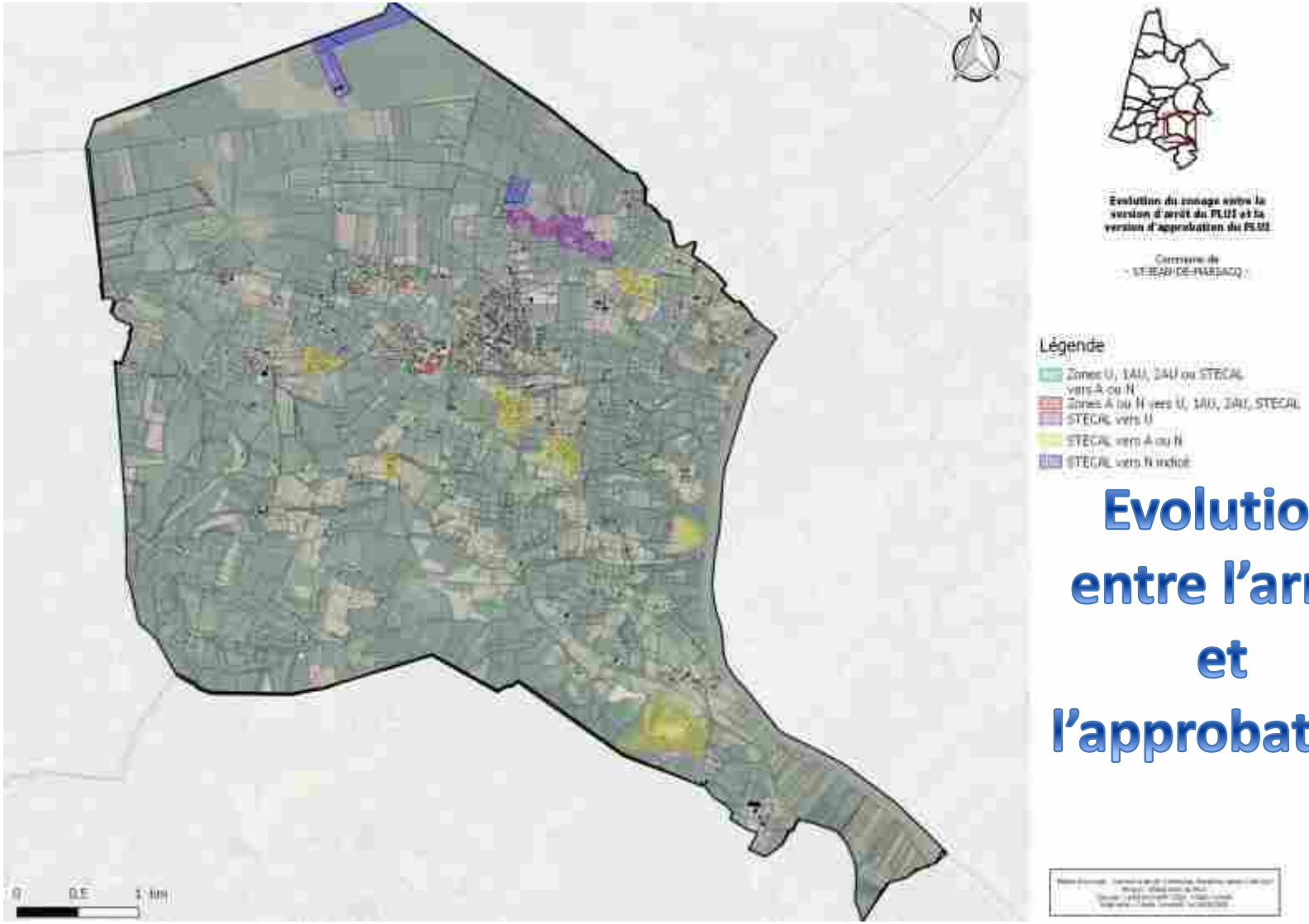
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

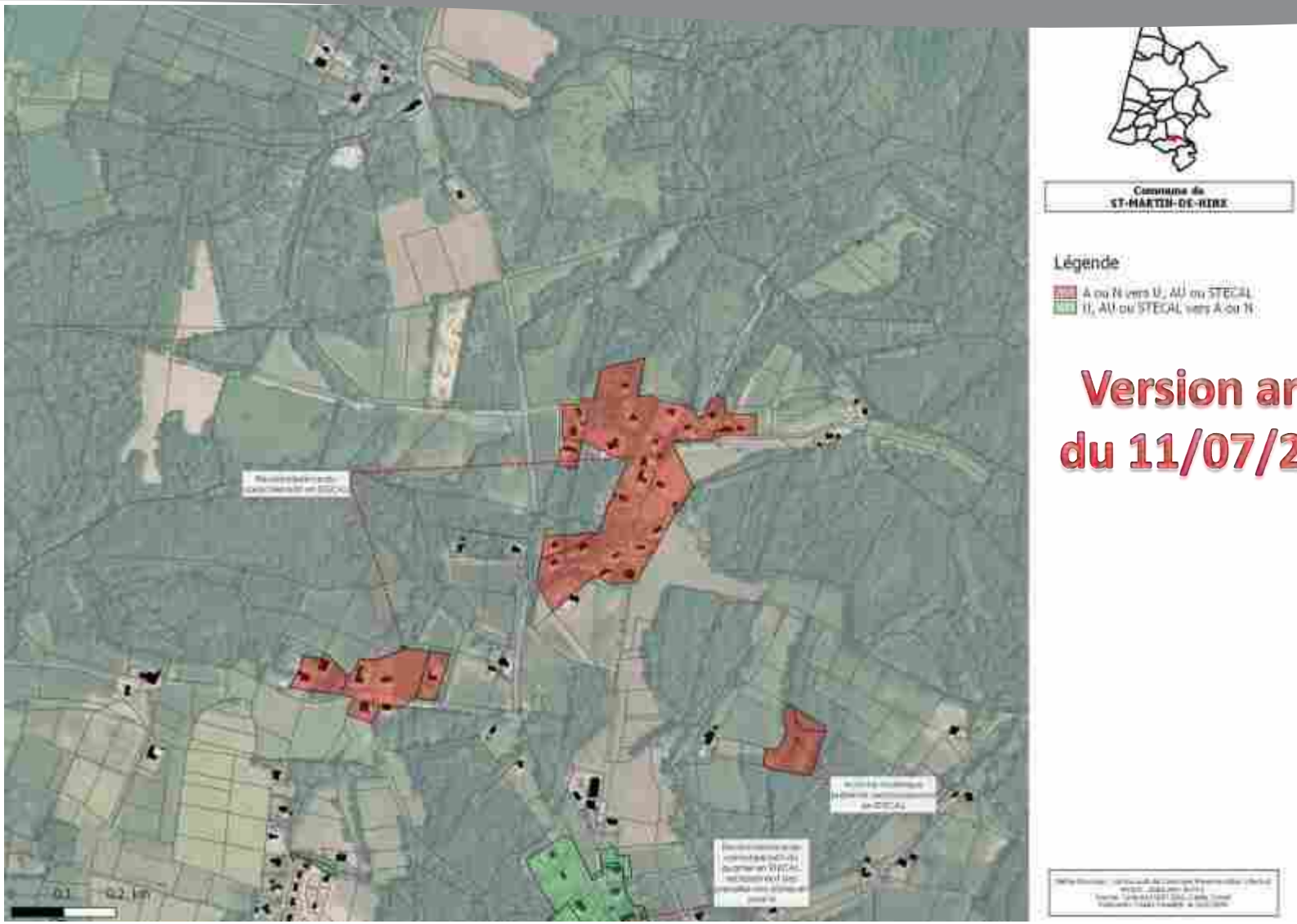
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

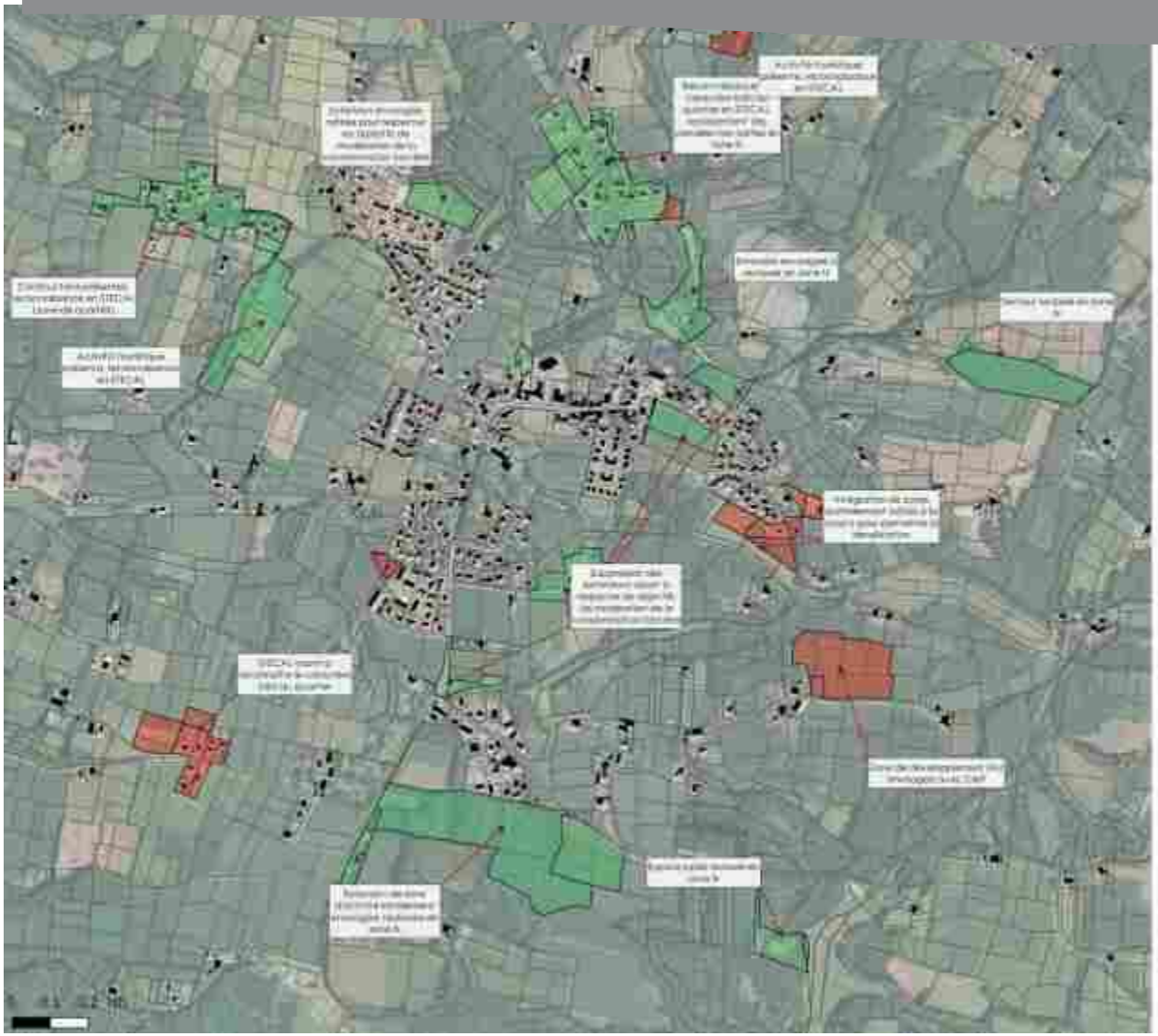
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
ST-MARTIN-DE-HINX

Légende

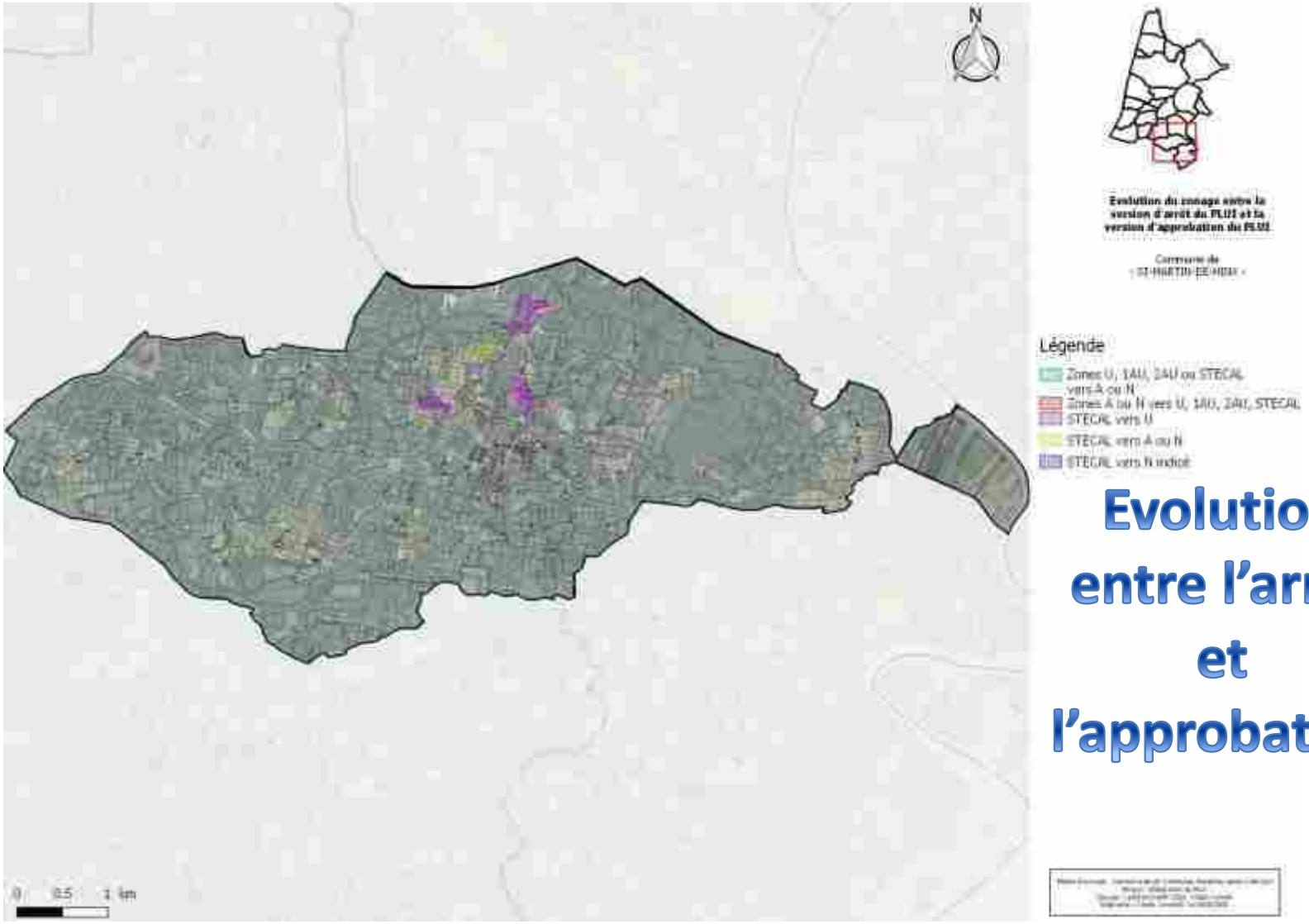
A ou N vers U, AU ou STECAL

U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

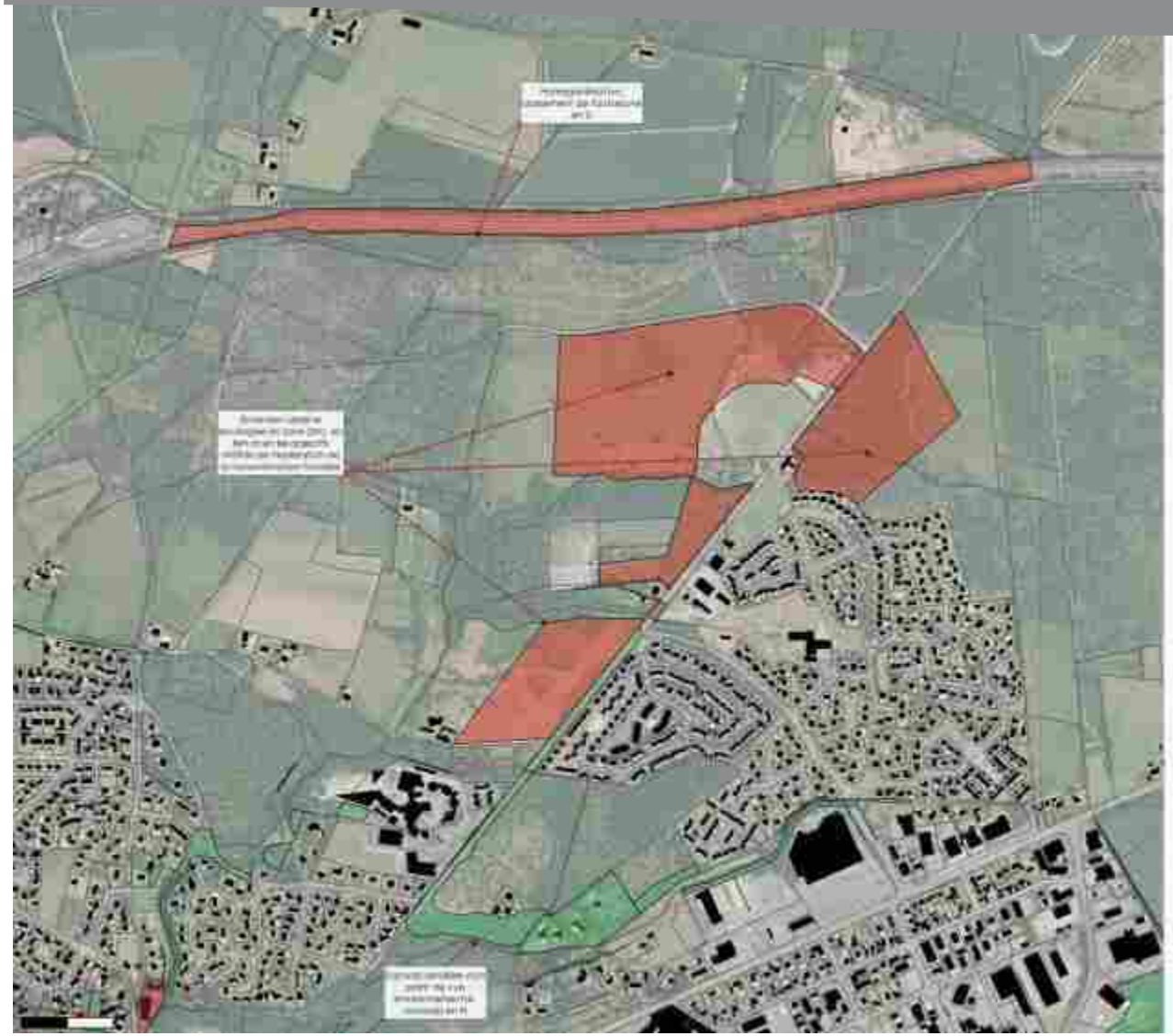
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

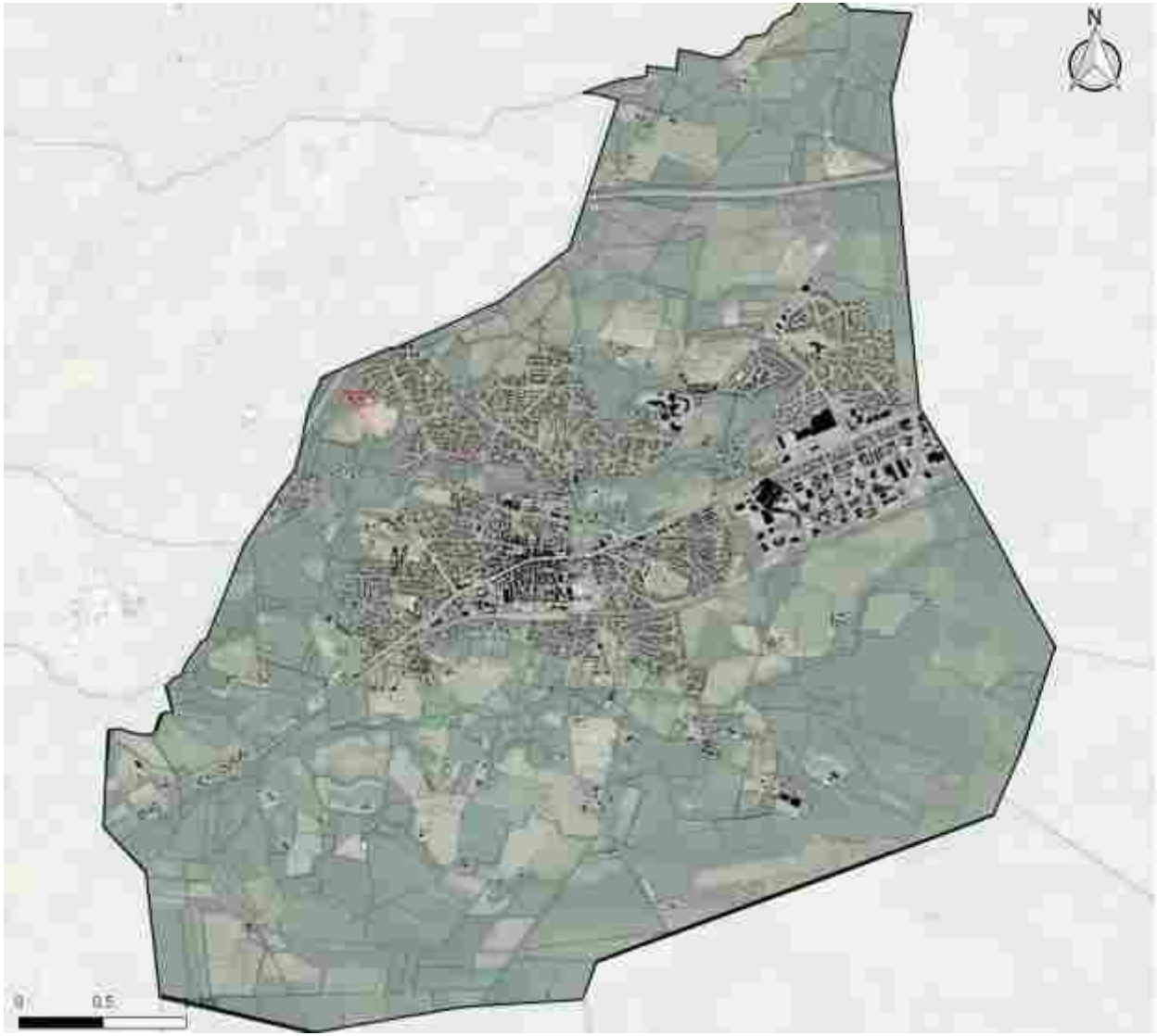
Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

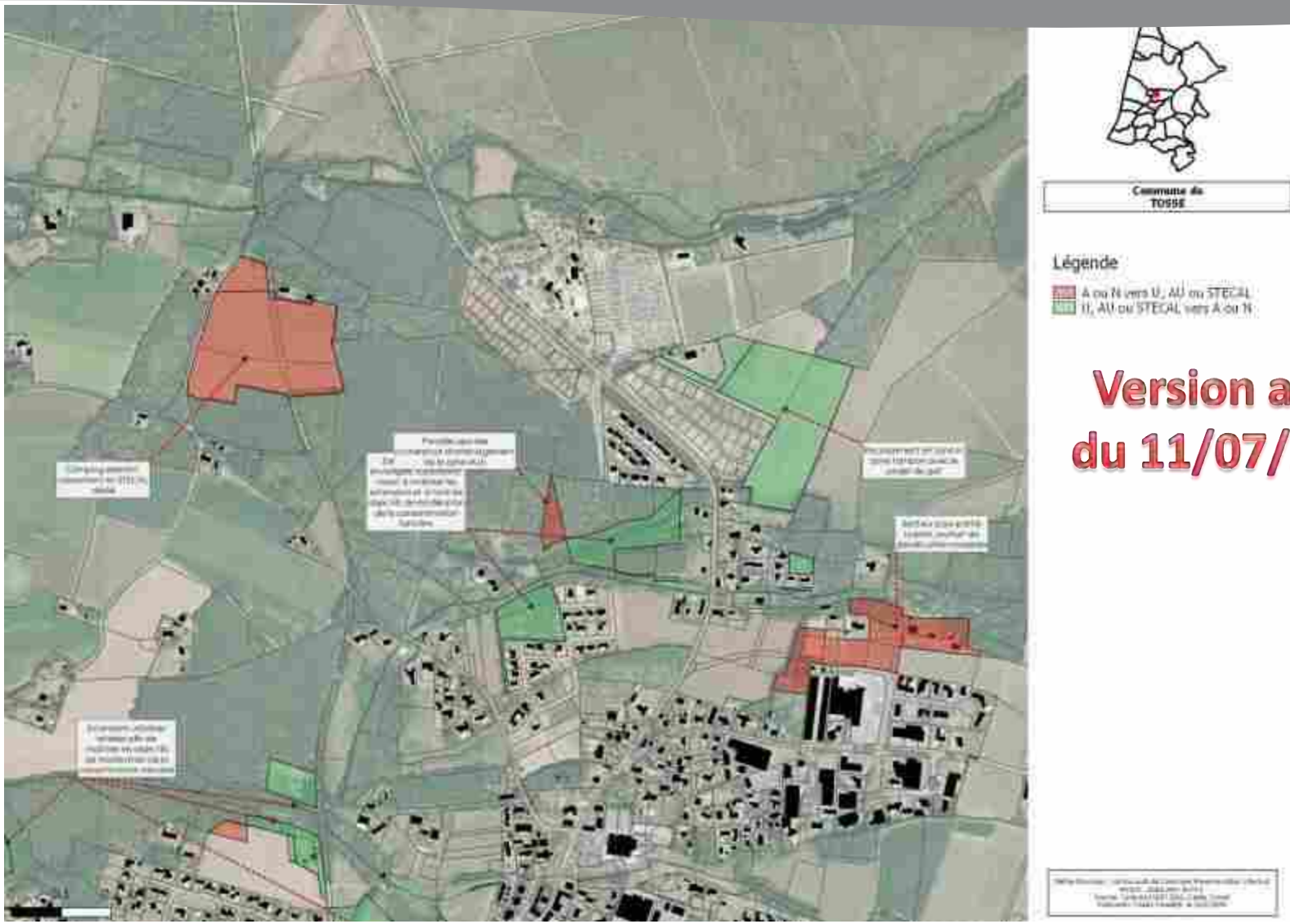
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution entre l'arrêt et l'approbation

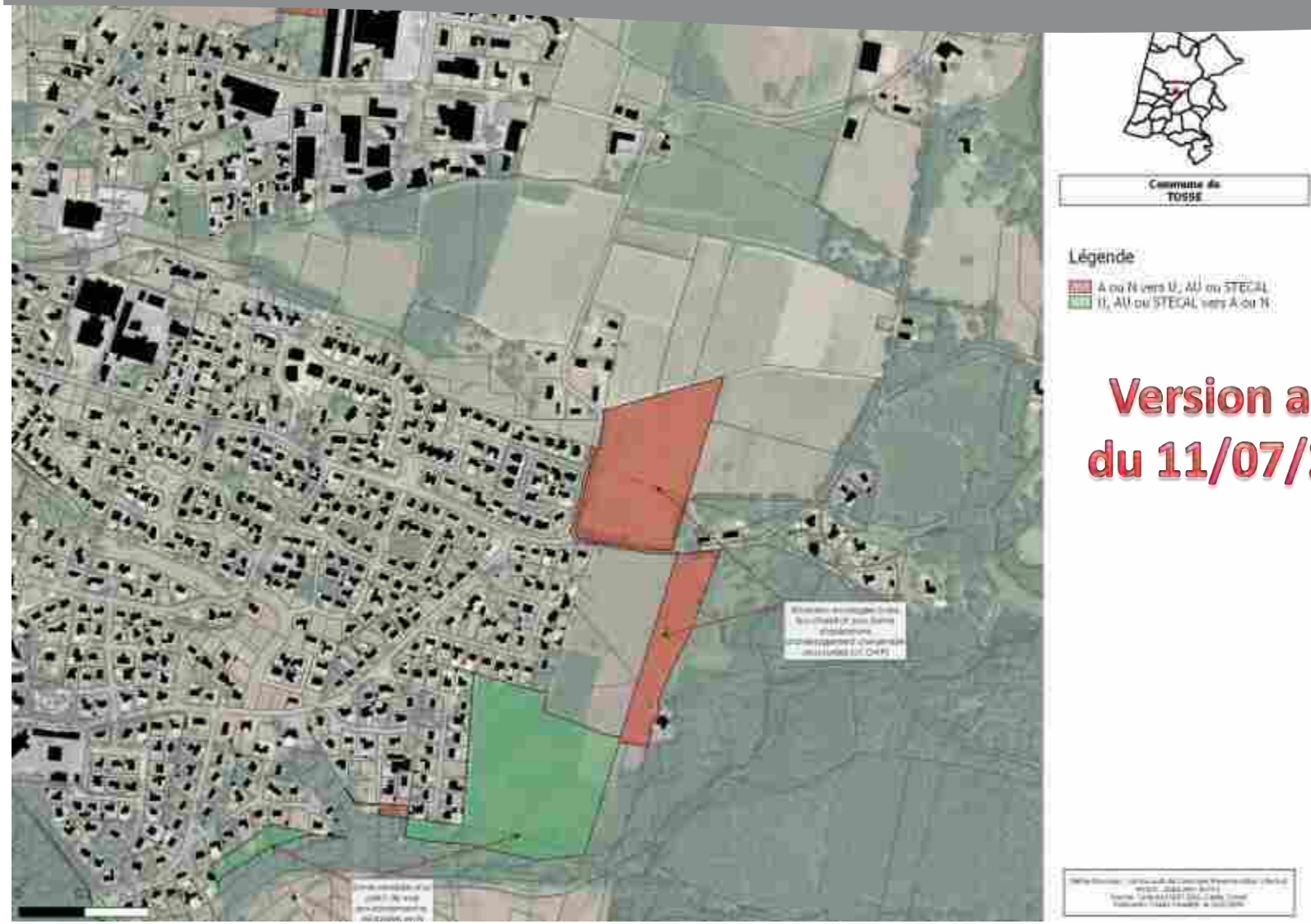
Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

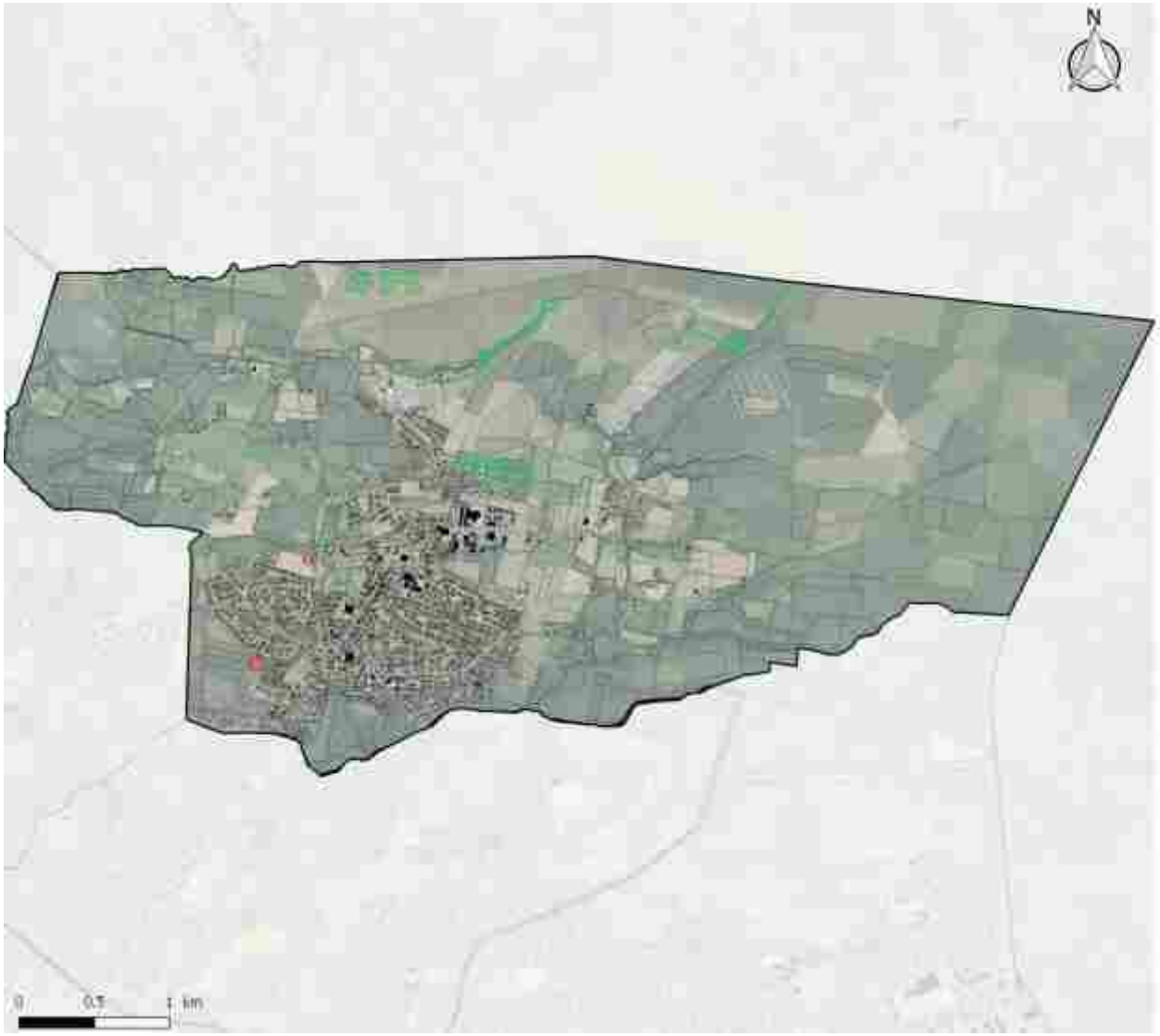


Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUi et la version d'approbation du PLUi

Commune de
TESSE

Légende

Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
STECAL vers U
STECAL vers A ou N
STECAL vers N induit

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Publié en ligne le 30/06/2026

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUi et la version d'approbation du PLUi

Commune de
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

4.9. Justifications des grandes lignes de la traduction réglementaire

L'analyse comparative des anciens documents d'urbanisme communaux et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet d'apprécier les mouvements de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU (Zones U, A Urbaniser, Agricole et Naturel) y compris les STECAL. Rappelons que sur les 23 communes qui composent le territoire de MACS, 22 communes possèdent un PLU, dont 4 sont « grenellisés » (Azur, Labenne, Magescq et Saint-Vincent-de-Tyrosse). Messanges est dotée quant à elle d'un POS.
Le tableau ci-dessous présente les évolutions de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU et les STECAL :

	U_A	U_AU	U_N	U_STECAL	AU_A	AU_N	AU_STECAL	AU_U	A_AU	A_N	A_STECAL	A_U	N_A	N_AU	N_STECAL	N_U	TOTAL
ANGRESSE	2,1		1,4		0,0	7,3		18,2		23,7			56,4			17,1	**126,1**
AZUR	0,6		23,5					27,7		0,9		1,7	10,7	1,1		2,0	**68,1**
BENESSE-MAREMNE	0,4	1,0	2,2		20,8	42,3		132,9		27,7		9,1	58,3	0,1		43,3	**338,1**
CAPBRETON		0,0	34,0			24,4		25,1		5,4			5,0	0,2	0,7	23,8	**118,6**
JOSSE	0,3		3,4		0,6	1,7		0,2		1,4		1,5	34,6	1,2	0,4	4,3	**49,6**
LABENNE		8,3	8,9			19,7		17,4					2,2	4,2	0,6	43,6	**105,0**
MAGESCQ	3,9	2,9	40,2		12,2	59,0		72,0					1 079,2	3,9	3,3	161,2	**1 437,9**
MESSANGES			1,3			105,8		38,2					176,5	12,0		70,2	**404,0**
MOLIETS-ET-MAA		0,2	61,4			0,6		8,3		0,1			2,6			0,7	**74,0**
ORX	1,8	0,3	4,6		1,6	0,9		6,4	5,3	12,3		1,9	116,5	2,5		3,3	**157,2**
SAUBION	0,4	0,4	6,3		8,4	2,1		16,2		0,0	1,2	0,3	35,5		1,3	12,9	**85,0**
SAUBRIGUES	0,3	1,2	15,2	0,5	3,3	3,8	5,3	7,0	0,0	52,4		0,4	140,3	1,0	1,3	0,4	**232,3**
SAUBUSSE	6,3	4,1	5,2		27,1	1,1		5,8		2,1		2,8	146,4			2,8	**203,8**
SEIGNOSSE	0,0	0,1	57,2		0,2	23,5		36,3					30,9	21,1		7,9	**177,3**
SOORTS-HOSSEGOR			11,3			9,2		20,5						5,1		10,3	**56,3**
SOUSTONS	1,7	0,9	23,9		3,3	137,1		28,8		70,0		0,0	143,4	4,4	1,6	28,9	**444,1**
STE-MARIE-DE-GOSSE			7,4		3,7	11,2		5,4		27,2	0,9	0,2	362,2	3,5	1,3		**422,9**
ST-GEOURS-MAREMNE	1,1	1,7	37,6	0,5	7,8	23,5		11,7		10,6		7,3	178,4	1,5		10,0	**291,5**
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2,2	0,8	22,2		14,7	5,6		17,6	4,2	50,7	0,2	0,1	109,0	0,2	0,6	14,4	**242,3**
ST-MARTIN-DE-HINX	0,3	0,0	6,3		3,9	17,1	3,9	12,8	3,6	37,0	3,7	0,1	306,1	0,2	0,1	10,8	**406,0**
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	0,2	0,1	16,4		1,6	4,4		6,7	5,5	28,6		0,1	85,7	0,0		42,5	**191,8**
TOSSE	0,0	4,0	4,0			13,8		24,6	23,7	6,9	6,0	0,2	81,4	51,3	0,0	3,4	**219,5**
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS			4,0			9,2		10,8								14,9	**39,0**
TOTAL	**21,6**	**25,9**	**398,0**	**1,0**	**109,3**	**523,4**	**9,2**	**550,5**	**42,3**	**357,0**	**12,0**	**25,7**	**3 161,3**	**113,3**	**11,2**	**528,8**	**5 890,3**

En conclusion, le PLUi de MACS reclasse 62,9 ha de zones U et AU des précédents documents d'urbanisme en agricole et 279,3 ha en zone naturelle. Notons par ailleurs que 33,3 ha d'anciennes zones U, AU, A et N confondues sont reclassés en STECAL pour répondre aux nouvelles exigences législatives en matière de constructibilité limitée en zone A et N.
Enfin, le PLUi a été l'occasion de retravailler la délimitation des zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques et fonctionnalités de ces espaces. 357 ha de zones agricoles ont été reclassées en zone N. A l'inverse, 3161,3 ha de zones N ont été reclassées en zone A.

Publié en ligne le 30/06/2026

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

La traduction réglementaire du projet a été calibrée en fonction des intentions exprimées dans le PADD. La déclinaison réglementaire, par les densités qu'elle propose, notamment dans les OAP, veille à respecter l'objectif politique qui est de ne pas dépasser 80 000 à 82000 habitants à l'horizon 2030 à l'échelle de l'intercommunalité. Le bilan capacitaire des zones AU (A Urbaniser) et U soumises à OAP est le suivant :

	total après M4	Evolution depuis M3
en extension	4772	257
en densification	1104	313
	5876	570

	Numéro OAP	Zone	Nb de logements attendus
Angresse	1	AU	120
SS-total	après M4		120
Azur	1	AU	17
	2	U	15
SS-total	après M4		32
Benesse-Maremne	1	AU	10
	2	AU*	55
	3	AU	70
SS-total	après M4		135
Capreton	1	U	0
	2	U	0
	3	U	0
SS-total	après M4		0
Josse	1	AU	49
	2	AU	45
	3	AU	7
SS-total			101
Labenne	1	AU*	100
	2	AU	120
	3	AU	200
	4	AU	180
	5	AU	30
	6	AU	60
	7	AU	80
	8	U	0
	9	U	0
	10	U	0
SS-total			770
Magescq	1	AU	50
	2	AU	32
	3	U	3
	4	U	30
	5	U	40
	6	U	20
	7	U	30
	8	U	30
	9	U	20
SS-total			255

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Messanges	1	AU	55
	2	AU	50
	3	AU	80
SS-total	après M4		185
Moliets-et-Maa	1	AU*	45
	2	AU	94
	3	AU	68
	4	AU	30
	5	AU	38
	6	AU	45
	7	U	0
SS-total	après M4		320
Orx	1	AU	60
	2	AU	9
	3	AU	7
SS-total			76
Ste-Marie-de-G.	1	AU	40
SS-total			40
St-Geours-de-M.	1	AU*	50
	2	AU	30
	3	AU	30
SS-total			110
St-Jean-de-M.	1	AU	25
	3	AU	10
SS-total	après M4		35
St-Martin-de-H.	1	AU	30
	2	AU	45
	3	AU	20
	4	AU	30
SS-total			125

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Saint-Vincent-de-T.	1	AU	390
	2	AU	350
	3	AU	35
	4	U	100
	5	U	100
	6	U	0
SS-total	après M4		975
Saubion	1	AU	50
	2	AU	8
SS-total			58
Saubrigues	1	AU	14
	2	AU	28
	3	AU	11
	4	AU	10
	5	AU	10
	6	AU	4
SS-total	après M4		77
Saubusse	1	AU	62
	2	AU	63
SS-total			125
Seignosse	1	AU	40
	2	AU	75
	3	AU	166
	4	U	74
SS-total			355
Soorts-Hossegor	0	AU	0
SS-total			0
Soustons	1	AU	430
	2	AU	95
	3	AU	115
	4	U	25
	5	U	95
	6	U	60
SS-total	après M4		820

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Tosse	1	AU	61
	2	AU	22
	3	AU	30
	4	AU	33
	5	AU	55
	6	AU	65
	7	AU	92
	8	AU	30
	9	AU	50
	10	AU	40
	Golf	AU	222
	11	U	40
	12	U	28
	13	U	24
SS-total	après M4		792
Vieux Boucau	1	U	25
	2	U	36
	3	U	12
	4	U	196
	5	U	9
	6	U	56
	7	U	16
	8	U	20
SS-total			370

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Publié en ligne le 30/06/2026

Les zones AU et U soumises à OAP présentent donc un potentiel d'environ 5876 logements.
Cet estimatif inclut le projet de la ZAC du SPARBEN, prévoyant un phasage dans l'aménagement des ilots dédiés aux logements (500 au total) : d'ici 2030, 222 logements seront produits selon un scénario dit « pessimiste ». Le scenario « optimiste » prévoit la réalisation de 367 logements d'ici 2030, ainsi que le démarrage des aménagements après 2031 pour la centaine de logements restants (cf. détails ci-après).

Par ailleurs, ont été recensés, les capacités de densification, de division parcellaire ou de comblement des espaces interstitiels en zone urbaine à hauteur de 209 ha environ. Ainsi, nous pouvons estimer que le potentiel de production de logements est de **l'ordre de 4200 logements sur les zones Urbaines** (en appliquant une densité théorique moyenne de 20 logements/ha).
Cette quantification reste une hypothèse haute permettant d'estimer un potentiel maximal en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit donc d'une estimation qui doit être modérée en zone Urbaine de par les phénomènes de rétention foncière et la volonté de maîtriser la densification urbaine pour des motifs patrimoniaux (Site patrimonial remarquable de Soorts Hossegor), paysagers ou environnementaux.
Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière, des tendances passées de densification/division parcellaire et des protections mises en œuvre au titre de l'environnement, du paysage et des risques, 80% peut être retenu comme potentiel réellement constructible par rapport au 209 ha de potentiel théorique identifié, **soit 168 ha de potentiel permettant la production de 3351 logements prévisionnels.**

En zone 2AU habitat, les 84 hectares prévus permettront la production d'environ 1674 logements (densité moyenne de 20 logements/hectare) .

En zones 2AUh	en ha	en logements
Labenne	10	203
Saint-Geours-de-Maremne	4	87
Sainte-Marie-de-Gosse	2	40
Saint-Vincent-de-Tyrosse	24	488
Saubusse	3	68
Soorts-Hossegor	14	278
Soustons	25	497
Tosse	1	12
TOTAL	**84**	**1674**

	Dents creuses	Divisions	total en ha	logts maxi (20 logts/ha)
ANGRESSE	2,43	1,66	**4,1**	**82**
AZUR	5,4		**5,4**	**108**
BENESSE-MAREMNE	8,41	1,63	**10,0**	**201**
CAPBRETON	9,43	14,21	**23,6**	**473**
JOSSE	2,23	0,56	**2,8**	**56**
LABENNE	6,56	6,07	**12,6**	**253**
MAGESCQ	4,1	0,37	**4,5**	**89**
MESSANGES	4,06		**4,1**	**81**
MOLIETS-ET-MAA	8,37	7,44	**15,8**	**316**
ORX	2,71	1,39	**4,1**	**82**
SAINT GEOURS-MAREMNE	3,05	6,98	**10,0**	**201**
SAINT JEAN-DE-MARSACQ	1,63	0,33	**2,0**	**39**
SAINT MARIE-DE-GOSSE	0,15		**0,2**	**3**
SAINT MARTIN-DE-HINX	3,65	0,72	**4,4**	**87**
SAINT VINCENT-DE-TYROSSE	6,61	10,64	**17,3**	**345**
SAUBION	1,12	0,19	**1,3**	**26**
SAUBRIGUES	3,99		**4,0**	**80**
SAUBUSSE	1,13	0,71	**1,8**	**37**
SEIGNOSSE	7,63	3,42	**11,1**	**221**
SOORTS-HOSSEGOR	19,57	12,95	**32,5**	**650**
SOUSTONS	9,75	4,82	**14,6**	**291**
TOSSE	11,12	7,61	**18,7**	**375**
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	3,72	0,9	**4,6**	**92**
Total	**126,83**	**82,6**	**209,4**	**4189**
		à 80%	***168***	***3351***

Publié en ligne le 30/06/2026

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Tout confondu, le nombre total de logements estimé à environ 10 000 logements en zone U et AU. Ainsi, **la capacité globale du PLUi est donc de l'ordre de 11 000 logements si tout le foncier, en densification et en extension, est mobilisé à l'horizon 2030** (ZAC du Sparben à Tosse incluse).

Cette estimation est cohérente avec les orientations du SCOT et du PLH en termes de scénario démographique (environ 82 000 habitants), et de production de logements (900 logements/an).

	Potentiel en densification	Potentiel en zones 2AU	Potentiel dans OAP (U/AU)	TOTAL horizon 2030	TOTAL par an
Estimation du nombre de logements produits	4189	1674	5 876	**11 739**	**1067**
Prise en compte rétention et protection (-20%)	3360			**10 910**	**992**

Nom de la commune /M4	Population 2016	logements potentiels 2020-2030	option 1 gain pop	option 2 gain pop	projections pop 2030 option 1	projections pop 2030 option 2
Angresse	1 994	**202**	424	293	**2 418**	**2 287**
Azur	818	**140**	294	203	**1 112**	**1 021**
Bénesse-Maremne	3 010	**336**	705	487	**3 715**	**3 497**
Capbreton	8 753	473	993	686	**9 746**	**9 439**
Josse	843	157	329	227	**1 172**	**1 070**
Labenne	6 353	1226	2574	1777	**8 927**	**8 130**
Magescq	2 106	344	723	499	**2 829**	**2 605**
Messanges	965	**266**	559	386	**1 524**	**1 351**
Moliets-et-Maa	1 162	**636**	1336	922	**2 498**	**2 084**
Orx	608	158	332	229	**940**	**837**
Saint-Geours-de-Maremne	2 631	398	835	577	**3 466**	**3 208**
Saint-Jean-de-Marsacq	1 567	**74**	156	108	**1 723**	**1 675**
Sainte-Marie-de-Gosse	1 166	83	175	121	**1 341**	**1 287**
Saint-Martin-de-Hinx	1 407	212	446	308	**1 853**	**1 715**
Saint-Vincent-de-Tyrosse	7 630	**1808**	3798	2622	**11 428**	**10 252**
Saubion	1 381	84	177	122	**1 558**	**1 503**
Saubrigues	1 391	**157**	329	227	**1 720**	**1 618**
Saubusse	1 101	230	483	334	**1 584**	**1 435**
Seignosse	3 870	576	1210	835	**5 080**	**4 705**
Soorts-Hossegor	3 701	929	1950	1346	**5 651**	**5 047**
Soustons	7 696	**1608**	3377	2332	**11 073**	**10 028**
Tosse	2 734	**1178**	2474	1708	**5 208**	**4 442**
Vieux-Boucau-les-Bains	1 606	462	971	670	**2 577**	**2 276**
TOTAL(potentiel maxi)	**64 493**	**11739**	**24651**	**17021**	**89 144**	**81 514**
TOTAL (potentiel mini)		**10910**	**22911**	**15820**	**87 404**	**80 313**

POUR RAPPEL

- **OPTION 1 :** calculs établis sur la base d'une taille moyenne des ménages à 2,1 habitants.
- **OPTION 2 :** calculs établis sur la base de 1,45 habitants permanents par logement construit (phénomène des résidences secondaires intégré)

Publié en ligne le 30/06/2026

A cela s'ajoute le projet de golf du Sparben à Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit :

Phasage opérationnel prévisionnel - ZAC du Sparben

Au regard de l'importance programmatique de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif à dominante golfique, 2 hypothèses d'aménagement peuvent être envisagées.
Il est important de rappeler qu'il ne s'agit que de scenarii « hypothétiques » et à ce jour, il est excessivement difficile d'anticiper et de définir précisément le rythme de développement de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif.

1- Hypothèse d'aménagement « optimiste »

Démarrage prévisionnel des travaux des parcours golfiques en mars 2022: période optimale pour la réalisation des terrassements et pour des raisons d'ensemencement et de développement des pousses prévisionnelles des graminées.

Avec cette hypothèse, les parcours golfiques pourraient être achevés en 2024 et les premières villas bord de golf (ilots 1, 2 et 3) représentant 22 hectares, soit 137 logements pourraient être livrées en 2025.

S'ajoute à ces réalisations, la livraison des premiers logements résidentiels qui pourrait avoir lieu en 2027. Serait donc réalisé, environ la moitié de l'ilot 10 (3,88 hectares au total, soit 110 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession sociale). Ceci représenterait donc la moitié de la consommation foncière des 3,88 hectares, représentant seulement 1,94 ha, 55 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale, soit environ 157 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

La totalité de l'ilot 8 (70 parcelles à bâtir) seraient aussi aménagées sur 6,40 hectares, représentant environ 147 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

Pourrait également être livré, la moitié de l'ilot 4, soit 85 logements (178 habitants supplémentaires environ), impactant toutefois la totalité de la consommation foncière des 5,16 hectares de l'ilot).

En 2031, les soldes des ilots 4 et 10 pourraient être livrés, soit 75 logements sociaux (locatif et accession) et 85 logements libres supplémentaires.
Début 2031, la commune accueillerait 335 (178+157) habitants supplémentaires.
Les réalisations et aménagements des ilots 7 et 9 démarreraient après 2031.

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanent

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommés les surfaces suivantes :

- Equipements golfiques : 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet sur les 159 hectares des parcours golfiques, 81 hectares ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public: 3,14 hectares
- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, Résidence, Club house) : 8,1 hectares
- Secteur résidentiel (en partie) (ilots 4, 10 et 8) : 15,44 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 144,28 hectares seraient consommés en 2030.

2/Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3). En prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupées de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel (en partie) ilots 4 et 10. En considérant que la moitié des constructions de ces 2 ilots, il y aurait donc 335 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (178 habitants provenant de l'ilot 4 et 157 pour l'ilot 10).

L'ilot 8 sera aménagé en totalité, soit 147 habitants supplémentaires.

Total : L'accueil de la population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030, serait de 597 habitants supplémentaires (115 + (178+157) + 147)

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2- Hypothèse d'aménagement « pessimiste »

Contexte

Démarrage des travaux des parcours golfiques en mars 2022. Cependant, et au regard des éventuels compléments qui pourraient être demandés par les différentes autorités administratives compétentes, ainsi que d'éventuels recours juridiques pouvant être déposés sur les différentes procédures administratives engagées, l'aménagement des parcours golfiques, ainsi que les constructions des premières villas bord de golf pourraient ne pas être finalisées avant 2026.
La livraison des premières villas bord de golf s'effectueraient donc en 2028, si aucun recours sur les permis de construire n'est déposé.
Concernant le secteur résidentiel, seule la moitié des logements de l'ilot 4 pourrait être livrée en 2030 (85 unités).

Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanente

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommées les surfaces suivantes:
- Equipements golfiques: 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet, sur 159 hectares des parcours golfiques, 81 hectares d'espaces naturels ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public : 3,14 hectares
- Villas bord de golf : (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, résidence, club house) : 8.1 hectares
- Secteur résidentiel (ilot 4) : 5,16 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 134 hectares seraient consommés en 2030

2/ Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : en prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupés de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel : la moitié de l'ilot 4 (85 logements sur 170 logements au total) pourraient être livrée, représentant 178 habitants

Total : l'accueil de population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030 serait de 293 habitants supplémentaires (115+178)

Publié en ligne le 30/06/2026

3 – Rappel des démarches à finaliser

Il est important de rappeler que les démarches administratives engagées, restent encore à finaliser. A titre d'exemple, l'enquête publique de la Demande du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) regroupant, le dossier loi sur l'eau, le dossier de défrichement, l'étude d'impact, la dérogation au titre des espaces protégés sera réalisée au cours de l'année 2020.

Cependant, afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement et malgré les attentes administratives, ce dernier s'inscrit pleinement au sein du présent PLUi.

Publié en ligne le 30/06/2026

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

En synthèse, concernant le projet de golf du Sparben sur la commune de Tosse :

Programmation horizon 2030 – 2 hypothèses : scenario pessimiste et scenario optimiste

Consommation foncière

-	Equipements golfique :	78 ha aménagés + 81 conservés en espace naturels
-	Equipements sportifs publics :	3,14 ha aménagés
-	Villas touristiques (ilots 1, 2, 3) :	22 ha aménagés
-	Hôtel et résidence club house :	8,1 ha aménagés
-	Secteur résidentiel (ilot 4) / (ilots 4, 8 et 10) :	5,16 ha aménagés / 15,44 ha aménagés
-	Voirie et stationnement :	17,60 ha aménagés
		134 ha aménagés / 144,28 ha aménagés

Démographie

-	Villas touristiques	=> 115 habitants
-	Résidentiel	=> 178 habitants / 482 habitants
		293 habitants / 597 habitants

Publié en ligne le 30/06/2026

Conclusion générale du chapitre 5

Au total, le PLUi permet la création d'environ **11 200 logements**, ainsi que le déploiement d'activités économiques sur des espaces dédiés à hauteur de **129 ha** . A cela s'ajoute le projet de golf de Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit entre 300 et 600 logements (à terme).
Le projet de développement permet d'envisager un accroissement de l'ordre de **20 à 25%** de la population permanente, pour atteindre, au maximum de l'ordre de **82000 habitants à 86 000 habitants**. Compte tenu de la superficie du territoire, et des capacités des équipements présents ou projetés, le territoire est pleinement en capacité de recevoir ce développement.

La question des mobilités concentre aujourd'hui tout l'attention que ce sujet mérite, les Personnes Publiques Associées l'ont à ce titre pointé, lors des réunions préparatoires. D'importants investissements ont été réalisés. Ils correspondent à une première phase de création de services jusque-là inexistants. D'abord tournée vers un développement des infrastructures liés à l'usage de la voiture, la conception de la mobilité a peu à peu muée vers un renforcement de la place des mobilités alternatives à l'auto-solisme. Ainsi, une nouvelle phase s'ouvre maintenant, comprenant de nouveaux investissements visant à poursuivre le déploiement des circulations douces, notamment cyclables, le renforcement des offres en transports collectifs, alternatifs à la voiture, ainsi qu'une réelle coordination de ses différentes offres dans des pôles d'échanges adaptés et efficaces. Ce dernier maillon reste un enjeu de moyen terme.
La faible densité actuelle, le voisinage des deux agglomérations, dacquoise et bayonnaise, générateurs importants de trafics, constituent certes des écueils à intégrer dans les futures évolutions des services de mobilités. Mais elles constituent surtout des prérequis incontournables. Il s'agit donc d'engager une seconde phase de renforcement et de diversification de l'offre globale, en cohérence et en étroite relation avec les évolutions urbaines à venir. C'est ce que la Communauté de communes MACS s'engage désormais à développer.

Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, PROGRAMMES ET SCHÉMAS DE RANG SUPÉRIEUR

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

6.1. Hiérarchie des normes

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLUi soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L.101-1 à 36, L.131-1 à 8, L132-1 à 3 et L.152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents plans, programmes et schémas de rang supérieur ainsi qu'un rapport de prise en compte et de comptabilité de avec certains d'entre eux.

Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU(i) n'ont pas à démontrer formellement leur comptabilité ou le prise ne compte des documents de rang supérieur au SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU(i) (avec le PDU et le PLH).

Le SCoT de MACS, approuvé en 2014, n'est pas ce que l'on appelle un SCoT « intégrateur », il n'intégrait pas les dispositions de la Loi Alur qui lui est postérieure.

LA COMPATIBILITÉ n'est pas défini précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

LA PRISE EN COMPTE est une obligation de ne pas ignorer.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux article L.145-1 à L.146-9 du CU*	Les communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains sont concernées par les dispositions prises par la Loi Littoral	Règlement, zonage, Livres 1 et 3 du rapport de présentation
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L.4251-3 du code général des CT pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration	
Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) prévus à l'article L.141-1	SCoT de MACS approuvé le 4 mars 2014	
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	*Non concerné*	
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports	*Non concerné*	
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation	PLH de MACS, adopté en 2016 pour la période 2016-2021	Cf. livres 1 et 3
Le schéma directeur de la région Ile-de-France prévue à l'article L.123-1 du CU*	*Non concerné*	
Les schémas d'aménagement régionaux de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des CT*	*Non concerné*	
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4429-9 du code général des CT	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) prévus à l'article L.33-1 du CE*	*Non concerné*	
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévu à l'article L.212-3 du CE*	SDAGE Adour-Garonne approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L.212-3 du CE*	SAGE Adour-Amont sur une partie de la commune de Magescq, approuvé le 19/03/2015 SAGE Adour-Aval sur les communes de Josse, Magescq, Saint-Georges-de-Marenme, St-Jean-de-Marsacq, St-Martin-de-Hinx, Sabusse et Soustons actuellement en cours d'élaboration	Cf. livres I et 3
Les Plans de Gestion des Risques Inondation (PGRI) pris en application de l'article L.566-7 du CE*	PGRI Adour-Garonne approuvé en décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.305-1 du CE*	*Non concerné*	
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L.112-4 du CU*	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16.12.2019.	
Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) prévus à l'article L.371-3 du CE*	SCRE Aquitaine adopté le 24/12/2015 et annulé le 13 juin 2017. La TVB établie par le SRCE doit continuer à être prise en compte tel un porté à connaissance	
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics		
Les Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine prévus à l'article L.923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	SRDAM d'Aquitaine approuvé en 2012	
Les Schémas Régionaux des Carrières prévus à l'article L.515-3 du CE*	Schéma Départemental des Carrières des Landes approuvé le 18 mars 2003	
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	*Non concerné*	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

6.2. La Loi Littoral

Votée en 1986, la Loi Littoral concerne des communes riveraines de la mer, mais également de grands lacs, d'estuaire ou de deltas. Cette loi vise à concilier l'équilibre entre préservation des espaces naturels particuliers au littoral et développement des activités liées à celui-ci. Cette dernière a défini des principes généraux – espaces naturels remarquables, espaces boisés significatifs, coupure d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, capacité d'accueil, … dont la déclinaison est opérée à l'échelle des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi et PLU).
La loi Littoral s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Sur le territoire de MACS, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains.

Les dispositions de la Loi Littoral sont prises en compte par le PLUi à deux niveaux :

- D'une part, les règles du PLUi respectent les dispositions particulières au littoral définies par la loi ;
- D'autre part, le PLUi est compatible avec les orientations du SCOT de MACS intégrant lui-même la loi Littoral et s'appliquant sur le territoire.

Le tableau ci-dessous détaille la nature des dispositions prises par la Loi Littoral et la manière dont le PLUi de MACS s'articule avec celles-ci :

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La bande des 100 mètres : **L'article L.121-16 du CU dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eaux intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha.** **L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur les principe d'aménagement.**	En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportées au plan graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. L'aménagement et l'ouverture des terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits (cf. règlement écrit). Cette bande des cents mètres est matérialisée sur le zonage du PLUi de MACS. Elle a été déterminée en prenant comme référence le trait de côte 2050 pour les communes de Moliets et Maa, Messanges, Vieux Boucau, Soustons et Seignosse (informations les plus récentes issues de l'observatoire du trait de cote en Aquitaine) 2060 pour Labenne au regard des informations les plus récentes identifiées dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte sur le secteur de Capbreton-Labenne et 2100 pour la commune de Capbreton et Hossegor au regard des informations les plus récentes établies dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) actuellement en cours d'élaboration. Par rapport à la référence des traits de cote 2050, 2060 et 2100, il a été rajouté 100 mètres au sein des espaces naturels.

Publié en ligne le 30/06/2026

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

Extrait du DOO du SCoT de MACS

La bande littorale des 100m

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (Article L146-4). La largeur de la bande littorale inconstructible dépend des besoins de lutte contre l'érosion et peut être adaptée.

Prescription

P.22 -> Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littoral » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion (recul du trait de côte).

Recommandation

R.14 Les communes peuvent établir un schéma d'aménagement pour l'évolution des constructions dans la bande des 100 mètres. Ce schéma déterminera, dans la bande des 100 mètres, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation, et ceux qui doivent être démolis en fixant par ailleurs les conditions de remise en état du site. Le projet de schéma est soumis à l'enquête publique. Une fois approuvé, le schéma est annexé au PLU.

Publié en ligne le 30/06/2026

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

La prise en compte des prescriptions de la loi Littoral

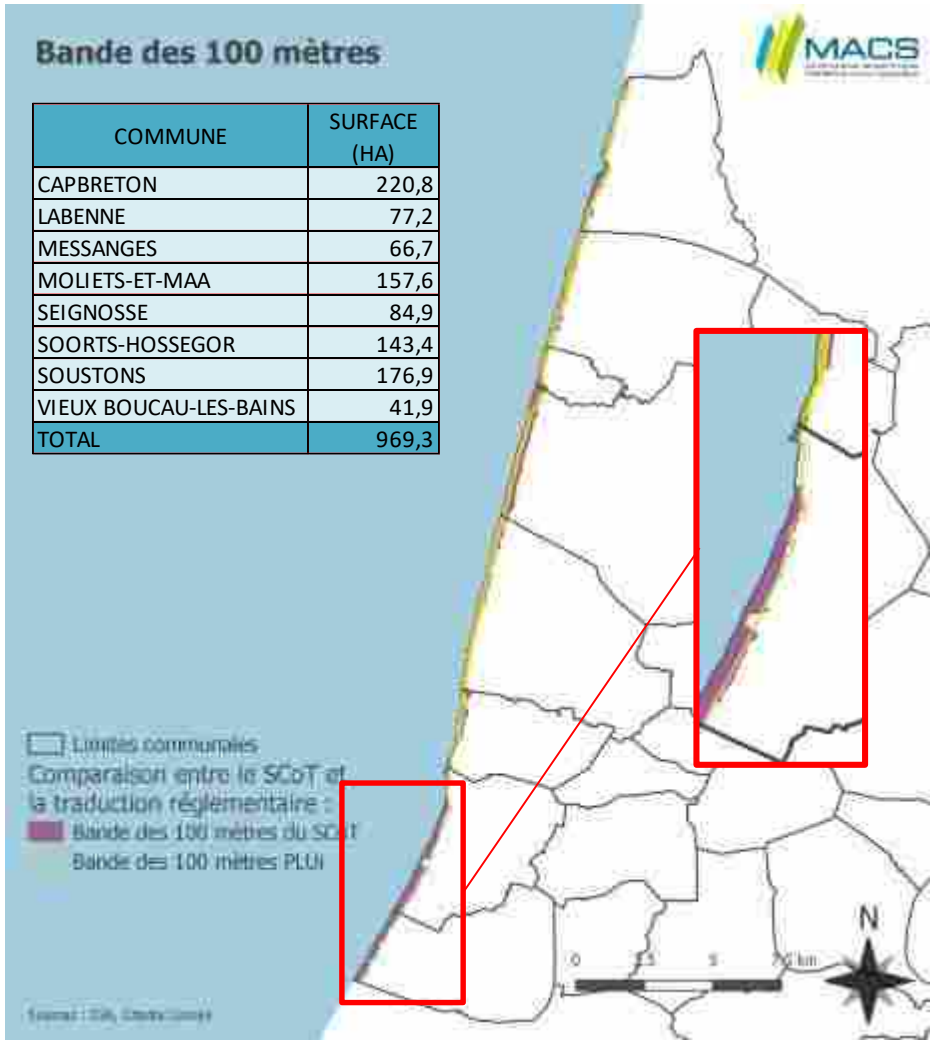
Sur le territoire, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral, d'ores et déjà traduite au sein du SCoT. Il s'agit des communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains. Ces dispositions sont traduites en sur-trames apparaissant dans les différents plans du PLUi (plans 3.2.1., plan 3.2.7. et plan 3.2.8.). Les règles précises qui leur correspondent sont détaillées dans le règlement graphique.

Les éléments que l'on retrouve sont les suivants :

- La bande des 100 mètres : Les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 pour Labenne (stratégie locale de gestion du trait de cote pour les communes de Capbreton et Labenne) et 2100 pour les communes de Capbreton et Hossegor (Plan de Prevention des Risques Littoraux). Cette bande va donc au-delà de la bande de 100 mètres définie au SCoT.

  L'objectif du PLUIi dans le respect strict des dispositions de la loi Littoral est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, notamment d'un point de vue écologique et paysager.

  Au total, 969,3 ha de bande côtière sont protégés de l'urbanisation.



COMMUNE	SURFACE (HA)
CAPBRETON	220,8
LABENNE	77,2
MESSANGES	66,7
MOLIETS-ET-MAA	157,6
SEIGNOSSE	84,9
SOORTS-HOSSEGOR	143,4
SOUSTONS	176,9
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	41,9
TOTAL	969,3

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
CAPBRETON

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Capbreton a mis en œuvre la phase 2 de l'étude plans plages en Novembre 2018. Elle en définie le programme de réaménagement. Pour rappel, la commune a élaboré sa stratégie locale de gestion du trait de côte pour la période 2017-2021

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseils
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des éléments intersectés par la bande des 100 mètres

- Commune de - Capbreton

Légende

Bande des 100 mètres

Périmètre d'OAP

Sur la commune de Capbreton, un secteur d'OAP intersecte la bande littorale de 100 mètres. Les principes d'aménagement retenus sur cette OAP sont présentés dans le carnet des OAP (Cf. pièce 5 du dossier de PLUi). La partie intersectée a été classée en servitude de projet au titre de l'article L151-41 du CU qui permet à la collectivité de geler le foncier pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce périmètre PAPAG permettra à la collectivité d'anticiper les aménagements nécessaires au choc de vagues.

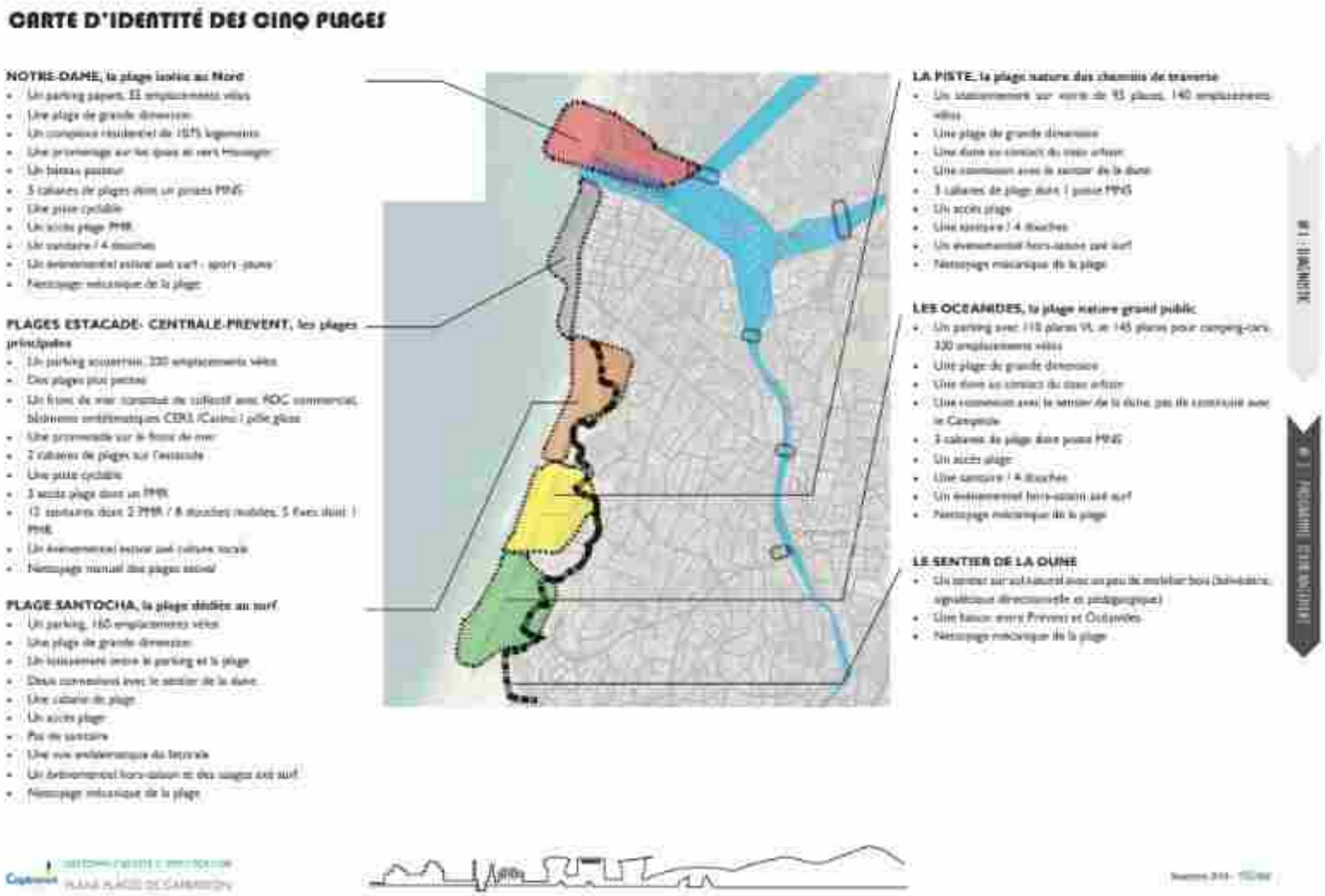
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation Citadia Conseils le 18/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

UN POSITIONNEMENT COMPLEMENTAIRE DES DIFFÉRENTES PLAGES

NOTRE-DAME
Une plage nouvelle, de nombreux acouts

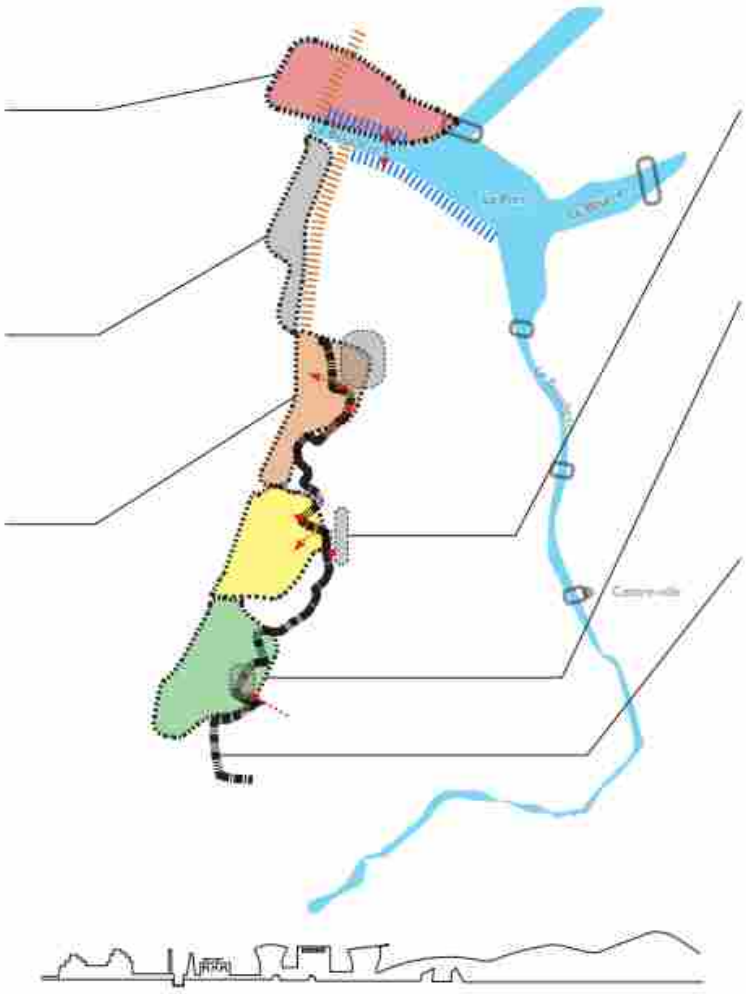
>> Une plage bénéficiant de nombreux atouts : superficie, double façade, stationnement, commerces, vues
>> Une plage isolée du réseau de plage et de promenade de Capbreton mais reliée à Hossegor
>> Un événementiel en saison, positionné sur le créneau sport - jeune

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PREVENT
Un front de mer emblématique et historique

>> De nombreux équipements
>> Un lieu de promenade de renommée locale
>> Un événementiel en saison positionné sur le créneau culture locale

PLAGE SANTOCHA
Une plage dont l'identité est ancrée avant tout sur le SURF

>> Une plage doublement desservie : par le pôle glisse et par le parking Beausoleil
>> Une plage peu lisible dans le réseau de plages communales, à la frontière entre plage urbaine et plage naturelle
>> Une vue exceptionnelle sur le littoral
>> Un parking à la gestion compliquée arrivant à saturation en saison
>> Des connexions peu lisibles avec le sentier de la dune
>> Du mobilier sous-représenté
>> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf



LA PISTE
Une plage naturelle sans logique de mobilité

>> Une plage de grande dimension, dont l'accès est peu lisible
>> Des connexions peu efficaces avec le sentier de la dune
>> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LES OCEANIDES
Une plage identifiée à son parking

>> Plage nature, la plus fréquentée
>> Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation, et peu intégré dans son environnement
>> Pas de vue sur la dune et l'environnement
>> Une offre pour les campings-caristes
>> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LE SENTIER DE LA DUNE
Un sentier qui «cherche sa voie»

>> En retrait du réseau de liaisons douces «efficaces»
>> Une interruption brutale de l'ambiance dunaire avec la traversée du lotissement de l'Atlantic et du parking Beausoleil
>> Une faible fréquentation
>> Un parking prégnant dans le paysage

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Capbreton PLANS PLAGES DE CAPBRETON

Novembre 2016 - 215/002

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LA PLAGE NOTRE-DAME // LA PLAGE ISOLÉE AU NORD

Illustration 41.Carte de repérage enjeux // Notre-Dame

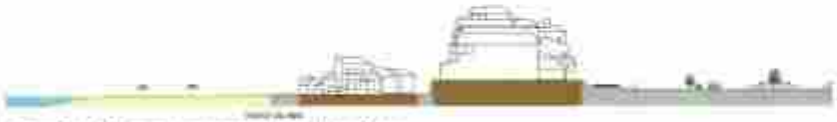
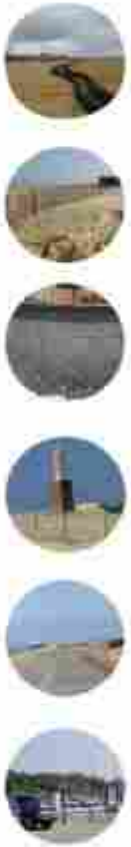


Illustration 42.Coupe paysagère enjeux // Notre-Dame



PAYSAGE ET URBANISME

- Une plage urbaine, au contact d'un complexe résidentiel
- Une ZAC créée dans les années 1970 et datée architecturalement
- Un espace public en limite de plage qui ne joue pas son rôle d'articulation
- Un espace public inexistant entre le parking et le complexe qui manque de lisibilité et entraîne une perte de repère
- Une ambiance minérale et urbaine
- Une double façade portuaire et urbaine
- Limite floue avec Hossegor au Nord
- Des vues ouvertes vers le Sud et l'Estacade, des repères visuels qui encadrent le Boucarot
- Des mobiliers et revêtements vieillissants
- Forte présence des barrières qui ferment la vue sur la plage
- Une signalétique disparate

USAGES

- Une plage moyennement fréquentée (3500 personnes en août 2017)
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des hébergements de proximité
- Des cabanes de plage agréables et des points de restauration en dur en surplomb
- Un événementiel en saison axé sur la plage, la jeunesse et le sport
- Une plage de repli en cas de mauvaises conditions
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

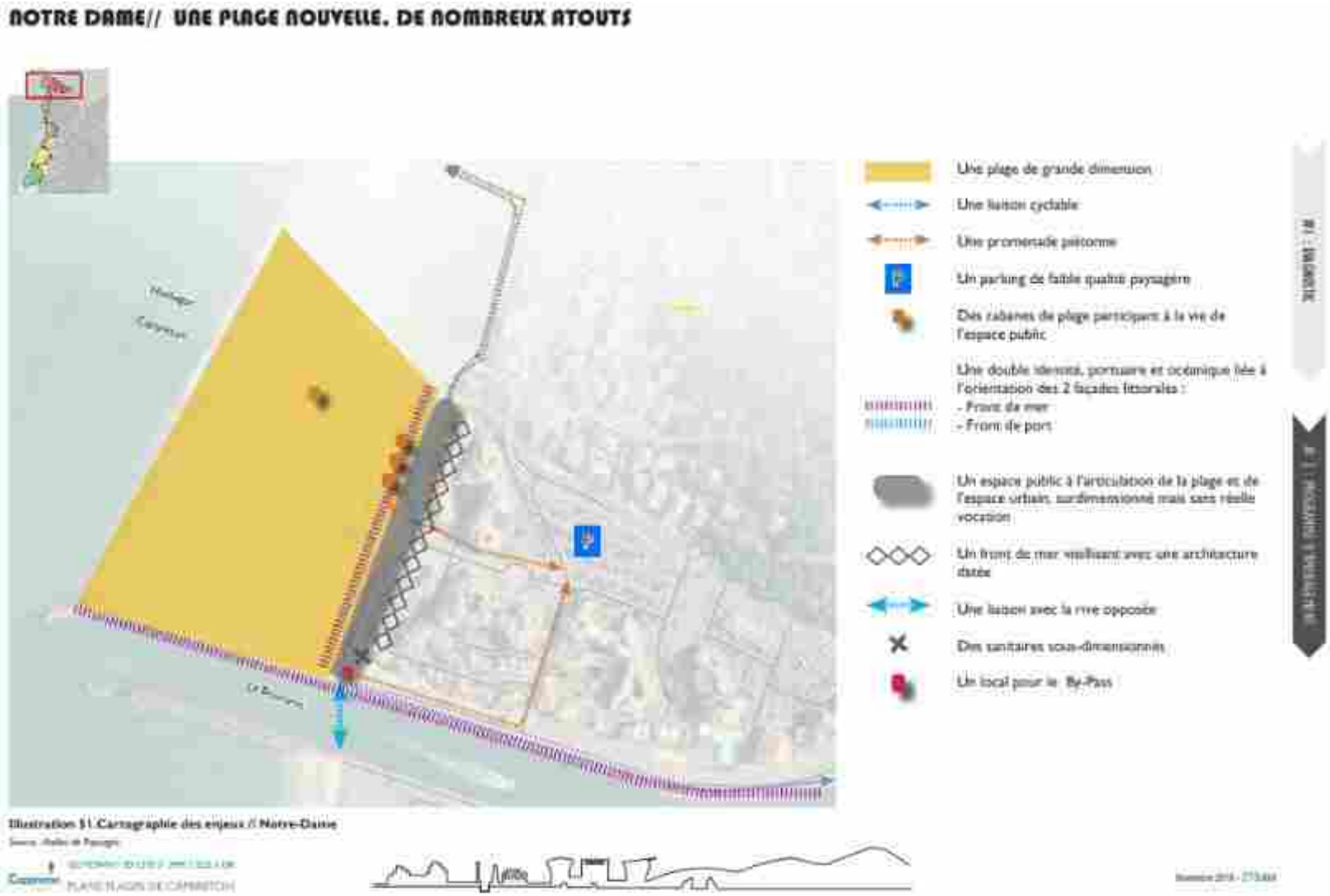
MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking

RESEAUX

- La présence du tuyau du By-pass et ses contraintes techniques
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au normes

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LES PLAGES ESTACADE-CENTRALE-PREVENT // LES PLAGES PRINCIPALES

Illustration 43.Carte de repérage enjeux // Estacade-Centrale-Prévent

Illustration 44.Coupe paysagère enjeux // Estacade-Centrale-Prévent

PAYSAGE ET URBANISME

- Des plages urbaines bénéficiant d'un front de mer
- Des bâtiments marqueurs du front de mer : le Casino, le CERS, le BAYA, le pôle glisse
- Une ambiance urbaine et portuaire, avec une double façade
- Une hétérogénéité des matériaux qui nuit à l'unité du front de mer
- Un plan hippodamien issus des premiers lotissements

USAGES

- Des plages très fréquentées (3200 personnes en août 2017)
- Des cabines de plages agréables en complémentarité d'une offre de restauration
- Des hébergements de proximité
- Une plage bien équipée en sanitaires
- Un événementiel en saison axé sur la culture locale
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un maillage de rues favorisant une desserte efficace du front de mer
- Une desserte par une navette estivale
- Un parking souterrain

RESEAUX

- Une forte imperméabilisation du front de mer
- Un risque accru d'érosion du trait de côte

Publié en ligne le 30/06/2026

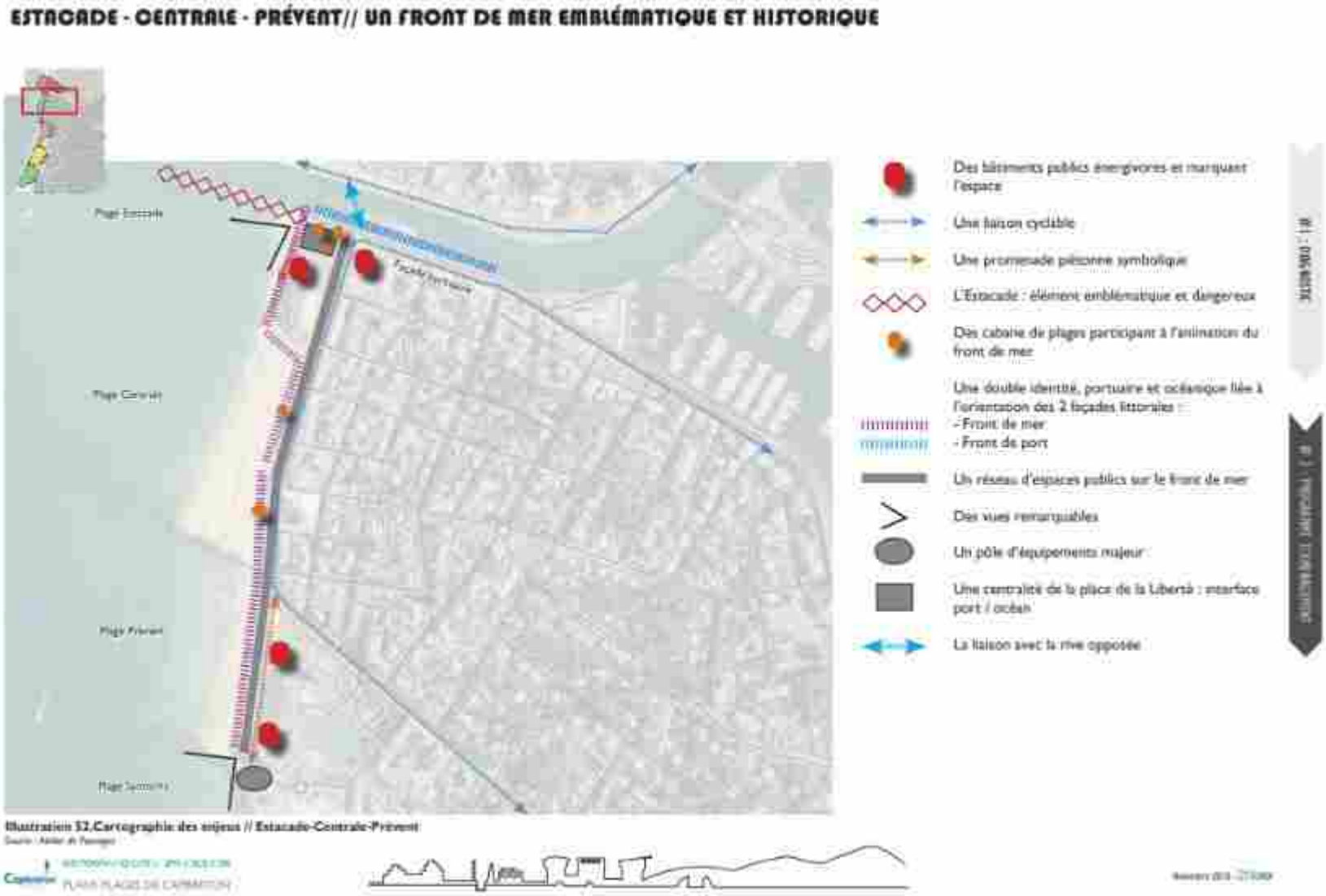


Illustration 52.Cartographie des enjeux // Estacade-Centrale-Prévent

Source : Atelier de Paysages

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LA PLAGE SANTOCHA // LA PLAGE DEDIEE AU SURF

Illustration 45.Carte de repérage enjeux // Santocha

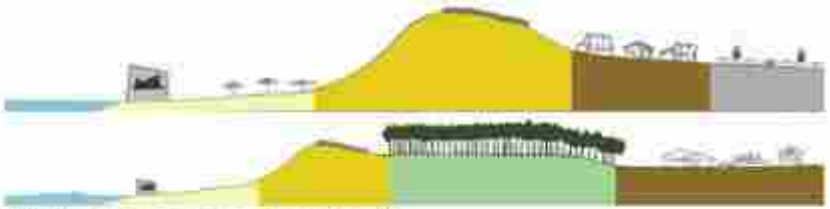


Illustration 46.Coupe paysagère enjeux // Santocha

PAYSAGE ET URBANISME

- Une présence des Bunkers
- Une vue exceptionnelle sur le littoral sud landais
- Une plage à l'identité ambivalente : présence de la dune et ouverture sur le grand paysage mais accès canalisé à la plage depuis un tissu urbain dense
- Des connexions avec le secteur de la Dune par des venelles peu lisibles

USAGES

- Un manque de douches et de sanitaires qui sont localisés sur le Prévert
- Des cabines de plages comme unique point de restauration (Chez Vidi)
- Une fréquentation moyenne (3000 personnes en août 2017)
- Des hébergements de proximité
- Une plage prisée par les surfeurs
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en matériel d'agrément
- Des animations hors-saisons orientées sur le surf

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un parking de contrebasse saturé uniquement en été

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant en plus aux normes
- Des problèmes de remontées de nappes

Publié en ligne le 30/06/2026

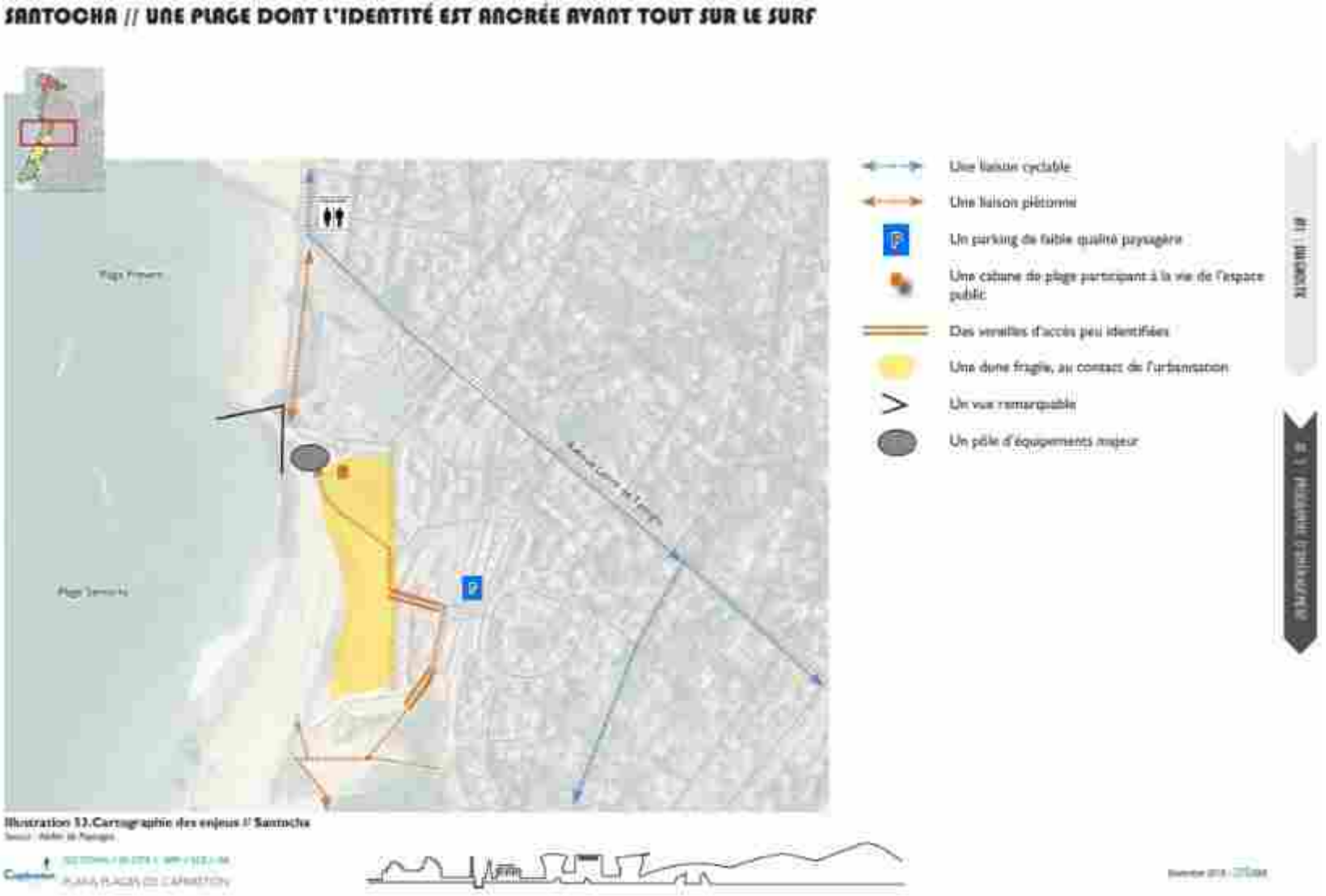


Illustration 32.Cartographie des enjeux // Santocha

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LE PLAGE DE LA PISTE // LA PLAGE NATURE DES CHEMINS DE TRAVERSE

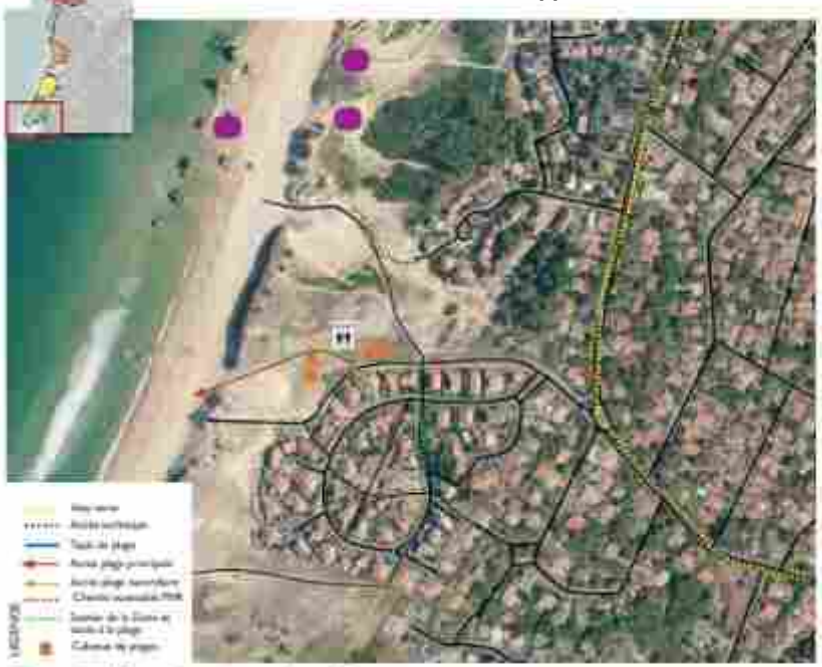


Illustration 47.Carte de repérage enjeux // Piste

PAYSAGE ET URBANISME

- Des bunkers qui marquent l'identité de la plage
- Un accès peu lisible à la plage
- Réseau de venelles entre le lotissement, le sentier de la dune et l'accès à la plage peu lisible
- Des sanitaires vieillissants en entrée de plage

USAGES

- Une fréquentation moyenne (3500 personnes en août 2017)
- Des douches en haut de la dune
- Une faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des sanitaires vieillissants
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (glaces)
- Pas d'hébergement de proximité
- Un événementiel hors saisons axé sur le surf et la plage
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Un poste MNS trop éloigné

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart de la plage
- Une circulation dangereuse pour les piétons ou les cyclistes
- Une absence de stationnements aménagé

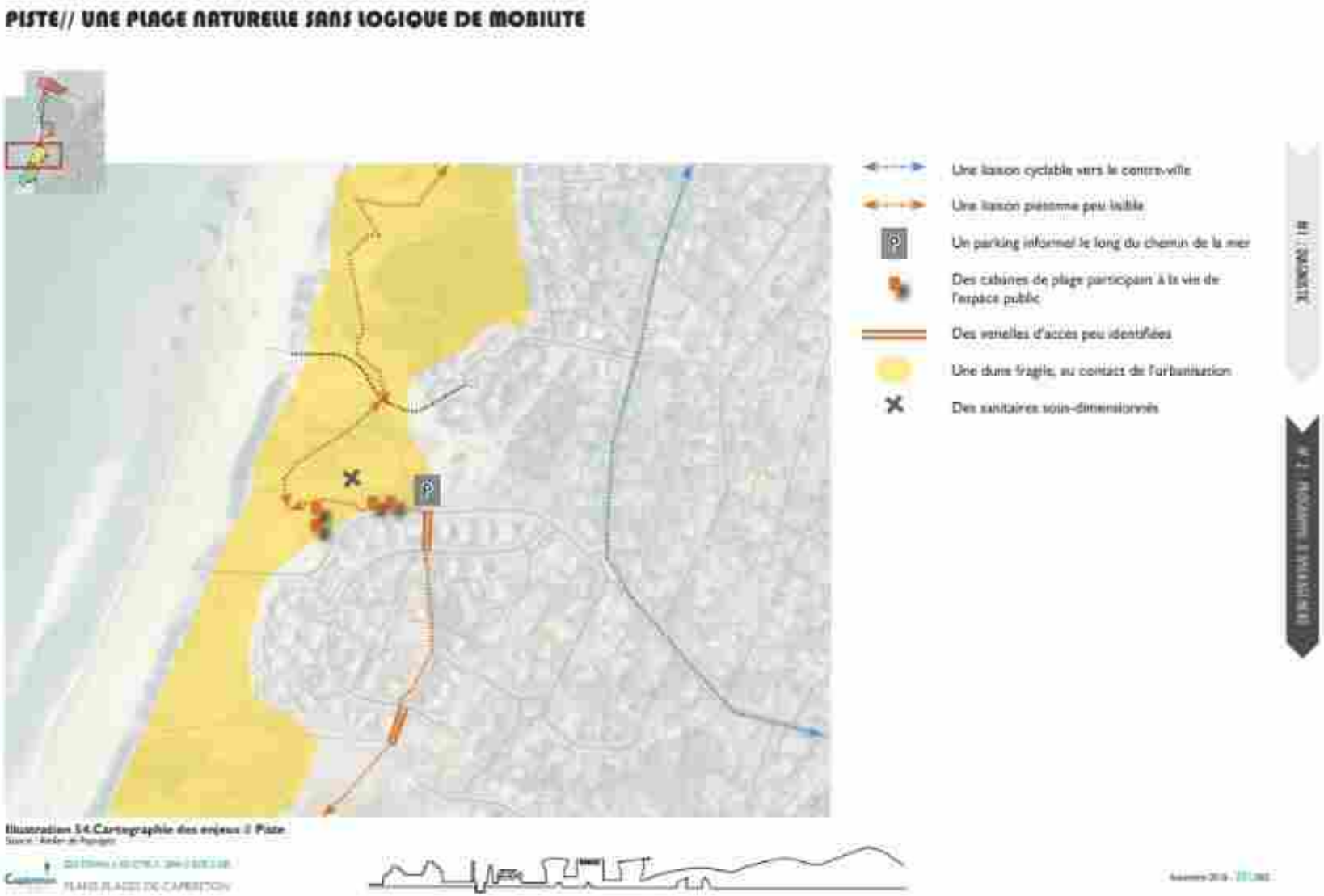
RESEAUX

- Un éclairage vieillissant en plus au minimum

Illustration 48.Coupe paysagère enjeux // Piste

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

LA PLAGE DES OCÉANIDES // LA PLAGE NATURE GRAND PUBLIC

Illustration 49.Carte de repérage enjeux // Océanides
Source : Atelier de Paysages

PAYSAGE ET URBANISME
- Une parking peu intégré à l'environnement
- Une rue sur le littoral sud landais depuis le haut de la dune avec une placette regroupant les cabanes de plages

USAGES
- La plage la plus fréquentée 4500 personnes en août 2017
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires (une toilette)
- Des douches en haut de la dune.
- Des sanitaires vieillissantes
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (Souvenir)
- Peu d'hébergements de proximité, (Un camping le campéole)
- Un évènementiel hors saison axé sur le surf et la plage
- Une surfréquentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Une signalétique disparate
- Un poste MNS trop éloigné

MOBILITE
- Une coupure de la piste cyclable avec le parking
- Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation (116 places)
- Une offre pour les camping-caristes de 145 places
- Une desserte par une navette estivale

RESEAUX
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au nombre
- Un effet îlot de chaleur du parking

Illustration 50.Coupe paysagère // Océanides
Source : Atelier de Paysages

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

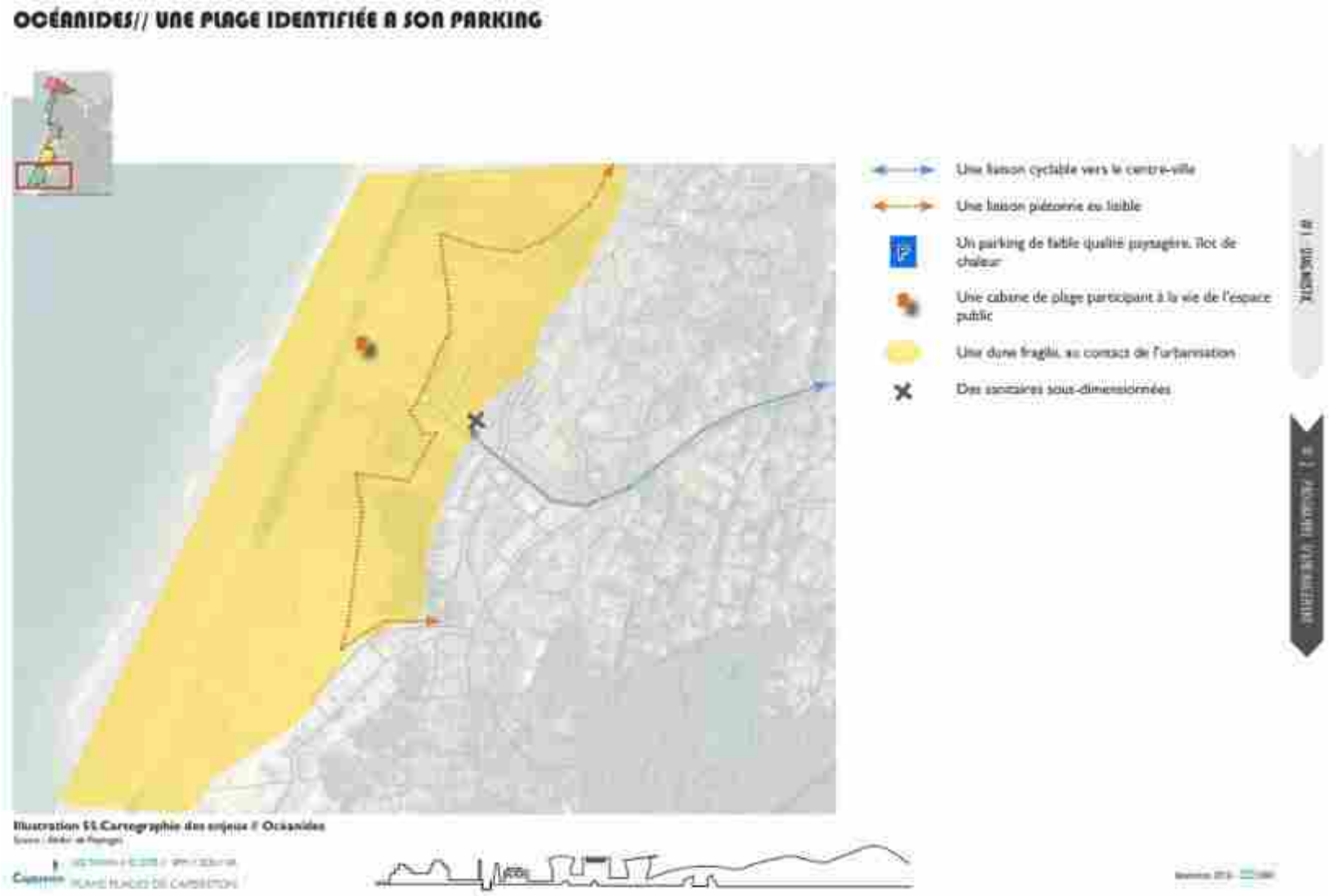


Illustration 55.Cartographie des enjeux // Océanides

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

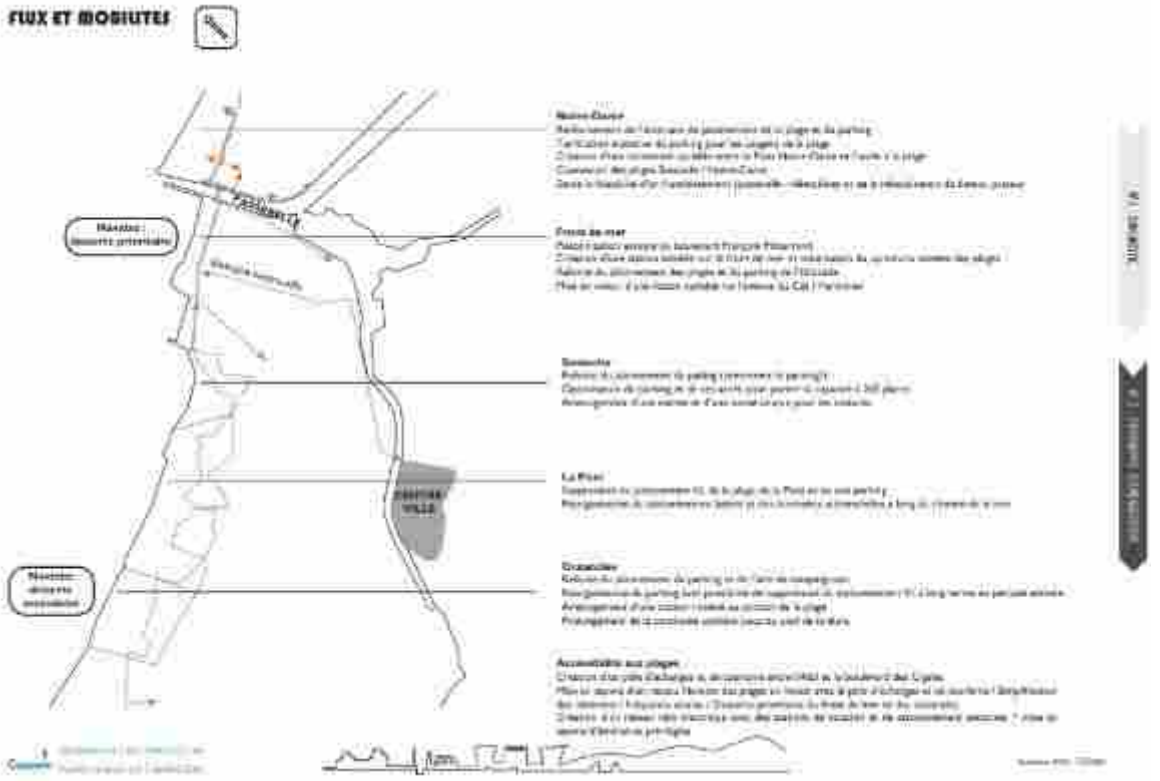
Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

Les grandes orientations stratégiques

Développer les mobilités alternatives vers les plages :

1. Un réseau de voies douces qui va à la rencontre des plages : des itinéraires cyclables «aboutis» jusqu'au pied de la plage avec les pistes cyclables, la résorption des maillons manquants
2. Un pôle d'échanges et de tourisme entre l'A63 et le bd des cigales pour des accès aux plages sans voiture
3. Une desserte en navette efficace ciblée sur les plages les plus attractives et les plus accessibles (plage attractive et accessible, configuration adaptée au fonctionnement d'une navette, giration et largeur de voie)
4. Un stationnement redéployé avec un jalonnement adapté vers les parkings d'une capacité supérieure à 100 places
5. Une piétonisation des espaces publics majeurs
6. Un renforcement du lien existant entre les plages nature et la dune par la mise en place d'itinéraires cyclables privilégiés
7. Une articulation du réseau de voies douces sur le réseau communal, intercommunal et régional



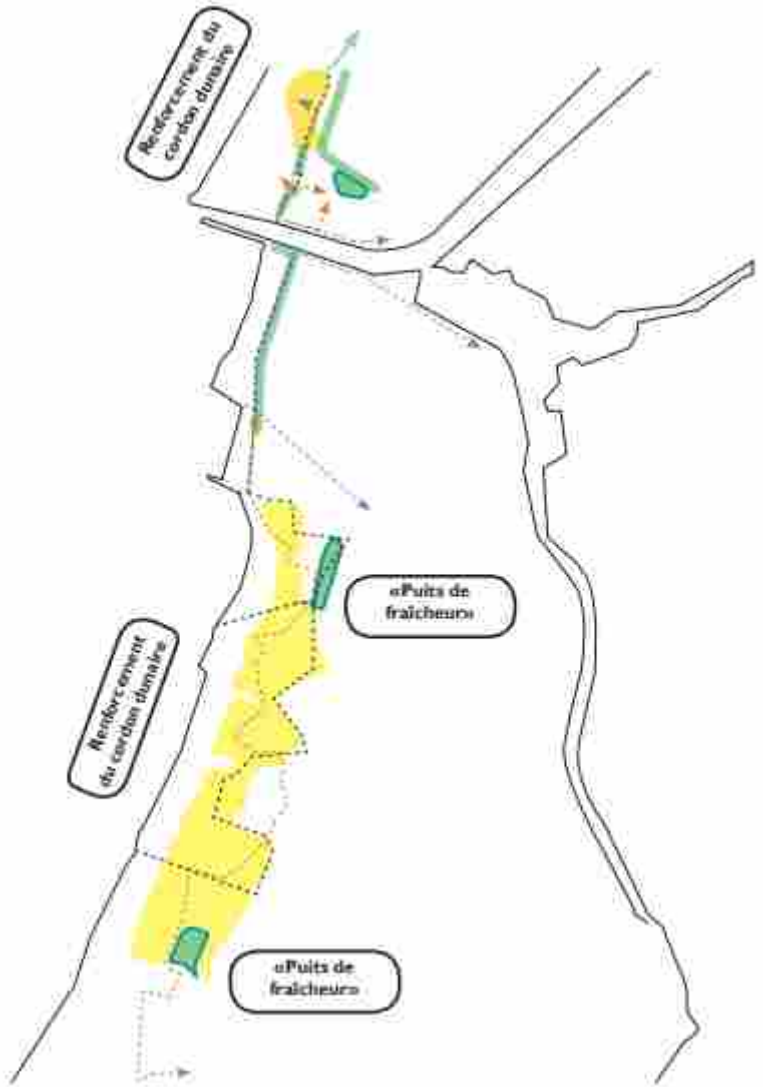
Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

Les grandes orientations stratégiques

Mettre en valeur la dune dans son rôle identitaire et structurant :

1. Retrouver le lien visuel avec la dune depuis les plages nature
2. Poursuivre les actions de valorisation du pied de la dune (sentier de la dune valorisé et intégré à un programme d'activités, conserver un sentier de la dune au contact de la dune, itinéraire direct entre les plages)
3. Dégager les abords de la dune en cohérence avec le risque «érosion du littoral»
4. Reconstituer une partie du cordon dunaire sur Notre-Dame
5. S'appuyer sur la présence de la dune comme vecteur d'une activité différenciée, en lien avec une image nature bio santé
6. Mettre en valeur l'entrée des plages au pied de dune et la séquence : parking avec forte présence du végétal en pied de dune / dune / plage
7. Etendre le fond de scène dunaire depuis le point de vue du Prévent de Santocha



Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

Identifier les différentes plages et les quais avec des marqueurs paysagers et architecturaux forts :

1. Créer des marqueurs forts : pour notre-dame une place, la statue notre dame, la passerelle, l'ensemble immobilier et ses venelles; pour centrale le front de mer (place liberté incluse) et l'estacade; pour prévent la place du pôle glisse; pour santocha son parking végétalisé; pour la piste et océanides la dune et le traitement de son entrée; pour les quais la capitainerie.
2. Séquencer la perception de littoral sur centrale et la promenade le long de l'océan
3. Améliorer le traitement architectural des cabanes de plages
4. Faire du pôle glisse un bâtiment signal fort de l'identité de prévent et de capbreton, axé sur le sauvetage et le surf
5. Utiliser le bois comme matériau privilégié, s'appuyer sur le végétal pour requalifier
6. Mettre en valeur l'hstoire de capbreton, qui la différencie des autres plages landaises (adour, corsaires et baleiniers, navigateurs, viticulture, chênes lièges, village de pêcheur...)

Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre pour l'accueil du public :

1. Conserver et renouveler l'offre actuelle en proposant de nouveaux produits plus diversifiés et adaptés au profil de chaque plage : paddle et sports de plage sur notre-dame, restauration familiale sur centrale avec traitement qualitatif du front de mer suscitant des restaurateurs renommés, surf sur santocha, sauvetage sur prévent, surf et vélo sur la piste
2. Proposer la mise en place de compétitions sportives, manifestations, festivals sur des créneaux différenciés pour les 5 plages et le sentier de la dune
3. Valoriser les activités alternatives à la baignade : promenade, restauration, bar, contemplation, exploration scientifique, culture, culture jeunesse
4. Adapter le nombre de sanitaires

Mettre en réseau les plages, le centre ville et les quais :

1. renforcer le lien entre les plages notre-dame et centrale par la création d'un franchissement physique emblématique type passerelle ou bateau passeur...
2. 2. égrainer un réseau de places publiques hiérarchisées, qui permet de traiter la «fin» de la ville, de créer des points de repères et d'articuler l'ouverture de cette dernière sur l'océan : place du cadran solaire, place du carrefour des baleiniers, carrefour tassigny / beausoleil...
3. 3. créer une grande boucle de promenade reliant les plages, le centre-ville, les quais et valoriser les espaces complémentaires à la plage : capitainerie, quais, centre-ville

Source : Extrait du plan plage de Capbreton – phase 2 : programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

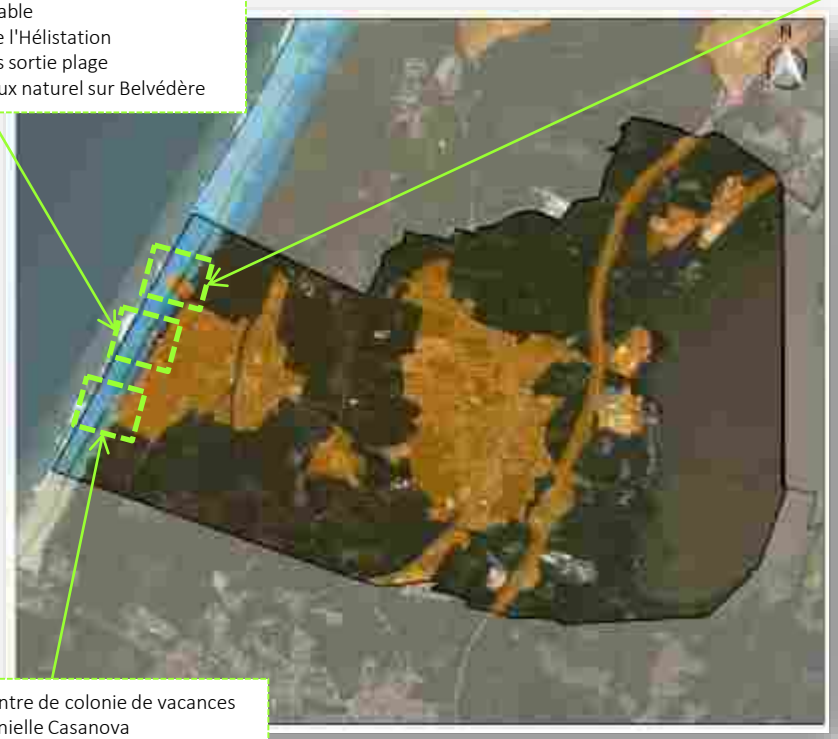
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

L'extrait du plan plage de Labenne réaffirme les objectifs suivants :
12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
12B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable
Déplacement de l'Hélistation
12 C - Sanitaires sortie plage
12 D - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère

Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélio Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte.
Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.

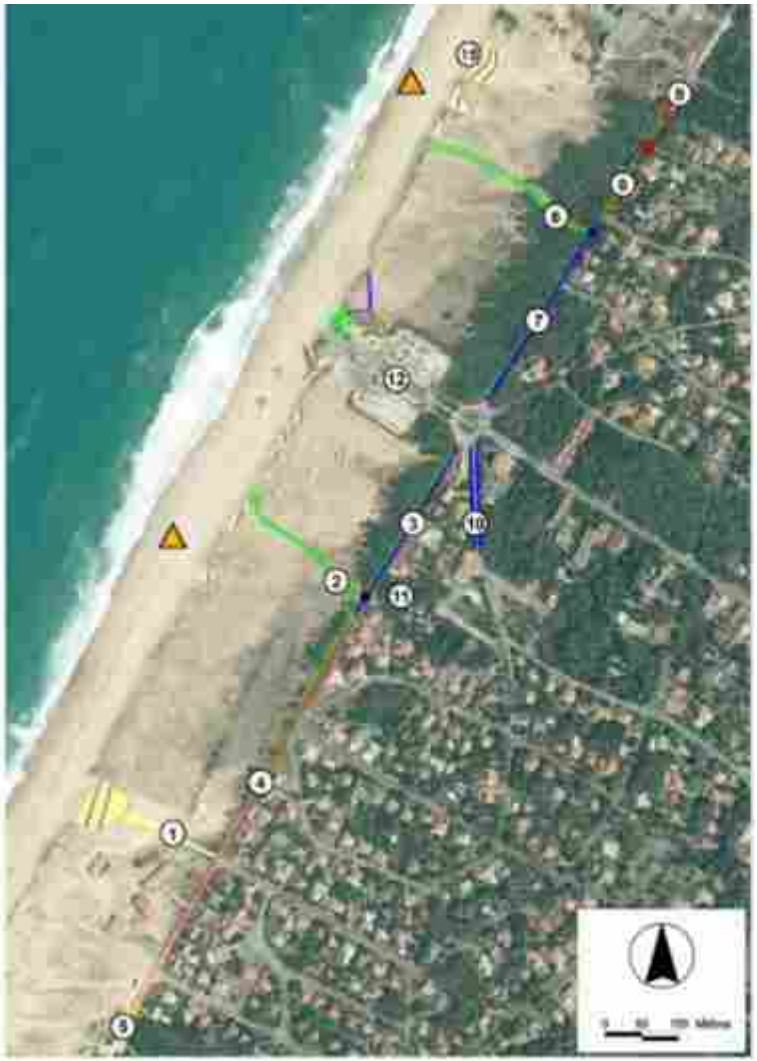


Présence du centre de colonie de vacances Danielle Casanova
(bâtiment destiné à l'hébergement touristique pour les enfants et jeunes âgés de 6 à 15 ans)

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.



1 – Fermeture accès Casanova
2 - Création accès plage Abeille Sud
3 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Sud
4 - Aménagement voirie et clôture : dune -> accès plage. Abeille Sud et extrémité Allée des Pyrénées
5 - Aménagement et fermeture extrémité Sud Allé des Pyrénées
6 - Création accès plage Abeille Nord
7 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Nord
8 - Aménagement voirie et clôture dune -> accès plage. Abeille Nord et extrémité Allée de l'IHM
9 - Aménagement et fermeture extrémité Nord Allée de l'IHM (Voirie sécurité publique)
10 - Aménagement allée de Bourgogne
12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
12B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable Déplacement de l'Hélistation
12 C - Sanitaires sortie plage
12 D - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
12 E - Esplanade / parking vélos / Démolition esplanade et bâtiments, création nouveau parking vélo etc...
12 F - Restaurants – terrasses : mise en place de commerces modulables
12 G - Locaux Mairie - Surf Club : mise en place de commerces modulables
12 H - Equipements publics: bancs, poubelles, emplacement navette, barrières...
12 I - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
12 J - Suppression du Bunker et reprofilage de la dune
15 - Travaux liés à la stabilisation des dunes

Source : Extrait du plan plage de Labenne – programme de réaménagement

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de - MESSANGES

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces compris dans la bande des 100 mètres sur la commune de Messanges est préservée (absence de zones urbaines au contact de la frange littorale).

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des éléments intersectés par la bande des 100 mètres

- Commune de - Messanges

Légende

Bande des 100 mètres

Zone naturelle d'équipement

Le PLUi propose de classer en zone N indicée « e » destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics les deux secteurs ci-contre. Ils comprennent des espaces de parking, aire de stationnement pour camping-car et 2 écoles de surf. La zone au sud concerne le sémaphore qui est une immense tour de la Marine Nationale érigée dans le but de surveiller le littoral..

L'espace qui intersecte la bande des 100 mètres comprend deux constructions liées à l'école de surf. Le règlement du PLUi n'autorise aucune nouvelle construction, ni extension.

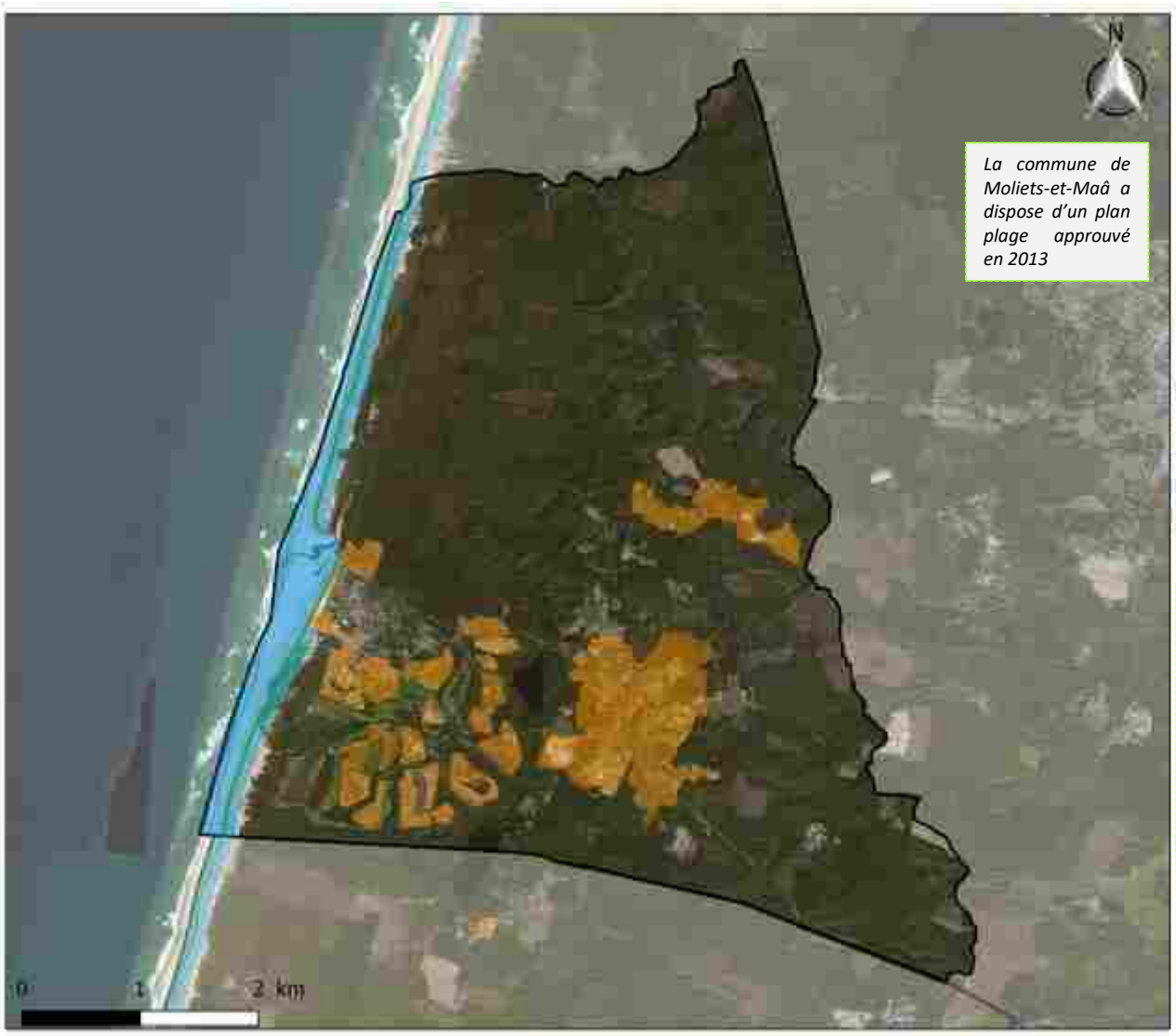
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseils le 19/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



La commune de Moliets-et-Maâ a dispose d'un plan plage approuvé en 2013

Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Moliets-et-Maâ a engagé en Mars 2019 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de - SEIGNOSSE

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Seignosse a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

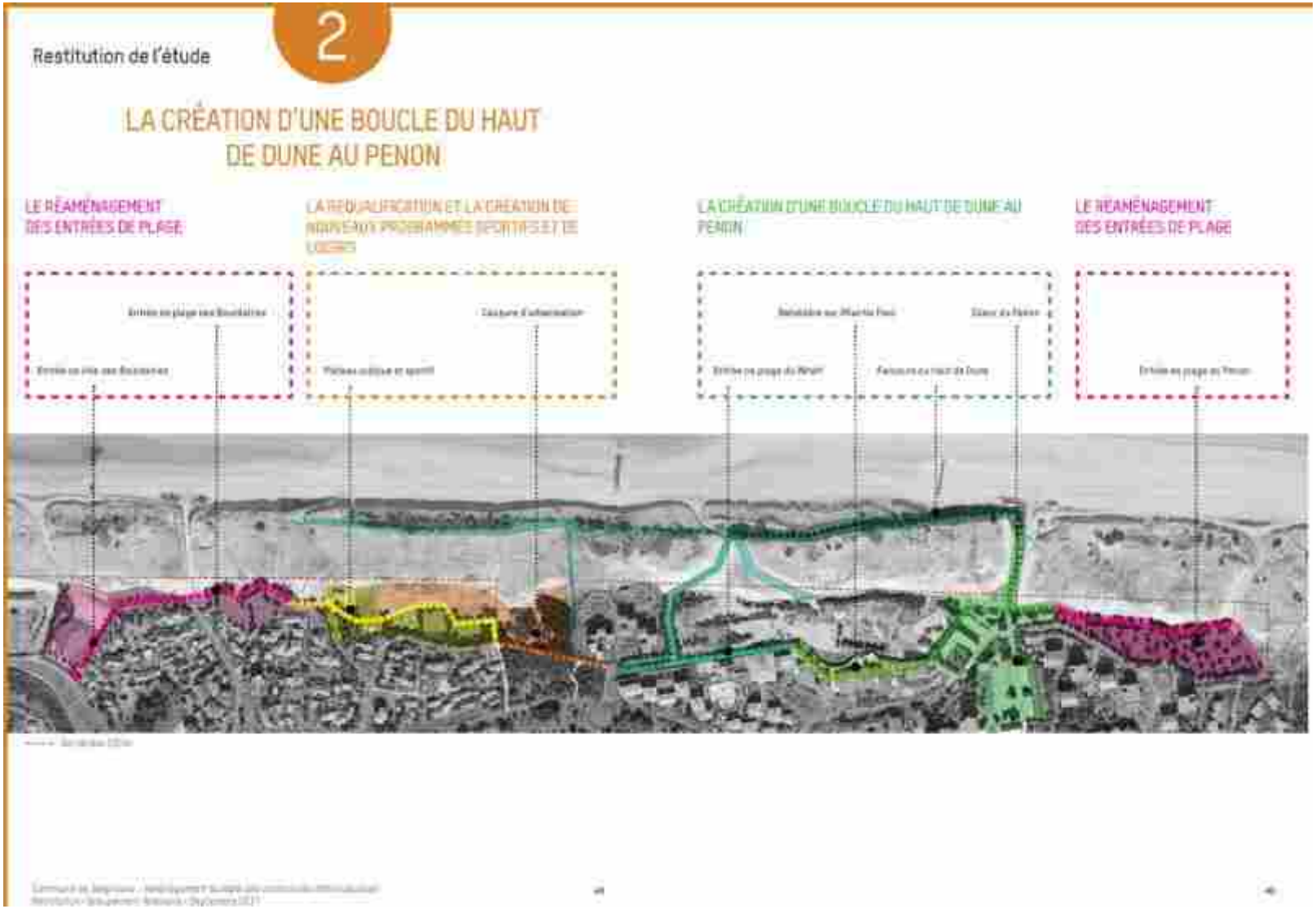
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .

Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain

Publié en ligne le 30/06/2026

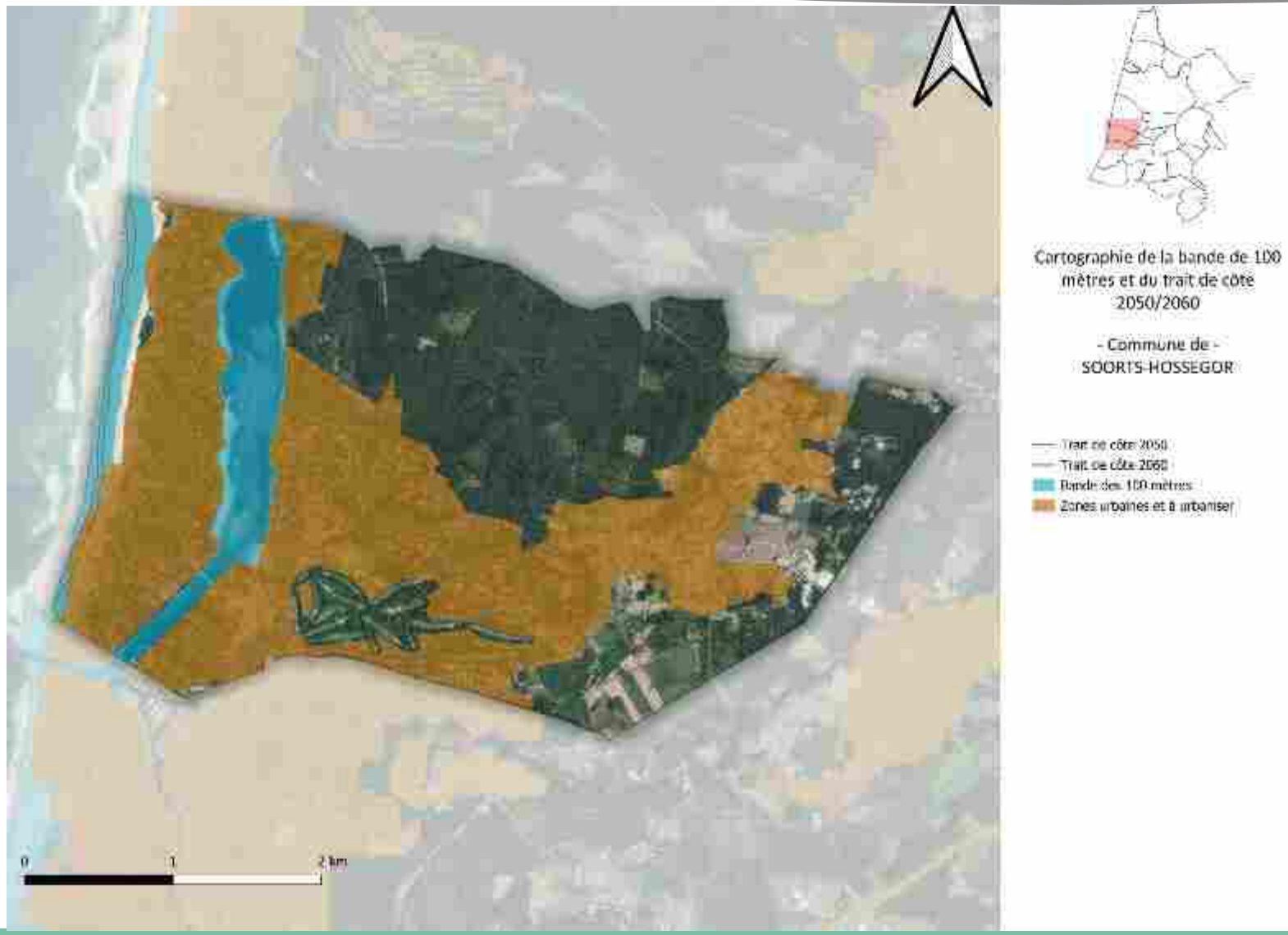
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



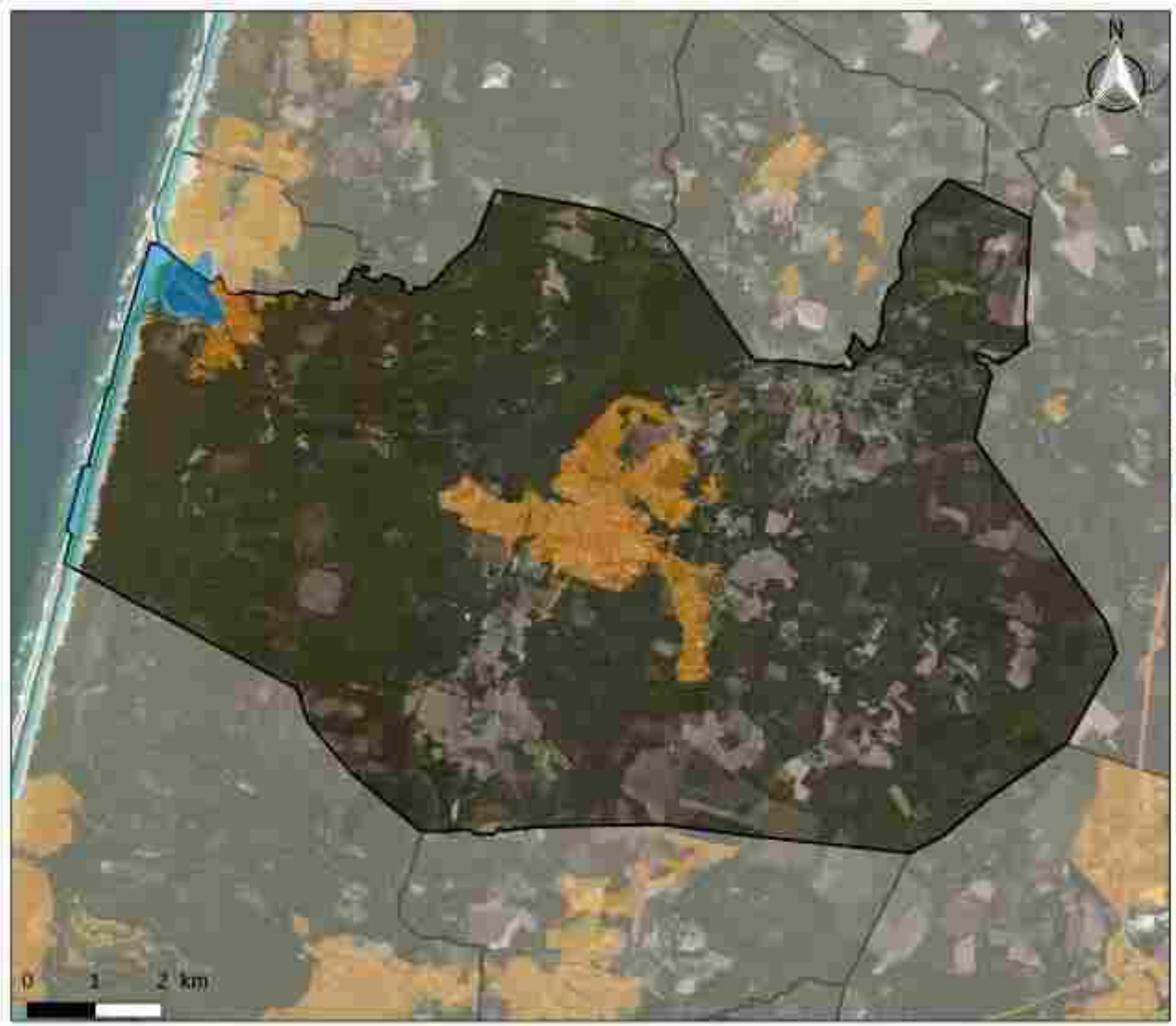
Cartographie de la bande de 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Trait de côte 2050
Trait de côte 2060
Bande des 100 mètres
Zones urbaines et à urbaniser

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de - SOUSTONS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Soustons a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

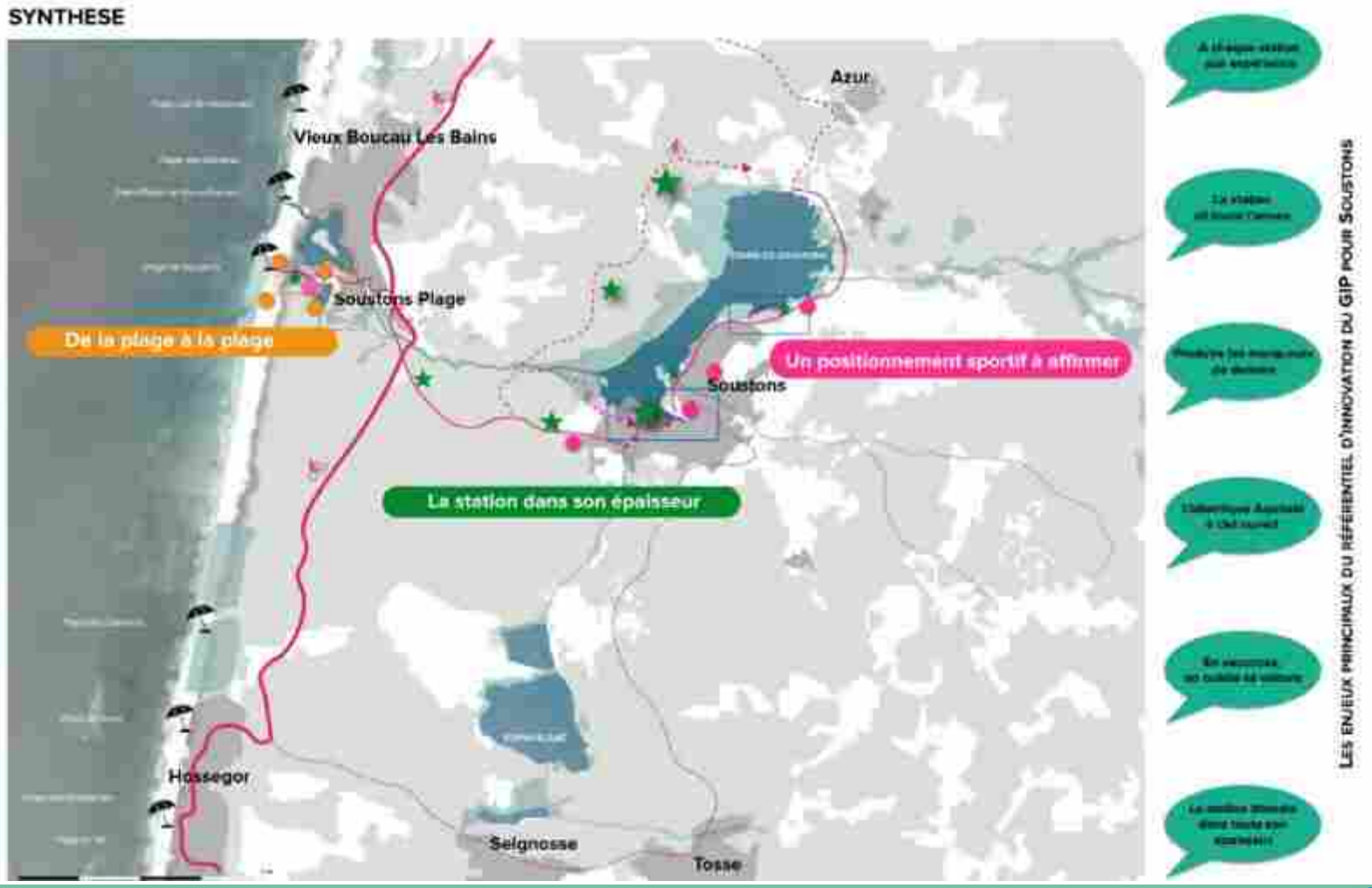
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseils
le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Publié en ligne le 30/06/2026

LES ACTIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DE SOUSTONS

LA STATION DANS SON EPAISSEUR

de l'étang au lac marin

En s'appuyant sur les aménagements cyclables existants et en projet, il s'agit de compléter le parcours qui relie les sites d'intérêts.

Animer la station par un festival land art et une signalétique comme valorisant les espaces naturels et aménagés de la station.

Conforter la vocation nature du site de l'Airial

- Un Festival de Land Art
- Site de l'airial, une zone naturelle à conforter
- Les connexions douces pour irriguer le territoire

UN POSITIONNEMENT SPORTIF A AFFIRMER

Hiérarchiser et optimiser l'offre sportive de la station en ciblant les publics et en intégrant les infrastructures existantes dans une offre complète du territoire de Soustons

- Une organisation optimisée de l'offre sportive sur la commune
- La structuration de la pratique libre
- Un positionnement nautisme "doux" et pratique libre sur le Base de Laurens
- Le repositionnement du Golf de Pinsolle dans l'offre sportive du territoire

DE LA PLAGE A LA PLAGE

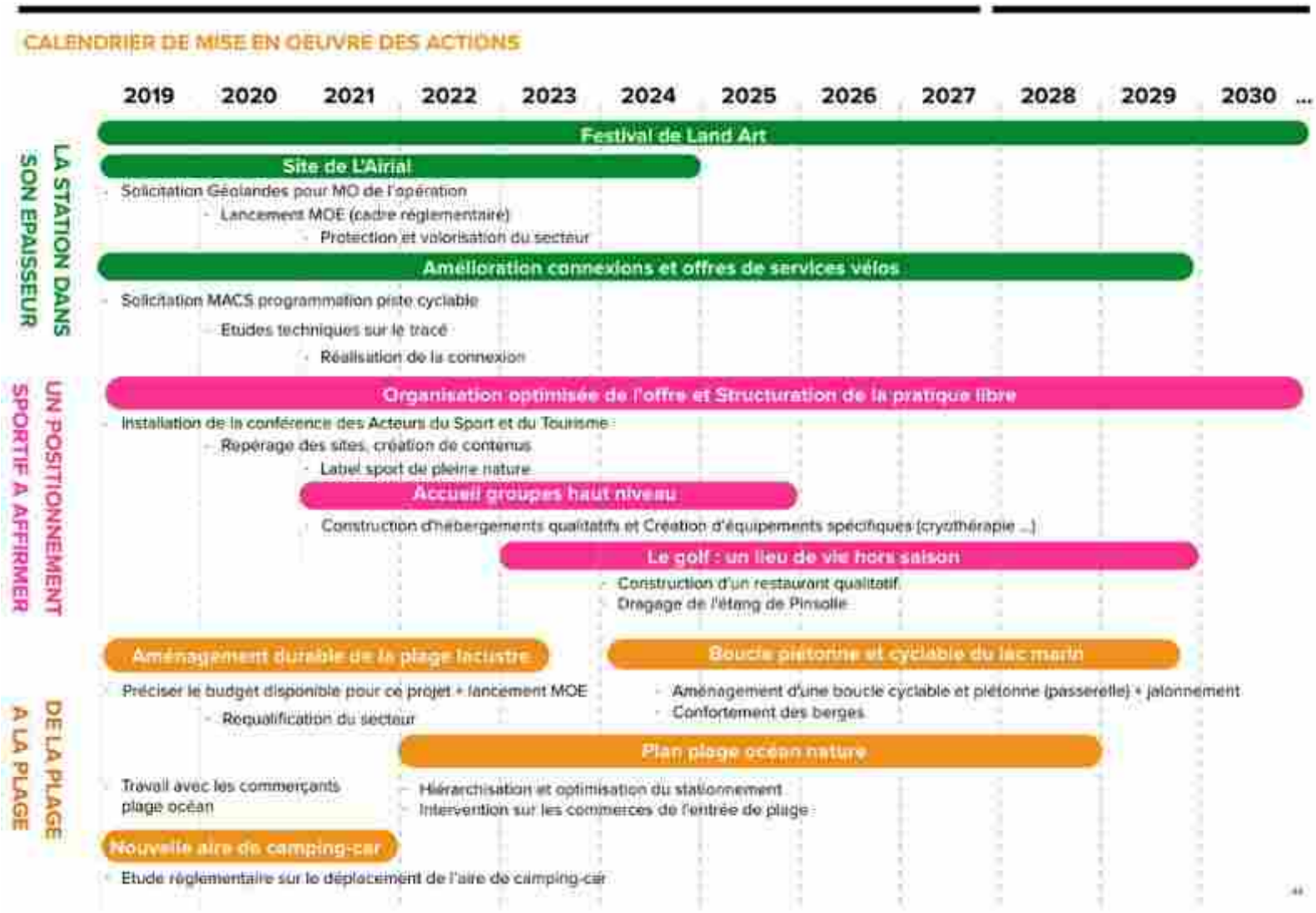
Requalifier les plages et accès de Soustons pour valoriser les aménagements existants et à venir. Etablir un plan global des circulations, hiérarchisant les accès et complémentaire d'une offre de services globale. Reprise des stationnements sous couvert forestier existant. La gestion et la mise en défens des zones ciblés pour valoriser l'espace nature des plages.

- Un plan global de circulation
- Une boucle piétonne et cyclable autour du lac marin
- Un aménagement durable pour la plage laissée de Soustons
- Un plan plage Ocean Nature
- Une nouvelle aire de camping car

Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Publié en ligne le 30/06/2026

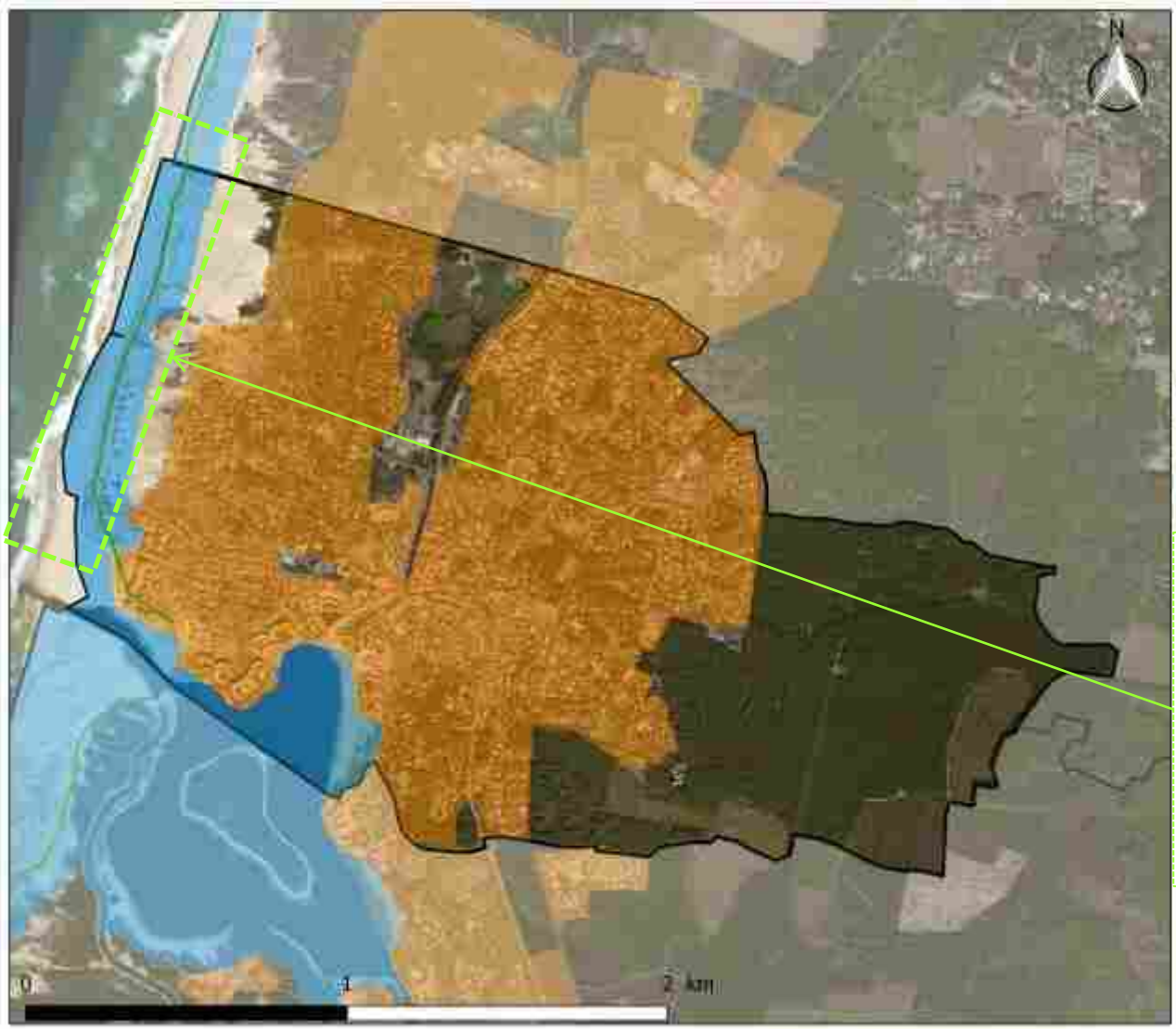
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain »

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Vieux-Boucau a approuvé le 25.07.2016. son plan plage. Les axes déclinant la mise en œuvre du scénario retenu sont les suivants :

- Relocalisation éventuelle du poste MNS de la plage centrale ;
- Préparation de la suppression des commerces les plus menacés ;
- Actions d'accompagnement des processus naturels en milieu dunaire ;
- Actions de lutte active souple ;
- Suivi des digues du débouché du courant.

De plus, la commune a déjà élaboré des réflexions sur sa stratégie locale de gestion du trait de cote pour la période 2018-2022.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseils
le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

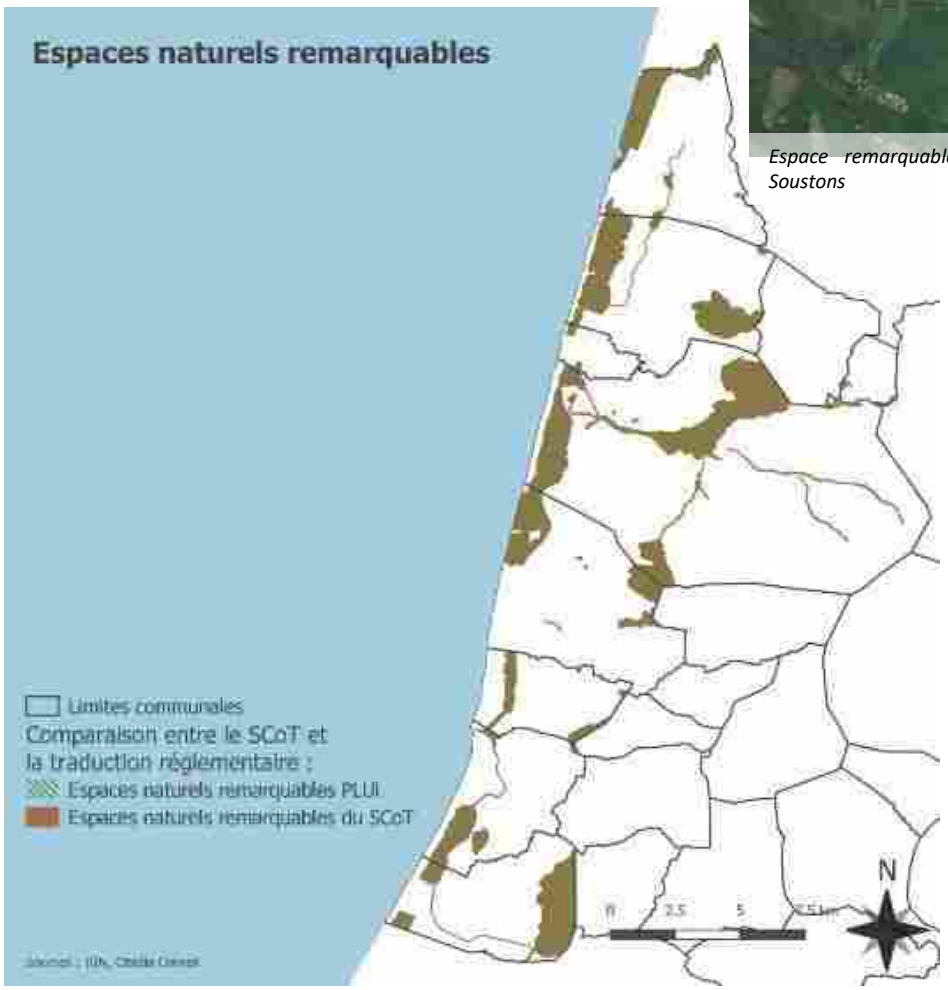
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<u>Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral :</u> **L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.** **Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.**	Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement du SCoT avaient permis d'identifier précisément les espaces avec un intérêt écologique majeur. Les secteurs naturels à forts enjeux étant déjà cartographiés dans le cadre du SCoT, le PLUi s'est appuyé sur ces entités. Le SCOT s'était appuyé sur le schéma de cohérence d'application de la loi littoral dans les Landes élaboré par le Préfet en 1993. **Les espaces remarquables** intègrent donc la totalité des cœurs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, sur le territoire littoral. Ces espaces remarquables sont cartographiés avec précision dans le cadre du SCoT puisqu'ils constituent des secteurs sensibles à préserver impérativement dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur, à savoir le PLUi. Les espaces concernés par Natura 2000, les ZNIEFF de type I ou encore les arrêtés de biotope, sur les 8 communes littorales, ont été systématiquement reportés en Espaces Remarquables. Ils sont repérés sur le plan de zonage du PLUi sous forme d'une trame règlementaire. Au total, 4132 ha sont protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Le règlement écrit précise que (cf. règlement écrit) : - Ces espaces ne sont pas urbanisables ; - Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère du site, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Espace remarquable, communes de Seignosse et Soustons



Espaces naturels remarquables du PLUi version M2

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
Les espaces boisés les plus significatifs : **L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.** **Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.** **En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme (rapport de présentation ou zonage règlementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 – espaces boisés significatifs- des espaces boisés "classiques".**	Les espaces boisés significatifs (EBS) identifiés schématiquement au SCoT ont été intégrés en espace boisés significatifs dans le PLUi. Afin de préciser les grandes masses boisées du SCoT à préserver, le PLUi a définit les éléments boisés caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique de massif boisé continu. Le classement en EBC dans le projet de PLUi, qu'il s'agisse d'espaces boisés « communs » ou « significatifs », permet une protection réglementaire cohérente des masses boisés spécifiques du littoral ainsi que des enjeux boisés en milieu urbain. Une délimitation plus affinée entre espaces boisés « communs » et « significatifs» pourrait être travaillée mais cette délimitation n'aura pas d'impact en terme réglementaire puisque tous ces espaces demeureront classés en EBC. Les EBS figurent sur le plan de zonage du PLUi comme trame règlementaire. Les EBC « classiques » et les EBS sont différenciés par couleur (respectivement vert et orange) dans le figuré. Au total, **6 484 ha** de boisements sont classés en EBS. Le règlement écrit (chapitre « Dispositions générale du règlement », paragraphe 18.E, p.12) précise que : - Les changement d'affectation du sol et les défrichements sont interdits ; - Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable. Par ailleurs, des boisements littoraux sont également protégés pour d'autres motifs (écologique ou paysager) et font l'objet d'une protection au titre du L 151-19, L 151-23 ou des EBC. Au total, ces protections représentent plus de 32 000 ha sur le territoire de MACS.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Pour rappel, la Directive Régionale Aquitaine des forêts domaniales des dunes littorales de Gascogne concerne les 230 km de la façade atlantique sableuse de l'Aquitaine, à laquelle se rattache le territoire de MACS. Elle a été publiée au journal officiel le 12 juillet 2006.
Extrait de la DRA des dunes littorales de Gascogne:
Historiquement au début du XIXème siècle, les dunes littorales ont été boisées pour protéger les hommes et les biens. Puis, au cours des XIXème et XXème siècle, la fonction de production de gemme et de bois s'est ajoutée à la fonction initiale de protection physique. Enfin, après les années 1970 et l'aménagement touristique de la côte, l'accueil du public est devenu une nouvelle fonction à fort enjeu pour la dune boisée : au fil des décennies, la forêt littorale est donc devenue une forêt multifonctionnelle qu'il convient de gérer durablement pour continuer à assurer ces fonctions.
L'objectif est donc de mettre en œuvre une gestion multifonctionnelle des forêts dunaires pour qu'elles puissent répondre aux enjeux forts suivants :
-protection contre les érosions marines et éoliennes : protéger les hommes et les biens vis-à-vis de l'érosion dunaire (en particulier les forêts de production du Plateau Landais et des Dunes) ;
-production de bois : assurer des revenus constants et maintenir l'approvisionnement de la filière bois en complémentarité avec le reste du massif des Landes de Gascogne (sur les périodes d'exploitation en particulier) ;
-protection biologique : protéger un patrimoine naturel remarquable (dune non boisée, zones humides), favoriser le mélange pins/feuillus dans la gestion forestière courante et mettre en place des îlots de sénescence et de vieillissement ;
-accueil du public : accueillir le public dans de bonnes conditions de sécurité et dans un cadre de qualité paysagère et touristique.

Mais la forêt littorale, sur laquelle repose ces enjeux forts, est également une forêt fragile :
- risque incendie : protéger la forêt contre les incendies ;
- risque phytosanitaire : protéger la forêt contre les attaques parasitaires (armillaire, fomès, …) ;
- équilibre forêt-gibier : maintenir un équilibre forêt-gibier stable pour privilégier un renouvellement par régénération naturelle des peuplements ;
- pression foncière : assurer un développement concerté du littoral et suivre son évolution en développant
- des partenariats et des outils de suivi.

Les espaces boisés significatifs ont été identifiés dans le SCOT de MACS à travers un «schéma» et non dans une «cartographie précise». Le SCoT, à travers la rédaction inscrite dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (page 28), laisse donc au PLUi le soin de cartographier avec précision ces espaces boisés significatifs.
Conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, le PLUi a classé «*les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs*».
La notion de «significatif» a été définie au regard des éléments caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. Ce travail d'élaboration s'est appuyé sur la topographie et le relief du terrain. Ce travail s'est également appuyé sur les « espaces boisés à conserver » identifiés dans le «Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes», élaboré par le Préfet des Landes, en 1993.

Les dunes boisées du territoire de MACS présentent une originalité par rapport à celles du restant du littoral aquitain, principalement liée à l'étendue des dunes anciennes, au couvert végétal plus diversifié, à la présence du chêne liège, particulièrement abondant, et aussi à celle de zones humides interdunaires situées en pieds de dunes. Leur forme varie en fonction du régime des vents et de leur charge en sable.

Publié en ligne le 30/06/2026

Concernant l'entité géomorphologique littorale le territoire de MACS est composé d'une bordure atlantique divisée en trois sous-unités :

-***Le cordon dunaire littoral boisé,*** haut d'environ 10m à 20m environ et large de 100 à 300 m environ, il est composé de sables d'origine marine à débris coquilliers, remanié par les vents. Le cordon dunaire est le résultat des opérations de fixation débutés au XIXème siècle et des travaux de reconstitution des années 60-70 ; sans oyat, il continue sa progression vers les terres. Cet ensemble s'engraisse ou au contraire s'érode lors des grandes marées d'équinoxe, à la faveur des courants côtiers.
Les espaces «boisés» y sont classés en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, les espaces «non boisés» n'ont pas pu être classés en Espaces Boisés Significatifs mais compte tenu de leur importance, ils ont été classés en Espaces boisés Classés (EBC) dans le PLUi.

-***Les dunes modernes boisées,*** situées à l'arrière du cordon littoral, forment un ensemble large d'environ 1 km. Elles comprennent des édifices de type «barkhane», forme de croissant dont le coeurest orienté vers l'intérieur des terres, de 10m à 20m de hauteur, entre lesquels se trouvent des espaces inter-dunaires plats, ou lettes (zone non boisée constituée de végétation de type «l'immortelle des sables» et son cortège (armoise de Lloyd, silène de Porto, silène de Thore, canche blanchâtre) et de la présence de mousses et lichens. Ce complexe est fixé par la végétation de la pinède.
Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs.

-***Les dunes anciennes boisées,*** sont constituées de sables plus anciens que dans le cas des dunes précédentes et s'étendent sur une bande de 2 à 5 km environ. Elles comprennent des édifices dunaires de type «parabolique» qui atteignent parfois plus de 60 m de haut et d'espaces inter-dunaires ou lettes. Les dunes anciennes sont colonisées par des pins maritimes et des chênes lièges. L'accumulation et l'enchevêtrement de ces édifices ont entraîné un blocage des eaux de l'intérieur, phénomène à l'origine de la formation des zones de marécages et des étangs littoraux. Il existe souvent, au sein de ces dunes et à l'arrière de celles-ci, (en pied de dune), des cuvettes naturelles ou artificielles pouvant atteindre des superficie importante (mares de chasse, tourbières, prélèvements de sédiments…) dont une partie est, au moins temporairement, en contact avec la nappe phréatique. La constitution du sol empêche le boisement de s'y développer.
Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs. Sur la commune de Seignosse, du fait de la particularité des dunes très hautes, très étroites et très dentelées, le PLUia également classé les espaces boisés se situant entre 2 dunes boisées.

La préservation de certains EBC peu être remplacée par d'autres règles de préservation traduite dans la Trame Verte et Bleue entre les PLU et le PLUi, pour permettre d'une part, la densification du tissu urbain tout en y garantissant la préservation d'une partie d'espace naturel et de boisements et d'autre part, la protection d'espaces naturels en dehors du tissu urbain.

Publié en ligne le 30/06/2026

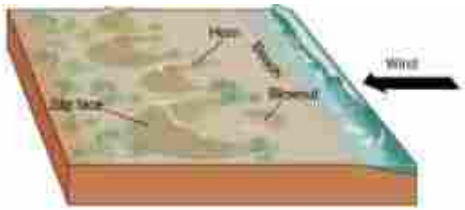
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Sur le territoire de MACS il peut être distingué 3 formes différentes :

•La «dune de protection», dunes en forme de bourrelet. Sur MACS, elle se situe à proximité de la mer et elle a une hauteur d'environ une 10aine de mètres et d'une 100aine de mètres de large.

•Les «barkhanes», dunes en croissant avec une concavité -tournant le dos aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur est d'environ quelques centaines de mètres à environ 1 km et d'une hauteur d'environ 10 à 20m.

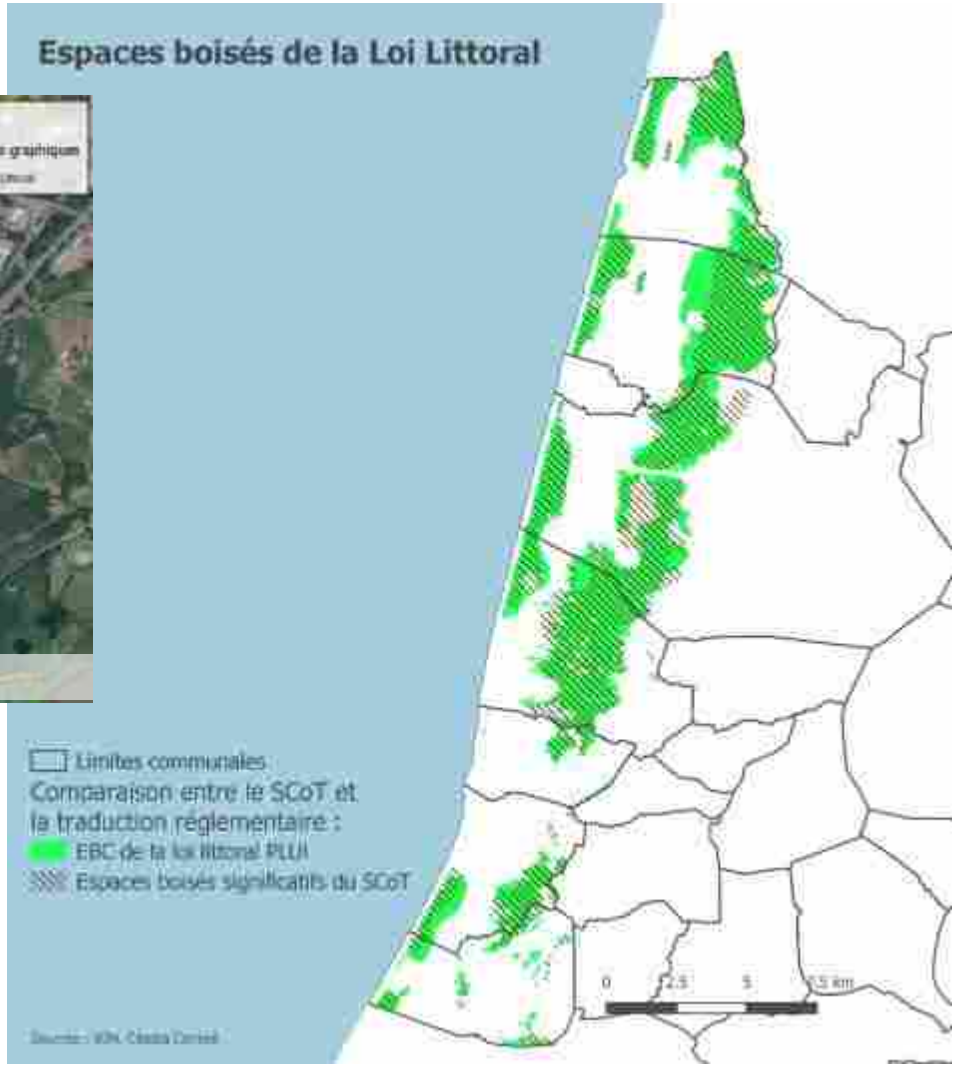
•Les «dunes paraboliques» en forme de langue (forme linguoïde) dont la convexité abrupte -face aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur varie d'environ quelques centaines de mètres à plusieurs kilomètres et d'une hauteur variant d'une 15aine de mètres à plus de 60m pour les sommets les plus hauts. Pour ces raisons, les dunes boisées sur MACS peuvent être différentes:
- dunes très larges et peu hautes (Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons)
- dunes étroites et peu hautes (Moliets dans sa partie centrale Nord)
- dunes étroites et très hautes (Seignosse, Labenne)
- dunes très larges et très hautes (Moliets, Messanges(Tuc du télégraphe))



Publié en ligne le 30/06/2026

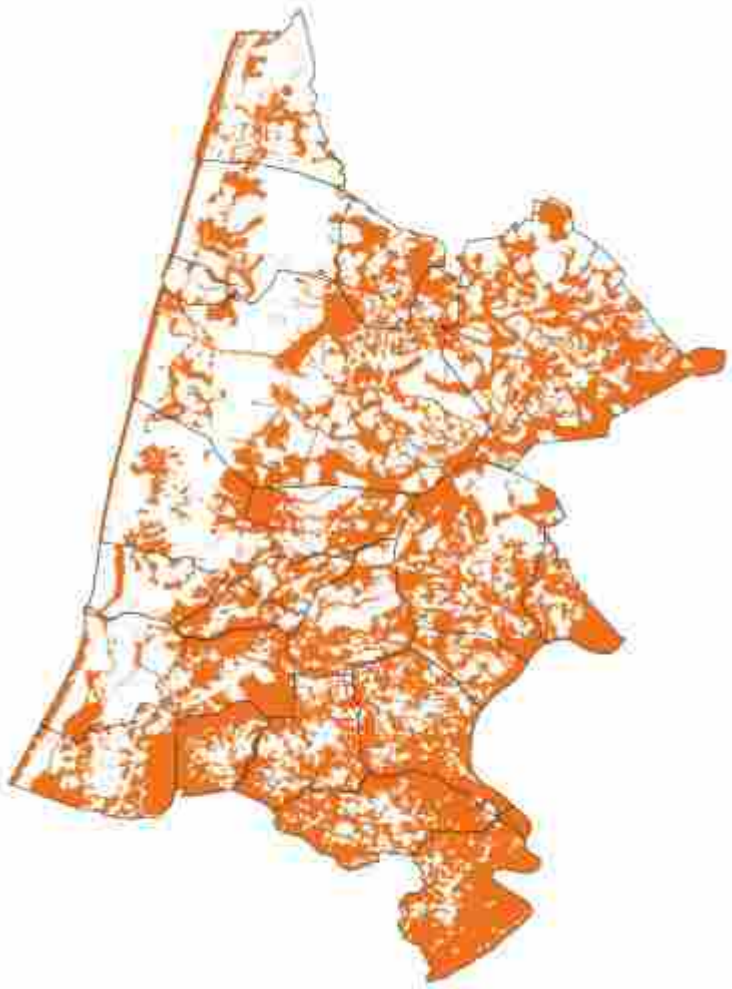
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

EBC loi Littoral, communes de Capbreton et Labenne

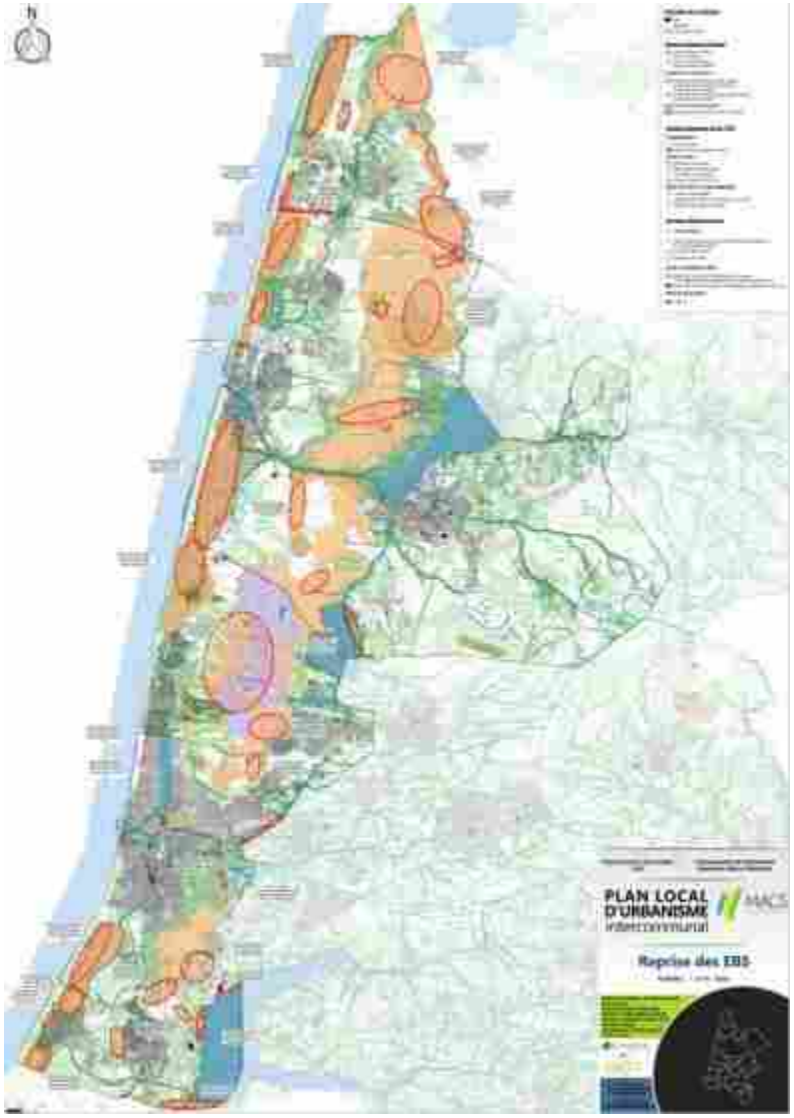


Publié en ligne le 30/06/2026

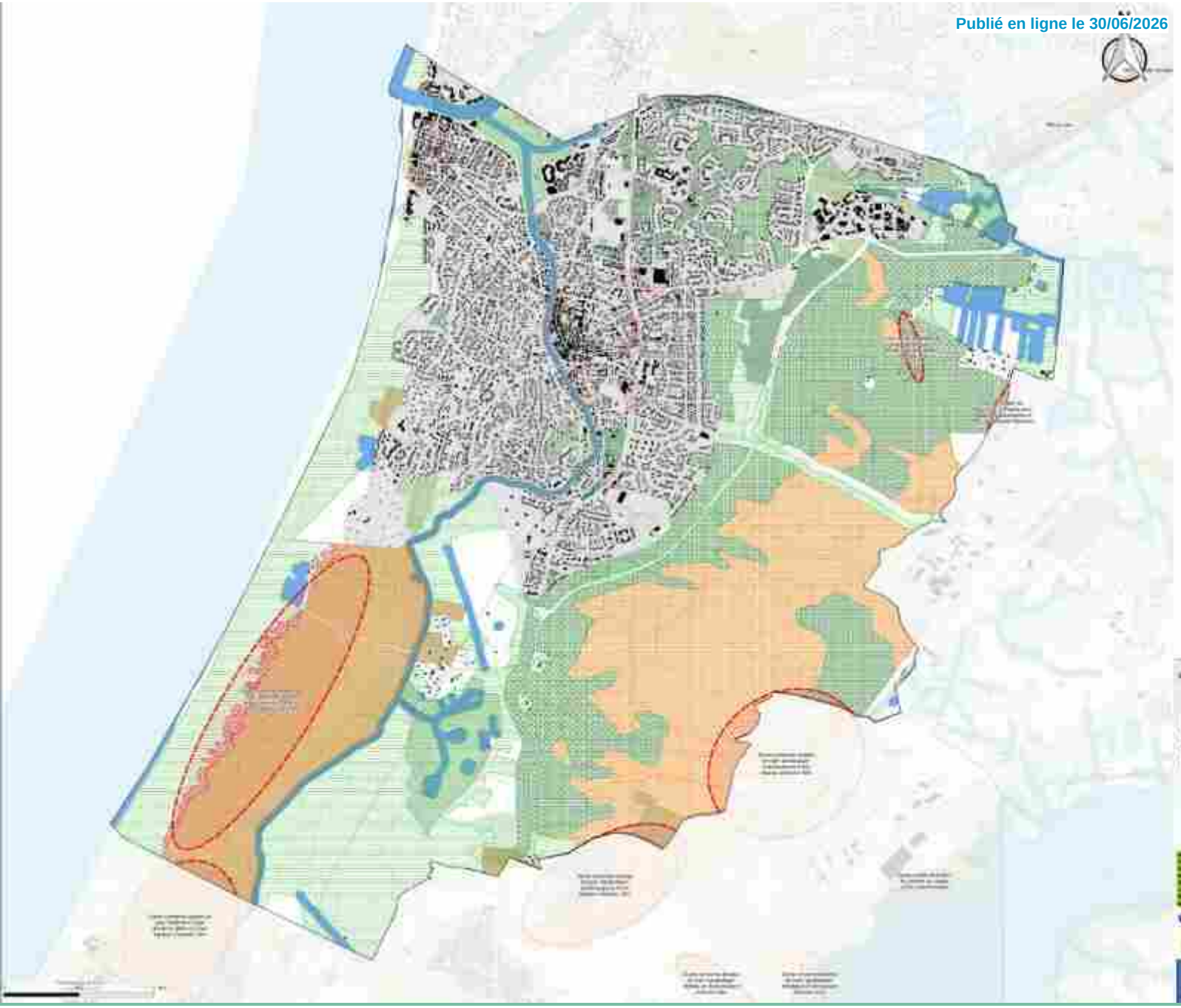
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Autres protections naturelles sur le littoral



Publié en ligne le 30/06/2026

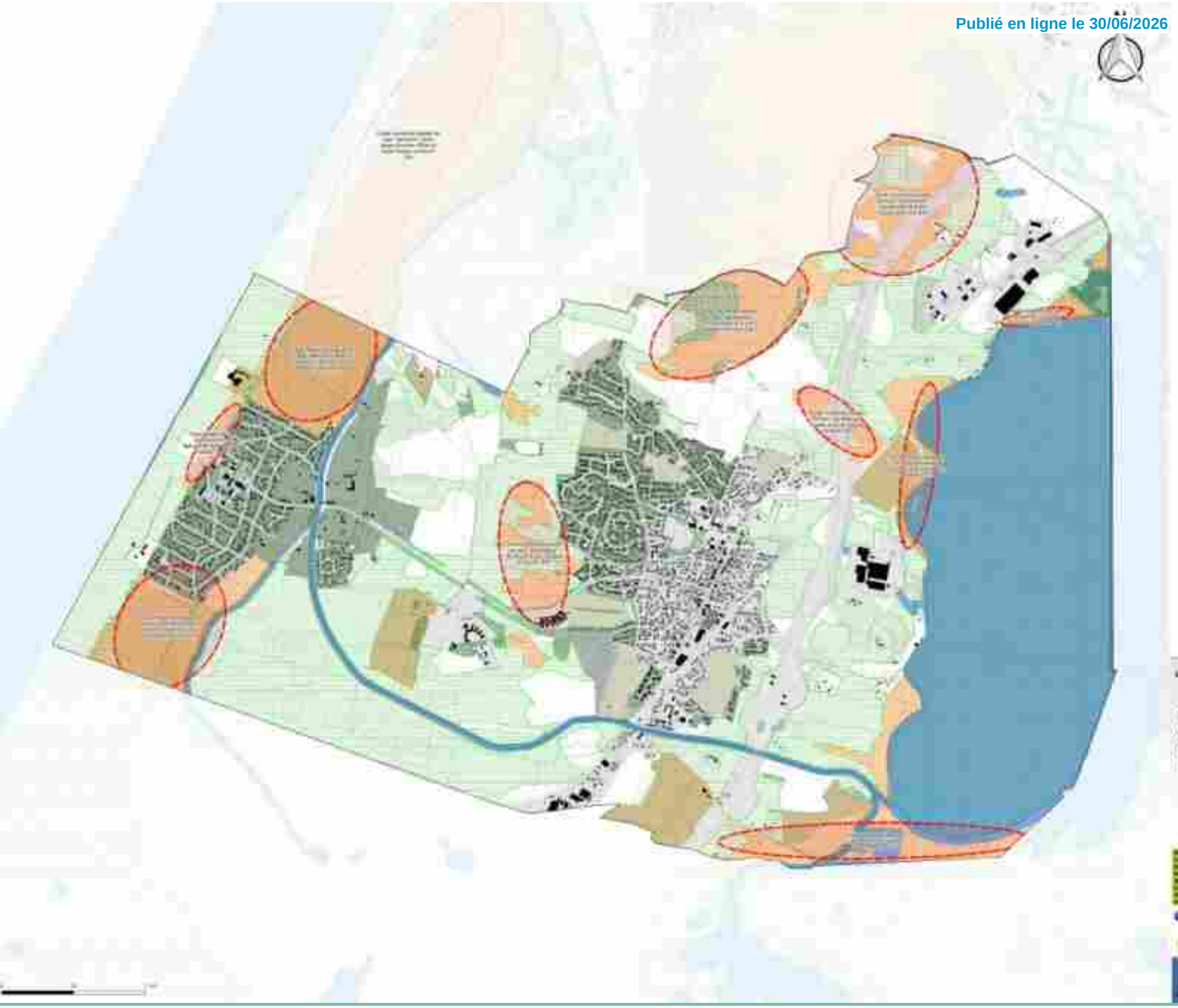


PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

Publié en ligne le 30/06/2026



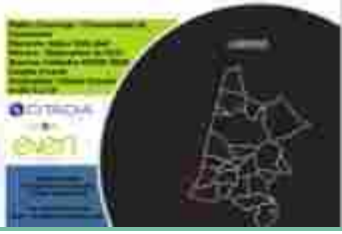
Département des Landes (40) | Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

Echelle : 1/5 000 - A1hp



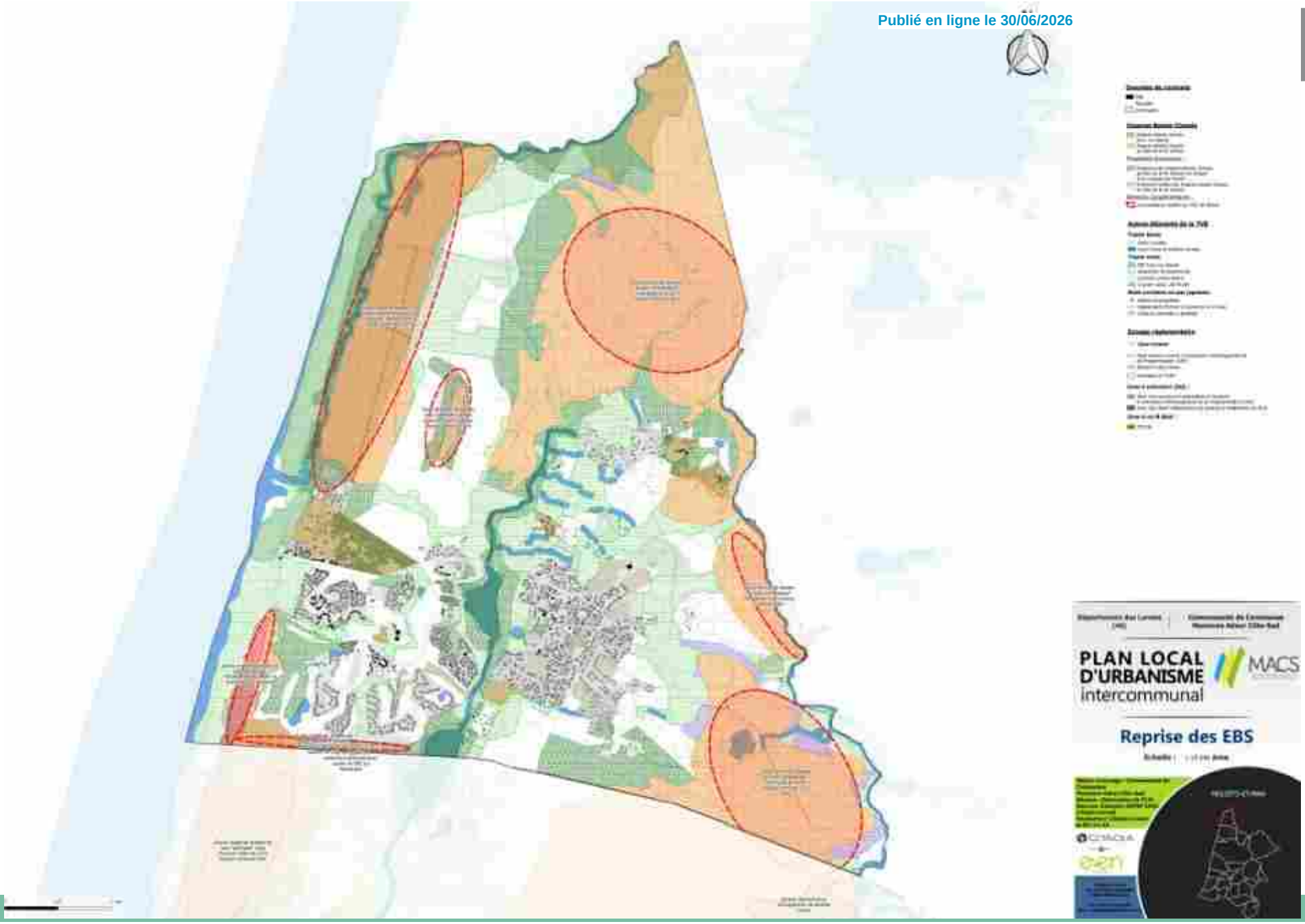
Publié en ligne le 30/06/2026

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

Publié en ligne le 30/06/2026

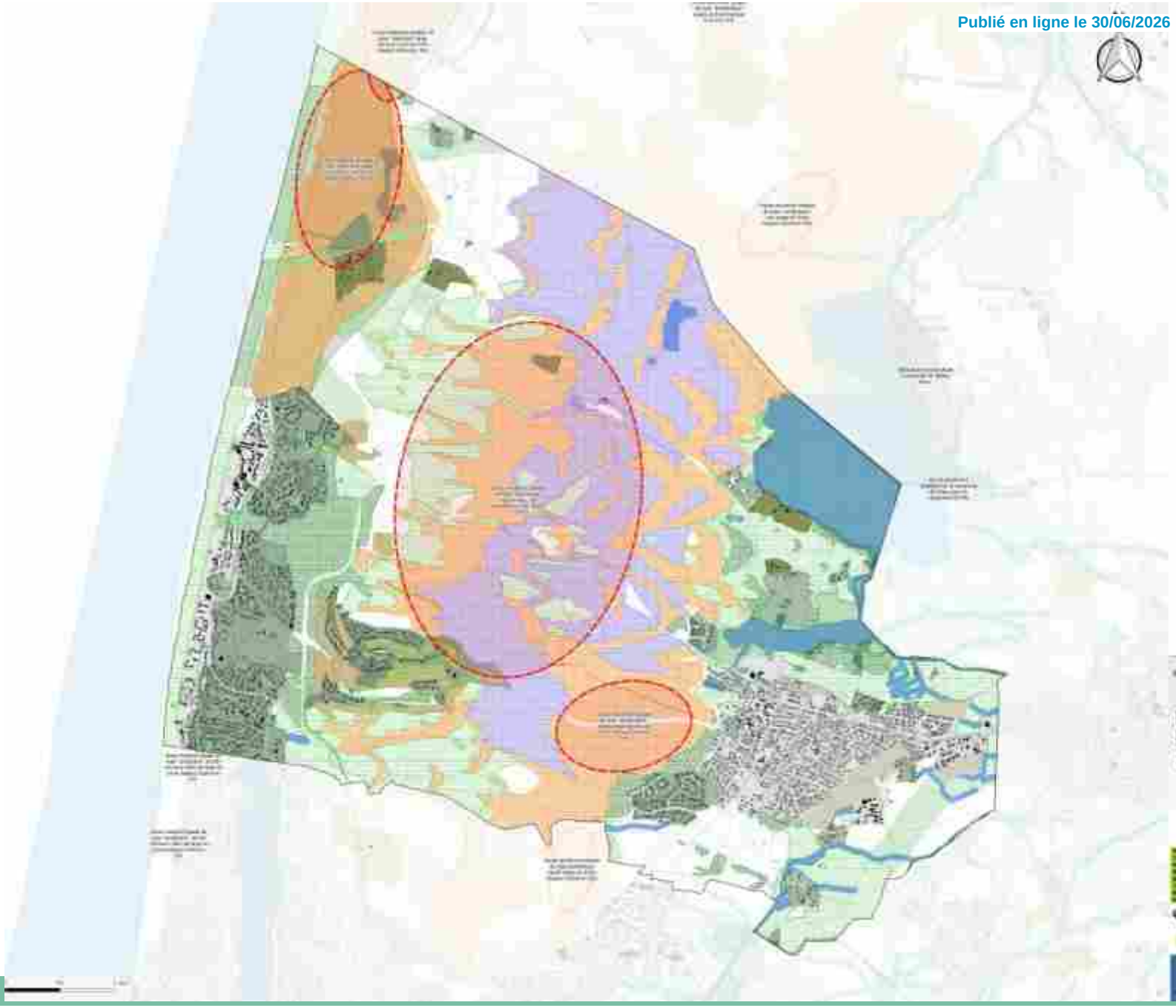


PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

Publié en ligne le 30/06/2026

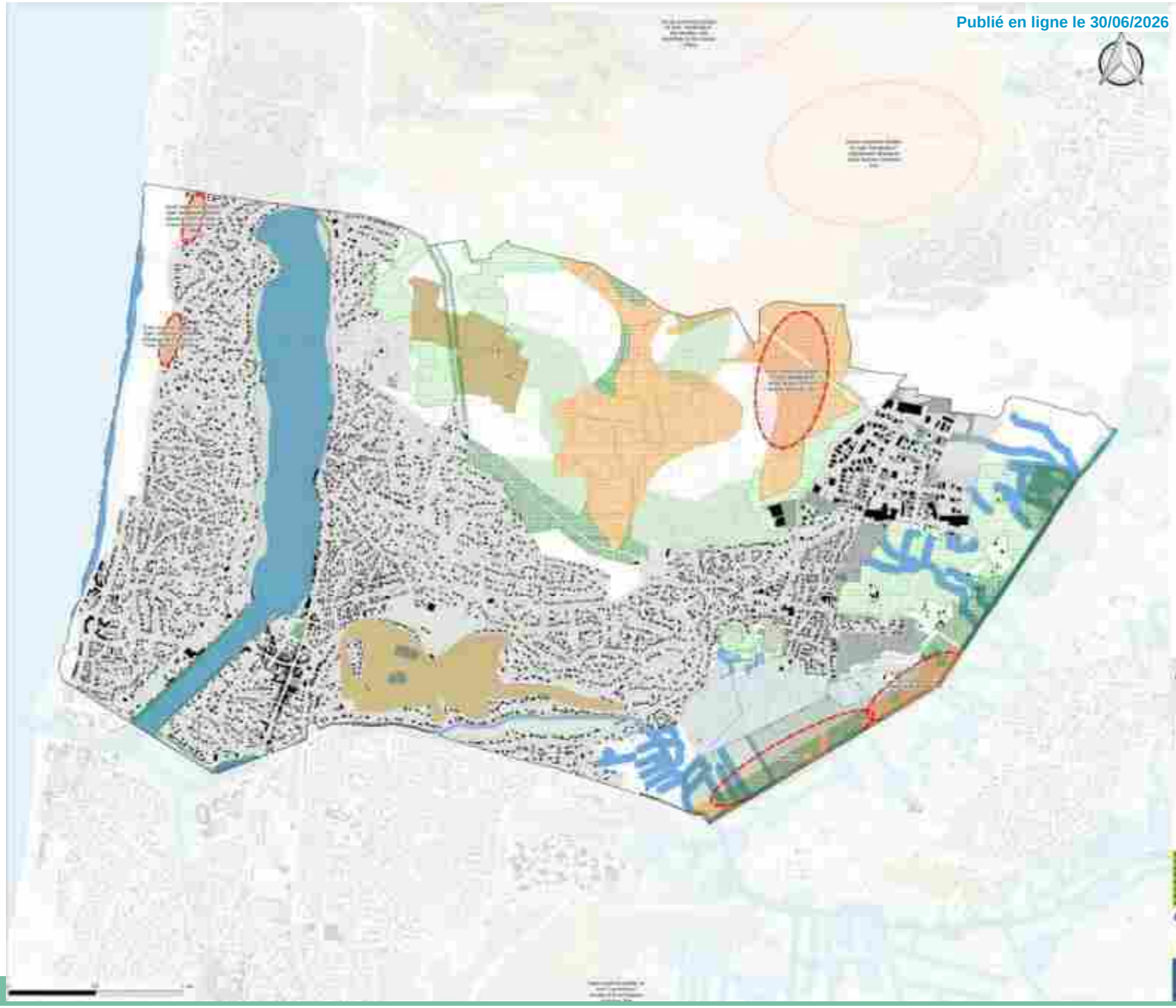


PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

MACS

Reprise des EBS

Publié en ligne le 30/06/2026

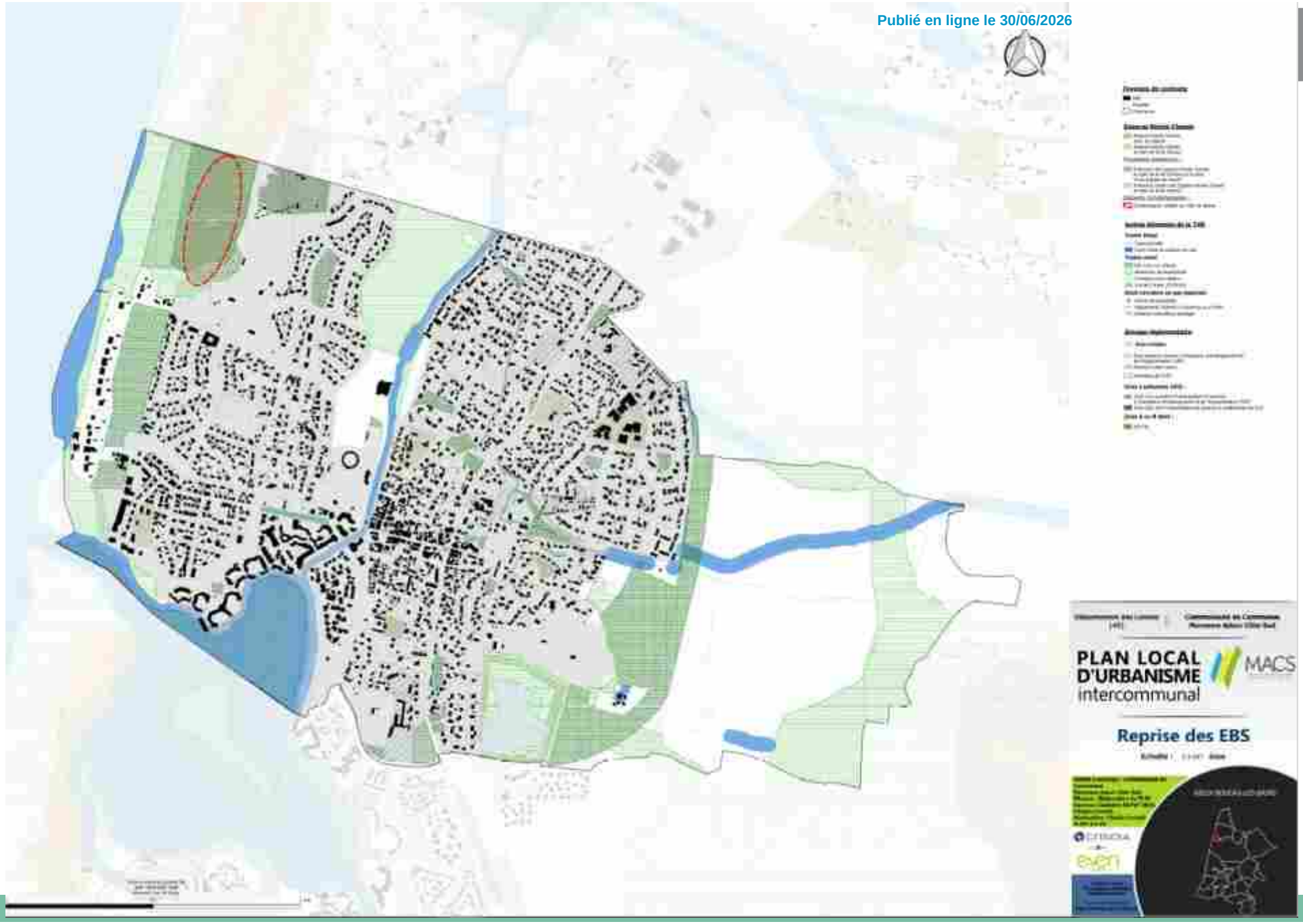


PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

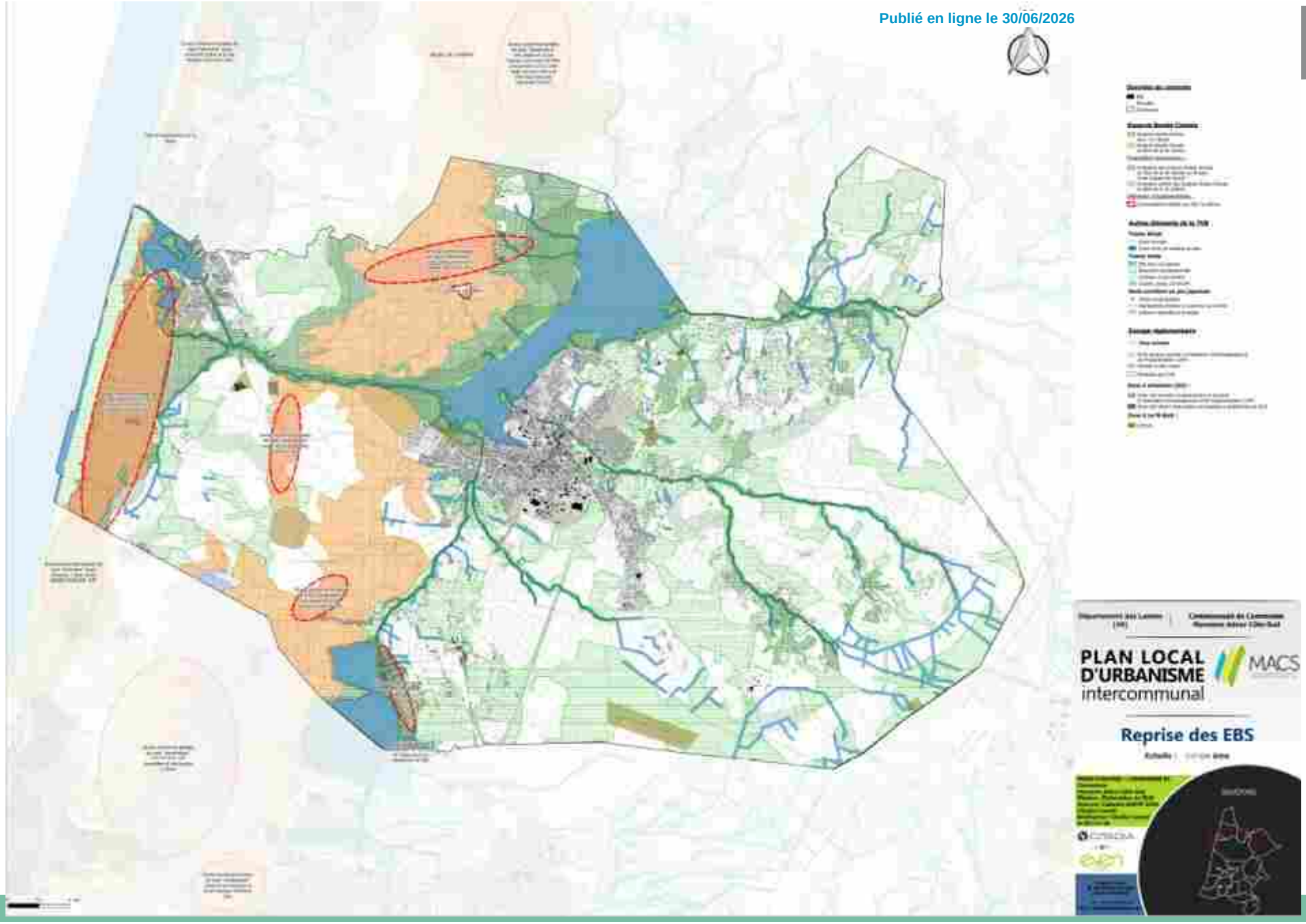
MACS

Reprise des EBS

Publié en ligne le 30/06/2026



Publié en ligne le 30/06/2026



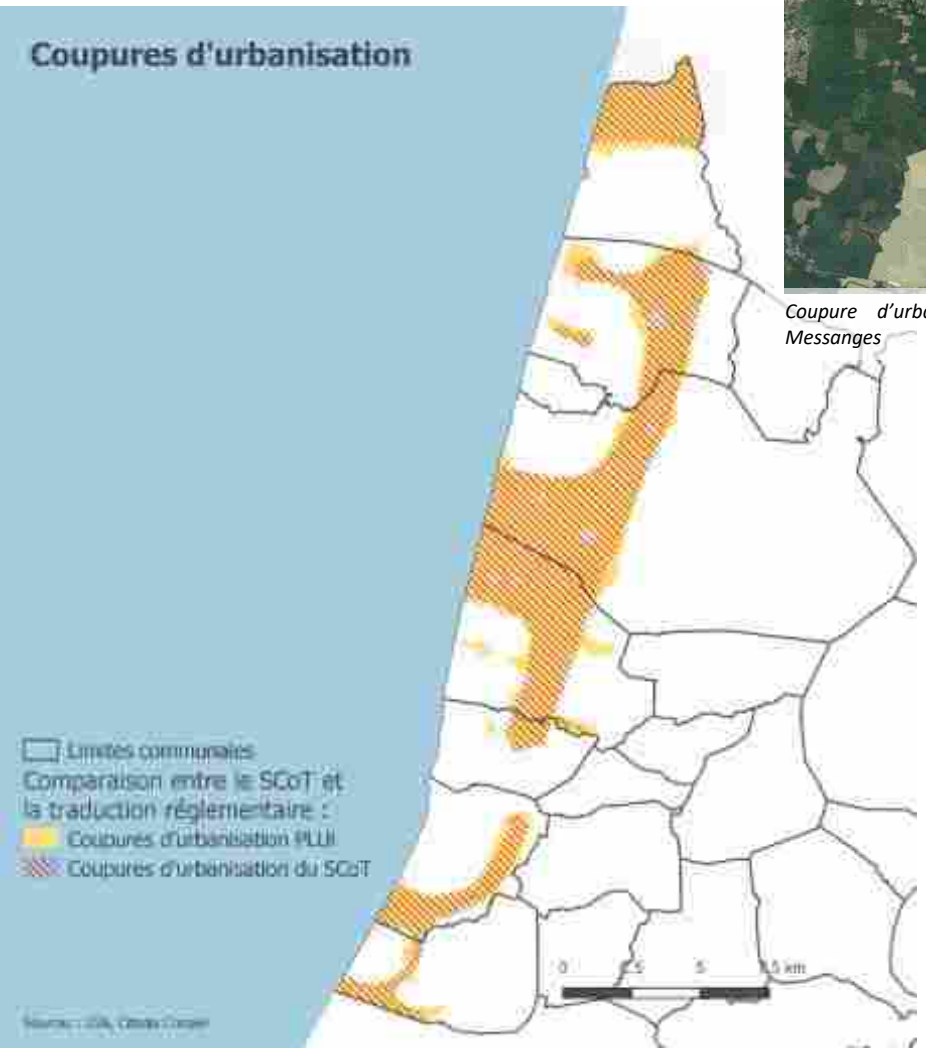
Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
Les coupures d'urbanisation : **Le dernier alinéa de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.**	Les coupures d'urbanisation concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certains axes de circulation ou sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre, entre les espaces urbanisés et non urbanisés, indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération. Les coupures d'urbanisation identifiées dans le PLUi proviennent de la vision schématique du SCoT, précisé à la parcelle. Elles sont classées en zone N ou A avec une prescription « coupure d'urbanisation de la Loi Littorale » apparaissant sur le plan de zonage du PLUi. Des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé sont détourés au sein des coupures d'urbanisation. Au total, 7226 ha sont préservés de l'urbanisation au titre de la prescription « coupure d'urbanisation » de la loi Littoral. Ces espaces n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure (cf. règlement écrit).

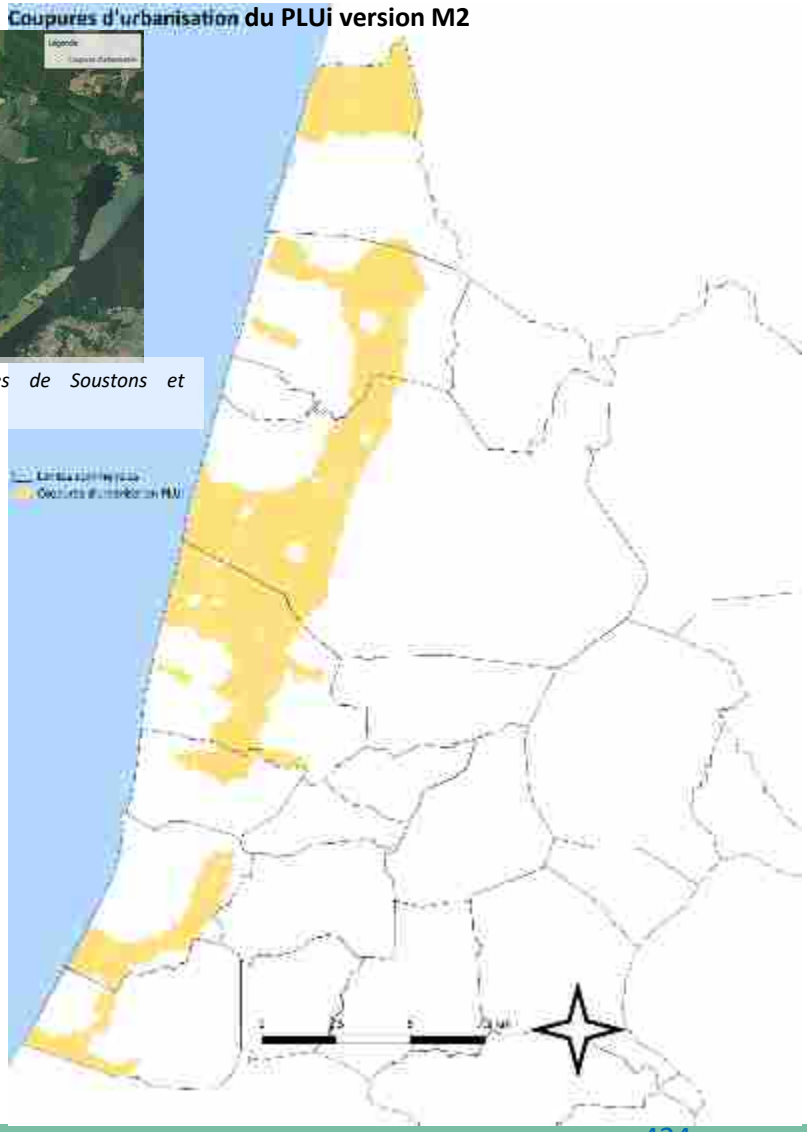
Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Coupure d'urbanisation, communes de Soustons et Messanges

Coupures d'urbanisation du PLUi version M2



Publié en ligne le 30/06/2026

Un développement justifié au regard de la capacité d'accueil des territoires

Dans les communes soumises à la loi Littoral, la répartition de l'urbanisation sur le territoire tient compte de la capacité d'accueil des communes, c'est-à-dire de leur capacité à intégrer une croissance en terme de population (saisonnière et permanente, logement et services, maîtrise des résidences secondaires), d'activités (emplois, zones d'activités, maîtrise des flux de circulation, du stationnement, de l'accès au littoral) et de réseaux (assainissement, voirie, capacité de la rocade…).

Pour déterminer la capacité d'accueil, le PLUi doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés au L. 121-23 du Code de l'urbanisme ;
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes (protection des espaces conchylicoles et agricoles, identification des coupures d'urbanisation) ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Le territoire de MACS a conçu le PLUi avec l'ambition d'inscrire le développement de son territoire dans une dynamique respectueuse de sa capacité d'accueil, dans la perspective d'un développement soutenable : c'est tout l'enjeu du projet de territoire traduit par le PADD.

Il s'agit donc d'envisager les futurs aménagements urbains selon des modalités qui permettent d'une part de répondre aux enjeux de production de logements, d'équipements, d'infrastructures et de locaux d'activités économique et d'autre part de préserver, voire restaurer la qualité des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins et les zones humides particulièrement vulnérables.

Les objectifs de production aussi bien de logements que de locaux d'activité respectent en cela les objectifs et modalités d'urbanisation définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Ainsi, le PLUi de MACS :

- est compatible avec la spatialisation des extensions urbaines définies par le SCoT ;
- comporte les règles et un zonage permettant de lutter contre l'urbanisation diffuse ;
- identifie les coupures d'urbanisation ;
- identifie les espaces remarquables du littoral ;
- identifie les espaces proches du rivage.

Le PLUi intègre les dispositions nécessaires à la préservation des espaces et milieux définis à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, à la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et à la maîtrise de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. En cela, le PLUi veille à la protection de 87% de la superficie du territoire communautaire en zone A et N, où les règles de constructibilités sont extrêmement réduites (dans le respect des dispositions législatives en vigueur).

Publié en ligne le 30/06/2026

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La capacité d'accueil – Les équipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements scolaires et équipements à la population Avec une progression toujours plus importante de la population de 0 à 14 ans, les équipements et les services du territoire ont du s'adapter a cette nouvelle population. Malgré cette forte hausse, MACS est plutôt bien dotée en termes d'infrastructures et la répartition des équipements plutôt homogène. On observe cependant une concentration légèrement supérieure des établissements scolaires, notamment des écoles primaires et des collèges sur les communes situées au Sud du territoire. De plus, un projet d'implantation d'un collège à Angresse (d'ici 2020) renforce cette tendance et les deux seules ludothèques de la CC se trouvent sur deux communes limitrophes au Sud-Ouest (Capbreton et Labenne) ce qui limite leurs accès pour les populations des communes implantées au Nord. Une est en cours de réalisation sur la commune de Soustons. Les équipements liés à la petite enfance sont réparties sur l'ensemble du territoire et pratiquement toutes les communes ont le même rayon de déplacement pour les haltes garderies itinérantes à l'exception des communes situées a l'extrême Nord (Moliets-et-Maâ et Messanges) qui sont plus excentrées. Afin de palier à ces déplacements les 4 communes de Saubusse, Josse, Saint-Jean-de-Marsacq et Saint-Martin-de-Hinx, implantées sur la frange Est de la CC ont développé des systèmes communaux de micro-crèche pour leur population. Globalement, le territoire de MACS dispose d'un niveau d'équipements scolaires satisfaisant pour répondre à la fois aux besoins des générations actuelles et futures. Néanmoins, une vigilance doit être maintenue au regard des perspectives démographiques à venir.

Publié en ligne le 30/06/2026

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La capacité d'accueil – Les déplacements	Le réseau viaire Aujourd'hui, le territoire de MACS est plus émetteur (flux sortants) que récepteur (flux entrants), traduisant notamment l'influence des agglomérations bayonnaises et dacquoises voisines. Une grande partie des flux sont internes au territoire de MACS et ces derniers s'orientent autour du triangle Labenne, Capbreton, Soort-Hossegor, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saint-Geours-Maremne, qui constituent les pôles d'emplois, de commerces et d'équipements les plus importants du territoire. En période estivale, les flux routiers sont essentiellement concentrés sur les communes littorales avec des phénomènes de congestion importants. Les actions engagées par les communes littorales à travers la mise en place de Plan Plage et les démarches d'Aménagement Durable des Stations Littorales en lien avec le GIP Littoral permet de garantir une vision prospective et volontariste d'améliorer les mobilités pour tous les usagers aux abords des sites les plus fréquentés notamment en période estivale. Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants : ▪ L'axe autoroutier Nord-Sud A63. Ce réseau se place dans la continuité du réseau autoroutier européen, irriguant la façade atlantique. ▪ La RD810 entre Labenne et Saint-Geours-de-Maremne. Prolongé au sud vers Tarnos - Bayonne et par la RD824 vers Dax, elle constitue un support de communications essentiel à l'échelle de l'espace Sud-Landes – Pyrénées-Atlantiques. ▪ De nombreuses routes départementales viennent irriguer le territoire, assurer les liaisons directes entre communes et desservir les principaux pôles d'emplois et sites touristiques. Le réseau de transport autoroutier dense et accessible est cependant touché par des problématiques de saturation du réseau, due en parti aux fréquentations touristiques et aux déplacements de marchandises croissants sur le territoire. En effet, en même temps que la population augmente en période estivale (+ 150 000 personnes), les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant 926 968 déplacements par jour *(source : enquête sur le mobilités estivales, Sud des Landes et Côte basque)*. Toutefois, le réseau est toujours en capacité d'absorber les flux. La capacité d'accueil est suffisante. Il est attendu un report accru vers les modes alternatifs à la voiture individuelle (TC et vélos notamment). Des nombreuses infrastructures sont existantes et programmées dans le PLUI à travers la mise en place d'emplacements réservés. Pour conforter cette orientation majeure de la collectivité en faveur d'une mobilité durable et optimale pour tous, MACS a engagé en 2019 la mise en place d'un schéma directeur des mobilités, dont les démarches citoyennes ont démarré cette même année. Les travaux et études redémarreront après les élections municipales de 2020.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La capacité d'accueil – La ressource en eau	Eau potable Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m3/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m3, soit en moyenne 123m3/abonné/an. Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m3/an, soit au total environ 12 200 000 m3/an. Le territoire est largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières. Assainissement Le territoire dispose de 17 stations d'épuration pour une capacité totale maximale de 161 250 Equivalents Habitants (EH) toute l'année et de 257 550 EH en haute saison. A l'échelle intercommunale, les équipements du territoire sont largement en capacité de recevoir les 81 000 habitants prévus à horizon 2030, y compris avec les variations saisonnières. A l'échelle communale, bien qu'elle puisse théoriquement accueillir les nouveaux habitants, la STEP de La Pointe à Capbreton est soumise au risque d'érosion du trait de côte et devra être relocalisée (étude en cours). Eaux pluviales Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et conditionne le rejet au milieu naturel ou au réseau de collecte à un débit de 3L/s/ha.

Publié en ligne le 30/06/2026

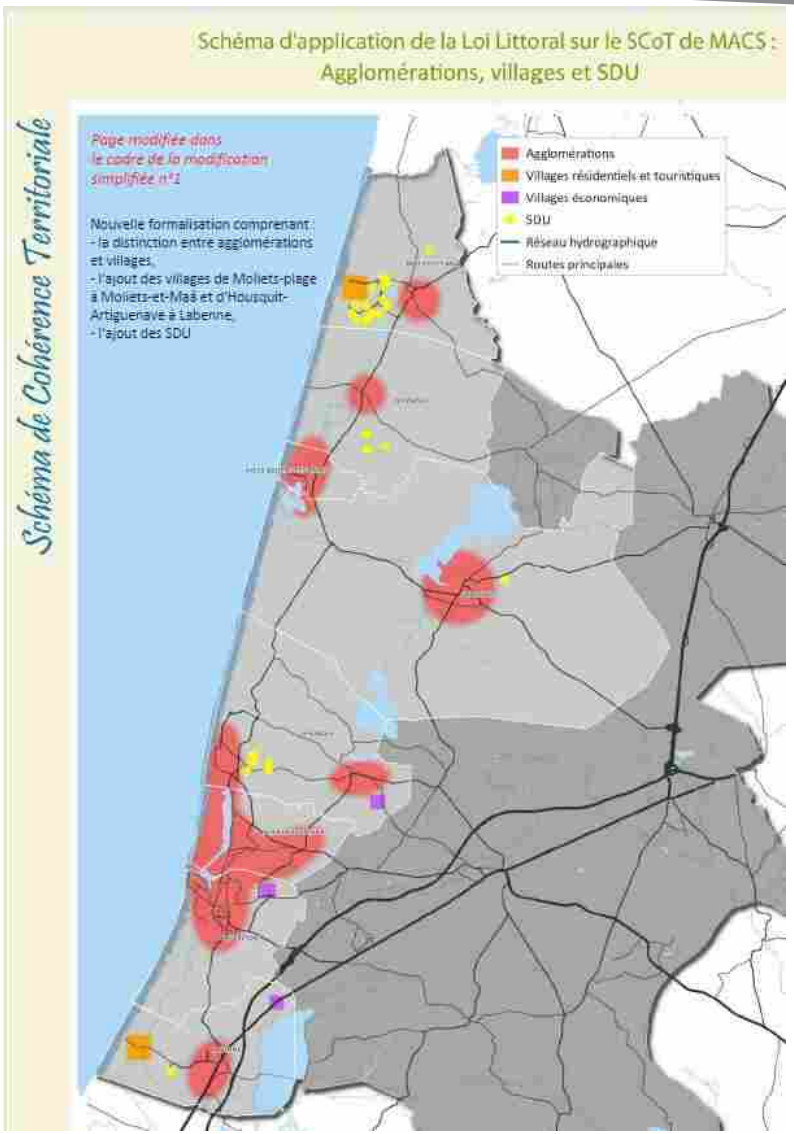
Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
La capacité d'accueil – La gestion des déchets	Sur la CC MACS, en 2015, les ordures ménagères collectées s'élèvent à 29 403 tonnes de déchets, soit une augmentation de 0,7% entre 2014 et 2015. En 2015, 9 859 tonnes de déchets recyclables ont été collectées sur le territoire du SITCOM, réparties entre 9 366 tonnes en point d'apport volontaire et 493 tonnes collectées en porte à porte. Le gisement d'ordures ménagères résiduelles est en diminution depuis plusieurs années et est descendu à 313 kg/habitant en 2015. Les déchets provenant du tri sélectif se stabilisent sur une moyenne de 68 kg/habitant en 2015. Du fait d'une capacité de traitement insuffisante des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères pour les déchets non valorisables, une partie des ordures ménagères résiduelles (16 826 t) est traitée à l'extérieur du Syndicat ou mise en balles pour être éliminée. Les études menées ont conduit à la décision de construire une unité de valorisation énergétique (UVE) de 83000 tonnes pour répondre aux besoins de traitement des déchets résiduels sur la commune de Benesse-Marèmne. Elle est entrée en service en juillet 2016. L'ancienne usine d'incinération de Bénesse-Maremne, arrêtée depuis mi-juillet, vient d'être déconstruite.

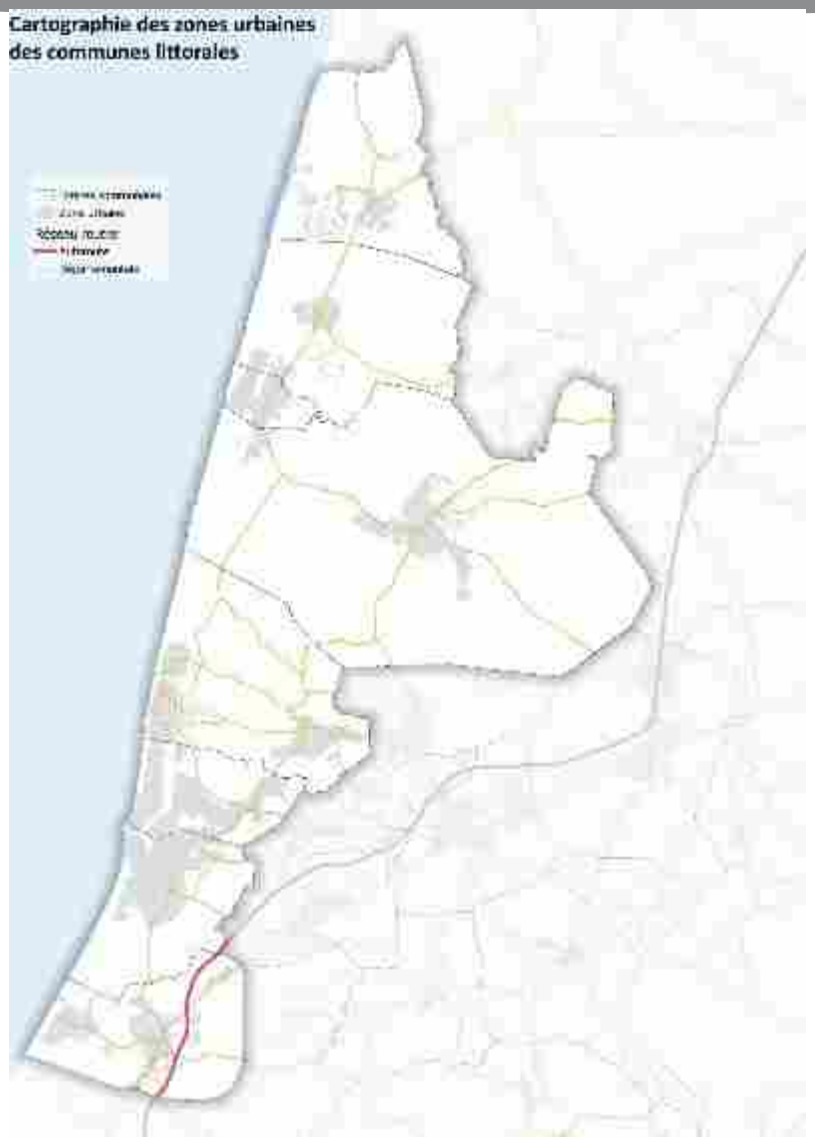
Publié en ligne le 30/06/2026

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
L'identification des villages et des agglomérations : **Conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants,** **Ainsi, seules peuvent être autorisées "les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations" (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.** **A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contigüe à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :** **• la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);** **• le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;** **• la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique: route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).** **Cette règle a été instaurée pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées, sans mitage. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.**	Les villages et agglomérations avaient été identifiées dans le cadre du SCoT. Ils sont repris strictement et délimités avec plus de précisions dans le PLUi (échelle parcellaire). Différents types d'espaces peuvent être identifiés à une densification et/ou une extension : Les agglomérations et villages, au sein desquels une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation (densification possible). Ces espaces peuvent également prétendre à une extension de l'urbanisation selon le principe d'urbanisation en continuité. Les « villages » doivent répondre à l'ensemble des critères suivants : existence d'un noyau traditionnel, nombre de constructions significatif en faisant un ensemble urbanisé constitué, organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries, lieu de vie collectif existant ou ayant existé. La notion d'agglomération recouvre toutes les urbanisations d'une taille supérieure. Cela concerne essentiellement : un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un village et qui est doté des équipements et lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg, un village et bien sûr une ville. Dans les secteurs situés en dehors des villages ou agglomération, les espaces déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sein desquelles, une construction nouvelle est possible compte tenu qu'elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation. Une densification au sein de ces espaces est donc possible. Par contre, une extension de l'urbanisation n'est pas envisageable. Ils sont appréciés en considérant un faisceau d'indices : nombre de constructions en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés, densité et compacité de l'espace construit, réseaux existants. Enfin, les autres espaces, même s'ils regroupent plusieurs habitations ou bâtiments, sont considérés comme des hameaux ou de l'urbanisation diffuse. Au sein de ces espaces, une construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation et n'est de ce fait pas autorisée. Une extension de l'urbanisation n'est en outre pas envisageable. La modification n°2 du PLUI (cf. annexe 1.5.2h du rapport de présentation) a permis d'introduire la notion de "Secteurs déjà urbanisés» conformément à l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur





Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage : **L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.** **Cette règle concerne les extensions d'urbanisation : toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement, camping...) réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé.** **Au sein des espaces déjà urbanisés (« caractérisés par un nombre et une densité significatives de constructions »), le projet ne sera constitutif d'une extension d'urbanisation que s'il correspond à une opération conduisant à étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifiant de manière importante les caractéristiques d'un quartier. Ce que n'est pas un camping par exemple.** **L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.**	Le PLUi s'appuie sur les travaux du SCOT de MACS pour asseoir la délimitation des espaces proches du rivage. Les cartographies présentées en pages suivantes vient présenter leur délimitation sur l'intégralité des communes soumises aux dispositions de la Loi Littoral. Les **espaces proches du rivage** ont été délimités en tenant compte de la réalité de l'occupation de l'espace et d'un principe fort de « co-visibilité » depuis la dune. La délimitation de ces espaces est cohérente géographiquement à l'échelle des 8 communes littorale. Le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage et ainsi que les agglomérations concernées. Ces derniers sont règlementés par les articles L.121-13 à L.121-15 du CU qui précise notamment que : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage […] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* *Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale […] ».* Les parties actuellement urbanisées en espaces proches du rivage correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation des communes. Aujourd'hui, le PLUi ne prévoit pas d'extensions significatives au sein des espaces proches du rivage, mais bien des dispositions visant à encadrer l'urbanisation existantes dans les zones agglomérées, au regard de leur environnement immédiat, Au sein des espaces identifiés comme proches du rivage : les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites (cf. règlement écrit).

Le PLUi reprend toutes les dispositions de la Loi Littoral dans ces documents de règlements graphique et écrit. Ainsi, le PLUi de MACS est bien compatible avec les dispositions prises par la Loi Littoral.

Publié en ligne le 30/06/2026

Extrait du DOO du SCoT

Espaces proches du rivage et urbanisation

L'attractivité du littoral a engendré jusqu'à ces dernières années une forte pression d'urbanisation sur les espaces côtiers, qui s'est notamment traduite par des extensions urbaines parallèles au trait de côte et par un grossissement conséquent des villages et des hameaux. Ces évolutions nuisent à la qualité et à la lisibilité des paysages et tendent à rompre les liens entre espaces littoraux et intérieurs.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (Article L146-4-II).

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

Outre le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, celle-ci doit être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Article L146-4-I). L'obligation d'urbaniser seulement en continuité d'une agglomération ou d'un village existant s'applique en tout point du territoire d'une commune soumise à la loi Littoral. Elle a pour but de limiter le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. Cette règle conduit à interdire tout développement de l'habitat diffus et à figer le périmètre des hameaux existants. Les hameaux, qui ne sauraient être des lotissements existants, peuvent néanmoins être densifiés à l'intérieur de leur périmètre

Les critères retenus pour la qualification des espaces proches du rivage sont la visibilité, la distance et les influences maritimes : Afin de faciliter la mise en application de la loi Littoral, les espaces proches du rivage ont été identifiés et cartographiés dans le présent SCoT (Cf. Cartographie d'application de la loi Littoral).

Prescriptions

- Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.
- La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiées dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.
- Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.
- Les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées, comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés, créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics. »
- L'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible en application de l'article L146-4.
- Les périmètres des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste (placette, etc.) mais dont la structure est clairement identifiable » Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions.
- Les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales.

Recommandations

R.15 Les extensions limitées des agglomérations et villages dans les espaces proches du rivage pourront se faire en continuité de la limite urbaine existante et prioritairement du côté opposé au littoral.

Publié en ligne le 30/06/2026

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

- Les espaces proches du rivage : le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage ainsi que les agglomérations concernées afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces côtiers.
- L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

  La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.

  Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelle sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).

Limite des espaces proches du littoral, commune de Capbreton

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des espaces proches du rivage

Commune de CAPBRETON

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Capbreton correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés (agglomération, résidences de tourisme et camping).

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant le cours d'eau (Boudigau) puis traversent le camping et récupèrent le pied de dunes puis suivent la voirie principale d'arrière dune pour enfin suivre la voirie du second front bâti éloignée de l'océan d'une distance comprise entre environ 250 et 400m. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseils le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélio Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte.
Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.

Cartographie des espaces proches du rivage
Commune de LABENNE

Légende

Espaces proches du rivage
Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Labenne correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Deux campings sont présents dans cette zone (camping Le Boudignau et camping Capfun La Mer). Des hébergements touristiques sont également présents.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les cours d'eau de l'Anguillere, puis du Boudigau (distance de 1200m par rapport à l'océan) jusqu'en limite de Capbreton. . La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Réalisation : Citadia Conseils le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Cartographie des espaces proches du rivage

Commune de MESSANGES

Légende

Espaces proches du rivage

Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes (à l'Ouest du camping du vieux Port) puis récupèrent le courant de Messanges jusqu' à l'Etang de Moisan puis longe le rivage de l'Ocean à environ 1100 m de ce dernier et récupèrent les pieds de dunes jusqu'en limite avec Moliets et maa. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

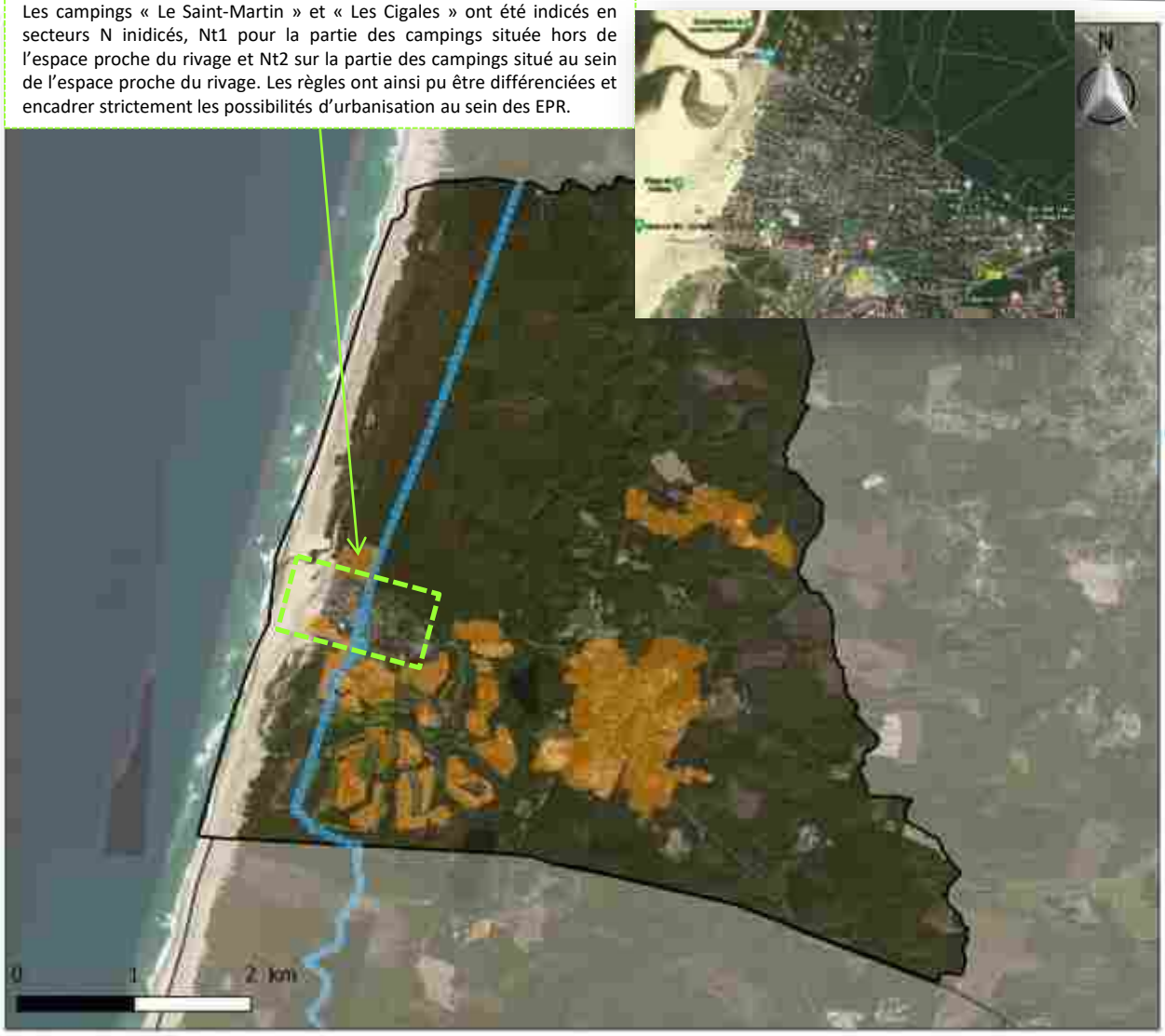
Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseils le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les campings « Le Saint-Martin » et « Les Cigales » ont été indicés en secteurs N inidicés, Nt1 pour la partie des campings située hors de l'espace proche du rivage et Nt2 sur la partie des campings situé au sein de l'espace proche du rivage. Les règles ont ainsi pu être différenciées et encadrer strictement les possibilités d'urbanisation au sein des EPR.



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

Espaces proches du rivage

Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes au niveau des parcours des trou du golf, puis suivent la voirie d'arrière dune du tissu urbain, puis traversent le camping dans son axe principal (distance de 750m depuis le rivage de l'Ocean et récupèrent le bas des dunes jusqu'en limite avec la commune de Leon. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

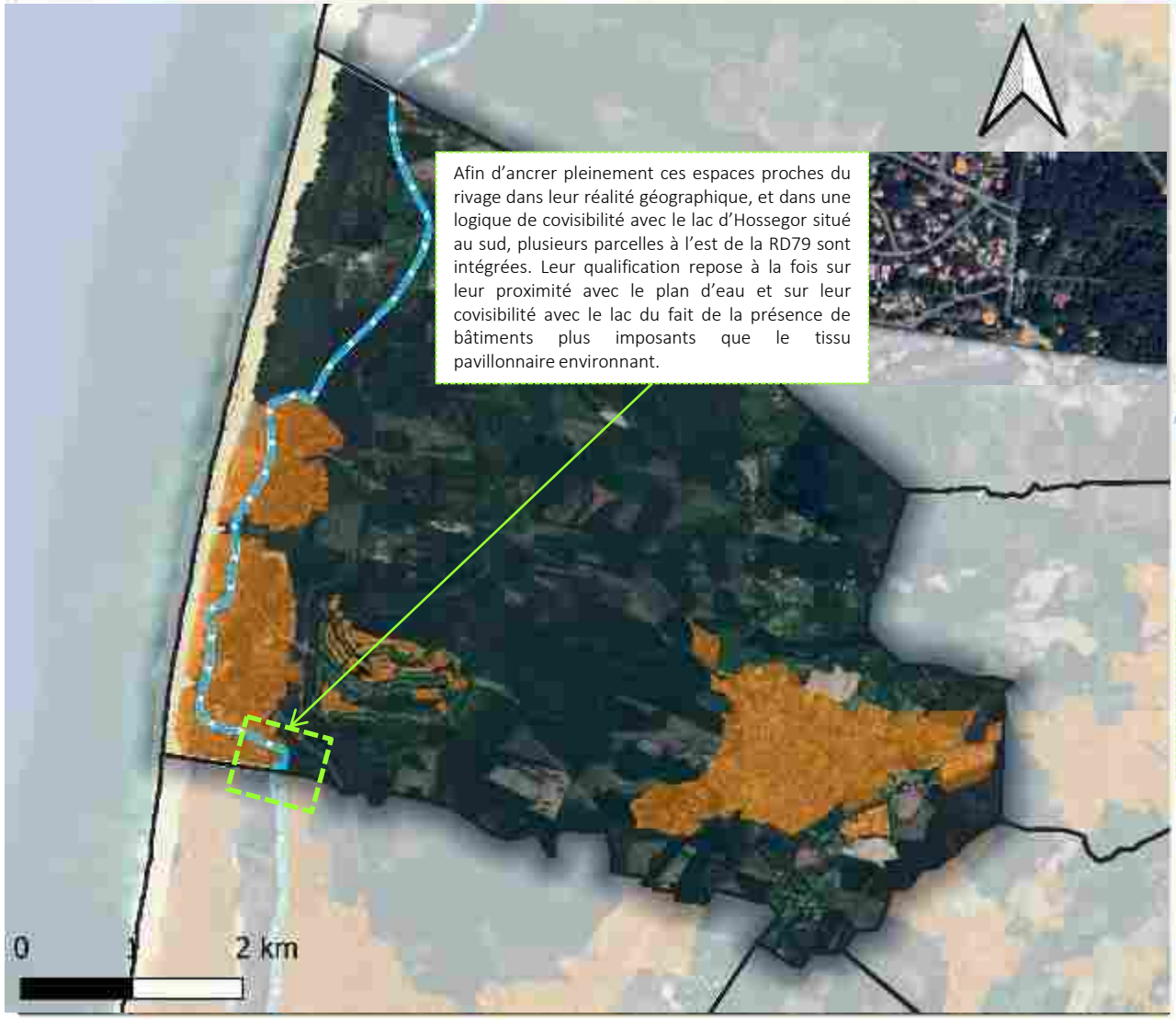
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil © le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de - SEIGNOSSE

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la route principale RD 79 située en arrière des dunes puis tout le long de la RD 152 située en partie dans le tissu urbain, puis suivent le pieds des dunes par la RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Soustons. (distance comprise entre environ 450 et 1500 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

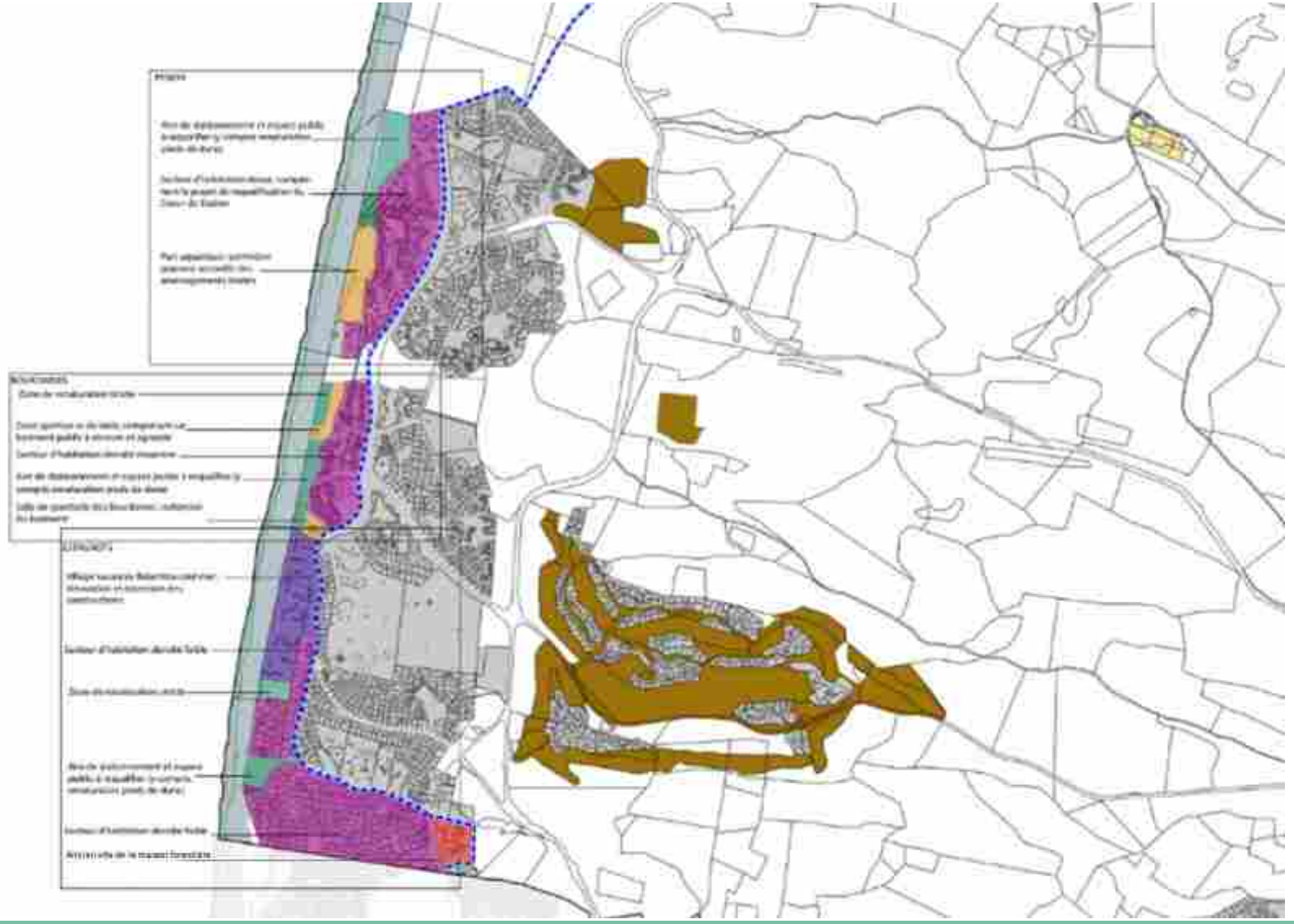
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : septembre 2025

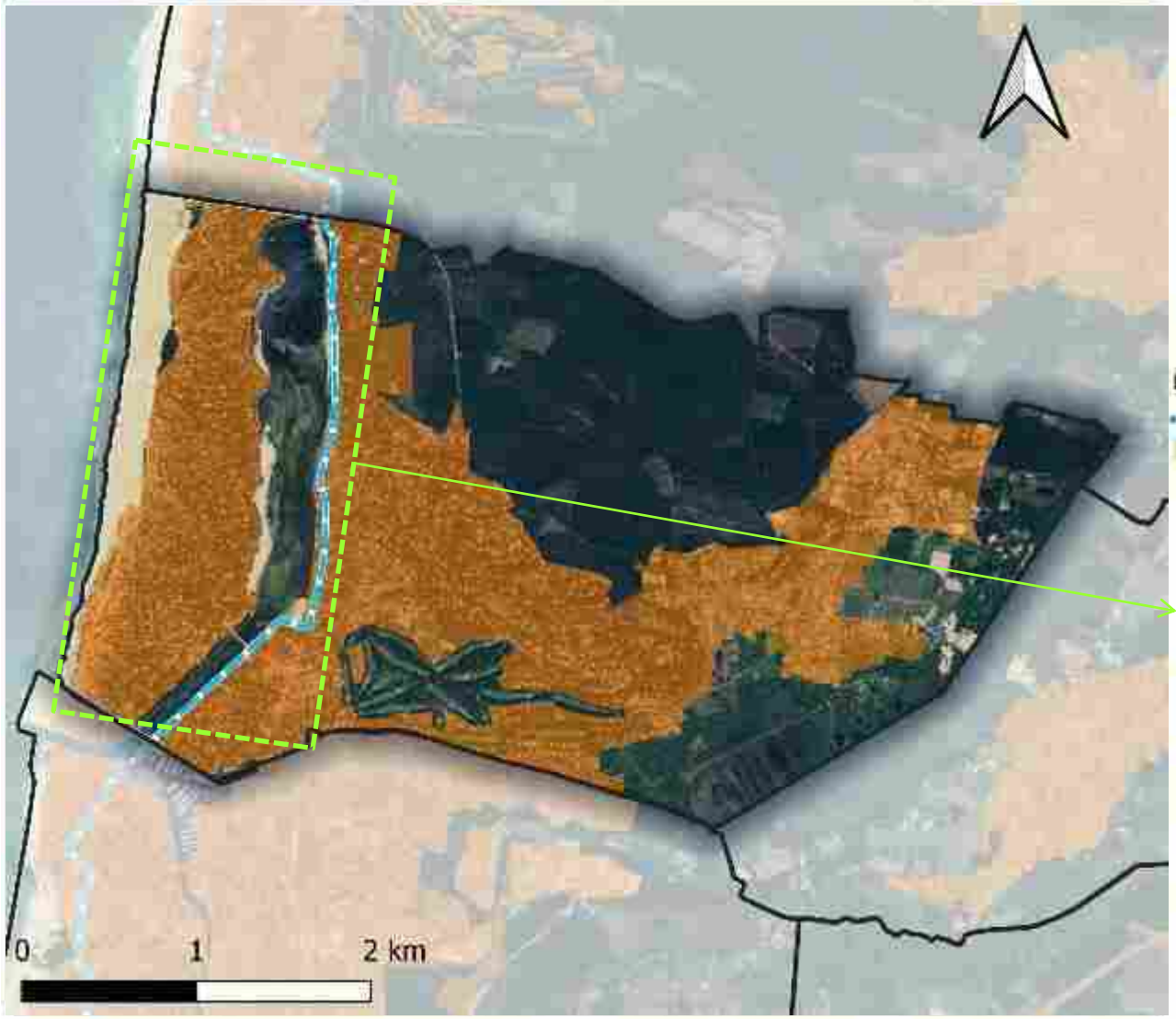
Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

Espaces proches du rivage

Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soorts-Hossegor correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Ces espaces permettent une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la le chemin situé le long du canal (rive Est) puis tout le long de la RD 652 située en partie dans le tissu urbain et au bord du lac marin, puis récupèrent la continuité de voirie RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Seignosse. (distance comprise entre environ 750 et 1200 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

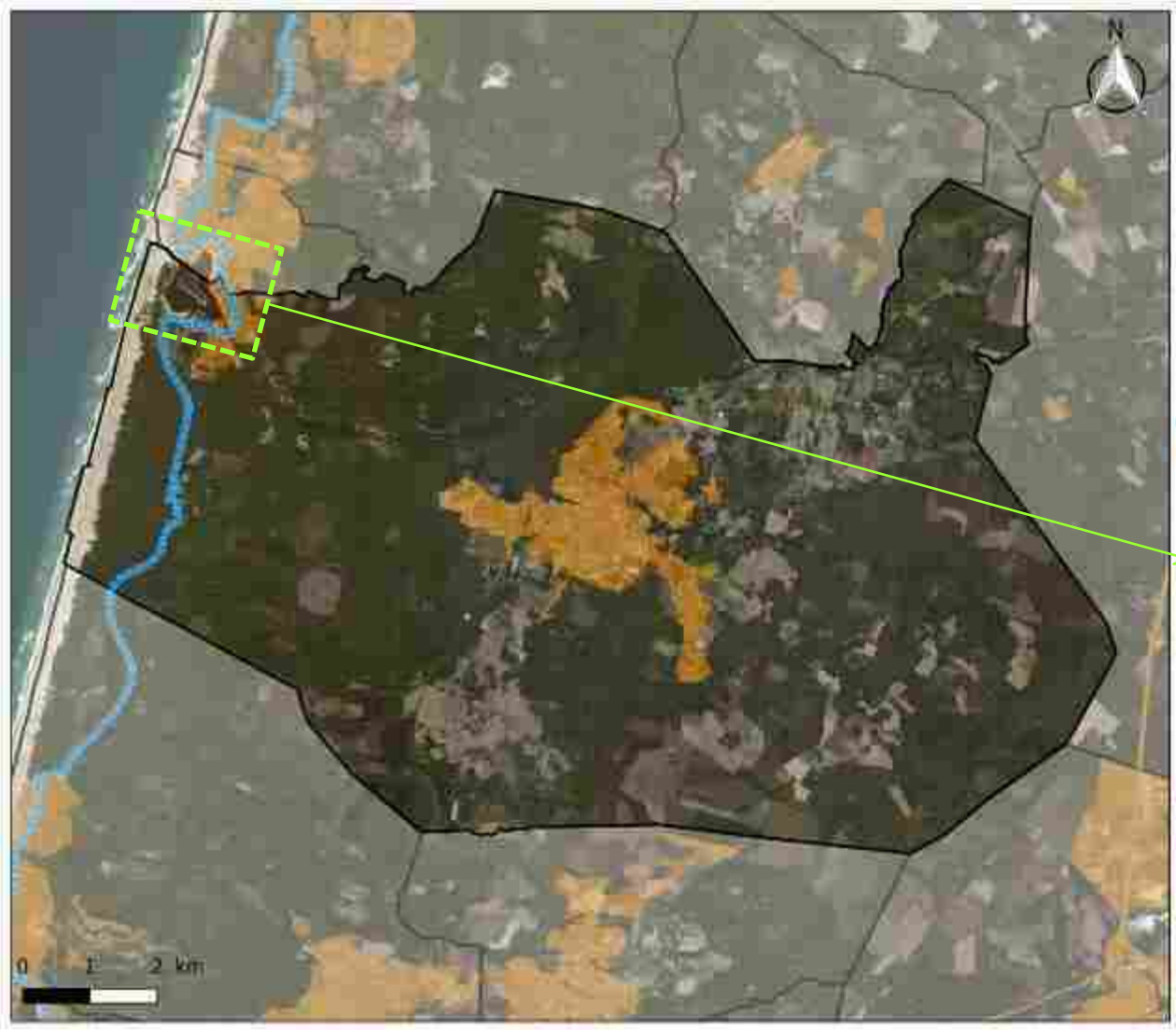
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : septembre 2025

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de - SOUSTONS

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soustons correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés à vocation touristique. Dans ces espaces est autorisée une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la voirie RD 79 puis le pieds des dunes situé en arrière du front d'océan jusqu'au gold de Pinsolle puis tout le long de l'avenue de la Petre située autour du lac marin, puis récupèrent l'avenue des Conquillots jusqu'en limite avec la commune de Vieux Boucau. (distance comprise entre environ 700 et 1700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

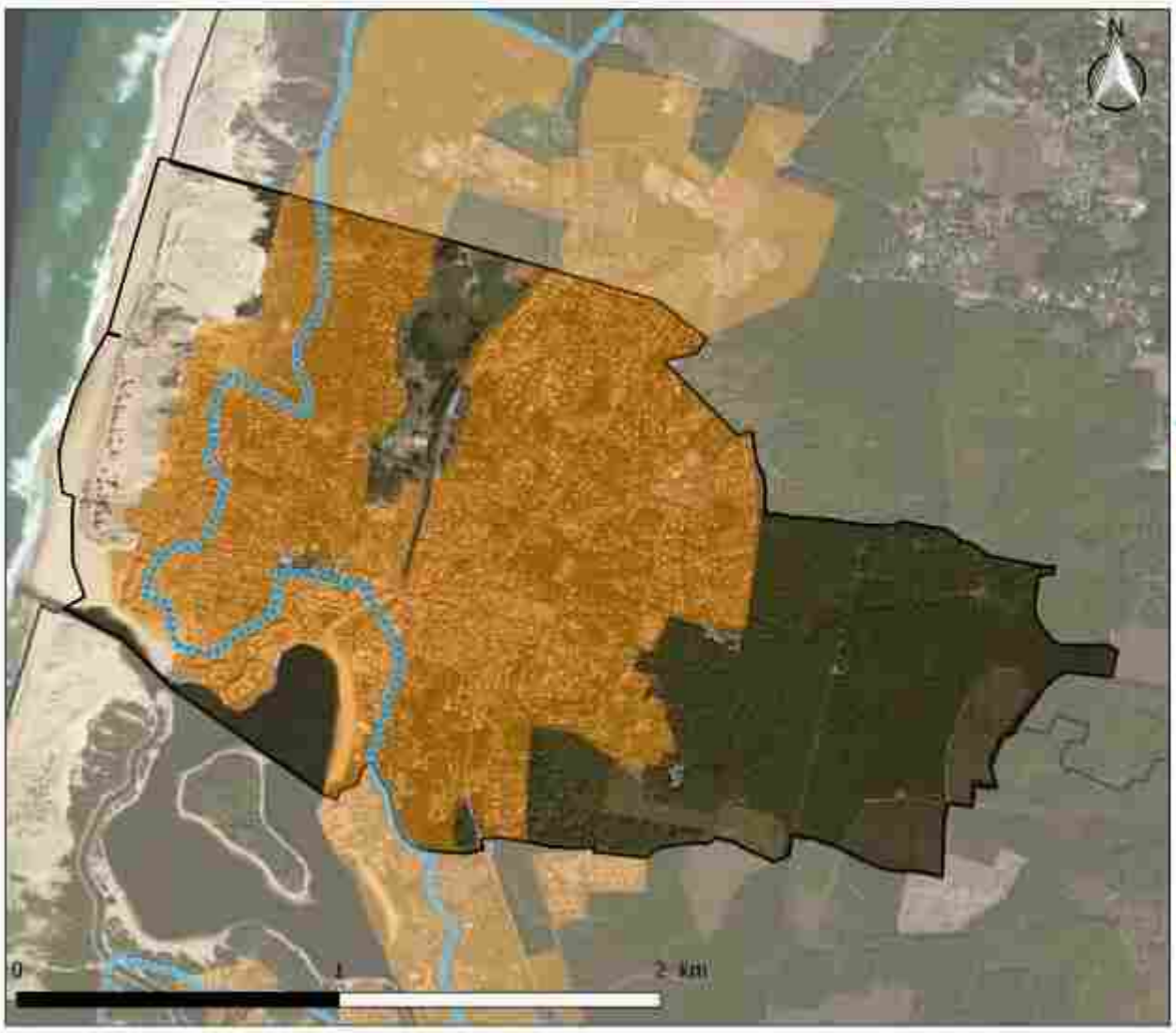
Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil© le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Cartographie des espaces proches du rivage

Commune de VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les avenues des Conquillots, des Pecheurs, Louis Darmante puis récupèrent l'avenue du Gao, puis les Rues des Gourbets, des Alouettes, des Vives et puis l'avenue des Chambrelents jusqu'au Boulevard du Marensin jusqu'en limite avec la commune de Messanges. Les espaces proches du rivage sont situés dans le tissu urbain, en arrière de la dune, et donc du front d'océan (distance comprise entre environ 300 et 700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseils le 14/02/2020

Publié en ligne le 30/06/2026

6.3. Le SCoT de MACS

Toutes les communes du territoire de la CC MACS sont incluses dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de MACS, approuvé en mars 2014. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est construit autour de trois grands chapitres qui exposent les objectifs et principes : :

- Pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains ;
- Pour un développement urbain et maitrisé ;
- Relatifs au développement des activités économiques.

Des ces objectifs émanent des prescriptions avec lesquels le PLUi de MACS doit être compatible. Afin d'assurer une lecture simple et complète de la traduction des orientations du SCoT dans le PLUi, une analyse a été réalisés, orientation par orientation, et traduite sous la forme d'un tableau synthétique présenté ci-après :

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 8 du SCoT de MACS	**P1.** Les espaces naturels, agricoles et forestiers, de qualité identifiés par ce présent DOO ou dans le diagnostic du PLU devront faire l'objet de protection dans le PLU. La cartographie schématique devra notamment être traduite à l'échelle cadastrale dans le cadre des documents d'urbanisme. Pour satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation, la transformation d'espaces agricoles ou forestiers devra être maitrisée. Les communes prendront en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture tels que définis à l'article L.123-1 du CU en cherchant à : - Éviter la sanctuarisation des espaces agricoles et forestiers sans prendre en compte leur réalité structurelle et fonctionnelle ; - Identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles ; - Fournir une connaissance sur les tendances de reprise d'exploitation ; - Identifier les espaces qui peuvent muter vers l'urbanisation et justifier les choix au regard du potentiel de production ; - Prévoir où pourraient être positionnés les futurs sièges d'exploitation ; - Préserver l'accès aux exploitation en évitant leur enclavement et le morcellement du foncier agricole.	Ces espaces ont été identifiés en espaces agricoles ou naturels et ont fait l'objet, pour une grande partie d'entre eux, d'une sur-trame visant à les protéger par des outils adaptés (L151-19, L151-23, EBC, …). Les extensions urbaines ont été modérées pour maintenir un maximum d'espaces agricoles et naturels. Le règlement vise quant à lui à favoriser le développement et la reprise des exploitations, ainsi que la gestion des massifs boisés.

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Page 11 du SCoT de MACS	**P2. Les cœurs de biodiversité ne sont pas urbanisables hormis les extensions urbaines des bourgs et des hameaux imbriqués dans ces secteurs lorsqu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement de ces espaces et respectent les autres dispositions du DOO**	Règlement écrit : *« Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p.16* - Les RB et leur lisières sont inconstructibles ; - Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique ;
	P.3 Les communes doivent repérer ces espaces dans leur PLU et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation	Zonage du PLUi : Les éléments de Trame Verte et Bleue communale sont repérés sur le zonage du PLUi sous forme de trame règlementaire, associées à des prescriptions règlementaire *« Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p. 16 à 18* : L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits. L.151-23 du CU – Réservoir de biodiversité et lisière – plantation existante à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. Les RB et leur lisières sont inconstructibles. Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique. L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres antre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés. L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Page 11 du SCoT de MACS	**P.4 Les activités agricoles et sylvicoles devront veiller à respecter l'environnement et être adaptées à la conservation des richesses du milieu**	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
	P.5 Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, cueillette de champignons et de promenade en forêt	Le règlement du PLUi
	P.6 Les constructions de nouvelle infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
Page 12 du SCoT de MACS	**P.7 Pour les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental :** - **Les communes doivent repérer dans le PLU ces espaces et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation** - **Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces milieux naturels à l'échelle du grand ensemble.**	Les sites, milieux naturels, paysages de qualité ont été classés en zone naturelle N du PLUi. Seules les constructions nécessaires à l'activité forestières y sont autorisées (chapitre Zones naturelles du règlement écrit) Les secteurs à protéger en raison de potentiel agronomique ou économique des terres agricoles nt été classés par un zonage agricole A. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées (chapitre zones agricoles du règlement écrit). Les grands ensembles d'intérêt écologique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage du PLUi et font l'objet de prescriptions limitant fortement ou interdisant l'urbanisation des secteurs concernés (voir plus haut).
	P.8 Pour les grands ensembles cohérents concernant l'espace rural à dominante agricole : - **Les communes doivent repérer dans leur PLU les espaces méritant d'être préservés sans pour autant interdire les extensions urbaines des bourgs et des hameaux ;** - **Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces espaces à l'échelle du grand ensemble**	
	P.9 Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 13 du SCoT de MACS	**P.10 Les corridors écologiques sont à identifier dans les PLU des communes**	Les corridors écologiques sont identifiés en tant que trame règlementaire sur le plan de zonage du PLUi du MACS. Ces trames sont associées à des prescriptions règlementaires (*« Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p. 16 à 18)* L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres antre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés. L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.
	P.11 Les PLU doivent assurer à long terme le maintien de ces continuités. Ils tiennent compte des dites connexions par un zonage approprié, par des mesures garantissant les continuités écologiques sur le long terme, en veillant à la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes liaisons et paysagères	
	P.12 Les corridors ne doivent pas être interrompus par l'urbanisation sauf dans le cas de projet d'intérêt générale pour la collectivité. Les porteurs du projet devront alors justifier qu'il s'agit du meilleur choix et devront présenter les différentes alternatives étudiées et les arguments qui conduisent à faire ce choix. Ils devront alors proposer des mesures compensatoires qui permettront de préserver le corridor	
	P.13 Les continuités seront maintenues ou rétablies lors de la construction de nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux : aménagement de passages pour la faune, continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges…	

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Page 15 du SCoT de MACS	**P.14 Les PLU devront préserver le caractère « sauvage » du cordon dunaire qui est constitué par : la plage, les dunes à végétation rase, et la forêt maritime de protection qui participe au maintien de la dune**	
Page 17 du SCoT de MACS	**P.15 Les PLU devront ainsi :** **- Repérer précisément et classer les zones humides , les cours d'eau et les boisements associés en zones naturelles principalement, notamment dans les secteurs proches de l'urbanisation ;** - **Interdire la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, les dépôts de matières quelles sue soit leur nature ;** - **Privilégier la non-destruction d'une zone humide, plutôt que la mise en place de mesures compensatoires ;** - **Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones humides concernées, de zones humides préexistantes ou à créer si la sauvegarde d'une zone humide n'est pas possible. Il est important d'y maintenir et de permettre les pratiques, notamment agricoles, lorsqu'elles respectent la qualité de l'eau et la biodiversité ;** - **Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagement et d'extension urbaine de devront pas avoir pour conséquence l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Pour les sites ne présentant pas d'enjeux directs liés à la lutte contre les inondations, le cheminement naturel des cours d'eau doit être conservé ainsi que l'état naturel des rives et berges.**	Les zones humides, les cours d'eau et les boisements à protéger sont repérés sur le zonage du PLUi en tant que trame règlementaire. Celles-ci sont associées à des prescriptions règlementaires (*« Dispositions générales du règlement », I. Continuités écologiques, p. 16 à 18)* L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits. L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits. Espaces boisés classés – Interdiction du changement d'affectation du sol, de défrichement. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés. Le PLUi reprend dans son règlement écrit et graphique les dispositions prévues par la loi Littorale, protégeant ainsi ses espaces de cordons dunaires (voir paragraphe 3 du présent document).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 17 du SCoT de MACS	**P.16 Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides littorales. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau douce alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis. L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau douce de débit suffisant doit être conservé.**	Article III.8.2. du règlement écrit : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la règlementation en vigueur.
	P.17 les constructions des nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
Page 19 du SCoT de MACS	**P.18 Les espaces forestiers doivent être conservés ou replantés très majoritairement du fait de leur importance économique, paysagère, environnementale, et des perspectives de développement de la filière bois : valorisation du bois matériau et du bois énergie**	Les espaces forestiers du territoire sont classés en zone N par le PLUi, ce qui permet de restreindre fortement le développement de l'urbanisation de ces espaces (voir chapitre Zones Naturelles du règlement écrit). Les boisements concernés par une trame règlementaire de « réservoir de biodiversité » repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. L'abattage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour la production de bois de chauffe), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, …), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.
	P.19 Le développement de l'urbanisation doit veiller à économiser l'espace forestier et à éviter toute forme d'urbanisation dispersée qui morcelle ces espaces. Les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas autoriser les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraver physiquement la libre circulation de la faune.	
	P.20 Si l'ensemble de la forêt des sites et paysages remarquables est principalement vouée à la sylviculture, on note aussi de vastes entités forestières sur l'arrière du littoral, ouvertes au public et bénéficiant d'un réseau significatif de pistes cyclables. Aussi, dans le cadre du Présent SCoT, l'ensemble des cheminements cyclables est autorisé, y compris ceux cimentés ou goudronnés.	

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Pages 20 à 21 du SCoT de MACS	**P.21 Les PLU veilleront à :** - **Repérer ces espaces afin de maintenir les équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, dans le souci d'assurer la pérennité de l'activité agricole ;** - **Prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles. Il est nécessaire au travers des documents d'urbanisme et de réduire le mitage des espaces à forte valeur agronomique de manière à préserver le potentiel des exploitations pour les besoins à venir. Ainsi le SCoT préconise de réduire à son minimum la consommation de foncier agricole à de fins urbaines, notamment sur les espaces à « forte valeur agricole ». Ces espaces à préserver seront identifiés dans le cadre des PLU sur la base des éléments ci-dessous.**	Les espaces agricoles exploités ont été intégrées en zone A dans le PLUi, hormis lorsque ces secteurs présentent une grande sensibilité paysagère ou écologique (ils ont été le plus souvent dans ce cas classés en zone N non pas pour y interdire l'exploitation agricole mais pour limiter la possibilité d'y développer des bâtiments).

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Pages 20 à 21 du SCoT de MACS	**P.21 Sont considérés comme des espaces à forte valeur agricole les critères cumulatifs suivants :** - **Dans les secteurs de production végétale : les terrains plats ayant une bonne qualité agronomique ayant un accès à l'eau, accessibles et de dimension intéressante ;** - **Dans les secteurs d'élevage et de prairies : les êtres mécanisables, les êtres en continuité de l'exploitation, les êtres qui font l'objet de plans d'épandage déposés en préfecture ;** - **Imposer une densité minimale de bâti à réaliser pour qu'un secteur à forte valeur agricole puisse être classé en secteur constructible sans un document d'urbanisme. Si la densité envisagée est inférieure à l20;,ologements à l'hectare ou à une trentaine d'emplois attendus à l'hectare un secteur à forte valeur agricole ne peut être ouvert çà l'urbanisation ;** - **Assurer une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersés et en développement prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations ;** - **Intégrer une analyse sur l'activité agricole et ses perspectives d'évolution : situation agricole, possibilités d'évolution des exploitations agricoles, capacités d'exploitation des différents espaces. Cette analyse permettra d'identifier les espaces à forte valeur agricole définis précédemment ;** - **Maitriser la transformation d'espaces agricoles ou forestier pour éviter que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles ou forestières ;** - **Chercher à éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement lors des choix de localisation des zones d'urbanisation future, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.**	Le diagnostic a pointer les enjeux liés à l'activité agricole. Ils ont été traduits dans le document réglementaire pour permettre le développement et la modernisation des activités existantes. Des bandes « tampons » ont été intégrées autour des sièges d'exploitation pour permettre un développement de l'activité. Les activités de diversification sont parfois possibles mais encadrées par le règlement.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 23 du SCoT de MACS	**P.22 Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter dans une bande minimale comme définie sur la cartographie d' »application de la loi Littorale » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion.**	Voir chapitre 3/ du présent document
Page 25 du SCoT de MACS	**P.23 Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier**	
	P.24 La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographique d'application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiées dans le PLU, se la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité	
	P.25 Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne soit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés	Le développement proposé est compact, organisé autour d'espaces publics structurants.
	P.26 L'extension de l'urbanisation doit, sur l'ensemble des communes littorales, être réalisée soit en continuité des Agglomérations et des Villages existants, soit au sein de Secteurs déjà Urbanisés (SDU). Les orientations, intégrées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du SCOT, visent à définir les critères d'identification de ces 3 entités, leurs localisations, leurs modalités de traduction et d'intégration dans le PLUi et les limites strictes d'urbanisation fixées aux périmètres des Agglomérations et Villages.	Les agglomérations et villages ont été qualifiés et délimités dans le PLUi, en lien avec la définition et les documents graphiques intégrés au SCoT. La modification n°2 du PLUI (cf. annexe 1.5.2h du rapport de présentation) a permis d'affiner leur délimitation.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 25 du SCoT de MACS	**P.27 L'intégration des secteurs déjà urbanisés dans les PLUi se basera sur la modification simplifiée n°1 du SCOT concernant leurs localisations et leurs critères de définition, leurs modalités de délimitation et les mesures qualitatives et de limitation des incidences environnementales fixées par SDU.**	La modification n°2 du PLUI (cf. annexe 1.5.2h du rapport de présentation) a permis d'introduire la notion de "Secteurs déjà urbanisés» et d'opérer leur délimitation, conformément à l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.
	P. 28 les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales	*Non concerné*
Page 27 du SCoT de MACS	**P.29 L'ensemble de ces espaces, qui figurent sur la cartographie d' »application de la loi Littoral », est à préserver au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Leur limites devront être affinés dans les PLU.** - **Ces espaces ne sont pas urbanisables ;** - **Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu ;** - **Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, de cueillette de champignon et de promenade ;** - **Le réaménagement, l'élargissement ou les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les espaces remarquables sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges**	Voir chapitre 3/ du présent document

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Page 28 du SCoT de MACS	**P.30 En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité de chacun des bourgs des 8 communes littorales. Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables de chacun des bourgs :** - **Les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classée et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code Rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;** - **L'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;** - **Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existant, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation significative des effluents animaliers ;** - **Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole comme européenne, les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes…**	Le PLUi reprend les dispositions de la loi Littoral dans son règlement écrit et graphique (voir chapitre 3/ du présent document). L'article III.4 du règlement écrit précise les prescriptions à suivre concernant l'adaptation au sol et les volume du bâti, les caractéristiques architecturales des toitures, façades, clôtures afin de permettre au mieux l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ces prescriptions sont complétées par celles exposées dans l'article III.5 du règlement écrit, qui indique les règles à suivre en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions. Il est notamment indiqué que les plantations existantes doivent être maintenues.
	P.31 En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée	

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 28 du SCoT de MACS	**P.32 Les espaces boisés significatifs repérés schématiquement sur le schéma ci-contre et annexé au DOO, doivent être classé en espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU qui les délimiteront précisément**	Le PLUi reprend les Espaces Boisés Classés indiqués dans le DOO du SCoT de MACS et les délimitent plus précisément. Il est fait la distinction entre les EBC dits classiques et les EBC découlant de l'application des dispositions de la loi Littorale.
LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU		
Page 30 du SCoT de MACS	**P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancé pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.**	Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises au prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumises à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU		
Page 30 du SCoT de MACS	**P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancé pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.**	Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises au prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumises à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)
Page 32 du SCoT de MACS	**P.39 Les extensions d'urbanisation prévues au PLU doivent être en adéquation avec la capacité des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.**	L'évaluation environnementale fait spécifiquement un point sur cette question.
	P.40 Une attention particulière sera portée au zones sensibles. En cas d'assainissement autonome, les parcelles devront disposer d'une surface minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement. Sur l'ensemble des communes du SCoT, les efforts de mise en conformité des systèmes autonomes engagés dans le cadre des Services Publics d'Assainissement Non Collectif seront poursuivis.	Ces dispositions sont intégrées dans le règlement.
	P.41 Toute nouvelle construction ou extension de STEP devra être construite prioritairement avec un système d'infiltration de leurs rejets ou un traitement complémentaire éliminant les bactéries et les virus.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*
	P.42 Les collectivités veilleront à réduire la part des réseaux unitaires.	Le règlement écrit précise que toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement qu'il existe. En absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore urbanisé (article III.8.2 du règlement écrit).
	P.43 Afin de réduire les risques de pollution des eaux du lac d'Hossegor, les communes ont l'obligation de lancer leur « schéma directeur d'assainissement » dans un délai de 5abns à compter de la date d'approbation du SCoT. Ces schémas seront revus au minimum tous les 10 ans.	*Hors champ d'action du PLUi de MACS*

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 33 du SCoT de MACS	**P.44 Les PLU devront imposer aux opérateurs pour les futurs projets d'aménagement, le développement de solutions de stockage et de traitement des eaux pluviales pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 500 m² de terrain, notamment dans les zones sensibles.** **P.45 L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée sur les rejets en milieu superficiel. En cas d'impossibilité d'infiltration, toutes les mesures seront prises pour limiter les rejets dans le milieu naturel en mettant en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à la source.**	Article II.8.2 du règlement écrit : Les nouvelles constructions ou installations ne doivent pas augmenter les niveaux d'eau pluviales par rapport à l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collectif prévu à cet effet. Sinon, elles seront collectées sur la parcelle et leur rejet dans le réseau sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites propres seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain. **En zone U**, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du Zonage pluvial (quand il existe) et du Règlement de l'organisme compétent. L'évacuation dans le milieu naturel, au caniveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet est autorisé sous conditions. OAP : Les dispositions concernant les eaux pluviales sont présentés dans le paragraphe 4/B des fiches OAP. Les principes énoncés plus haut sont repris. Il est précisé que « les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet ».
LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES, A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE		
Page36 du SCoT de MACS	**P.46 Les infrastructures concernées par l'article L.111-1-4 du CU devront recevoir une attention particulière pour définir des règles permettant la mise en valeur des sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, des paysages. Ces règles porteront notamment sur :** - **La règlementation de la publicité ;** - **La réhabilitation des façades commerciales ;** - **La circulation ;** - **Les plantations, éclairage, mobilier urbain…**	Il n'est pas envisagé de développement au-delà des zones agglomérées sur ces axes.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page36 du SCoT de MACS	**P.48 Les PLU identifierons les éléments d'intérêt paysager à préserver. Le rapport de présentation des PLU devra par ailleurs préciser les modalités de prise en compte des spécificités des paysages**	Le PLUi de MACS identifie les éléments de patrimoine à protéger sur le plan de zonage en tant que trame règlementaire. A ces éléments sont associés des prescriptions présentées dans le règlement écrit du PLUi, dans le chapitre Dispositions générales, paragraphe 18, p.11 à 13 : L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés; L.151-19 du CU – Arbres remarquables, haies et alignements d'arbres – L'arrache de tout élément entraine l'obligation de replanter. Tout travaux portant atteint à l'élément protégé devra faire l'objet d'une déclaration. L.151-19 du CU – Airial – Toute nouvelle construction est interdite. Le changement de destination est autorisé sous conditions. L'aménagement des espaces extérieurs doit respecter des prescriptions architecturales. L.151-19 du CU – Patrimoine bâti – Tout travaux portant atteinte à l'élément repéré par le PLUi doit faire l'objet d'une déclaration. Les aménagements ne doivent pas dénaturer le site.
Page 37 du SCoT de MACS	**P.49 Le développement urbain en continuité des agglomérations est une priorité afin de limiter la consommation des espaces agricoles et sylvicoles environnants. La délimitation des zones à urbaniser situées juste en limite de zones naturelles, agricoles ou forestières devra être justifiée de manière explicite dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU : choix du périmètre, hauteur et densité retenues…**	Le développement urbain a été systématiquement pensé en continuité des zones urbaines existantes.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	**P.50 Les PLU veilleront à assurer l'insertion architecturale et paysagère de qualité des extensions urbaines. Le rapport au site devra être clairement explicité dans les OAP**	Le règlement écrit précise les prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères à suivre afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (article III.3.4 du règlement graphique). Sont ainsi définies des règles architecturales et paysagères pour les façades, les toitures, les ouvertures, les stores et climatisation, les clôtures… Ces principes sont repris et détaillés dans l'article 3/A des cahiers des OAP.
	P.51 Les PLU devront maintenir les cours d'eau et leur abords ainsi que des coulées vertes dans les espaces urbaines pour préserver un cadre de vie de qualité aux habitants tout en veillant à densifier les espaces urbains.	Le règlement écrit précise que le caractère des berges doit être préservé (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 18.J « Cours d'eau et surface en eau », p.18). Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d'inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d'eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d'eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d'eau non classés. Le PLUi maintien des coulées vertes dans les espaces urbaines en repérant des corridors intra-urbain en pas japonais sur le plan de zonage et en les rendant inconstructibles. Les plantations supprimées devront, de plus, être remplacées par des sujets équivalent avec un ratio de 2 éléments replantés pour un détruit (Disposition générales, paragraphe 18.I, p.16 à 18 du règlement écrit)

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	**P.52// Avant d'envisager une extension des zones U et AU, les documents d'urbanisme devront analyser les principales disponibilités foncières des zones U et AU et évaluer leur potentiel (notamment le potentiel de densification et de renouvellement urbain).**	Une analyse du potentiel de densification a été menée lors de l'élaboration du diagnostic territorial. Cf justifications associées à la consommation de l'espace
	P. 53// Sous réserve des extensions nécessaires à la réalisation de grands projets d'équipements et de services mentionnés au chapitre 4-4, les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et des hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Sous la même réserve précédemment indiquée, la gestion économe des espaces incite à créer ces extensions prioritairement en continuité de l'urbanisation existante des villages, des hameaux ou des stations balnéaires (si correspond aux dispositions de la loi Littoral). Est considéré comme hameau, sur les communes rétro-littorales, un petit groupe d'habitations anciennes (environ antérieures à 1950), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnait qu'une commune peut être composée d'un ou de modeste qui se distingue des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).	L'objectif du PLUI, en compatibilité avec le SCOT, est de modérer d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes (16% en intégrant le développement touristique de Tosse). Cet objectif de consommation économe des espaces passe également par : - le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, par un travail sur le renouvellement urbain et sur les questions de densité dans les espaces d'extension urbaine. - le renouvellement urbain aux extensions urbaines. Le potentiel de densification, de division parcellaire et de mutation des espaces bâtis est ainsi mobilisé dans le cadre du PLUI, en lien avec la stratégie foncière habitat en cours de finalisation. Dans le PLUI, c'est environ 30% du développement résidentiel qui se réalisera à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie. Une meilleure densité est également recherchée en s'orientant vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (au lieu de 15 logements/ha les années précédentes). Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail paysager approfondi a été apporté pour leur conception et leur intégration (perméabilité , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin d'intégrer au mieux celles portant sur des extensions urbaines dans le contexte paysager. Des règles architecturales et paysagères complémentaires seront définies et attribuées à chaque OAP.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.54// Afin de planifier et d'anticiper le développement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être élaborées sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat des PLU afin de définir la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées par voie de modification ou de révision du PLU, le document d'urbanisme explicitera les grandes lignes de l'organisation et de l'aménagement futur de ces zones afin de démontrer l'insertion du futur projet dans le site.**	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée sur chaque zone à urbaniser afin de définir le plus précisément possible la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants du secteur.
	P.55// Pour atteindre ces objectifs, les PLU à travers leur règlement et l'élaboration d'OAP ou l'institution de servitudes doivent permettre la mixité sociale en autorisant la construction d'habitations diversifiées (collectives, individuelles, intermédiaires) à l'échelle des quartiers qu'ils soient nouveaux ou anciens.	Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.
	P.56//Les règlements des PLU devront édicter des règles qui favorisent la densification de certains secteurs déjà urbanisés mais également des secteurs d'extension urbaine (en tenant compte naturellement des identités paysagères). Ainsi, la règlementation du COS devra être adaptée à chaque secteur (forme urbaine attendue). La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne devront pas être trop limitatives afin d'être compatibles avec les objectifs de densité définis.	Le COS n'existant plus, une emprise au sol et une hauteur ont toutefois été indiquées dans le règlement écrit pour les zones U, 1AU et 2AU afin de respecter les densités associées aux constructions, en lien avec le nombre de logements à construire et de surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.57// Les OAP des PLU devront intégrer des éléments sur la diversification des formes d'habitat (habitat collectif, habitat jumelé, habitat individuel...)**	Le type de logement attendu sur l'OAP a été indiqué dans leur règlement écrit de chaque projet.
	"P.58// Pour atteindre cet objectif, le SCOT impose ainsi une part de production minimale de logements ""sociaux"" en lien avec la croissance annuelle moyenne du parc de logement prévue dans les documents d'urbanisme communaux : - Rythme inf. à 12 logts/an : création de 10% au moins de logements ""sociaux""- Rythme compris entre 12 et 25 logts/an : création de 15% au moins de logements ""sociaux"" - Rythme compris entre 26 et 50 logts/an : création de 20% au moins de logements ""sociaux""- Rythme supérieur à 50 logts/an : création de 25% au moins de logements ""sociaux" "Chaque commune, dans le rapport de présentation de son PLU devra expliquer quels outils elle met en œuvre pour atteindre ces objectifs. "	"La volonté de la Communauté de Communes de MACS est de veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande. En volume, et compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, les objectifs de production de logements, indiqués dans le PADD, s'élèvent à environ 900 logements par an, tout produit confondu. Malgré l'ambition du PLH de produire plus de 1000 logements locatifs sociaux sur 2016-2021, l'ampleur de la dynamique de construction ne pourra faire passer le pourcentage de logements locatifs sociaux que de 5% à 7%. "
	"P.59// Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, les PLU pourront utiliser les outils suivants : - Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (art. L.123-2b du Code de l'Urbanisme). L'inscription d'emplacements réservés au sein des zones U ou AU permettra à la collectivité d'acquérir les terrains en vue de la réalisation de logements sociaux- Les servitudes de mixité sociale (art. L.123-1-5 al. 16 du Code de l'Urbanisme) dans des secteurs précisés (dans les zones U ou AU). dans ces secteurs, l'opérateur devra : ==> soit réaliser directement un pourcentage de logements défini dans le PLU ==> soit préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces logements sociaux avec un ratio foncier fixé par la commune"	Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.60// Les PLU, dans leur rapport de présentation, devront justifier de leur projet en pointant les capacités de renouvellement urbain qui ont été intégrées. Ils veilleront par ailleurs à préciser les points d'ordre réglementaire et programmatique qui favorisent le renouvellement urbain et limitent la consommation d'espaces agricoles et naturels.**	Ce livre 1,3 a cette vocation
	"P. 61// Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'aménagement des abords des gares, notamment de la future halte SRGV, et des haltes ferroviaires, en veillant à :- libérer progressivement les emprises - sécuriser et requalifier les accès aux gares et les lieux d'accueil des voyageurs, - étudier la possibilité d'inscrire, si l'environnement urbain existant le permet , des réserves foncières ou des maintiens d'emprises suffisantes pour la réalisation de parking de rabattement, - permettre la connexion des gares au réseau de liaisons douces et favoriser la création de parkings à vélos, - améliorer et sécuriser les liaisons tous modes entre les haltes ou gares et les centres urbains dont ils dépendent. "	Les sites stratégiques, aux abords des gares, ont été identifiés pour permettre une densification (droits à bâtir et règlement simplifié) et l'aménagement de ces espaces multimodaux. La traduction réglementaire du PLUi veille à favoriser un développement structuré de ces espaces.
	P.62// Les PLU devront permettre la réalisation des liaisons projetées en matière de voies vertes inscrites dans le schéma directeur cyclable réalisé par la communauté de communes	"Un schéma directeur cyclable a été réalisé, il a été traduit notamment à travers des emplacements réservés visant à assurer les connexions inter-quartiers. Les OAP ont également traduit cette volonté de poursuivre le maillage. Au travers du PADD, la volonté est d'engager : • La diffusion des infrastructures cyclables à partir du littoral vers l'Est de la communauté de communes, par la mise en œuvre du schéma directeur liaisons douces de MACS• Le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à l'intérieur des villes. • poursuivre le développement, la valorisation et la sécurisation du réseau de déplacements doux,• s'appuyer davantage sur un dispositif de stationnement relais ou de plateformes multimodales, connecté aux pistes cyclables"

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"P.63// Les PLU devront intégrer les préoccupations de déplacements cyclables par : - une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables à l'échelle communale, les aménagements et préservations d'emprises à prévoir, leurs raccordements aux maillages existants ou prévus au schéma directeur des liaisons cyclables - la prescription d'espaces cyclables (bandes ou pistes), raccordés aux itinéraires existants ou prévus, dans les opérations supérieures ou égales à 10 logements. - la définition de normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés, dans les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques- en milieux urbains et périurbains, les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en prévoyant pour cela des dimensions d'emprises de circulations suffisantes. A titre indicatif, on peut retenir les dimensions minimales suivantes : 1,40m pour les espaces piétons, 3m pour les voies vertes inscrites dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces. "**	"Via le PADD, la communauté de commune porte une ambition forte en faveur des mobilités douces et actives. Elle souhaite : - Renforcer le maillage du territoire par le réseau cyclable afin de développer l'usage domicile-travail du vélo et en cohérence avec l'identité « nature » du territoire. Il s'agit de renforcer les réseaux cyclables et la pratique du vélo comme mode de déplacement utilitaire et quotidien, aux côtés des pratiques touristiques et estivales déjà bien implantées. Pour cela, MACS a engagé l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés, permettant de rejoindre les différentes centralités du territoire et de diffuser des itinéraires cyclables à partir du littoral vers l'Est. Dans le cadre du PLUI, le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à grande échelle et à l'intérieur des centres villes et centres bourgs, entre ces derniers et les quartiers, ainsi que leur prise en compte en amont des projets urbains seront systématisés,- Prévoir ou préserver des emprises permettant d'assurer d'une part, un passage dans les espaces naturels non urbanisés et d'autre part, le partage de la voirie (automobiles, transports en commun, déplacements cyclables et piétons) dans les espaces d'extension ou de restructuration urbaine pour faciliter leur développement futur, - Veiller à la mise en œuvre d'aménagements urbains permettant un meilleur partage des espaces publics, de manière à faciliter l'insertion et l'attractivité de ces modes de déplacements à terme et développer des secteurs de circulation apaisée. En période estivale, il s'agit également d'accentuer l'accès à une mobilité alternative en :- étudiant un rabattement du stationnement des voitures en périphérie des communes (parc relais) - reliant davantage les stations littorales aux centres villes "
	"P.64 // Ces aménagements (voies nouvelles d'intérêt départemental ou intercommunal) devront être conçus pour s'intégrer aux ""espaces naturels à préserver et à valoriser"" identifiés au SCoT : - en mettant notamment en œuvre les mesures d'atténuation environnementale prévues par le SCoT, et celles qui pourront être précisées ultérieurement dans le cadre des études liées aux projets routiers- en localisant, autant que possible, ces aménagements en dehors de ces espaces de manière à limiter les risques de conflit avec l'environnement "	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt départemental ou local ont été intégrés. Le projet de voie rétro-littoral, envisagée dans le SCoT notamment, n'a pas été traduit graphiquement, le projet n'étant pas suffisamment mur pour identifier un tracé précis.

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.65// Le développement des transports et des infrastructures devront être réalisés en lien avec le développement des territoires limitrophes le Grand Dax, le Pays d'Orthe, la Communauté de communes de Castets, du Seignaux et le territoire du BAB.**	L'élargissement de l'A63 est une première étape, les réflexions associées qui sont engagées (voie de desserte locale longeant l'autoroute, connexions vers les secteurs ruraux, etc. vont dans ce sens. Une réflexion a été engagée pour le développement des transports alternatifs à la voiture, et notamment des transports collectifs sur le territoire de MACS mais elle n'a pas encore donné lieu à des échanges avec les territoires voisins. Le PLUi ne peut être prescripteur sur ce point.
	"P.66// Les communes devront prévoir dans leurs PLU des mesures conservatoires d'emprises, pour préserver les possibilités de réalisation des projets routiers et leurs raccrochements aux voies existants. Ces mesures pourront être mises en œuvre par réservation, par inconstructibilité ou par application de marges spéciales mentionnées dans les OAP. Les outils dépendront principalement de l'avancée du projet et seront établis comme suit: - en l'absence de définitions précises des projets routiers, l'application des mesures conservatoires (positionnement et largeurs des emprises préservées) prendra en compte : - les principes indiquées sur la ""carte schématique des espaces à préserver"" - les nécessités de continuités des itinéraires, à l'intérieur et entre territoires communaux, ainsi que les possibilités de raccrochements aux voies principales existantes, - les emprises conservées devront permettre l'inscription aisée de ces infrastructures et des aménagements concomitants (aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales...) en fonction des conditions topographiques et de l'environnement général du site concerné,"	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, raccordement de voies) ont été intégrés en annexe du zonage

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"P.67// Afin de préserver les capacités et les fluidités de circulation sur ces voies nouvelles, les mesures suivantes devront être appliquées dans les documents d'urbanisme et les projets urbaines communaux et intercommunaux : - tout accès direct de lots d'habitat, d'activités ou d'équipement sur ces voies sera proscrit- le nombre de raccordements avec les voies de dessertes locales, existantes ou nouvelles, doit être limité au maximum. Ces raccordements s'effectueront par le biais de carrefours dont la configuration sera adaptée et le dimensionnement suffisant pour assurer :** - **la priorité des flux sur la voie nouvelle** - **la fluidité des échanges, en prenant en compte les périodes hautes de trafic, notamment les mois d'été. "**	Les OAP ont veillé à proposer des quartiers en développement structurés, organisés autour de voiries de desserte traversante lorsque cela est encore possible et autour d'espaces publics structurants. Le PLUi propose une urbanisation nouvelle plus connectée aux quartiers voisins, des emplacements réservés ont également été positionnés sur certaines communes pour assurer les continuités.
	"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.68// Conserver les linéaires de rase campagne encore existants entre les villes, ce qui doit conduire à localiser les extensions d'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines déjà constituées le long de la RD810, ou le cas échéant en second rideau sans connexion directe non sécurisée avec cet axe. "	Les extensions envisagées ont été proposées en profondeur, le développement linéaire est stoppé
	"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.69// Rechercher prioritairement, lorsque cela reste possible, le développement d'interconnexions entre quartiers urbains ou à urbaniser en dehors de la RD810, afin de réduire la part des flux de desserte locale sur cet axe. "	Le projet de zonage va dans ce sens, les OAP en accompagnement également

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.70// Le maintien ou la restauration des fluidités et de la sécurité des circulations sur les voies primaires désignées par le SCoT devront être recherchées et privilégiés dans les dispositions règlementaires des documents d'urbanisme, les choix d'organisation des espaces urbains ou à urbaniser, et les projets d'aménagement de voiries. "**	Les voies de desserte des nouveaux quartiers ont systématiquement été envisagées en limitant les échanges avec les voies primaires. Les voies primaire à créer sont peu nombreuses.
	"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.71// En dehors des espaces déjà urbanisés le long de ces voies, l'organisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat doit privilégier au maximum les raccordements aux voies de dessertes et aux accès existants. "	Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.
	"P.72// Le SCoT prévoit la création de voies structurantes, d'intérêt intercommunal ou départemental, nécessaires pour le renforcement des liaisons, le traitement des congestions urbaines et l'amélioration de l'accessibilité des pôles de développement du territoire :- un barreau d'entrée et de desserte ""nord-ouest"" dont 2 options sud (fuseau RD17-Soustons-RD652/RD79) et Nord (fuseau RD150-Azur-Messanges) sont à l'étude- une voie ""rétro-littorale"" se situant dans la continuité des précédentes, prévue dans le triangle urbain sud-ouest (Soustons, Tosse, Seignosse, Saubion, Soorts-Hossegor, Angresse, Capbreton et Labenne). "	"Au travers du PADD, la CC de MACS souhaite envisager la création de nouvelles voies de liaisons, éloignées des villes et des centres bourgs, pour : • améliorer les accès à partir des grands axes périphériques, existants ou à créer• canaliser les trafics d'échanges intercommunaux en dehors des espaces fortement urbanisés, actuellement presque systématiquement traversés, • améliorer les dessertes de zones économiques et leurs mises en relation, "
	P.73// L'intérêt et la pertinence de créer d'éventuelles déviations structurantes devront être examinés en corrélation avec les choix futurs de grandes liaisons sud-est/ nord-ouest. elles seront utilement couplées à des faisceaux et infrastructures existantes ou en projet.	Pour le moment, la voie rétro-littorale ne figure pas au document d'urbanisme intercommunal. L'amélioration des liaisons est plutôt envisagée à l'échelle locale (voie d'échange à l'est de Soustons, etc.).

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.74// La possibilité de réutiliser des voies de chantier, notamment les voies liées à l'élargissement de l'A63 ou à la réalisation de la LGV devra être regardée en priorité afin de limiter la consommation de foncier "naturel et agricole".**	"Via le PADD, la CC de MACS souhaite : préserver des espaces nécessaires pour la réalisation de déviations d'espaces urbains afin de réduire les nuisances sur les populations et à favoriser la requalification des voies urbaines (« pacification » de la circulation, meilleur partage de l'espace voirie). mobiliser des voies de chantier liées à l'élargissement de l'A63 sera explorée. Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt ont été intégrés au zonage"
	P.75// Le SCoT permet la possibilité d'aménagement de voies nouvelles d'intérêt communal, s'inscrivant dans le cadre du développement des villes et des bourgs (telles que liaisons interquartiers, voies de contournement localisé d'espaces urbains, voies visant à la création u à l'amélioration de dessertes de sites d'habitat ou d'activités, voies facilitant la desserte par les transports collectifs, création de chemins de desserte des espaces boisés et ruraux, amélioration des voies de chemins existants...)	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt communal ont été intégrés en annexe du zonage et dans les schémas des OAP si ces derniers sont situés dans les zones à urbaniser.
	P.76// Si le projet touche "un espace à protéger" ou "un espace naturel à préserver ou à valoriser", le projet devra expliciter les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le rapport de présentation du PLU	Cf. Livre des justifications et Evaluation environnementale
	"P.77// Les PLU devront : - permettre d'établir des connexions entre les opérations nouvelles et le réseau de voies ou pistes cyclables existantes ou projetées, notamment au travers des OAP- au travers des OAP mettre en place des cheminements doux ""traversants"" dans toutes les opérations susceptibles de développer plus de 10 logements- organiser le développement d'un réseau de pistes piétons/cycles sécurisé reliant les différents pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, équipements sportifs...) aux quartiers d'habitat les plus denses (secteurs où la population captive est importante). - permettre la création de places de stationnement pour les deux roues dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières de plus de 2 logements. "	Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.78// Les PLU devront favoriser la mise en place du très haut débit dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières collectives ou dans les équipements publics.**	Depuis 2008, MACS investit dans la construction d'un territoire numérique avec le déploiement du très haut débit et de la fibre optique. Un très haut niveau de service a d'abord été apporté à toutes les zones d'activités et les principaux sites publics du territoire. Aujourd'hui, la fibre à l'abonné est développée en partenariat avec le SYDEC, sur un programme d'investissement conséquent à l'horizon 2025. Au-delà de l'accès de tous les habitants du territoire, il s'agit d'équiper le littoral, notamment la plage, pour rendre le territoire plus attractif au tourisme.
	P.79// Les PLU devront favoriser la pose de fourreaux ou de chambres de tirage dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement et de construction de logements. Le projet de réseau de télécommunication devra être validé par la CC MACS avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. A titre d'exemple, pour toute desserte de télécommunication, il devra être construit des réseaux reposant sur une ingénierie mixte cuivre et fibre optique.	
	P.80// L'urbanisation devra se faire en priorité dans les secteurs disposant d'équipements et services nécessaires à la population (écoles…) et à la gestion environnementale (ouvrages d'assainissement…)	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.81/// L'ouverture des zones à urbaniser devra être adaptée en fonction de la situation de chaque commune au risque de voir s'urbaniser que une courte période l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation. Les OAP ainsi que l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation sont à privilégier.	
	P.82// Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des PLU conformément à l'art. L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.	

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.83// Afin de respecter un développement harmonieux du territoire de MACS et de respecter les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le PADD, le territoire devra développer une urbanisation tendant vers un ratio moyen de 350m² net par logement (hors parties communes, voirie, réseaux divers et espaces verts). Ainsi, pour atteindre cet objectif, une déclinaison par commune lors de la révision de leur PLU sera en respectant le cadre suivant : mettre tableau p.65**	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.84// Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités devront afficher leurs objectifs de développement de l'habitat et de consommation foncière en lien avec les objectifs définis ci-dessus. La compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT se fera par une vérification des objectifs de développement pondérés par un coefficient de 1,5 maximum pour tenir compte notamment de la rétention foncière.	
	P.85// La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces à vocation d'habitat destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser ou les zones urbaines non occupés). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques, la capacité des équipements d'infrastructures, la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois... A titre d'exemple, sur une commune faisant le choix d'avoir un développement soutenu, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 40 à 50 logements/ha alors que, sur la même commune, des secteurs plus éloignés, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 15 à 20 logements/ha).	

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"P.86// Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de grande emprise dès lors que leur nombre reste limité (liste exhaustive) : - la nécessaire mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome exigeant une zone d'épandage importante- l'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais...) - le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme- l'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti. "**	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.97// Les pétitionnaires de nouvelles opérations d'urbanisme de plus de 10 logements devront créer des cheminements doux directs et sécurisés entre les habitations et avec les commerces et les services (écoles…) afin de limiter l'utilisation de l'automobile.	Les OAP ont intégré des déplacements doux au sein des opérations
	"P.98// Les espaces d'activités d'intérêt régional (comme l'actuelle zone Atlantisud) sont des espaces existants à conforter ou à créer qui devront répondre aux critères suivants : - Superficie minimum de 50 ha permettant de créer une offre de grandes parcelles et de structurer une offre multiple (industrie, services, logistique...) - Positionnement et accessibilité à proximité d'un axe principal tel que l'autoroute A63 ou du réseau ferré (future LGV sud-europe-atlantique). Ils répondent aux besoins de développement des entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures. Pour le moment, seule la zone d'activités d'Atlantisud à Saint-Geours de Maremne (en cours d'aménagement) est positionnée sur ce créneau et répond aux critères évoqués ci-dessus. "	La zone Atlantisud a été classée en zone économique, le règlement permet le développement d'activités pouvant avoir un rayonnement qui dépasse très largement l'aire de chalandise du territoire. Il s'agit d'une simple confirmation des dispositions envisagées dans le cadre de la ZAC (reprise des éléments réglementaires).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.104// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activité afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.**	Les OAP économiques ont traité ces questions
	"P.105// Les espaces d'activités structurants définis par le SCoT qui devront répondre aux critères suivants :- superficie minimum de 3 ha- espace desservi par une voirie suffisante et située à proximité de réseaux (gaz, électricité, AEP, eaux usées, eaux pluviales)- être desservie en Haut-Débit"	Le zonage et la traduction réglementaire associée a différencier les zones d'activités par type pour répondre à ces critères. Les zones sont identifiées en fonction de leur positionnement et de leur capacité de développement
	P.106// Ces espaces sont situés indifféremment en milieu rural. Ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales.	Quelques micro-sites d'activités économiques sont prévus, ils restent limités en nombre et en surface mais peuvent permettre de répondre à des besoins locaux. Les OAP formalisées et le règlement veillent à ne pas surconsommer le foncier et à intégrer ces espaces de production dans leur environnement.
	P.107// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	
	"P.108// Les espaces d'activités d'intérêt local devront répondre aux critères suivants : - situés en milieu urbain ou rural- superficie limitée, inférieure à 3ha- répondant principalement aux besoin des entreprises locales- permettant l'implantation de services de proximité pour les habitants, dans une logique de mixité des fonctions urbaines. "	
	P.109// L'insertion paysagère des zones d'activités au travers des plantations, de la réalisation des liaisons douces, sera systématiquement étudiée afin de participer à la protection de l'environnement mais également de valoriser leur image et faciliter la commercialisation des lots.	Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.110// Les implantations industrielles, artisanales ou commerciales pourront se faire sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers en tenant compte des perspectives et de l'environnement immédiat.**	Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.
	"P.111// Le SCoT veillera à permettre au travers des documents d'urbanisme : - l'insertion de services et d'équipements dans le tissu urbain au travers des opérations d'aménagement pour répondre aux différents besoins et limiter les déplacements liés à l'automobile- le maintien voire le développement d'un maillage commercial de proximité satisfaisant- la programmation d'opérations mixtes en termes d'habitat et d'activités liées à l'économie résidentielle. "	"Au travers du PAD, la CC de MACS a la volonté d'anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique. Il s'agira de préserver le maillage du territoire en équipements de proximité, répondant aux besoins dans chacune des communes, notamment face aux évolutions sociodémographiques pressenties. Les besoins à satisfaire se répercuteront notamment sur :– l'adaptation des locaux et des emprises scolaires, ainsi que leur renforcement,– le développement des dispositifs d'accueil de la petite enfance,- le renforcement de l'offre d'accueil pour personnes âgées– l'offre en locaux et aires de sports, festifs ou culturels,– la modernisation et extension des services publics municipaux (bâtiments, cimetières, …)."
	P.112// Pour la création de zones d'activités artisanales sur les territoires communaux (cf. chapitre 5) le rapport de présentation des documents d'urbanisme devra justifier de la constitution de nouvelles zones ou bien les capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités. Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer le foncier.	Ces éléments sont intégrés dans la justification des choix de zonage (plans commentés notamment)
	P.113// Mieux maîtriser le développement futur des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 1200m² de plancher (1000m² de surface de vente) au sein des pôles périphériques du territoire de MACS, notamment en les intégrant dans l'emprise de nouvelles ZACOM.	Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.114// Faire en sorte que les projets commerciaux respectent la typologie, la hiérarchisation et la stratégie générale de maillage commercial reprise et synthétisée dans les tableaux du chapitre 5.2.2**	Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.
	P.115// Respecter les prescriptions spécifiques aux 6 ZACOM identifiées dans le présent document.	
	P.116// Imposer à tout nouveau projet commercial implanté au sein d'une ZACOM le respect de la charte sociale et environnementale des ZAE du territoire de MACS (et de la règlementation spécifique de chaque ZACOM).	
	P.117// Réduire l'impact induit par l'imperméabilisation de sols des sites commerciaux par une végétalisation par l'utilisation de matériaux et d'aménagement adaptés à cette fonction	Les OAP ont veillé à végétaliser les sites d'activités (abords notamment et intégration d'une emprise au sol maximale et/ou de coefficient de pleine terre à conserver.
	P.118 Renforcer l'aménagement des aires de stationnements dédiées à la fonction commerciale par la plantation a minima d'un arbre de haute tige pour 4 places.	Le règlement a intégré cette disposition.
	P.119// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales…). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	Ces orientations sont difficiles à traduire dans le PLUi. Les autorisations commerciales devront cependant respecter les dispositions du DAC qui le prévoit. Lorsque cela était possible, les OAP ont anticipé le développement d'une offre en transports collectifs (raccordement au réseau).

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"Sur la ZACOM ""Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne : P.120// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de planchers supérieure à 96000m². "**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Maremne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P,121// Les surfaces artificialisées ne représenteront pas plus des 2/3 de la superficie totale de la one (périmètre de la ZACOM)	
	P.122// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.123// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.124// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.125/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.126// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la règlementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.127// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Maremne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.128// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Sur la ZACOM ""Les Serres d'Angresse"" :P.129// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 8500m² "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.130 La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.131// Le développement commercial ne pourra être autorisé que si de nouvelles capacités de stationnement sont générées (400 places minimum).	
	P.132// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranche et qu'après l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.133// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.134// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.135// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la règlementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.136// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en oeuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.137 Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Pour la zone et centre commercial de Capbreton : P.138// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 37000 m².»	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain)

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.139// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.**	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).
	P.140// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone et une partie de ce dernier devra être mutualisé entre les différentes surfaces commerciales (avec gestion des circulations piétonnes en parallèle).	
	P.141// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	
	P.142// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.143/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.144// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la règlementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.145// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.146// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.**	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).
	"Pour la ZACOM Route des lacs à Messanges : **P.147// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3000 m² dont 1500 m² en sus de la surface commerciale actuelle."**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.148// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.149// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone mais limité. Le stationnement des deux roues (cycles principalement) devra être très largement dimensionné compte-tenu de la proximité des stations touristiques de Vieux-Boucau et Messanges.	
	P.150// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et écologique, une partie du stationnement se situera idéalement sur le côté des bâtiments (voire à l'arrière).	
	P.151// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.152// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la règlementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.153/ L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.154// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Pour la ZACOM St-Vincent-Tyrosse: P.155// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 4500 m². "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.156// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.157// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone partagée entre les différentes surfaces commerciales présentes sur la zone. Des aménagements piétons devront faciliter leur circulation sur l'ensemble de cet espace commercial.	

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.158// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.159// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.160// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la règlementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.	
	P.161// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.162// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	

Publié en ligne le 30/06/2026

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"Pour ZACOM de Soustons :** **P.163// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3500m². "**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	"P.164// Le parti pris paysager devra respecter le règlement de la zone notamment : - les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement. - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de marquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. - La bande paysagère le long de la RD 652 (Route de Tosse) et de la Roue de l'Etang d'Hardy sera engazonnée et plantée de boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre). "	
	P.169// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.170// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.171// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**P.172// Le site commercial et les bâtiments seront conformes à minima à la règlementation RT2012.**	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.173// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte de transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.174// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisé pour les deux roues.	
	P.175// Les PLU mettront en œuvre le respect du fonctionnement des exploitations agricoles (éviter leur enclavement et le morcellement trop important du foncier agricole, conserver l'accessibilité…).	"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de s'engager en faveur d'un projet agricole e en : • prenant en compte les dynamiques des exploitations agricoles existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles, en repérant particulièrement les espaces à « fort enjeu agricole» • assurant une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersée et en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations • évitant que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles (enclavement, morcellement, etc.). • gérant harmonieusement les zones de contacts entre espaces agricoles et espaces urbanisés"
	P.176// Les règlements des documents d'urbanisme devront intégrer des prescriptions quant à l'intégration paysagère des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.	Le règlement de la zone A traite cette question afin d'assurer un développement harmonieux du territoire rural.

Publié en ligne le 30/06/2026

Zoom sur les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOm)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Maremne Adour Côte Sud à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs, conformément aux dispositions de l'ancien article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme, *« précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti ».*

Le SCOT de MACS comprend « *un document d'aménagement commercial défini (…) qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ».*

Ainsi, les enjeux portés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) ont consisté à formuler diverses préconisations et orientations à finalité opérationnelle dans le but :

- d'assurer une adaptation, un développement régulier ainsi qu'une maîtrise satisfaisante du développement des pôles commerciaux majeurs du territoire pour éviter le développement de flux d'évasion excessifs vers des grandes agglomérations voisines notamment celles du Grand Dax et de Bayonne,
- de conforter le rayonnement, l'attractivité marchande et le rôle structurant des pôles secondaires et des pôles d'appui afin de renforcer la qualité du cadre de vie des ménages résidant dans les communes rurales (et le niveau de service aux touristes et usagers de passage),
- de mettre en place les outils nécessaires pour conforter, pérenniser, moderniser et adapter l'ensemble de l'offre commerciale artisanale et de services de proximité (sédentaire et non-sédentaire) à toutes les échelles du territoire et dans la durée.

L'objectif final est de conserver un appareil commercial dynamique sur le territoire de MACS. Il s'appuie sur une stratégie visant à défendre le maintien du « petit commerce », de limiter le développement des équipements commerciaux de périphérie tout en forgeant un tissu commercial capable de conserver les consommateurs sur le territoire communautaire et limiter ainsi les déplacements. Le développement de cette offre commerciale alimentaire de périphérie a été limitée à 6 ZACOM.

Toutefois, même si ce nombre est limité, les ZACOM retenues doivent constituer un atout pour le territoire et éviter que les habitants aient à trouver ailleurs une offre commerciale de ce type. Ces 6 ZACOM représentent donc les secteurs prioritaires du développement commercial de périphérie sur lesquels une programmation commerciale est déjà connue.

Source : Code de l'urbanisme dans son application en 2014 (date d'approbation du SCOT) / DOO du SCOT

Publié en ligne le 30/06/2026

Leur positionnement s'est appuyé sur plusieurs facteurs :

- Une hiérarchisation de l'appareil commercial sur le territoire à la tête duquel se positionne le parc d'activités Atlantisud. Cette zone d'activité économique dispose en effet d'un secteur destiné à accueillir un équipement commercial majeur et contribue à limiter l'évasion commerciale au profit des territoires voisins.
- Une analyse des unités urbaines définies par l'INSEE et reprises dans les pôles structurants du scénario de développement du SCoT. Les unités urbaines présentes sur le territoire de MACS, Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Labenne, correspondent aux pôles structurants de la répartition future de la population. Celles de Capbreton et Saint-Vincent-de-Tyrosse sont considérées comme étant de rang moyen c'est-à-dire qu'elles rassemblent entre 5 000 et 10 000 emplois. Elles attestent donc d'un fonctionnement urbain manifeste et tendent à justifier leur attractivité locale. Ainsi, excepté Labenne, sur laquelle la possibilité de ZACOM n'a pas été retenue en raison de la non-définition préalable d'une programmation commerciale, chacun se voit doter de la possibilité d'accueillir un projet commercial supérieur à 1 000 m² de surface de vente afin de faire coïncider l'armature urbaine à la hiérarchisation commerciale.

Parallèlement à cette analyse urbaine, deux autres approches fonctionnelles sont venues se superposer, une vision par rapport à la mobilité et une autre s'appuyant sur la vocation touristique du territoire.

Les axes intérieurs de MACS les plus utilisés sont ceux reliant les communes rétro-littorales à leurs homologues littorales. Ainsi, les axes situés dans le triangle Capbreton, Labenne, Bénesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Tosse et Seignosse, comptent en moyenne plus de 7 000 véhicules quotidiens. Ce triangle concentre une bonne partie des déplacements sur MACS. De ce fait, le site d'Angresse a été retenu pour accueillir un pôle commercial de plus de 1 000 m² de surface de vente.

Enfin, l'approche touristique tend à démontrer l'importance de disposer d'un équipement commercial de qualité à proximité des lieux de résidence les plus importants du département des Landes. En effet, la partie Nord de MACS rassemble plus de 35 000 lits du secteur marchand. Afin de limiter les déplacements de cet afflux touristique estival d'une part et de permettre au nord du territoire de MACS de disposer d'équipement lui permettant de maintenir sa vocation résidentielle à l'année, une ZACOM a été dessinée sur la commune de Messanges, au contact de Vieux-Boucau et d'un des plus grand complexe touristique national.

Les équipements commerciaux situés sur MACS s'appuient donc sur une vision programmatique et prospective du développement du territoire. Toutefois, il se mesure aussi par un équilibre souhaité avec le tissu de commerce de proximité, offre constituant un enjeu de maintien et de défense du lien social et de la qualité du cadre de vie proposé sur le territoire communautaire. Ainsi, seules les 6 ZACOM proposées sur le territoire de MACS pourront développer une offre commerciale supérieure à 1 000 m² de surface de vente (1200 m² de plancher), permettant ainsi d'encadrer les velléités de déploiement de la grande distribution et la préservation des dynamiques des centres villes et centres-bourgs.

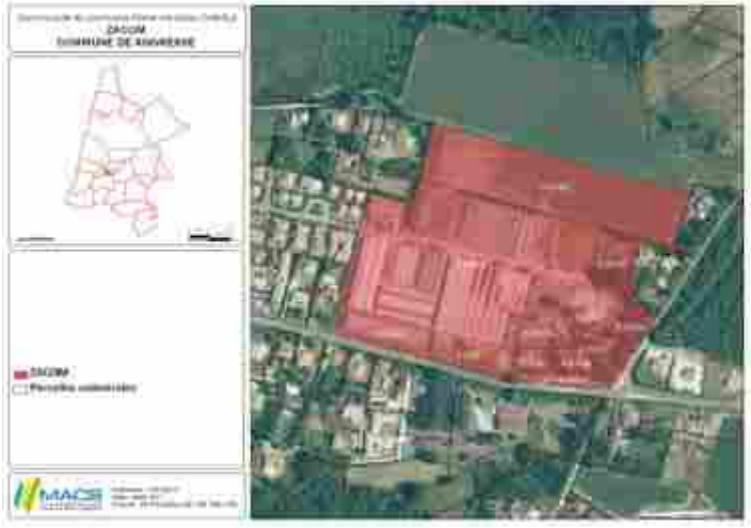
Le DAC constitue la clef de voute d'une politique plus globale d'accompagnement au maintien des appareils commerciaux de centralité qui sera relayé dans les documents d'aménagement du territoire développés par les 23 communes de MACS.

Source : DOO du SCOT de MACS

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

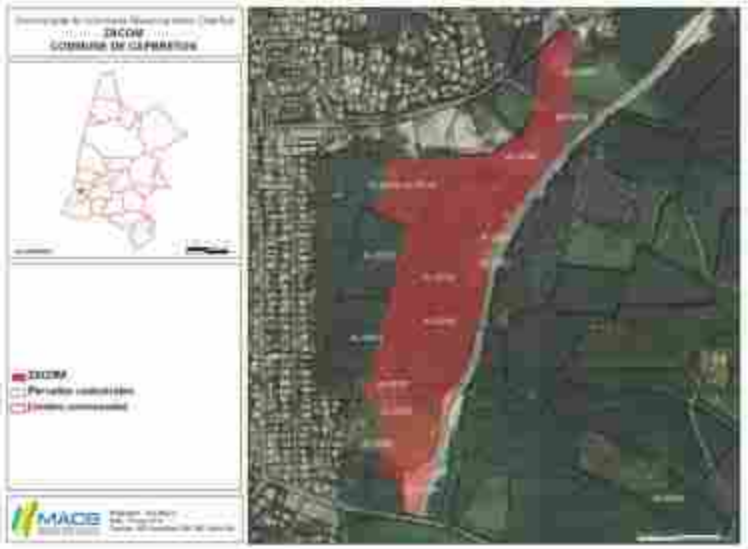
Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



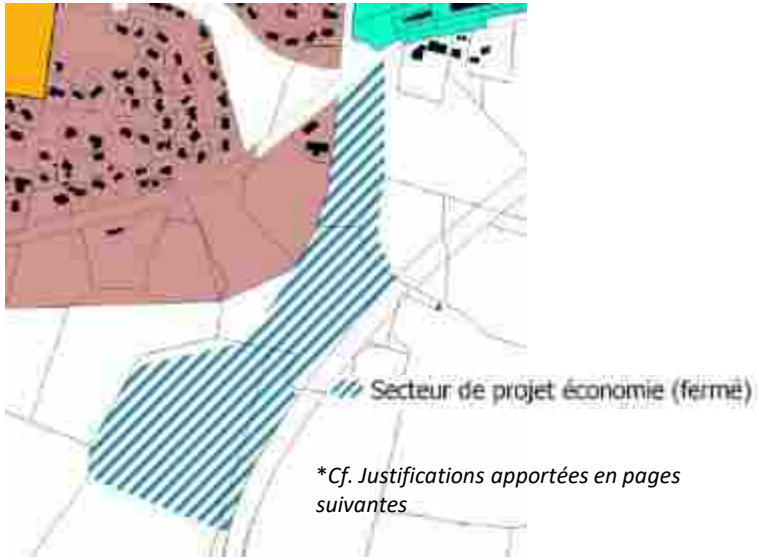
Source : DOO du SCOT de MACS

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur



Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi

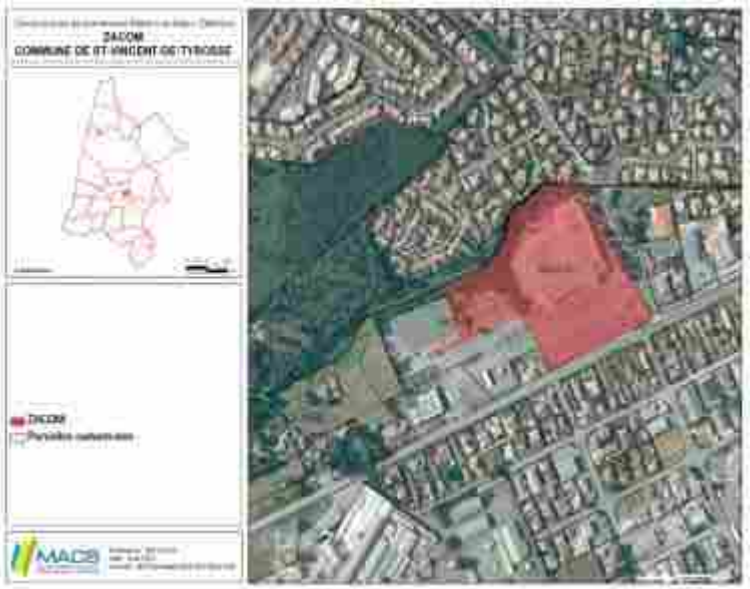


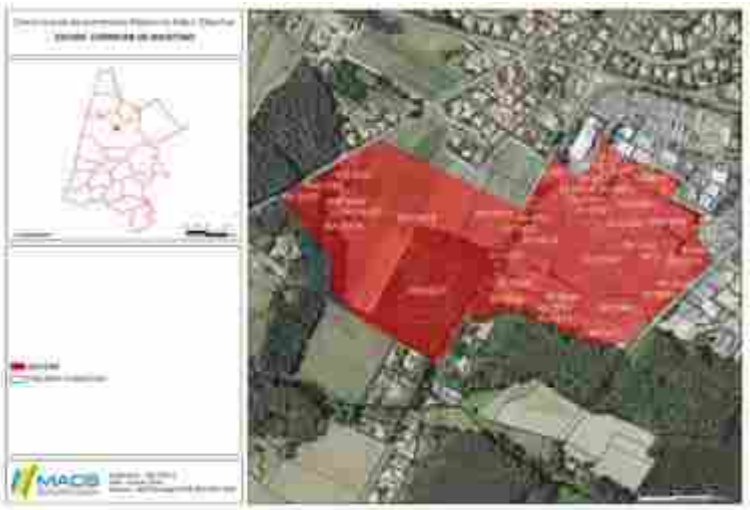
**Cf. Justifications apportées en pages suivantes*

Source : DOO du SCOT de MACS

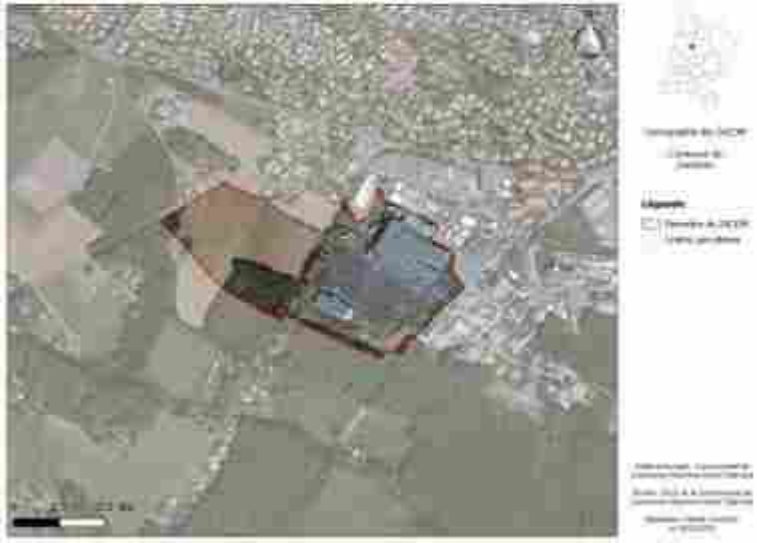
Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur





Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi

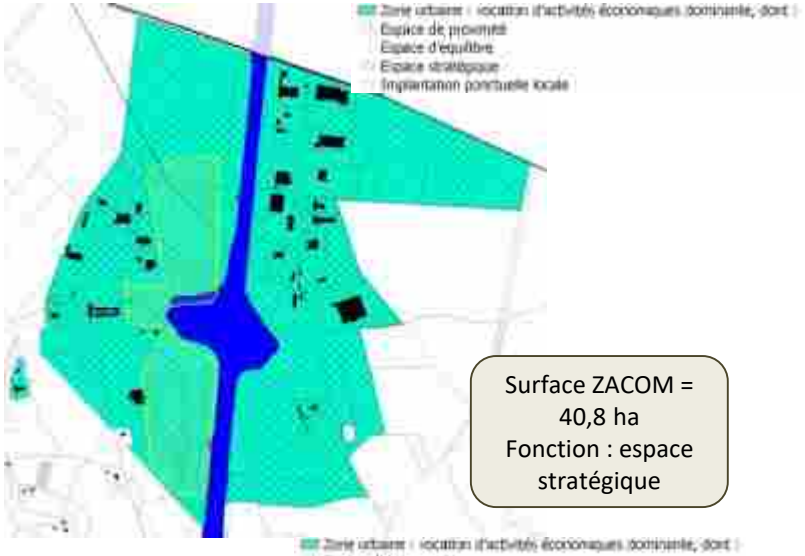


Source : DOO du SCOT de MACS

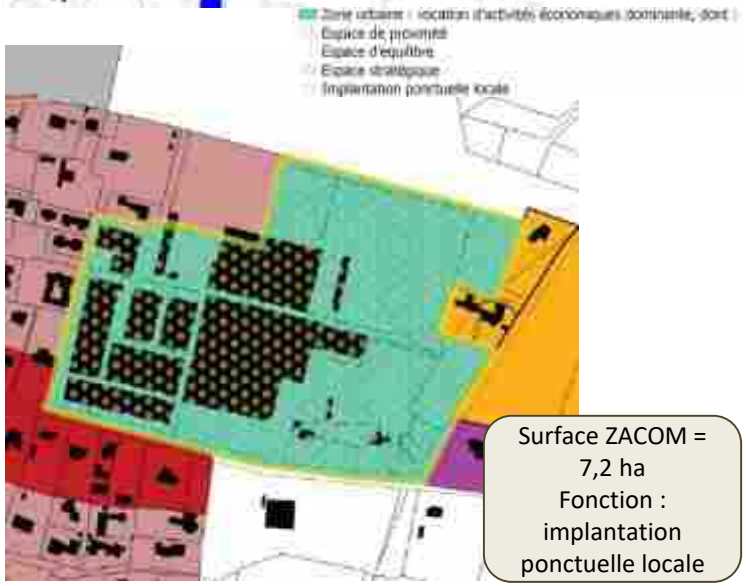
Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



Surface ZACOM = 40,8 ha
Fonction : espace stratégique



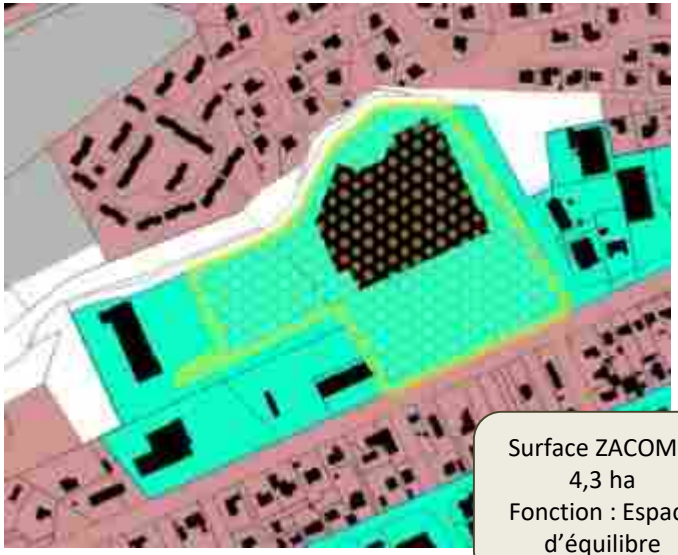
Surface ZACOM = 7,2 ha
Fonction : implantation ponctuelle locale

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi

Surface ZACOM = 6 ha
Fonction : Espace de proximité

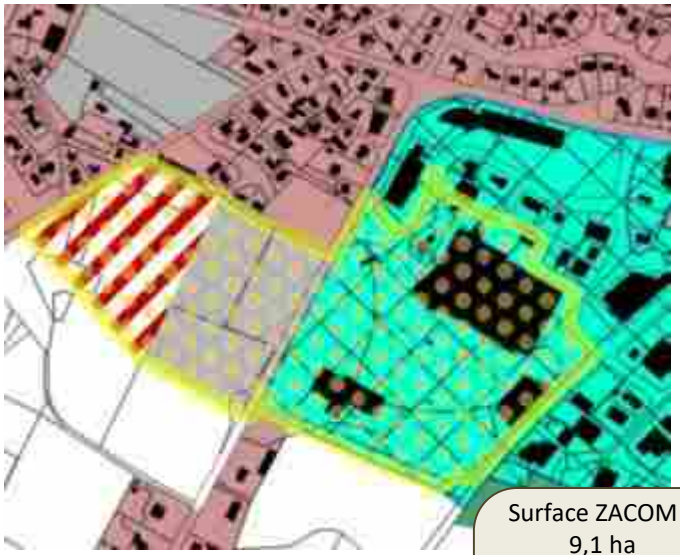


Surface ZACOM = 4,3 ha
Fonction : Espace d'équilibre

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Traduction des ZACOM du SCOT au PLUi



Surface ZACOM = 9,1 ha
Fonction : Espace stratégique (à l'est de la RD652) et ZACOM hors ZAE (à l'ouest de la RD652)

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Les règles proposées au sein du règlement écrit et applicable aux ZACOM en fonction de la vocation des espaces économiques

Au sein des espaces stratégiques sont autorisés : **Commerce et activités de service** Artisanat Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique **Commerce** Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente. Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » → **Règle particulière pour PEDEBERT :** les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces d'équilibre sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Commerce** Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m². Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces de proximité sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat (de production) Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**	**Dans les espaces de proximité sont autorisés :** **Commerce et activités de service** Artisanat (de production) Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** Industrie Entrepôt Bureau **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Les implantations commerciales répondent à la stratégie économique de la Communauté de Communes de MACS et sont compatibles avec les prescriptions du DOO du SCOT dans les ZACOM

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Zone 2AU – Capbreton : lieu dit Grand-Bruca

La zone 2AU se situe le long de la route départementale 252 à Capbreton au niveau du lieu dit Grand-Bruca à proximité du tissu urbain existant.

La justification de cette zone pour la classer en zone 2AU dans le présent PLUi, repose sur le fait que la commune de Capbreton est confrontée à un double problème. Un 1er qui concerne la prise en compte de la notion de risque puisque la partie de la commune située au plus près de la bande littorale est confrontée aux submersion marines, aux chocs de vagues et au recul du trait de côte. Pour cette raison, seules les parties déjà urbanisées des secteurs concernés pourront évoluer en permettant une densification du tissu urbain. Le PLUi a mis en œuvre, en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), en cours d'élaboration, une servitude constituée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) – Art L151-41 Code de l'Urbanisme- dans le secteur du front de mer, le plus exposé. Pour rappel, cette servitude inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLUi, permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. En effet, ce type de réflexion à mener est nouveau et compte tenu de la complexité de la situation (tissu urbain déjà constitué et organisé, nombreux bâtiments existants, multi propriétaires ayant des stratégies patrimoniales différentes : occupants, bailleurs (à l'année ou touristiques), résidences principales, secondaires et même copropriétaires, de la domanialité publique et privée, … le réaménagement de ce secteur pourrait mettre du temps à se concrétiser.

Afin d'être accompagnée, la commune de Capbreton a répondu à un appel à projet national sur la « requalification des secteurs urbanisés soumis aux risques littoraux ».

En plus de cette 1ere difficulté (décrite ci-dessus) pour permettre l'accueil de population sur la commune, cette dernière rencontre un 2eme problème car elle dispose de très peu de foncier public ou privé à urbaniser en dehors des zones à risques littoraux et des zones naturelles à préserver. Il est important de rappeler que depuis 1983, l'enveloppe urbaine de la commune n'a pas évolué et les proportions de la commune sont restées identiques, à savoir 1/3 d'urbanisé et 2/3 de naturel.

Pour cette raison, le PLUi a recherché les secteurs qui pourraient s'urbaniser à moyen ou long terme qui étaient suffisamment éloignés des risques littoraux mais qui d'une part, devaient impacter le moins possible les milieux naturels et la faune existante, et d'autre part, se situer en continuité de l'urbanisation et à proximité des réseaux et des infrastructures routières. Un secteur répondait a l'ensemble de ces critères et a donc été classé en zone 2AU au PLUi. Il est important de préciser que la définition de la zone 2AU s'est appuyée sur les éléments des deux contentieux contre le PLU de Capbreton, du tribunal administratif de Pau n°1301800-2 en date du 10/02/2015 et de la cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX01314 en date du 27/04/2017.

Enfin, le secteur a été classé en zone 2AU compte tenu que les réseaux sont à proximité du périmètre mais qu'un renforcement de ces derniers sera opérationnel ultérieurement. Cependant, le raccordement de cette zone pourra se faire aisément compte tenu que l'ensemble des réseaux se situent à proximité et qu'une desserte sécurisée pourra s'opérer depuis le giratoire centrale à la RD252 et depuis le giratoire existant situé au Nord de la zone (RD 133).

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une évolution du présent PLUi. Dans le cadre de cette procédure, une orientation d'aménagement et de programmation sera définie dans ce secteur pour en définir les règles de constructibilité (densité urbaine, réseaux viaires…) et de protection de l'environnement (valorisation paysagère, gestion des eaux pluviales, espaces naturels à préserver, à valoriser ou à recréer…).
Il est démontré ci-dessous que le choix de classer une zone 2AU dans ce secteur a été définie en connaissance de cause et ceci en respectant d'une part, la loi littoral et d'autre part, les derniers jugements dans ce secteur.
Sont donc abordés ci-dessous les éléments suivants :
1 : la continuité de l'urbanisation
2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud
3 : la préservation des dunes littorales
4 : le respect de la végétation et de l'habitat
5 : la protection des espèces patrimoniales

1 : La continuité de l'urbanisation

Depuis, les dates des rendus des 2 derniers jugements contre le PLU de Capbreton pour ce secteur (2015 et 2017), le projet urbain réalisé depuis, sur un terrain de 2,5 ha, comprenant 214 logements, dont 51 sociaux, et 47 locaux de bureaux et de services permet d'assurer la continuité de l'urbanisation à la zone 2AU.
En effet, contrairement à la période du rendu des 2 jugements sur le PLU de Capbreton, tous les critères d'urbanisation sont désormais réunis puisque le tout est relié par une trame viaire constituée de voiries, d'un réseau d'électricité souterrain, d'éclairage public, des réseaux d'adduction d'eau potable, pluvial et d'assainissement collectif, de cheminement doux et d'espaces communs à l'ensemble de ce vaste et nouveau quartier urbain.
La zone 2AU se retrouve bordée dans sa partie Nord et Nord-Ouest par la zone urbaine déjà existante, caractérisée par une densité significative de constructions, et jouxte la partie actuellement urbanisée de cette dernière. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera donc réalisée en continuité avec l'agglomération de Capbreton.

2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud

La présence du site inscrit des Etangs Landais Sud n'est pas incompatible avec la possibilité de prévoir une zone 2AU dans le secteur, compte tenu que les éléments ayant permis de définir ce site par arrêté ministériel le 18 septembre 1969 reposaient sur la valorisation paysagère des étangs et lacs du littoral landais. Le secteur concerné ne possède, ni de mares, ni d'étangs, ni de cours d'eau, ni de zones humides et l'évaluation environnementale récemment réalisée a conclu au faible intérêt paysager du secteur.

La cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX02780 en date du 12/07/2016 a reconnu sur la commune littorale de Seignosse qu'un secteur naturel compris dans le site inscrit des étangs landais sud ne doit pas être considéré systématiquement comme espace remarquable et ceci même au regard de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

En effet à la page 8 du rendu du jugement, en dans son commentaire n°9, la cour administrative d'appel de Bordeaux indique que : « le diagnostic environnemental du site a démontré « *qu'il n'existe aucun cours d'eau sur ou à proximité de la zone ». Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne saurait avoir pour effet de réduire la protection résultant de son inclusion dans un « site Etang Landais Sud » inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930. En tout état de cause, il résulte du principe de l'indépendance des législations de l'environnement et de l'urbanisme, qu'une décision affectant les règles d'urbanisme est sans incidence sur l'application de la législation de l'environnement et ne saurait donc réduire une protection résultant de l'application de cette législation.* »

Compte tenu que le diagnostic environnemental sur Capbreton ne trouve aucune trace d'un cours d'eau dans ce secteur ou à proximité, et au regard de la jurisprudence constante, la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs Landais Sud.
De plus, la zone 2AU n'est pas non plus située dans un périmètre d'inventaire d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Pour rappel une ZNIEFF est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

La zone 2AU n'est pas non plus située dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), qui pour rappel, est un site identifié comme important pour certaines espèces d'oiseaux (pour leur aire de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Pour information, les sites ZICO les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.

Enfin, la zone 2AU ne fait donc pas partie non plus d'un site Natura 2000 qui pour rappel, est désignée pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

3 : La préservation des dunes littorales

Le périmètre de ce secteur a été délimité à partir du plan topographique ci-dessous et a permis d'exclure tous les éléments caractéristiques d'une commune « littorale », afin de respecter les deux jugements visés supra.
La justification de classer le secteur défini au présent PLUi en zone 2 AU permet que toutes les dunes présentes sur le site soient préservées. Ces dunes ainsi identifiées ont été évitées et préservées car elles sont considérées, au titre de la loi littorale, comme caractéristique des communes littorales. En effet, sont définies comme caractéristiques des communes littorales, les espaces constituant des espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Le périmètre de la zone 2AU ainsi défini permet de préserver ces espaces sensibles. La carte suivante présentant les données topographiques a permis de définir le périmètre de la zone 2AU, ce qui permet d'exclure la totalité des dunes.
Pour une bonne lecture et compréhension de la carte topographique ci-dessous, les dunes sont représentées en couleur rouge et jaune foncé sur le plan. Le périmètre de couleur noir (environ 16ha) représente les zones non dunaires (de forme « plate ») et donc des éléments naturels n'étant pas considérés comme « caractéristiques des communes littorales ».

Publié en ligne le 30/06/2026

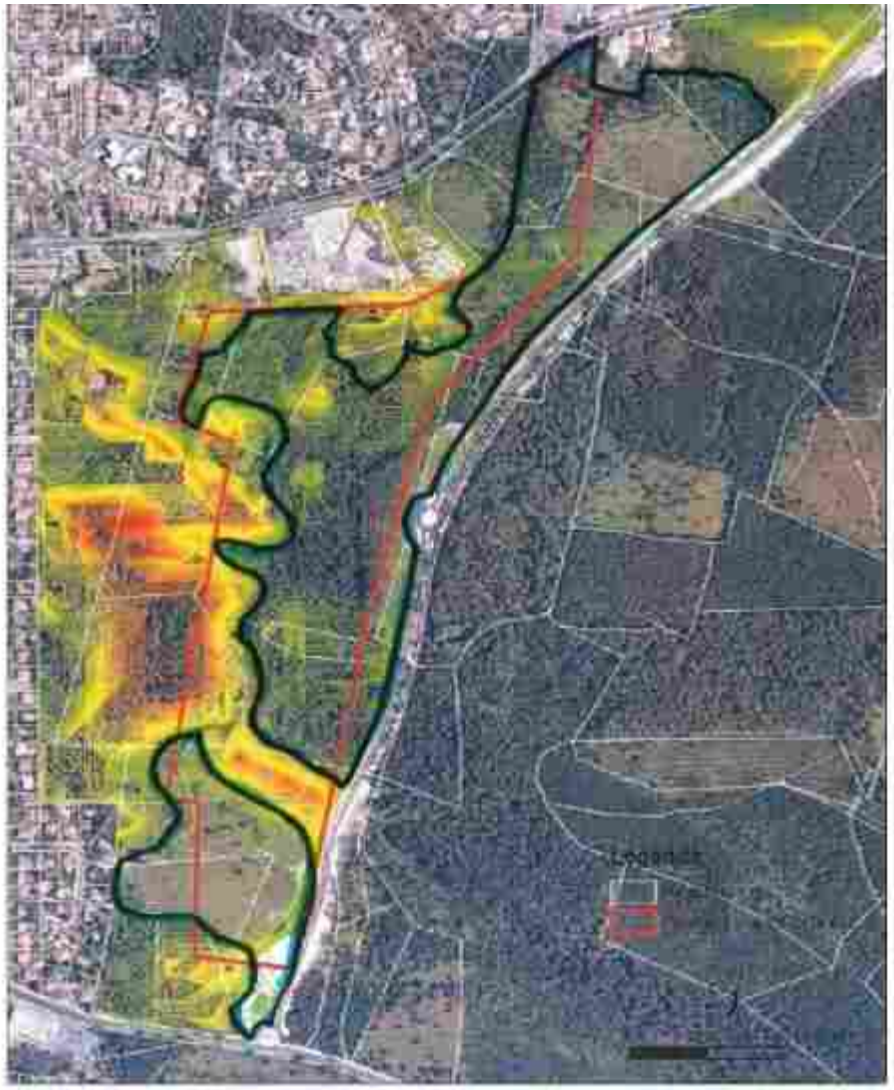


Figure 1 : Nouveau projet défini en fonction du plan topographique

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont donc préservées et ne sont pas impactées. La zone 2AU n'est donc pas caractéristique d'un espace remarquable au titre de la loi littoral. Ceci confirme les mêmes éléments que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS approuvé en mars 2014 et le schéma de cohérence d'application de la loi littoral approuvé par le Préfet des landes en 1993, qui n'avaient pas identifié le secteur en « espace remarquable ».

4 : Le respect de la végétation et de l'habitat

La végétation et l'habitat sont détaillés precisement dans l'évaluation environnementale du secteur intégrant la zone 2AU joint en annexe du rapport de présentation du PLUi. Lors de l'élaboration du PLUi, il était important d'actualiser la donnée dans ce secteur afin de délimiter au mieux le périmètre de la zone 2AU. Il existait déjà une étude environnementale réalisée par la société Aquitaine Environnement courant 2014 pour étudier ce secteur et elle a été mise à jour en 2018 par la société Terra Environnement pour connaitre l'évolution du secteur entre 2014 et 2018 et ainsi alimenter les réflexions dans le cadre du PLUi.

Les premiers inventaires de terrain mené déjà en 2012 par la société Eten-environnement ont permis de vérifier que les milieux rencontrés à l'époque sont similaires à aujourd'hui. Huit habitats naturels et anthropiques ont été identifiés lors des prospections de terrain de 2012 à 2014.

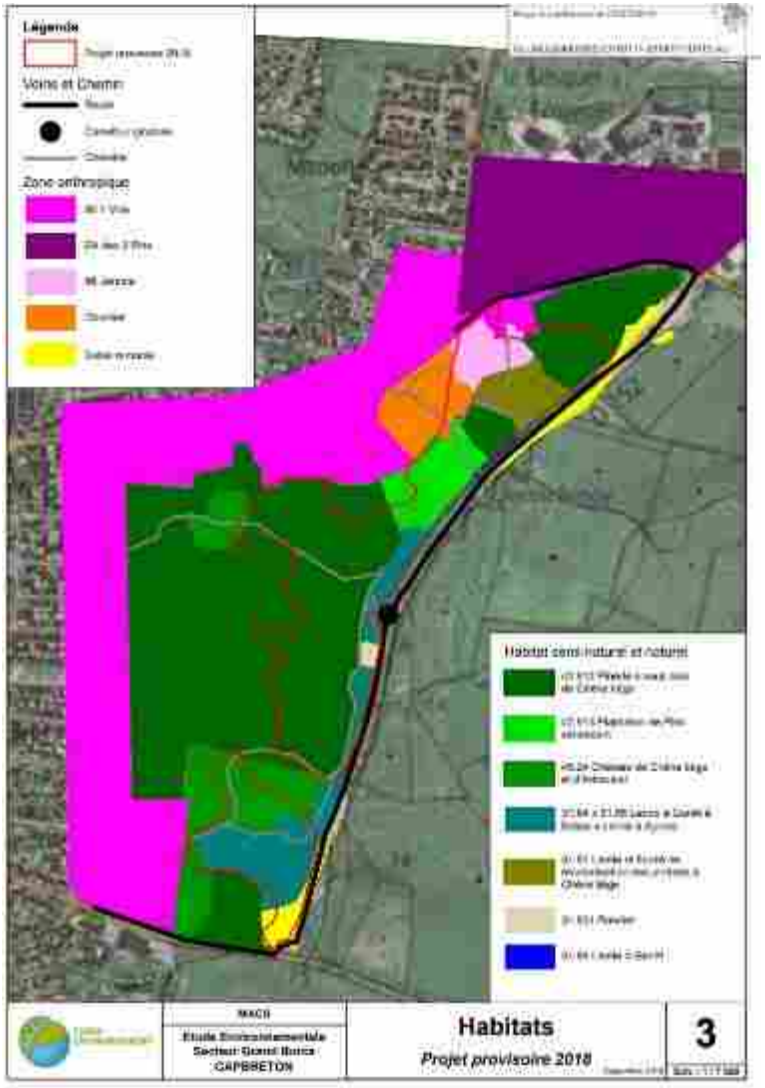
Une mosaïque de 8 habitats différents qui se recoupent entre eux est présente sur le site d'étude. En effet, outre les 3 habitats forestiers en place (Pinéde sénescente, Chênaie à Chêne liège et Arbousier et Pinède à sous bois de Chêne liège), 3 autres sont des habitats de recolonisations forestières communs dans les Landes de Gascogne et fortement influencés par la dynamique sylvicole de la région. Les 2 derniers sont des habitats anthropiques (sable remanié et jardins). Ils n'ont pas de grandes valeurs patrimoniales.

Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3 ci-dessous, issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

5 : La protection des espèces patrimoniales

Lors de l'étude établie en 2014 par la société Aquitaine-environnement et basé sur les inventaires de la société Eten-environnement (2012), il a été dénombré 5 espèces patrimoniales qui utilisaient le site. Sur ces 5 espèces, après l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), il n'en restait que 3 qui pourraient être impactées. Deux oiseaux et un insecte xylophage. En 2018, la société Terra-environnement a été mandaté afin de déterminer si les 3 espèces restantes et exploitant le site étaient toujours présentes actuellement et si leurs habitats avaient évolué.

Les récentes investigations ont donc porté spécifiquement sur :

- La Fauvette pitchou ;
- L'Engoulevent d'Europe ;
- Le Lucane cerf-volant.

Avant de rentrer ci-dessous dans le détail pour ces 3 espèces, il est important de rappeler les éléments de contexte :

Le site étudié a évolué depuis 2014. En effet des secteurs qui étaient favorable aux espèces ont disparu (évolution naturelle). C'est le cas dans la partie Nord-ouest, lié à une destruction de milieu associé à la mise en place d'un nouveau quartier (opération décrite ci-dessus créant 214 logements et 47 cellules professionnelles). De même, un remblaiement de la zone Sud-ouest du cimetière a causé la destruction d'une portion d'un habitat d'intérêt communautaire (Pinède à sous-bois de Chêne liège). Le secteur Nord-est, composé d'un Fourré de recolonisation des pinèdes à sous-bois de Chêne liège dans lequel l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou avait été recensé en 2014, a évolué. Il s'est naturellement fermé, densifié et est devenu défavorable à ces deux oiseaux.

Aucun contact d'individu n'a d'ailleurs été recensé sur ce secteur en 2018. Le linéaire de sable remanié qui s'étendait du Nord au Sud, le long des abords de la RD 252, sur une faible largeur, n'est quasiment plus existant aujourd'hui à l'exception des limites Nord et Sud. Sur le reste du linéaire, cet espace est aujourd'hui colonisé par une lande arbustive dominée par l'association de Genêt à balais et d'Ajonc d'Europe, favorable à la chasse de l'Engoulevent d'Europe et de la Fauvette pitchou. Seul une faible portion de ce linéaire n'est plus favorable car colonisé par un Roncier qui a pris le dessus sur la végétation arbustive. La lande mésophile à Fougère aigle et Avoine de Thore présente dans la partie Sud du secteur d'étude, qui était déjà une zone de vie pour la Fauvette pitchou et de chasse pour l'Engoulevent d'Europe, a évolué vers une lande arbustive dominée par l'Ajonc d'Europe et le Genêt à balais avec quelques Pins spontanés et est toujours favorable à l'accueil de la Fauvette pitchou ainsi qu'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe.

Détails concernant la Fauvette pitchou :

L'ensemble du linéaire de végétation arbustive (Ajoncs d'Europe / Genêt à balais) qui se développe en bordure de l'infrastructure routière RD 252 sur les pentes présentes est un habitat favorable pour la Fauvette pitchou. Toutefois, aucun individu de cette espèce n'a été contacté dans ce secteur lors des dernières investigations de terrain en 2018. Ceci peut s'expliquer par la taille et la forme de l'habitat qui est disposé de manière linéaire et n'occupe pas de grande surface ne lui permettant pas de s'installer pour la reproduction. Une seconde raison peut être dû à la présence de la RD 252 qui est un axe passant très fréquenté et donc bruyant complétant l'aspect défavorable pour la reproduction de l'espèce dans ces secteurs.

En revanche, la Fauvette pitchou a été identifiée dans le secteur Sud avec 2 couples sur un total de 5 individus contactés en 2018 (Cf. planche n° 5 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).
Enfin, cette espèce semble désormais absente dans le secteur Nord-Est au niveau de l'habitat de Landes et fourrés de recolonisation des Pinèdes à Chêne liège. En effet, ce secteur a évolué, la végétation a grandi, fermant ainsi le milieu et le rendant défavorable à l'exploitation, par la Fauvette pitchou.
Au regard de l'évolution entre 2014 et 2018, l'habitat de la Fauvette pitchou a donc disparu au Nord et le noyau de population s'est concentré au Sud du secteur d'étude.

Ainsi et pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » le secteur Sud. (cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant l'Engoulevent d'Europe :
L'évolution entre 2014 et 2018 semble indiquer que l'Engoulevent d'Europe s'est déplacé vers le Sud. Les habitats du secteur Nord se sont considérablement réduits et aucun point de contact n'a pu être mis en évidence en 2018. Seul un point de contact a pu être établi à l'ouest du secteur d'étude, à proximité du château d'eau. Il a été entendu (1 individu) au niveau de l'habitat Chênaie de Chêne liège et d'Arbousier présent à l'Ouest vers le château d'eau. L'Engoulevent d'Europe est l'espèce la plus impactée du site par les activités connexes. En effet, les secteurs où ont eu lieu les travaux pour le nouveau quartier correspondaient à son habitat en 2014. La distinction d'un seul individu tend à montrer une régression de l'espèce dans ce secteur.

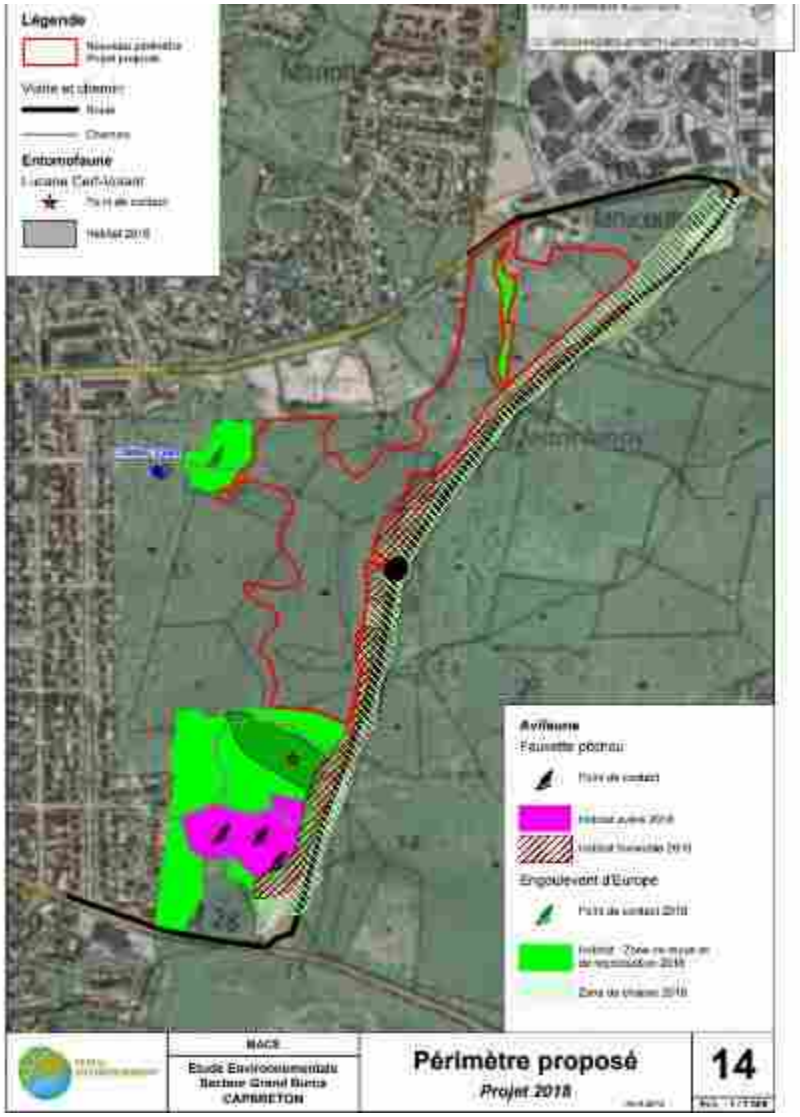
Toutefois, cette diminution est à modérer avec l'absence de mise à jours des données de contact de l'espèce sur le site depuis 2014 mais peut être corréler à la diminution de la surface d'habitat favorable (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Ainsi, pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » les secteurs Sud et Ouest. (Cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant le Lucane cerf-volant :
Le Lucane Cerf-volant est la seule espèce pour laquelle le milieu de vie n'a pas subi de progression ou de régression depuis 2014. En effet, son habitat étant placé sur une dune, celle-ci n'a subi aucun impact depuis 2014. Ainsi, le Lucane Cerf-volant a toujours à sa disposition des bois mort ainsi que des souches en décomposition favorable à sa conservation. Toutefois, bien que le milieu n'ait pas subi d'impact et que sa ressource alimentaire soit toujours présente, aucun individu n'a été recensé en 2018. Le Lucane cerf-volant, est présent uniquement sur la dune située au centre du secteur d'étude. Celle-ci sera préservée dans le PLUi et sera conservée en zonage naturel puisque les dunes sont évitées dans le cadre du périmètre de la zone 2AU.

Ainsi pour cette raison, et pour les raisons liées à la protection des dunes, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a « évité » les dunes et donc celle située au centre du secteur d'étude. (Cf planche 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

Publié en ligne le 30/06/2026



Conclusion

Sur la base de la mission de mise à jour des espèces patrimoniales et des habitats du site, la société Terra Environnement met en garde sur le fait que le secteur le moins favorable à la mise en place d'un projet est la portion Sud. L'aménagement de ce secteur entrainerait la destruction directe d'au moins deux couples de Fauvette pitchou, d'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe et d'habitats d'espèces protégées.

La société Terra Environnement précise aussi que, si l'aménagement a lieu dans les parties centrale et Nord, il n'y aura qu'une très faible portion d'habitat de l'Engoulevent d'Europe qui serait détruite (vers le château d'eau), à l'extrémité Ouest du périmètre d'étude (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

L'évaluation environnementale a donc démontré qu'il existe un périmètre impactant peu le milieu et les espèces associées du secteur (périmètre rouge dans la planche n° 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi). Le giratoire existant situé le long de la RD 252 pourrait desservir le secteur central, d'autant plus qu'un chemin forestier est déjà présent vers les milieux forestiers à l'Ouest et limitera les impacts sur l'habitat favorable (sans contact) de la Fauvette pitchou ou de l'Engoulevent.
Dans l'idéal, le franchissement des habitats d'espèces devrait se faire au niveau de ce giratoire, avec ensuite le développement de la zone aménagée en retrait de ces habitats. En termes de bilan écologique, cela permettrait de concilier au mieux les intérêts d'une zone 2AU et les intérêts écologiques en limitant au maximum les impacts sur des habitats (potentiels, sans contact d'espèces, et zone de chasse).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Il a donc été possible d'identifier les espaces à préserver au titre de la loi littoral (dunes et habitats protégés) respectant ainsi les enjeux littoraux et écologiques du site. Au regard des enjeux du secteur décrits ci-dessus, et malgré la surface de 13ha n'impactant pas les espaces à préserver au titre de la loi littoral, la surface du périmètre de la zone 2AU du PLUI est bien inférieure au 13ha potentiel, puisque que la superficie de la zone 2AU est inférieure à 8ha. Pour rappel, en 2014, la surface de la zone inscrite au PLU de Capbreton était de 25 ha environ.

Ainsi, afin de préserver les enjeux du site, cette zone 2AU répond aux attentes de préservation des espaces au titre de la loi littorale à 7 titres :
La continuité de l'urbanisation est avérée depuis la réalisation du récent quartier.

La zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud.

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont préservées et ne sont pas impactées.

Les espaces définies au titre de la loi littorale, dans le décret fixant la liste des espaces et milieux à préserver ne sont pas présents dans le nouveau périmètre proposé. Pour rappel, ces espaces sont les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

Les habitats d'espèces identifiés dans le secteur d'étude sont ainsi évités et donc préservés.

La zone 2AU n'est donc pas considérée comme un espace remarquable au titre de la loi littoral, ni concernée par une ZNIEFF, ZICO (ZPS ZSC) ou par un site Natura 2000.

Afin de respecter les jugements du tribunal administratif de Pau et de la cour administrative d'appel de Bordeaux, le secteur a été largement réduit afin d'éviter les enjeux liés à la loi littoral. (diminution du périmètre d'environ 25ha dans le PLU de Capbreton à moins de 8ha dans le PLUi)

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	**"P.177// Le développement et la valorisation de la filière bois : - faciliter l'exploitation de la forêt de production (plateformes de stockage temporaire, chemins d'exploitation…)- faciliter le développement de la filière bois énergie- inciter à l'utilisation du bois dans les nouvelles constructions dans les PLU"**	"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de de pérenniser les exploitations forestières, l'utilisation de la biomasse pour la production d'énergies locales en : • reconnaissant des services environnementaux rendus par la forêt (fonction paysagère, piège à carbone, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les remontées de nappes, biodiversité) • préservant d'une forêt de production en maintenant les surfaces et en mobilisant les moyens pour assurer une exploitation optimale (pas d'enclavement de parcelle, zones de stockage et de retournement, prise en compte du risque incendie…) • développant une sylviculture raisonnée dans le Sud Adour (Plan de développement de Massif, programme Sylv'adour) • prenant en compte d'une biodiversité forestière en préservant certaines essences, jouant un rôle de défense naturelle contre les attaques sanitaires."
	P.178// Les particularités paysagères et écologiques des forêts exploitées devront être prises en compte. La ressource en eau devra être préservée.	
	P.179// Le territoire et ses acteurs à travers le SCoT doivent entrer dans une logique de professionnalisation, d'amélioration et de diversification (tourisme d'affaire) de la qualité de l'offre touristique en s'appuyant sur les structures d'hébergement locales existantes ou à créer (hôtels, campings, gîtes ruraux...)	"A travers le PADD, la volonté est d'offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises :- allongeant la saison touristique en s'adaptant aux mutations du secteur (fragmentation des vacances, utilisation des nouvelles technologies, exigences plus grandes) - répondant à une demande qui se déploie sur une éventail de plus en plus large : tourisme de courts séjours, tourisme culturel, tourisme de bien-être, tourisme nature, recherche de sensations..."
	P.180// Favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, notamment à vocation sociale, dans le respect de l'environnement	Des zones U et AU à vocation touristique mais également des STECAL ont été identifiées à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique (littoral notamment) mais aussi sur les communes rurales afin de permettre une diversification des activités mais également des produits touristiques envisagés.
	P.181// Favoriser au travers des documents d'urbanisme, la réalisation de projets porteurs d'attractivité pour l'ensemble du territoire de MACS (projet Re-Sources, complexe sportif et touristique organisé autour de la pratique du golf sur Tosse notamment...)	Le golf de Tosse, projet structurant pour le territoire de MACS, pointé comme tel dans le SCoT, a fait l'objet d'un focus spécifique. Il fait l'objet d'une OAP qui vise à cadrer les possibilités de développement sur le moyen et le long terme. Le phasage reste difficile à prévoir avec certitude, il est probable qu'une partie de l'opération en soit réalisée que postérieurement à 2030.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	P.182// L'amélioration du réseau de transports devra composer avec les qualités naturelles et patrimoniales des sites (paysage, environnement…) dans le but notamment de ne pas porter atteinte à l'attractivité touristique du territoire. De plus, l'accessibilité aux sites à fort potentiel touristique devra être améliorée grâce à une réflexion en amont des projets d'accueil et de transport	Le schéma des mobilités travaillé à l'échelle de MACS va dans ce sens. Les OAP travaillées sur les secteurs de développement mais également les choix de zonage ou d'outils associés (ER) également.
	P.183// L'activité touristique est souvent un complément intéressant à l'activité agricole, dès lors qu'elle permet de pérenniser certaines structures économiques et de réhabiliter du patrimoine (rénovation ou réhabilitation d'anciennes maisons ou bâtiments agricoles de caractère).	La communauté de communes souhaite également faciliter la diversification des activités sur les sièges d'exploitation et promouvoir les circuits courts, en permettant l'implantation d'activités de transformation des productions végétales ou animales (légumerie, etc) et de valorisation des productions locales au profit de l'attractivité territoriale. Ainsi, le PLUi entend pérenniser la production de matières premières locales et favoriser sa transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions et développer l'emploi et les logements nécessaires.

6.4. Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau.

Le SDAGE Adour Garonne, approuvé pour la période 2016-2021 se décline en 4 orientations fondamentales, elles-mêmes déclinées en objectifs et sous-objectifs :

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS

ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE

ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTENTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUI ET LE PLAN, SCHÉMA OU PROGRAMME
Mobiliser davantage les acteurs locaux et favoriser leur organisation, de poursuivre la dynamique amorcée depuis 10 ans pour la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrée et de faire participer le public (sensibilisation …)	*Hors champ d'action directe du PLUi de MACS*

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS	
Agir sur les rejets en macro-polluants et micropolluants Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau	EIE : De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. Les eaux de surfaces sont également de bonnes qualité, néanmoins, en période d'étiage, les débits élevés d'eaux usées rejetées conduisent à une augmentation des concentrations de polluants dans les cours d'eau. PADD : Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau » Règlement écrit et graphique : « Dispositions générales du PLUi », paragraphe 20 « Prise en compte des captages d'eau potable », p.20 : Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du CU Article III.8.2. du règlement écrit : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la règlementation en vigueur.
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels	EIE : L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long des la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. PADD : Objectif 3.4 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux » Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau » Règlement écrit et graphique : Le littoral est protégé par les dispositions prises dans la loi Littoral qui sont reprises dans le PLUi de MACS (voir paragraphe 3 de ce présent document).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE	
Mieux connaitre et faire connaitre pour mieux gérer	*Hors champ d'action directe du PLUi de MACS*
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	EIE : L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long des la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures. PADD : Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux » Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau » Règlement écrit et graphique : /
Gérer la crise	*Hors champ d'action directe du PLUi de MACS*

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES	
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	EIE : On compte énormément de cours d'eau classés et de zones humides sur le territoire. Le Marais d'Orx est inscrit au sein des sites RAMSAR depuis 2011. PADD : Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux » Objectif 3.3 « Protéger les continuités écologiques, gage de qualité»
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	Règlement écrit et graphique : « Dispositions générales du PLUi », paragraphe I « Continuités écologiques », p.16 à 17 : Les éléments constitutifs de la TVB intercommunale : Réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques extra urbains et corridors intra-urbains en pas japonais sont tous localisés sur le plan de zonage du PLUi en tant que trame règlementaire. Un règlement limitant très fortement ou interdisant l'urbanisation y est associé. Également, les sujets arborés supprimés devront être remplacé ce qui permet notamment de garantir les linéaires de ripisylve. Le littoral est protégé par les dispositions de la loi Littoral, reprises par le PLUi (voir paragraphe 6.2. du présent document).
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	« Dispositions générales du PLUi », paragraphe J « Cours d'eau et surface en eau », p.18 : Le règlement écrit précise que le caractère des berges doit être préservé. Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d'inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d'eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d'eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d'eau non classés.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES	
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	EIE : 7 communes de Macs sont soumises au risque inondation. Un AZI à l'échelle des Landes est disponible. 1 commune fait l'objet d'un PPRi (Sainte-Marie-de-Gosse) et 1 autre fait partie du périmètre du TRI de Dax (Saubusse). PADD : Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau » Règlement écrit et graphique : « Dispositions générales du PLUi », paragraphe 19 « Prise en compte des risques», p.19 : Le plan de zonage règlementaire fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexés au PLUi. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier. Dans les secteurs concernés par un risque inondation hors PPRi, les nouvelles constructions, ainsi que les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits. Article II. 5.3 : Dans les zones soumise au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Le PLUi répond à toutes les orientations du SDAGE qui sont dans son champ d'action. Il est donc bine compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.

6.5. Le PGRI Adour Garonne

Le dernier Plan de Gestion des Risques Inondations à l'échelle du bassin versant a été approuvé le 01/12/2015, pour la période 2016-2021.

Il fixe 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions associées permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risque importants :

OBJECTIF 1 : Développer les gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 (hors champ d'action directe du PLUi de MACS) ;

OBJECTIF 2 : Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 3 : Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 4 : Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité ;

OBJECTIF 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;

OBJECTIF 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions (hors champ d'action directe du PLUi).

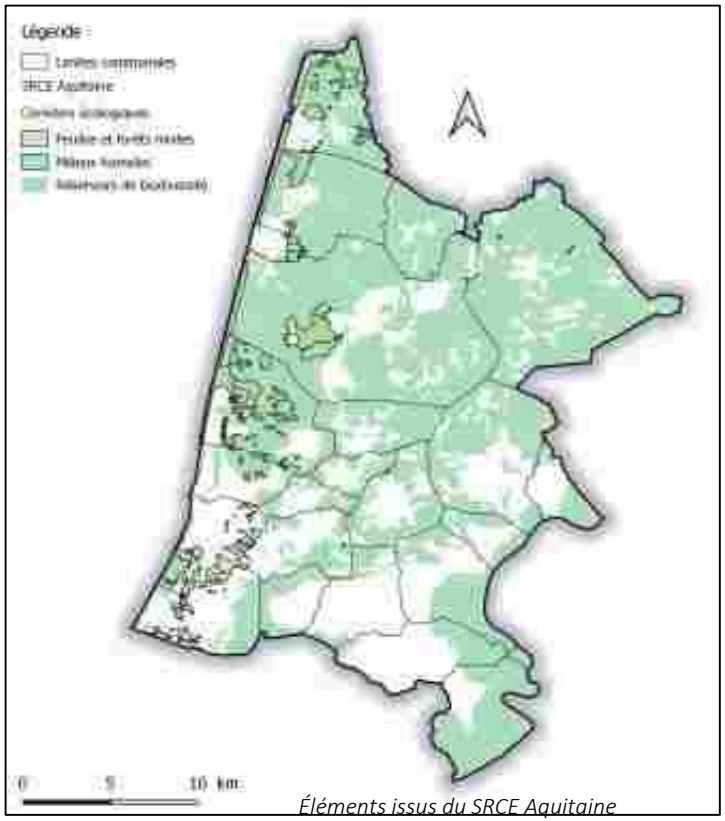
.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET

Le Schéma Régional des Cohérences Écologiques (SRCE) est un document cadre élaboré à l'échelle régionale, et qui traduit les enjeux et objectifs en terme de continuité écologique qui devront être pris en compte par les différents documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU(i)…).

Le SRCE de la région Aquitaine a été approuvé le 24 décembre 2014, puis a été annulé le 13 juin 2017. Aujourd'hui, la Trame Verte et Bleue décrite dans ce document n'a plus de nature d'opposabilité mais elle mérite d'être prise en compte tel un porté à connaissance en matière d'enjeux écologiques. Le SRADDET en cours de finalisation décline un projet de Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.



Éléments issus du SRCE Aquitaine

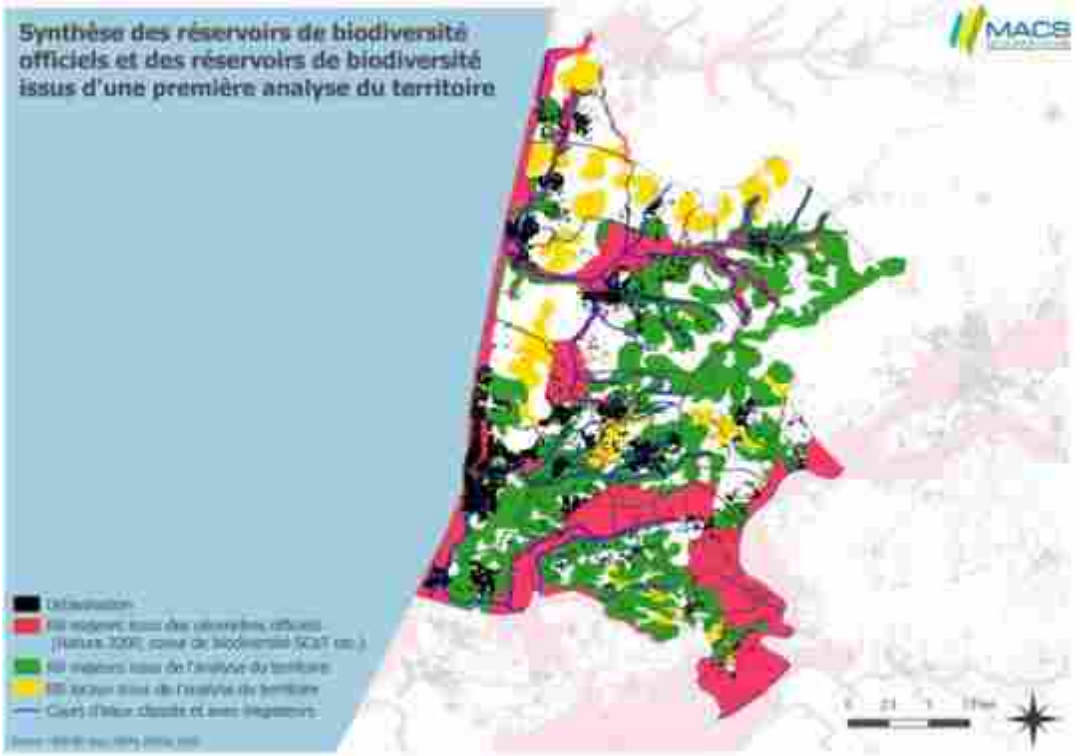
Les enjeux du SRCE concernent une grande partie du territoire. Ils sont rattachés principalement aux réservoirs de biodiversités :

- « Massif des Landes de Gascogne » (sous-trame boisements de conifères et milieux associés) qui présente une fonctionnalité écologique particulière due à la présence d'espaces remarquables, une mosaïque de milieux et une faible fragmentation ;
- « Milieux humides », qu'ils s'agissent de milieux connexes au cours d'eau, de lagunes, ou des lacs et étangs en zone arrière-littorale

Les autres enjeux principaux concernent les milieux côtiers et les boisements de feuillus.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

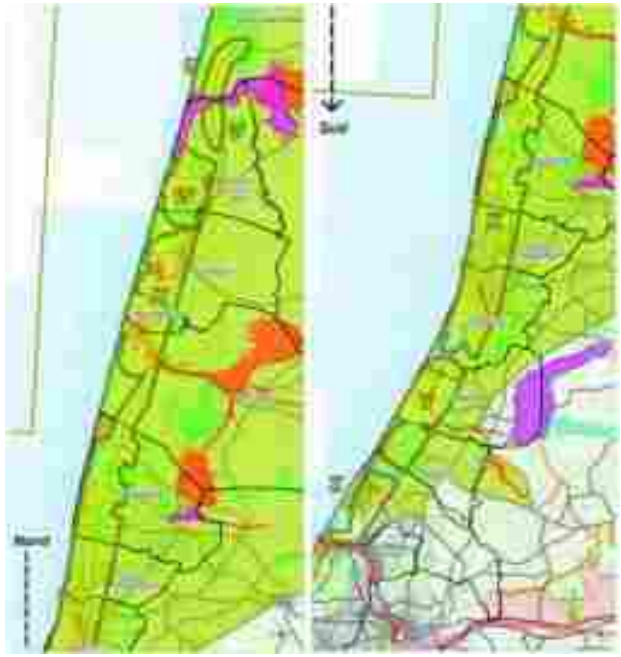
Une démarche d'analyse cartographique, associée aux connaissances des acteurs locaux et à des prospections naturalistes a permis d'identifier de nombreuses zones d'enjeux, et ainsi d'affiner et d'ajuster les éléments de la Trame Verte et Bleue présentée par le SRCE Aquitaine. Les périmètres officiels de protection de la biodiversité tels que les zones Natura 2000 ont été ajouté.



Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Le **Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine d'Aquitaine** a été approuvé en décembre 2012. Son but est de concilier le **développement des activités aquacoles marines** en harmonie avec les autres activités littorales. Ainsi, Il recense, de façon exhaustive, les sites d'aquaculture marine existants ainsi que ceux propices au développement des différentes productions d'aquaculture marine durable, en indiquant les voies d'accès aux sites, ainsi que les surfaces terrestres nécessaires à leur exploitation.



Cartes extraites du SRDAM Aquitaine

Zone d'exploitation et de production conchylicole

Zone propice à la production conchylicole

Sur le territoire, le document identifie **1 zone d'exploitation et de production conchylicole**, située sur le lac d'Hossegor. D'après le SRDAM, le lac est également concerné par une **zone propice à la production conchylicole**. Il s'agit de l'extension potentielle de la zone de production déjà existante.

Le document identifie également **4 zones propices à la pisciculture le long du littoral du territoire**. Ces sites sont présentés comme présentant de fortes contraintes liées à l'évolution et la mobilité de la dune littorale et également aux contraintes naturelles présentes sur le site (zone Natura 2000, réserve naturelle du courant d'Huchet…) qui restreigne fortement le développement de ces activités.

6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes

Le territoire de MACS est concerné par le Schéma Départemental des Carrières des Landes, approuvé le 18 mars 2003. Ce schéma fait l'état des lieux de la filière carrière dans le département, recense l'impact des carrières existantes sur l'environnement et évalue les besoins actuels et futurs. Un schéma régional des carrière est en cours d'élaboration et viendra remplacer le schéma départemental.

On recense 5 carrières d'extraction de sable dunaire en fonctionnement sur le territoire de la CC MACS :

- L'établissement « Lamian » exploitée par LAVIGNOTTE sur la commune de Labenne ;
- L'établissement « La Pradesse » exploitée par LAUSSU sur la commune de Messange ;
- Les établissements « Au Fait » exploitée par le conseil général des Landes et « Cerès » exploitée par CARRIERES LAFITTE sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne ;
- L'établissement « Clémence » exploitée par la Société SEE MICHEL DUHALDE-LOCATRANS sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq.

Ces carrières font l'objet d'un **zonage spécifique « STECAL en zone A ou N à vocation de carrière »** affiché sur le plan de zonage du PLUi de MACS.

Le règlement écrit (chapitre « zone agricole », article 1.1) précise qu'en zone de STECAL Carrière sont autorisés :

- *« les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de la richesse du sol et du sous-sol ;*
- *Les forages, affouillements et exhaussements de sol. »*

Le PLUi prend bien en compte la présence de carrière sur son territoire.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Au-delà de ces documents thématiques qui avaient fait l'objet de documents cadre particuliers ces dernières années, dont les orientations restent intéressantes, le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine est en cours de finalisation. Ce document n'est pas encore finalisé mais fixe des grands principes qui rejoignent assez largement les orientations du SCoT établi en 2014. Les principes de développement raisonné, de maîtrise de la consommation foncière, de prise en compte et de préservation de l'environnement y tiendront une place importante.

Le document n'étant à ce jour pas opposable, l'analyse de la compatibilité entre le PLUi et ce document cadre ne peut être établie avec précision.

6.8. Le PLH de MACS

La réalisation du second PLH de MACS a été l'occasion de construire une stratégie approfondie en matière de logement. La volonté de la communauté de communes s'est appuyée sur le besoin de mieux connaitre les besoins de son territoire afin d'apporter aux réflexions du PLUi, un regard dépassant l'approche quantitative.
Il s'agit en effet de bien caractériser les produits de logements nécessaires et de forger les outils opérationnels, au-delà de la seule portée réglementaire, pour atteindre les objectifs retenus.

Une traduction reposant sur le logement social

Ainsi, face à la dichotomie observée entre l'offre et la demande de logements, ce PLUi cherche à intégrer l'ambition du PLH en faveur d'un logement produit de manière raisonnée et durable.
Plus particulièrement, le PLH a mis l'accent sur une programmation ciblée en faveur du logement locatif social, PLAi et PLUS, quand 54 % de la population peut accéder à ces plafonds de revenus.
Le PLUi reprend cet objectif et le traduit dans l'ensemble de ces dispositions réglementaires (servitude de mixité sociale, OAP), en intégrant donc le logement locatif social et le logement en accession sociale à la propriété.
Parallèlement, ce projet prend en compte le sujet difficile de l'accession à la propriété. En effet, il n'est pas toujours simple d'orienter l'offre vers ce type de marché, comme il reste compliqué d'éviter les effets d'aubaine qu'il peut engendré. De manière générale, cette offre présente l'avantage de s'inscrire dans un marché montrant des besoins de fluidité et de continuité entre sa partie locative et sa partie en propriété.

Une traduction spatiale

Par ailleurs, le présent PLUi s'inscrit dans la vision proposée par le PLH, à savoir d'un développement au plus près des espaces les mieux équipés en matière de services publics, de commerces, de santé, de mobilité, etc., en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Il propose donc de s'appuyer sur les éléments de territorialisation inscrits dans le PLH.

Une prise en compte temporelle

Enfin, même si le PLH est établie pour 6 ans quand le PLUi porte une réflexion à l'horizon 2030, il a été choisi d'étendre les ambitions de l'un sur la durée de l'autre.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

La feuille de route du PLUi :

- Mettre en valeur le cadre de vie,
- Produire plus de logements abordables financièrement,
- Favoriser et bien organiser l'intensification urbaine et le renouvellement urbain,
- Concentrer l'habitat dans les secteurs les mieux équipés, les mieux desservis.

Les principes retenus pour la territorialisation des objectifs de production de logements du PLH

- 3 profils de communes déterminé en fonction, *in fine*, de leur strate démographique (<1500, de 1500 à 3500 et >3500 habitants),
- Mais, une territorialisation qui s'est construite sur les caractéristiques propres de chaque commune (rapport à l'emploi, modalités de déplacements, niveau d'équipements – scolaire, commerces, santé), afin de déterminer les profils généraux,
- Des objectifs calibrés selon la logique d'un développement du logement maitrisé et d'une mixité sociale travaillée.

Publié en ligne le 30/06/2026

Une double approche en fonction du type d'urbanisation

- En extension de l'urbanisation, l'application d'une règle commune s'appuyant sur les typologies de communes établies dans le cadre du PLH,
- En renouvellement urbain, pour les communes > 3 500 habitants, prenant en compte les caractéristiques locales.

Des principes d'application pour l'ensemble du territoire

- Des objectifs minimum qui peuvent être dépassés sur certaines communes et/ou sites précis, tant que les objectifs de production des LLS du PLH sont respectés,
- Des velléités certaines pour traduire les objectifs du PLH dans les projets des communes et du territoire communautaire,
- Une latitude laissée localement sur les outils mobilisés pour atteindre les objectifs visés (servitudes de mixité sociale, règles propres au renouvellement urbain et règles particulièrement à l'extension de l'urbanisation). Tous les types d'espaces destinés au logement sont concernés.

- **Proposition retenue suite aux échanges et arbitrages entre les communes**
  - *En extension de l'urbanisation, zonage AU encadré par des OAP*

Profil de commune PLH	Règle générale zone à urbaniser (AU) *OAP*
moins de 1500 habitants	**20% minimum de (LLS)**
1500 à 3500 habitants	**20% minimum de LLS** + accession sociale à la propriété (PSLA)
+ de 3500 habitants	**25% minimum de LLS** + accession sociale à la propriété (PSLA)

  - *En renouvellement urbain, dans les communes > 3 500 habitants*
    - Une intervention par l'instauration de servitudes de mixité sociale sur des secteurs ciblés (recours au logement locatif social et en accession sociale à la propriété),
    - Une souhait de développer un parcours de logement, en lien avec la vision du PLH se traduisant par :
      - Un règle en faveur du logement locatif social, de 10% à 40% avec des seuils de logements et de surfaces de plancher,
      - Une volonté locale de favoriser le logement en accession sociale à la propriété (10 à 20%).

Publié en ligne le 30/06/2026

- **L'application des règles de mixité sociale retenues et la prise en compte des possibilités de renouvellement urbain**

La stratégie de développement intègre une intervention en renouvellement urbain. Elles s'appuient sur les réalités opérationnelles permettant de produire des programmes logements, eux-mêmes capables d'intégrer du logement social.

Ainsi, les résultats contenus dans le tableau suivant s'appuient sur une approche foncière fine, objectivée et quantifiée. Il ne s'agit pas d'un calcul purement théorique appliqué à chaque commune. Il s'agit bien d'un travail de fond, conduisant à ne retenir que les fonciers sur lesquels une opération serait possible selon plusieurs critères :

- La dureté foncière (la complexité de la propriété foncière),
- La faisabilité technique (situation, superficie, accès),
- La capacité réglementaire,
- La viabilité pour un opérateur social de porter une opération de logements sociaux.

Ce travail s'inscrit dans la feuille de route du PLH, visant à définir une stratégie foncière pour le territoire en faveur du logement.

L'intégration de cette action du PLH dans le PLUi permet de répondre au double objectif réglementaire, de compatibilité juridique d'une part et de portée normative d'autre part permettant de répondre aux besoins de produire du logement social.

Publié en ligne le 30/06/2026

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

- **L'application des règles de mixité sociale retenues**

Classement PLH	Communes	Production LLS 2016-2019. Données RPLS&MACS	Objectif PLH 2016-2028	Rest à réaliser dans PLUi	PLUI : LLS en AU	PLUI : LLS en U	total PLUI : estimations production LLS en U et AU	Ecart PLH/PLUi
entre 1 500 et 3 500 hab	ANGRESSE	20	78	58	20	15	**35**	-23
moins de 1 500 hab	AZUR	18	16	-2	3		**3**	5
entre 1 500 et 3 500 hab	BENESSE-MAREMNE	96	90	-6	22	9	**31**	37
plus de 3 500 hab	CAPBRETON	98	300	202	0	182	**182**	-20
moins de 1 500 hab	JOSSE	3	16	13	24		**24**	11
plus de 3 500 hab	LABENNE	6	300	294	129	52	**181**	-113
entre 1 500 et 3 500 hab	MAGESCQ	56	70	14	16		**16**	2
moins de 1 500 hab	MESSANGES	0	24	24	32		**32**	8
moins de 1 500 hab	MOLIETS-ET-MAA	0	24	24	24		**24**	0
moins de 1 500 hab	ORX	0	12	12	9		**9**	-3
moins de 1 500 hab	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	0	24	24	10		**10**	-14
entre 1 500 et 3 500 hab	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	35	86	51	16		**16**	-35
moins de 1 500 hab	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	14	14	0	5		**5**	5
moins de 1 500 hab	SAINT-MARTIN-DE-HINX	0	24	24	31	3	**34**	10
plus de 3 500 hab	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	116	278	162	141	117	**258**	96
moins de 1 500 hab	SAUBION	9	34	25	10		**10**	-15
moins de 1 500 hab	SAUBRIGUES	0	20	20	3		**3**	-17
moins de 1 500 hab	SAUBUSSE	0	12	12	25		**25**	13
entre 1 500 et 3 500 hab	SEIGNOSSE	29	86	57	93		**93**	36
plus de 3 500 hab	SOORTS-HOSSEGOR	0	106	106	2	27	**29**	-77
plus de 3 500 hab	SOUSTONS	98	278	180	125	143	**268**	88
entre 1 500 et 3 500 hab	TOSSE	12	104	92	85	24	**109**	17
entre 1 500 et 3 500 hab	VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	20	64	44	111	24	**135**	91
	Totaux	630	**2060**	**1430**	**938**	**596**	**1533**	**103**
				total production LLS depuis 2016			**2163**	

- Les objectifs quantitatifs vis-à-vis du logement locatif social du PLH sont atteints,
- La production de logements locatifs sociaux s'inscrit dans l'armature urbaine, pour laquelle la relation construction de logements et accessibilité aux services est recherchée. Proportionnellement, 60% de la production de logements locatifs sociaux concernent les communes supérieures 3 500 habitants, 28% celles entre 1 500 et 3 500 habitants et 12 % celles inférieures à 1 500 habitants.
- La volonté d'élargir l'approche au logement en accession sociale à la propriété, en accord avec la vision de développement du logement du PLH.

Publié en ligne le 30/06/2026

- **L'application des règles de mixité sociale retenues**

Le PLUi s'attache également à prendre en compte les capacités du territoire à produire du logement en accession sociale à la propriété.

Il s'agit en effet d'imposer la réalisation de ce type de produit dans des secteurs visés par des règles de mixité sociale. L'objectif est d'étendre le panel de logements en vue de développer une diversification de la mixité sociale des opérations susceptibles d'aboutir.

Au total, ce sont près de 650 logements en accession sociale à la propriété que le PLUi permet de développer. Plus de 40% d'entre eux peuvent l'être en renouvellement urbain. Il est ainsi à noter que ce projet de PLUi cherche à investir le tissu urbain en vue de travailler à rapprocher les logements, des activités et des services présents sur le territoire, dans un souci de gestion rationnelle des espaces.

Cette partie de l'offre de logements s'intègre dans les attentes du PLH. Ce dernier cherche en effet à diversifier l'offre globale de logements et développer environ 250 logement en accession sociale à la propriété sur 6 ans, quand ces objectifs sont doublés dans le cadre du PLUi. Ce sont donc près de 150 logements de plus, que le projet rend possible sur la durée de ce document d'urbanisme, à l'horizon 2030.

Publié en ligne le 30/06/2026

7. INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

Publié en ligne le 30/06/2026

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Pour évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur l'environnement, il est nécessaire d'organiser les indicateurs (R. 151-3 du Code de l'Urbanisme) retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Les indicateurs correspondent à une données quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, afin de les valeur et de les comparer à leur état à différentes dates.

L'élaboration des indicateurs s'organise autour de 5 grands principes :

- Un nombre d'indicateurs restreints : il est indispensable d'adapter le nombre d'indicateurs aux moyens disponibles ; une surabondance d'indicateurs risque de noyer les informations essentielles ;
- Des indicateurs pertinents : il convient de sélectionner des indicateurs étroitement liés aux principales orientations du PADD et objectifs poursuivis et dont le lien de cause à effet et clairement établi, entre l'application des dispositions du PLUi et les effets sur le terrain ;
- Des indicateurs mesurables régulièrement et vérifiables, basés sur des données accessibles et fiables, facilement comparables aux différentes échéances du bilan d'application du PLUi.

Le suivi du PLUi s'inscrira dans tous les cas dans l'obligation règlementaire (L.153-27 du CU) a minima d'une évaluation 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi. Ainsi, les indicateurs produiront une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du PLUi avec ses orientations et objectifs, et conclure à terme sur le besoin de les faire évoluer ou non.

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée	Données Insee évolution de la population	Données Insee	64 493 hts en 2016	87 000 hts en 2030	Insee	3 ans
Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle	Données Insee évolution du parc de logements	Données Insee			Insee	3 ans
Tendre vers un territoire autonome en énergie	Consommation (GWh) du secteur résidentiel	Données ORECCA	474 GWh en 2012	Inférieure à la valeur T0	Données ORECCA	3 ans
	Consommation (GWh) du secteur des transports		727 GWh en 2012			
	Production (GWh) d'énergies d'origine renouvelable		169 GWh en 2012	Supérieure à la valeur T0		
Limiter l'exposition des populations et des biens au risques et nuisances	Nombre de bâtiments concernés par le risque inondation	Croisement de la BD Topo avec les couches du PPRi de Sainte-Marie-de-Gosse, de l'AZI et du TRI de Dax pour l'établissement des valeurs État 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celle-ci aux couches de territorialisation du risque inondation.	0 bâtiments concernés par le périmètre du TRI de Dax 253 bâtiments concernés par le périmètre du PPRi de Sainte-Marie-des-Gosses 966 bâtiments concernés par le périmètre de l'AZI	Autant, voire moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	3 ans
	Nombre de bâtiments concernés par le risque feu de forêt, aléa fort		86 305 bâtiments concernés par un risque feu de forêt, aléa fort			

Publié en ligne le 30/06/2026

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois	Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois	Nombre d'établissements Nombre d'emplois			Insee	3 ans
Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)	Evolution des zones exploitées à proximité de zones urbaines	Ilots PAC			Etat	3 ans
Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux	Surface totale (ha) d'espace classé en zone naturelle N	Calcul des zones classées N et A par le PLUi	42 787 ha classés en zone N, soit 70% du territoire	Autant, voir plus que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	6 ans
	Surface totale (ha) d'espace classé en zone agricole A		10 937 ha classés en zone A, soit 18% du territoire			
	Bâtiments implantés en zone N	Croisement des zones classées N et A par le PLUi avec la BD Topo pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec les zones N et A du PLUi	XX bâtiments	Autant, voir moins que la valeur T0		
	Bâtiments implantés en zone A		XX bâtiments			

Publié en ligne le 30/06/2026

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	Surface totale (ha) d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul de la surface totale d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » par le PLUi	937 ha	Autant, voire plus que la valeur T0	Données CC MACS	Tous les 6 ans
	Nombre de bâtiments inclus dans la trame de « couvert boisé et boisement à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Croisement de la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger avec la BD Topo pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger	25 468 bâtiments	Autant, voire moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	
	Nombres d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'arbres classés comme remarquables par le PLUi	69 arbres remarquables protégés	Autant, voire plus que la valeur T0	Données CC MACS	
	Linéaire total (km) de haies et alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du linéaire total de haies et d'alignements d 'arbres protégés par le PLUi	16,7 km de haies et d'alignements d'arbres protégés 76 alignements			
	Nombre d'Airial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'airial protégés par le PLUi	63 airials protégés			
	Nombre d'éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'éléments de patrimoine bâti protégés par le PLUi	615 éléments de patrimoine bâti protégés			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Protéger les continuités écologiques, gages de qualité	Surface totale (ha) d'espaces reconnus comme Réservoirs de Biodiversité	Calcul de la surface de la couche « réservoir de biodiversité et lisière »	40 500 ha de réservoirs de biodiversité	Autant, voir moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	
	Nombre de bâtiments implanté dans un réservoir de biodiversité	Croisement de la BD Topo avec la couche « réservoir de biodiversité et lisière » pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche « réservoir de biodiversité et lissière »	16 206 bâtiments			
	Surface totale (ha) de Corridors Écologiques	Calcul de la surface totale des couches « corridors intra-urbain en pas japonais » et « corridors extra-urbains »	1 387 ha de corridors écologiques			
	Nombre de bâtiments implanté sur la trame d'un corridor écologique	Croisement de la BD Topo avec la couche corridors écologiques pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche réservoir de biodiversité	3 180 bâtiments concernés par un corridor écologique extra-urbain			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Gérer durablement la ressource en eau	Qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable	Données du SDAGE 2016-2021	« Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont » : état chimique mauvais, état quantitatif bon. « Sables plio-quaternaires des bassins cétiers région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde » : état chimique et quantitatif bon « Calcaires et faluns de l'aquitanien-burdigalien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon « Grès calcaires et sables de l'hévétien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon	Même état, voire amélioration de l'état chimique de la masse d'eau souterraine « Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont ».	Données du SDAGE 2016-2021	Tous les 5 ans
	Surface totale (ha) de zones protégées au titre des zones humides	Calcul de la surface totale des zones humides concernées par une protection au titre de l'article L.151-23 du CU	1 699 ha	Autant, voir plus que la valeur T0	Données du SAGE Adour Aval, données de la CC MACS	Tous les 5 ans
	Nombre de bâtiments implantés dans une zone humide identifiée par le PLUi	Croisement de la BD Topo avec la couche zone humides pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche zones humides	XX bâtiments	Autant, voir moins que l'état T0	BD Topo, données de la CC MACS	

1.3 RAPPORT DE PRESENTATION

Evaluation des incidences

Version approbation du 27 février 2020

Sommaire

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale **3**

1.1 Contexte général de la mission 3

1.2 Démarche mise en œuvre pour élaborer l'état initial de l'environnement et identifier de manière stratégique les enjeux environnementaux auxquels le territoire doit répondre 5

1.3 Démarche mise en œuvre pour analyser le PADD : un projet politique passé au crible de l'évaluation environnementale pour une meilleure intégration des objectifs de développement durable 6

1.4 Démarche ERC mise en œuvre pour analyser le projet de développement de la CdC de MACS et veiller à la bonne traduction règlementaire des enjeux environnementaux 7

1.5 Limites de la méthode 19

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire **20**

2.1 Les incidences notables du PLUi sur les ressources énergétiques, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser 20

2.2 Les incidences notables du PLUi sur les risques naturels, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser 121

2.3 Les incidences notables du PLUi sur la ressource en eau, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser 165

2.4 Les incidences notables du PLUi sur la richesse paysagère et le cadre de vie, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser 174

2.5 Les incidences notables du PLUi sur la biodiversité, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser 192

3. Evaluation des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000 **199**

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

1.1 Contexte général de la mission

Présentation de l'étude

La Communauté de Commune Maremne Adour Côte-Sud (CdC MACS) a choisi de s'inscrire dans une démarche d'urbanisme ambitieuse en se lançant dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Elle a ainsi pour objectifs principaux :

- l'attractivité du territoire et sa position stratégique à l'échelle départementale et régionale
- l'accompagnement de la dynamique économique du territoire
- la déclinaison d'une politique de l'habitat permettant à tous de trouver un logement adapté à ses besoins
- la préservation du patrimoine naturel, architectural et culturel, gage de qualité et facteur d'attractivité
- le développement de nouvelles mobilités, en s'appuyant notamment sur la dynamique vélo
- la valorisation des ressources énergétiques et la diminution de la consommation
- l'accompagnement de modèles urbains à la fois durables et respectueux du cadre paysager et de l'histoire des lieux
- …

Un groupement de plusieurs structures a été missionné afin d'accompagner la CdC MACS dans l'élaboration de son PLUi :

- Citadia : Cabinet d'urbanistes agissant en tant que mandataire du groupement, Citadia a eu la charge de la production des pièces du PLUi : diagnostic socio-économique, élaboration des scénarios prospectifs, PADD, OAP, zonage, règlement et justification des choix dans le rapport de présentation.
- Even Conseil : Cabinet constitué d'environnementalistes, écologues et paysagistes, a pris en charge la démarche d'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi (évaluation itérative) : formalisation de l'état initial de l'environnement, analyse environnementale et apports au projet de PADD, intégration des problématiques environnementales dans les OAP, le zonage et le règlement, analyse des incidences du projet sur l'environnement et formalisation de l'évaluation environnementale.
- Eliomys : Bureau d'études spécialisé dans l'écologie, Eliomys a pris en charge le volet écologie au sein du PLUi et plus particulièrement l'élaboration de la Trame Verte et Bleue et l'expertise zones humides.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de l'élaboration du PLUi, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de propositions en termes de projet et de suivi des principes actés.

L'évaluation environnementale d'un PLUi n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.
L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà identifiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire et les orientations fixées pour son développement. Les outils ont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission a requis une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

Planning d'interventions et réunions
Les études préalables à l'arrêt du projet se sont échelonnées de début 2016 à début 2019. De nombreuses réunions de travail et de validation, mais aussi de concertation avec les services de l'Etat et la population ont été organisées tout au long de ces 3 années de procédure.

Les réunions de concertation et validation avec les élus, mais aussi de concertation avec le public ou les partenaires, ont été animées par les services de la Communauté de Communes et Citadia.

Citadia et Even Conseil ont effectué une mission de conseil, directement auprès des services techniques compétents de la CdC, qui a nécessité de nombreux temps d'échanges techniques.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

1.2 Démarche mise en œuvre pour élaborer l'état initial de l'environnement et identifier de manière stratégique les enjeux environnementaux auxquels le territoire doit répondre

L'identification des enjeux environnementaux

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les principaux problèmes pouvant se poser sur le territoire ainsi que les richesses à valoriser. Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire, ainsi que les opportunités et menaces auxquelles il est soumis, autour des différents axes thématiques auxquels le projet de PLUi doit répondre (se référer au diagnostic et à l'état initial de l'environnement).
Conformément au Code de l'urbanisme, l'état initial de l'environnement traite de la préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti, de la gestion de la ressource en eau, du climat et des choix énergétiques, de la prévention des risques et nuisances. De plus, un volet distinct traite de la préservation des espaces agricoles, au regard des enjeux environnementaux qui s'y appliquent, au-delà de l'angle seul de la consommation d'espace.

A ce stade, le rôle de de l'évaluation environnementale est de présenter les tendances observées, constituant un « état zéro » de l'environnement. La précision et la pertinence de l'étude sont directement liées au volume et à la qualité des informations qui ont pu être recueillies. La phase de collecte de données a ainsi été traitée avec la plus grande attention. Un travail de synthèse et d'analyse a, dans un premier temps, porté sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données à disposition du maître d'ouvrage (biodiversité, transports, paysage, assainissement...).

Des entretiens avec les services techniques de la CdC, mais aussi avec les acteurs locaux compétents, ont permis d'identifier les atouts et faiblesses du territoire pour chaque thématique traitée, puis de faire émerger les enjeux.
Les éléments recueillis ont été complétés et enrichis par :

- Des visites de terrain sur l'ensemble du territoire ;
- L'analyse de divers études et rapports antérieurs existants (les données bibliographiques sont listées au sein de chaque thématique de l'état initial de l'environnement) ;
- La consultation de nombreux sites Internet spécialisés qui fournissent une grande quantité de données chiffrées ou cartographiques et en particulier le SIE Adour-Garonne (données sur les masses d'eau) et les sites de l'Etat relatifs aux risques : BRGM, BASIAS, BASOL, GEORISQUES, DREAL…

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

La prise de connaissance du diagnostic territorial afin d'appréhender les enjeux urbanistiques corrélés ou antagonistes aux enjeux environnementaux

Even Conseil, chargé de la bonne mise en œuvre de l'évaluation environnementale du projet, n'est intervenu que sur la production écrite de l'état initial de l'environnement. Le diagnostic territorial a été entièrement réalisé par Citadia, en lien avec les services techniques de la CdC. Toutefois, afin de permettre une bonne compréhension et appropriation des enjeux urbanistiques (emploi, services et commerces, transports, politique sociale...), qui peuvent également guider l'évaluation environnementale, ce diagnostic a été étudié par Even Conseil. Cette appropriation a permis, au cours des étapes suivantes, de mieux comprendre les choix politiques et les partis pris sur les différentes thématiques (accueil de la population et consommation des espaces agricoles et naturels notamment).

1.3 Démarche mise en œuvre pour analyser le PADD : un projet politique passé au crible de l'évaluation environnementale pour une meilleure intégration des objectifs de développement durable

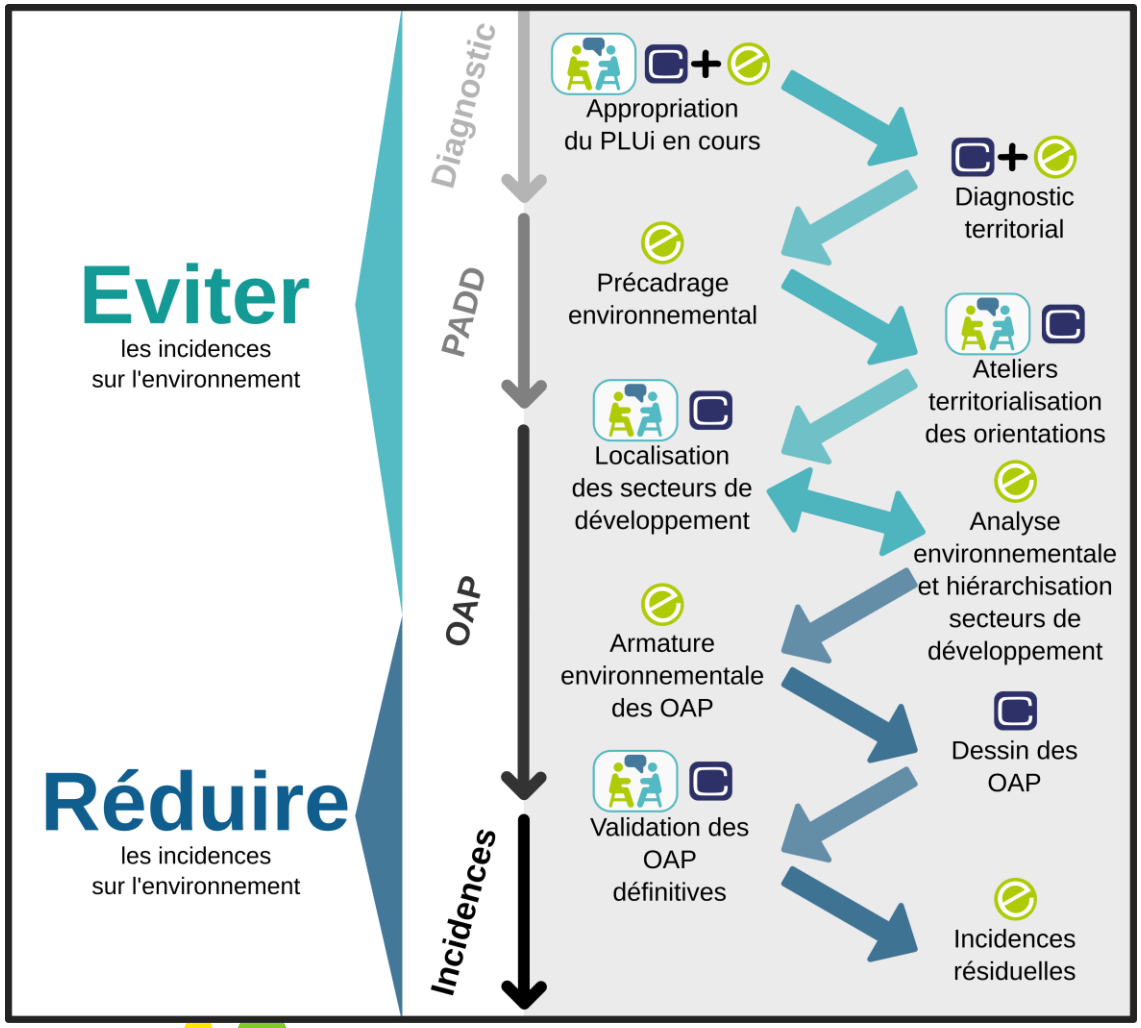
Le travail d'écriture du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été réalisé conjointement entre Citadia, la CdC et Even Conseil. Plusieurs allers-retours ont été entrepris sous forme de versions successives produites par Citadia, et d'avis fournis par Even Conseil. L'objectif a été de modifier, compléter et/ou reformuler certaines ambitions afin d'obtenir un PADD valorisé, répondant au mieux à l'ensemble des enjeux environnementaux, et pouvant par la suite être traduit règlementairement dans le document d'urbanisme intercommunal.

Différentes versions du PADD ont ainsi été travaillées depuis l'automne 2017 pour aboutir à la version débattue en conseil communautaire.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

1.4 Démarche ERC mise en œuvre pour analyser le projet de développement de la CdC MACS et veiller à la bonne traduction règlementaire des enjeux environnementaux

Cette phase de travail a eu pour objectif final de traduire les enjeux environnementaux dans les OAP, le zonage et le règlement. Elle s'est déroulée en plusieurs étapes successives et complémentaires :



1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Démarche Eviter/Réduire/Compenser : Analyse itérative des volontés de développement susceptibles de porter atteinte à l'environnement

Etape 1 : Analyse quantitative des besoins et comparaison avec les « requêtes » communales

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de fixer des objectifs chiffrés d'accueil de la population et de réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation passée sur le territoire.

Ces données quantitatives ont permis d'identifier le potentiel foncier à mobiliser au sein de l'enveloppe urbaine existante, et d'identifier les besoins résiduels non satisfaits et générant par conséquent une nécessaire ouverture à l'urbanisation.

Cette enveloppe globale maximum, ainsi que la répartition des besoins par commune, ont constitué le point de départ de la première phase de concertation des communes. Ils ont en effet été confrontés avec les demandes d'ouvertures à l'urbanisation des communes, provenant soit de reconduites de zones à urbaniser existantes dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur (PLU et POS), soit de nouvelles demandes.

Cette première étape a permis de mettre en évidence de nombreux écarts entre les surfaces totales demandées en extension urbaines par les communes et les besoins réels basés sur des scénarii démographiques cohérents, et a donc soulevé la nécessité de réaliser des arbitrages pour les faire converger.

Etape 2 : Choix du positionnement des zones à urbaniser et des secteurs à densifier, basé sur la prise en compte des composantes environnementales

Une fois le nombre de logements à créer et le foncier à mobiliser pour répondre au besoin d'accueil de population et d'entreprises sur le territoire établi, la seconde étape a consisté en un choix du positionnement des secteurs de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que celui des futures zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du tissu existant.

Pour ce faire, la prise en compte des composantes environnementales, détaillées au sein de l'état initial de l'environnement, a été primordiale. En effet, l'ensemble des enjeux pouvant être spatialisés (cartographiés sous système d'information géographique) a été intégré dans le choix de positionnement dès le début de la démarche. De nombreuses données relatives à l'environnement ont pu être récupérées (secteurs de risque, secteurs à enjeux pour la Trame verte et bleue, éléments de paysage...) et ont permis le plus en amont possible de réaliser un premier évitement des secteurs à enjeux environnementaux ou paysagers connus.

La combinaison entre les volontés initiales des communes et la prise en compte des composantes environnementales a permis d'aboutir à une première version des zones jugées intéressantes pour une ouverture à l'urbanisation ou une densification.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Etape 3 : Analyse environnementale bibliographique ciblée sur les secteurs de développement

Lorsque les secteurs de développement ont été positionnés, en évitant autant que possible les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers, un travail d'analyse cartographique a pu être effectué afin de faire un focus sur chaque zone et d'identifier les enjeux locaux en présence. En effet, pour les secteurs de développement en extension de l'urbanisation, les enjeux environnementaux ont été analysés, décrits et hiérarchisés par attribution d'une « Note d'enjeu » pouvant être Faible, Modéré ou Fort :

- Note = 3 : Enjeu local fort. Evitement préconisé (total ou partiel de la zone). Dans le cas d'une urbanisation de la zone, des mesures seront à prévoir (évitement partiel et réduction, voire compensation en dernier recours).
- Note = 2 : Enjeu local modéré. Evitement partiel préconisé, ou intégration des enjeux au sein du projet d'urbanisation (via les OAP par exemple).
- Note = 1 : Enjeu local faible. Peu de mesures à prévoir, il s'agit essentiellement d'intégration paysagère ou de normes à intégrer aux constructions.

Deux éléments principaux sont utilisés à cette étape :

- Utilisation de l'ensemble des données disponibles sous SIG : éléments de paysage, risques (Plan de prévention du risque inondation), nuisances sonores liées notamment à l'aérodrome, et Trame verte et bleue (zones humides, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, etc.) pour visualisation fine des données à l'échelle du secteur de développement.
- Photo-interprétation d'images satellitaires pour appréhender les habitats naturels ou artificiels en présence. Lorsque c'était techniquement possible, la base de données Google Street View a également été exploitée.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Une note d'enjeu global est ensuite attribuée à la zone et les enjeux présents sont synthétisés. Les notes d'enjeu global variant entre :

- Note = 4 : enjeu environnemental majeur (présence d'au moins deux enjeux forts ; les autres thématiques peuvent présenter des enjeux modérés ou faibles).
- Note = 3 : enjeu environnemental fort (présence d'un enjeu fort ; une ou plusieurs autres thématiques peuvent présenter des enjeux modérés ou faibles).
- Note = 2 : enjeu environnemental modéré (présence d'au moins un enjeu modéré ; les autres thématiques peuvent présenter des enjeux modérés ou faibles).
- Note = 1 : enjeu environnemental faible (une ou plusieurs thématiques concernées).
- Note = 0 : absence d'enjeu environnemental significatif.

Sur les 175 secteurs d'extension du PLUi de MACS définis après le 10 avril 2018, il en ressort :

- 19 secteurs à enjeu global de niveau 4 : Il s'agit de secteurs présentant des risques important (inondation notamment) ou des enjeux écologiques liés à la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, site Natura 2000, zones humides, etc.) couplés avec des enjeux paysagers (secteur de grande taille, présence de cours d'eau permanent, présence de vestiges historiques, etc.)
- 58 secteurs à enjeu global de niveau 3 : Il s'agit également de secteurs concernés par le risque inondation ou présentant des éléments écologiques et paysagers à préserver (surface en eau notamment, site Natura 2000)
- 68 secteurs à enjeu global de niveau 2 : Il s'agit majoritairement de secteurs présentant des risques modérés liés à la remontée de nappe ou au retrait et gonflement des argiles ou exposés à des nuisances sonores, mais également des secteurs à préserver pour la biodiversité (RB boisés, corridors écologiques temporaires) ou le paysage (cours d'eau temporaires)
- 27 secteurs à enjeu global de niveau 1 ou 0 : Il s'agit principalement de secteurs concernés par des risques de niveau faible ou bien contenant des éléments de nature ordinaire néanmoins supports de continuités écologiques au sein d'espaces cultivés ou aux abords du tissu urbain (haies)

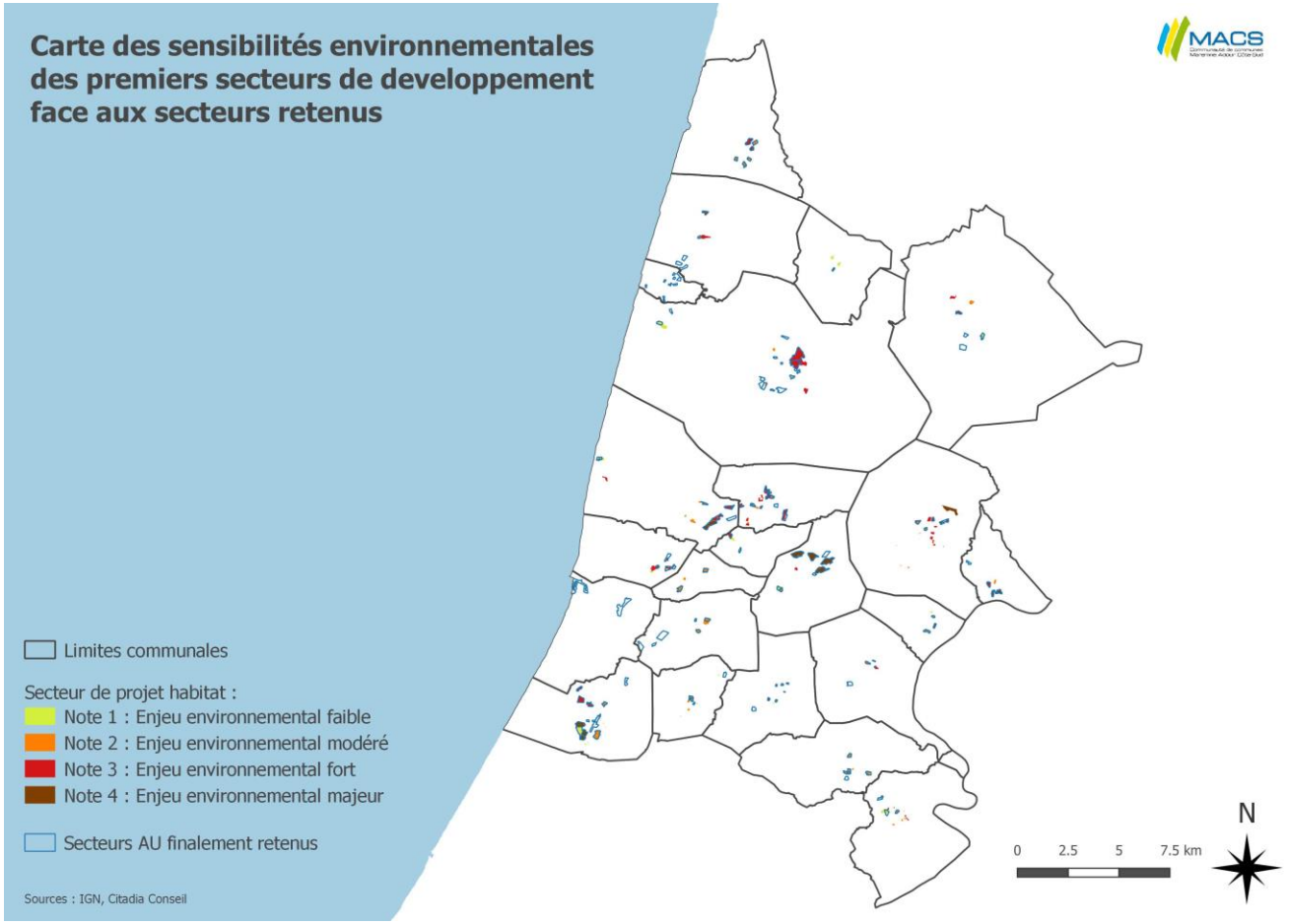
De manière générale, le choix des secteurs d'extension urbaine a permis d'éviter les principaux enjeux environnementaux. Toutefois, plusieurs secteurs comprenaient des enjeux forts en termes de biodiversité (sites Natura 2000, zones humides…) et de préservation des paysages (secteur de grande taille, déconnecté de l'enveloppe urbaine).

Par ailleurs, quelques zones étaient également concernées par des risques naturels forts liés notamment aux inondations par débordement des cours d'eau.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Au final 77 zones d'extension présentaient des enjeux environnementaux de niveau fort, et 19 d'entre elles présentaient un enjeu environnemental potentiellement majeur (cumul de 2 enjeux forts). Cette proportion de zones à enjeu potentiel révèle l'absence d'information sur les zones humides du territoire avec laquelle bon nombre de secteurs à enjeux auraient pue être évités en amont.

Après avoir effectué cette analyse des enjeux (via une étude cartographique), certains secteurs de développement ont directement pu être écartés ou réduits en superficie afin d'éviter les principaux enjeux, constituant ainsi une deuxième étape d'évitement des enjeux environnementaux jugés forts et qui n'auraient pas été recensés à l'étape précédente (menée à une échelle plus large).



1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Etape 4 : Analyse environnementale de terrain ciblée sur les secteurs de développement

Une fois cette étape validée par Citadia et les élus, et donc une réflexion bien avancée sur le choix des secteurs de développement, Even Conseil et Eliomys ont pu opérer à une nouvelle analyse en entonnoir pour évaluer les enjeux potentiels sur chaque secteur de développement retenu à cette étape et pouvoir cibler les zones méritant d'être visitées sur site pour vérifier la présence ou l'absence d'enjeux environnementaux et localisés, et fournir des recommandations pour leur prise en compte au sein du projet de développement urbain.

L'analyse relative aux paysages s'est appuyée sur une analyse cartographique et sur la reconnaissance de terrain menée par Citadia pour proposer des projets de développement adaptés à chaque secteur.

L'analyse liée aux risques et nuisances auxquels les zones de projet sont exposées a consisté à croiser les données cartographiques relatives aux risques, existantes et récoltées au cours de l'état initial de l'environnement, avec les secteurs de projet. Ont ainsi été pris en compte les données relatives à l'inondabilité, à l'exposition au bruit, ainsi qu'aux sites et sols pollués.

L'ensemble des zones ayant été évaluées de niveau 3 et 2 pour la biodiversité a fait l'objet d'une visite de terrain par Eliomys afin d'infirmer, confirmer ou affiner les enjeux pressentis lors de la première phase d'analyse et préciser les menaces (cf zoom pages suivantes).
La méthodologie appliquée n'a pas visé à établir un diagnostic naturaliste ou paysager complet sur chaque zone, encore moins à l'échelle des 23 communes. Les prospections s'apparentent davantage à une approche de pré-diagnostic visant à caractériser les sensibilités de la zone (milieux présents et potentialités d'espèces protégées) afin et définir des préconisations quant à l'urbanisation éventuelle de ces zones.
A la lumière de l'analyse de terrain, le niveau d'enjeu de certaines zones a été abaissé en raison d'une artificialisation en cours ou de la dégradation des milieux naturels présents. Pour d'autres zones, l'enjeu a pu être confirmé ou rehaussé, compte tenu des fortes potentialités de la zone ou encore des menaces environnantes en termes de pression d'urbanisation (multiplicité des zones d'extension sur un secteur proche).

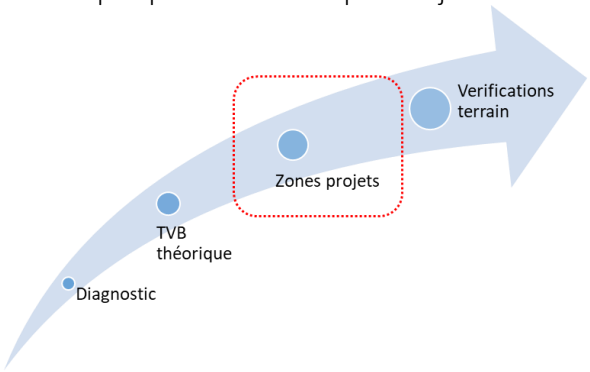
1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Zoom sur l'approche de pré-diagnostic écologique visant à caractériser les sensibilités de la zone (Etape 5 de la définition de la TVB : Continuités écologiques à l'échelle projet)

Si la Trame Verte et Bleue permet d'avoir une vision des continuités écologiques à l'échelle du territoire, elle ne permet pas de traiter l'ensemble des enjeux de biodiversité qui sont parfois ponctuels et localisés comme les zones humides ou la présence ponctuelle d'espèces protégées par exemple.

Le PLUi peut être amené à ouvrir à l'urbanisation des zones dont la sensibilité écologique doit être évaluée afin de respecter la démarche Eviter – Réduire – Compenser. La démarche consiste alors à réaliser des prospections de terrain pour définir les enjeux écologiques concernés. Ces pré-diagnostics doivent idéalement se réaliser à une période de prospection favorable au regard des enjeux et ont pour vocation d'actualiser des données qui sur le territoire sont bien souvent disponibles par des consultations ou de la bibliographie. Pour le PLUi de la communauté de commune de MACS, ces prospections ont eu lieu en mai 2018 et ont été ciblées sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Ces prospections ont eu pour objectif d'alimenter les OAP.

La définition de la sensibilité des zones de projets au regard des enjeux de biodiversité pour le PLUi s'inscrit dans la démarche générale de prise en compte de la nature dans le projet urbain.



Celle-ci s'effectue sur la base des données recueillies et analysées jusqu'alors afin de fournir une indication et une aide à la décision. Son objectif est de hiérarchiser les zones afin de faire ressortir les zones potentiellement conflictuelles avec les enjeux de biodiversité et de guider la phase de vérifications de terrain par un expert écologue.

Les limites d'une telle démarche sont liées à la qualité des données disponibles pour élaborer la Trame Verte et Bleue et au "dire d'expert" qui ponctue la démarche.

Chacune des zones AU a fait l'objet d'une évaluation au regard de ses impacts potentiels sur la biodiversité. Il s'agit alors de définir le niveau de sensibilité d'un secteur concerné par l'emprise d'une zone projet, sur la base d'une cotation à 4 niveaux :

Cotation	Niveau de sensibilité correspondant à la cotation
0	Sensibilité nulle ou négligeable
1	Sensibilité faible
2	Sensibilité moyenne
3	Sensibilité forte

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

La pondération permettant de passer d'un niveau de sensibilité à l'autre est réalisée à partir de la prise en compte de différents critères

L'application de la pondération se déroule de la manière suivante :

0 : concerne les parcelles dont l'enjeu écologique est en l'état actuel des connaissances disponibles négligeable voire absent. Il peut s'agir de parcelles de cultures ou de parcelles fortement artificialisées.

1 : concerne les parcelles dont l'enjeu écologique est en l'état actuel des connaissances disponibles faible. Il peut s'agir de parcelles de cultures bordées de haies ou de milieux favorables à l'accueil d'une biodiversité ordinaire (espèces communes). Il peut également s'agir d'une parcelle située au sein de continuité écologique mais dont l'implantation n'entraînera pas une dégradation voire une rupture de la continuité.

2 : concerne les parcelles dont l'enjeu écologique est en l'état actuel des connaissances disponibles moyen. Il peut s'agir de parcelles situées au sein d'une continuité écologique dont l'implantation peut entraîner la dégradation de la continuité concernée. Il peut également s'agir d'une zone humide située au sein de milieux dégradés (parcelles de cultures et autres milieux fortement rudéralisés).

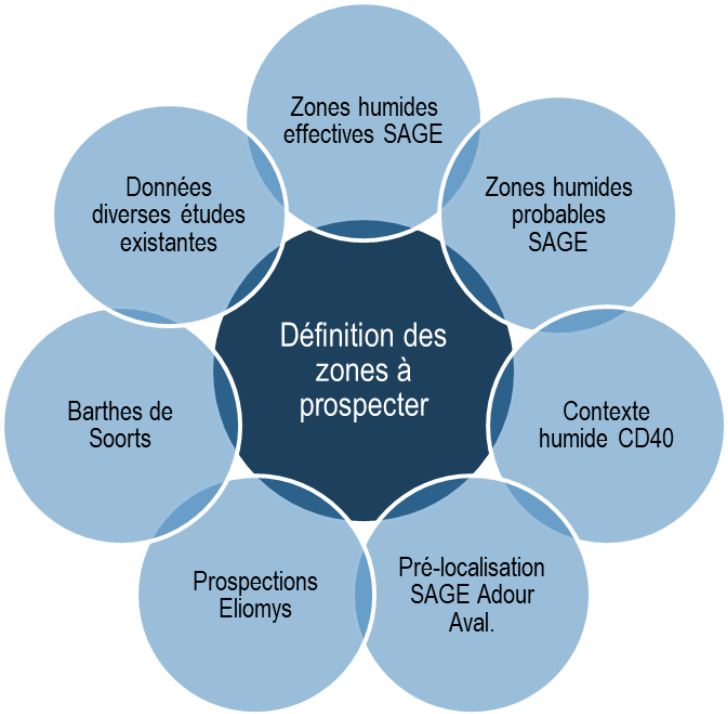
3 : concerne les parcelles dont l'enjeu écologique est en l'état actuel des connaissances disponibles fort. Il peut s'agir de parcelles situées au sein d'une continuité écologique intégrant des milieux à enjeux et dont l'implantation peut entraîner la rupture de la continuité concernée. Il peut également s'agir d'une zone humide situé au sein de milieux à enjeu tels que les prairies et les landes et / ou d'habitats favorables aux espèces remarquables et / ou de périmètres réglementaires, de gestion, d'inventaires.

Une zone peut être surclassée ou déclassée d'un niveau en fonction d'éléments de contexte. A titre d'exemple, une zone projet située au sein d'une parcelle de culture peut être notée 0 mais si des lisières (haies) sont présentes, il est possible de passer la cotation à 1. De même, si une zone projet est située en marge d'un RB ou d'un périmètre réglementaire ou ne concerne qu'une partie d'un habitat à enjeu ou n'entraîne qu'une dégradation partielle d'une continuité écologique, elle peut passer de 3 à 2 ou de 2 à 1. Au regard de l'ensemble des critères mobilisés et de la prise en compte des éléments de contexte, chaque zone projet constitue un cas particulier ; ainsi deux zones de surface identique, avec des critères similaires peuvent voir leur cotation varier en fonction du contexte.

1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Ces prospections écologiques ont été suivies d'une caractérisation des zones humides sur certaines zones AU identifiées comme pouvant potentiellement accueillir ce type de milieux. L'objectif de cette caractérisation est de garantir la réalisation des futurs projets urbains au regard des enjeux que revêtent écologiquement et juridiquement les milieux humides. Sur le foncier non-communal, sans aller jusqu'à une délimitation réglementaire des zones humides telle que demandée pour l'instruction des dossiers d'autorisation ou de déclaration de la police de l'eau, la démarche a toutefois été suffisamment ambitieuse pour identifier les enjeux et contraintes sur chaque parcelle ciblée. Sur le foncier communal, la réglementation et la jurisprudence en vigueur ont été appliquées.

Les prospections de terrain ont été précédées d'une pré-localisation réalisée à l'aide des données suivantes :



1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

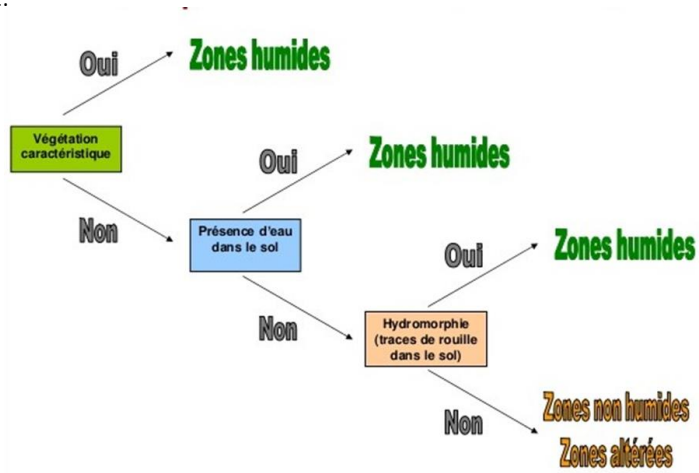
Les prospections dédiées aux zones humides ont été réalisées sur 156ha de zones AU en septembre et octobre 2018. La méthodologie appliquée s'inspire de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Deux approches ont été appliquées pour la caractérisation-délimitation de chaque zone humide :

- la présence de végétations caractéristiques (liste annexée à l'arrêté du 24 Juin 2008),

- ou à défaut, la présence de sols hydromorphes identifiés à l'aide de sondages à la tarière.

.



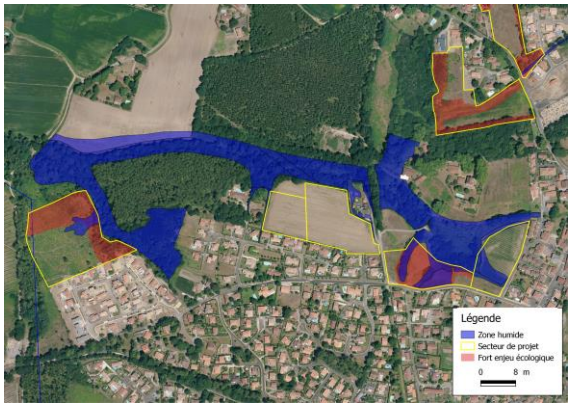
1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

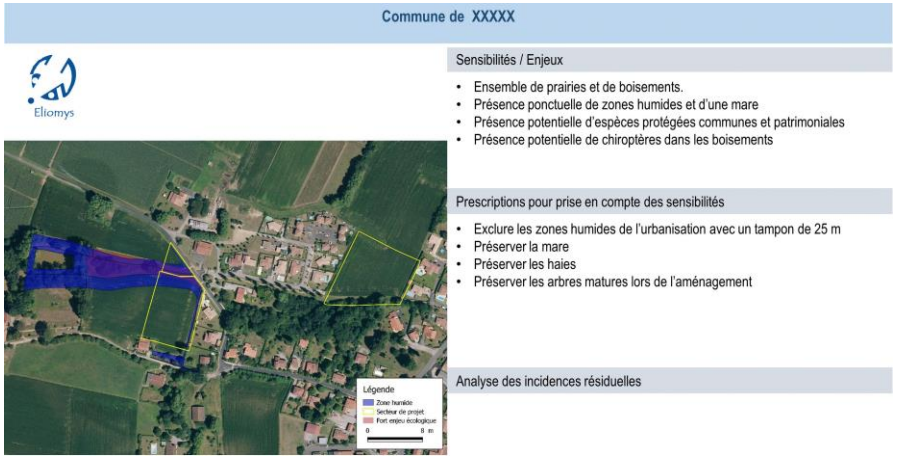
Les résultats des prospections ont donné lieu à des préconisations et à des échanges avec les élus et la population afin de faire évoluer le projet de PLUi

Prospections écologiques mai 2018

Prospections zones humides septembre 2018

Principe d'évitement // Echanges avec les communes // Préconisations d'aménagements



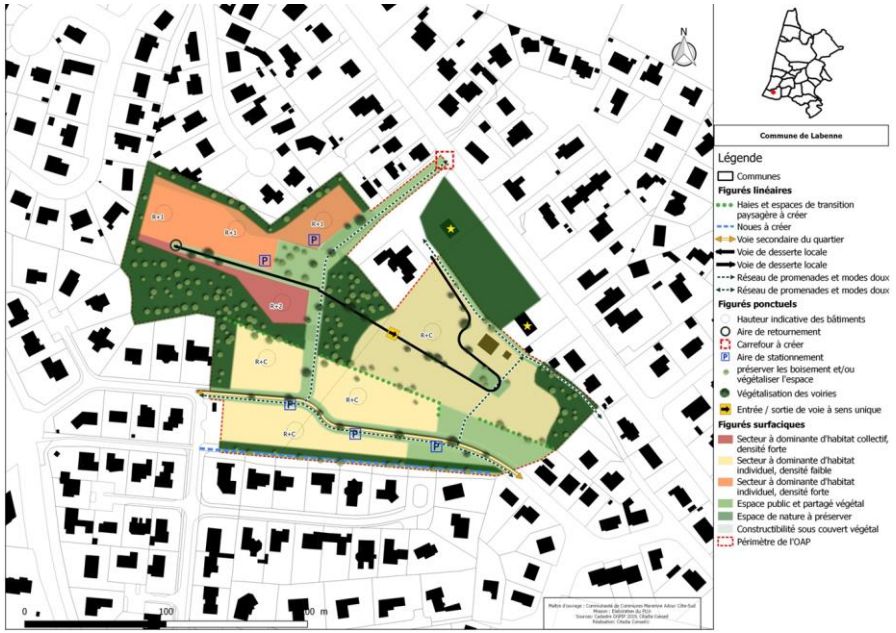


1. Description de la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale

Etape 5 : Les impondérables de l'environnement sur chaque secteur de projet : armature environnementale des zones AU

Even conseil et Eliomys ont alors fournit à Citadia les composantes environnementales et paysagères à prendre en compte pour définir l'armature environnementale des zones de développement. Cette analyse a permis d'amender les schémas et principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadrent chacune des zones 1AU.

Présentation des sensibilités paysagères



Prise en compte des sensibilités paysagères

L'ensemble des zones AU présentant des sensibilités moyennes à fortes pour les thématiques environnementales est présentée en détails au sein de l'évaluation environnementale par thématique. Ainsi sont présentés les enjeux identifiés sur la zone AU, les mesures prises par l'OAP (ainsi que le zonage) et enfin les incidences résiduelles sur l'écologie, les risques et le paysage.

1.4 Limites de la méthode

La méthode employée pour l'évaluation environnementale du PLUi, et détaillée dans ce chapitre, a été affinée et ajustée tout au long de l'étude, de façon à tenir compte des difficultés parfois non prévisibles qu'il a fallu gérer au fil de l'évaluation. Toutefois, la principale contrainte réside dans la définition même de ce document d'urbanisme, qui est élaboré à l'échelle intercommunale. En effet, le passage de l'échelle communale à l'échelle d'une grande intercommunalité, ici de 23 communes, implique une inévitable adaptation de la méthodologie employée pour l'évaluation environnementale des PLU communaux, qui se veulent souvent exhaustives.
Ce changement d'échelle implique une économie de moyens considérable qui réduit fortement les délais (le délai d'élaboration d'un PLUi est sensiblement égal au délai classique d'élaboration pour un PLU communal).
La méthodologie proposée a donc été adaptée en suivant le principe directeur de proportionnalité aux enjeux. L'analyse fine ne se fait plus à l'échelle de chaque secteur de développement mais pour les zones qui présentent les enjeux les plus forts.

Cette évolution présente inévitablement des limites, la principale étant qu'elle ne permet pas d'expertiser finement chaque site avec une expertise locale, laquelle est réservée aux sites « a priori » les plus sensibles. Cette sensibilité est définie sur la base des données cartographiques disponibles ce qui génère 2 fragilités :

- Certaines données cartographiques sont pertinentes à l'échelle supra-communale mais perdent en fiabilité lorsque l'on zoome (ex : les enjeux paysagers ont été définis à l'échelle des 23 communes, de façon schématique, ce qui est difficilement compatible avec une analyse parcellaire ou bien l'aléa lié au phénomène de remontée de nappe phréatique non mobilisable en deçà de 1/100 000ème).
- L'analyse est subordonnée à la disponibilité des données : ainsi sur certains thèmes il n'existait pas de donnée spatialisée permettant de faire un « pré-tri » des secteurs sensibles susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLUi (ex : énergies renouvelables).

Par ailleurs, la hiérarchisation des enjeux propres à chaque site et pour chaque thématique analysée s'est faite à partir de critères qui peuvent être considérés comme subjectifs et reposent sur les « dires d'expert ».

Enfin, il faut noter que les demandes d'ouverture à l'urbanisation émanant des communes n'ont pas été formulées de façon concomitante et se sont étalées dans le temps. Ainsi les analyses préalables, qui ont permis de réaliser les différentes séries d'arbitrage, ont été réalisées en plusieurs sessions, parfois très espacées dans le temps. Il en résulte une certaine hétérogénéité dans les analyses, bien qu'elles aient systématiquement été réalisées par les mêmes intervenants.

Certaines zones AU identifiées en aval n'ont pas été concernées par la démarche de hiérarchisation ni de terrain (golf de Tosse), tout comme les zones d'activités et les STECAL. Certaines zones U non construites et STECAL sont en réservoir de biodiversité.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

2.1. Les incidences notables du PLUi-H sur les richesses naturelles et écologiques, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement		Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
Assumer les espaces remarquables en terme de biodiversité		Orientation 1.4 B : Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances Le PADD prévoit la protection contre toute urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, ainsi, afin de limiter également le risque inondation, que la protection des ripisylves situées aux abords des cours d'eau et des zones d'extension des crues.	Bonne prise en compte de l'enjeu zone humide
		Orientation 3.1 : Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux Cette longue orientation précise les enjeux de la Trame Verte et Bleue sur le territoire et identifie les sites et milieux naturels majeurs en terme de biodiversité. Elle envisage par ailleurs les fonctions dites « support » (services écosystémiques), économiques et sociales de la Trame Verte et Bleue sans toutefois aller jusqu'à détailler localement des exemples de ces interactions.	Prise en compte satisfaisante de l'enjeu de protection des espaces remarquables
Être attentif aux déboisements		Orientation 2.2 : Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts) Le PADD précise que le PLUi, en lien avec la Charte Forestière Territoriale du Pays Adour Landes Océanes et le Schéma de Desserte Forestière, s'appuie sur les principes suivants : • Reconnaissance des services environnementaux rendus par la forêt (fonction paysagère, piège à carbone, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les remontées de nappes, biodiversité) • Prise en compte d'une biodiversité forestière en préservant certaines essences, jouant un rôle de défense naturelle contre les attaques sanitaires.	Bonne prise en compte de l'enjeu forestier sur son aspect général
		Orientation 3.3 : Protéger les continuités écologiques, gages de qualité Cette orientation rappelle que sur le territoire de MACS, les espaces naturels sont encore peu morcelés et bien reliés entre eux, grâce notamment à la densité du réseau hydrographique et du massif forestier, qu'il s'agit de conserver « globalement ».	La notion de conservation « globale » ne répond pas parfaitement aux enjeux de prise en compte d'éléments ponctuels de biodiversité éventuellement présents lors des opérations d'aménagement. Ce travail a toutefois été effectué à l'occasion de l'analyse des zones AU.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

2.1. Les incidences notables du PLUi-H sur les richesses naturelles et écologiques, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement		Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
Réflexion sur l'urbanisation susceptible de faire disparaitre les connexions écologiques		Orientation 1.1 B : Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée en économisant le foncier L'orientation 1.1 B énonce la volonté de réduction de consommation de l'espace en la chiffrant et promeut une urbanisation compacte ainsi qu'un renouvellement urbain.	Participe à l'enjeu de maintien des connexions écologiques de manière satisfaisante
		Orientation 3.1 : Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux Cette orientation qui précise les enjeux de la Trame Verte et Bleue sur le territoire et identifie les sites et milieux naturels majeurs en terme de biodiversité, rappelle également que le PLUi recherche la continuité des espaces naturels.	Bonne prise en compte de l'enjeu
		Orientation 3.3 : Protéger les continuités écologiques, gages de qualité Le PADD identifie bien l'une des caractéristique majeure du territoire de MACS en rappelant que les espaces naturels sont encore peu morcelés et bien reliés entre eux, grâce notamment à la densité du réseau hydrographique et du massif forestier. L'enjeu de connexion de ces espaces est bien rappelé. Il est toutefois mis en relation avec le développement des infrastructures et fait l'objet d'une protection « globale »	L'importance de ne pas fragmenter le territoire est bien abordé. La notion de protection « globale » reste toutefois floue. La mise en perspective des projets d'infrastructures routières et des enjeux de continuités écologiques pourraient être clarifiés.
		Orientation 4.2 B : Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire // Conforter la fluidité des déplacements automobiles Cette orientation du PADD qui vise à promouvoir le développement d'un maillage routier semble a priori peu compatible avec une ambition de non-fragmentation du territoire	Le PADD pourrait préciser de quelle manière il envisage de hiérarchiser des ambitions a priori contradictoires et quelles mesures peuvent être prises pour accompagner leurs compatibilités.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

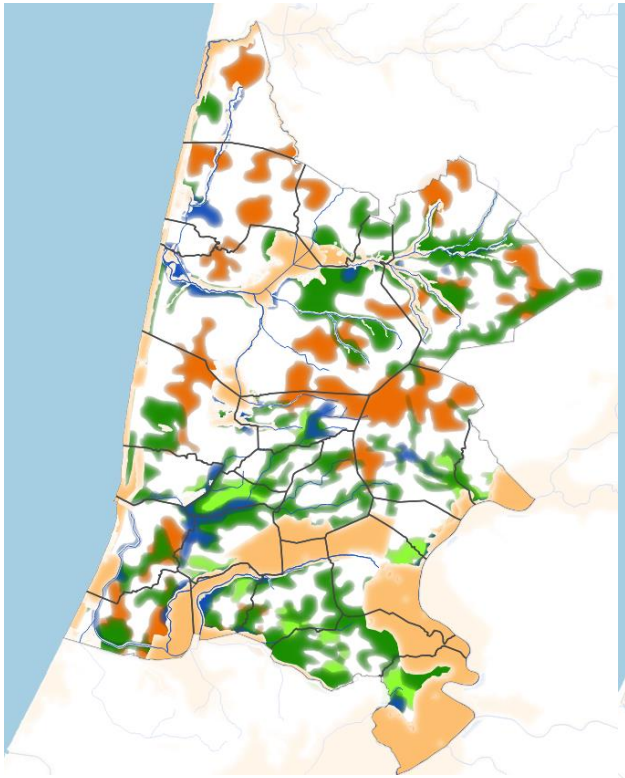
Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

La Trame Verte et Bleue du territoire de MACS a ceci de spécifique que les zones d'enjeux ne sont pas constitués par des entités isolées dont il faut garantir la mise en réseau, mais bien par un ensemble constitué d'une mosaïque de milieux qui abritent de nombreuses espèces dont certaines sont rares et menacées.

TVB de Mai 2017

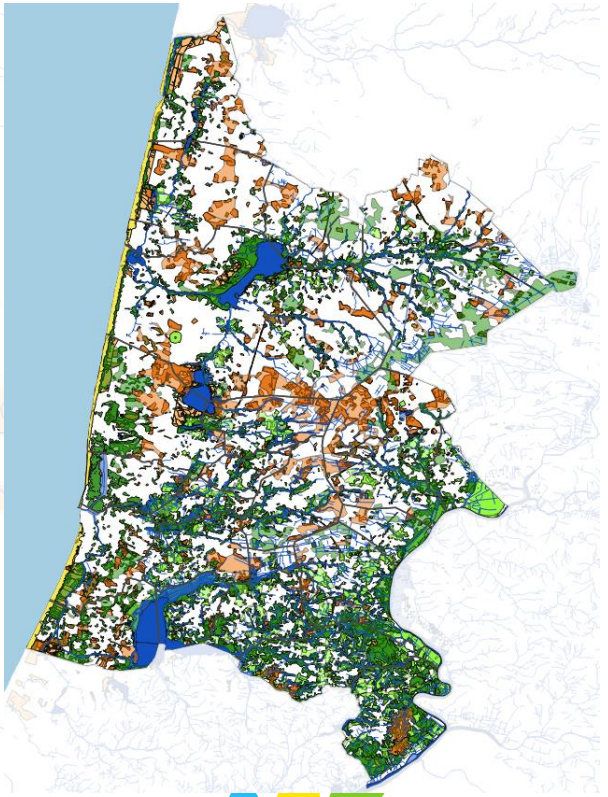
Première approche de la TVB

(Intégration des périmètres réglementaires et d'inventaires en beige ci-dessous)



TVB d'octobre 2017

Affinage de la TVB



TVB d'avril 2018

Identification des corridors

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

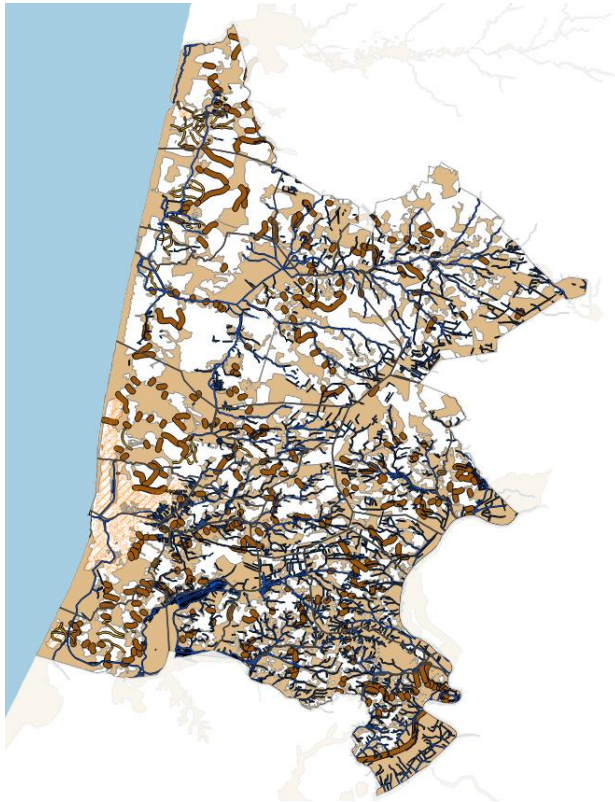
La Trame Verte et Bleue du territoire a donc fait l'objet de très nombreux échanges avec les communes pour trouver un équilibre entre protection de la biodiversité au plus juste de la réalité et développement d'un territoire attractif sous pression urbaine.

TVB d'avril 2018

TVB présentée aux communes pour traduction

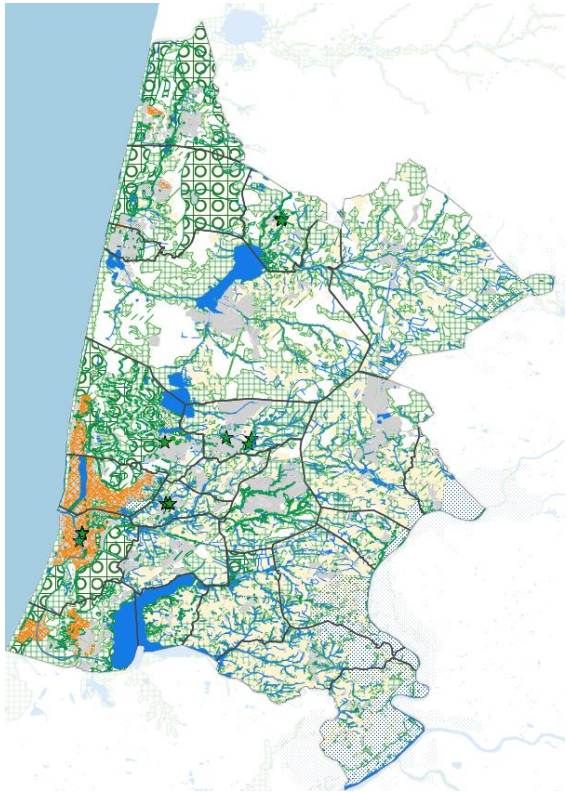
TVB d'août 2018

Première approche de la traduction de la TVB avec les communes



TVB de décembre 2018

TVB traduite règlementairement



La protection des éléments composant la TVB a été adaptée aux spécificités des milieux (pour les zones humides par exemple), aux outils du PLUi mais aussi à travers des outils dédiés à certaines parties du territoire (Loi littoral ou Site Patrimonial Remarquable de Soorts-Hossegor). Les différents éléments de biodiversité protégés et leurs outils spécifiques sont les suivants :

- Les zones humides dont le mot d'ordre est l'inconstructibilité

- Les cours d'eau, inconstructibles sur une bande tampon de 25 mètres en zone A et N et diminution à 25, 12 ou 4 mètres en fonction du cours d'eau dans le tissu déjà urbanisé

- Les réservoirs de biodiversité, dont le principe est la protection de la naturalité du milieu. Il est par ailleurs autorisé de construire des bâtiments agricoles à hauteur de 200m² et d'adapter l'existant A noter que la Communauté de Communes MACS a fait le choix volontariste d'ajouter systématiquement une zone tampon de 12 mètres aux abords des réservoirs de biodiversité, la règle étant la même dans le réservoir de biodiversité et dans sa lisière, de façon à limiter les impacts des zones AU situées à proximité des réservoirs.

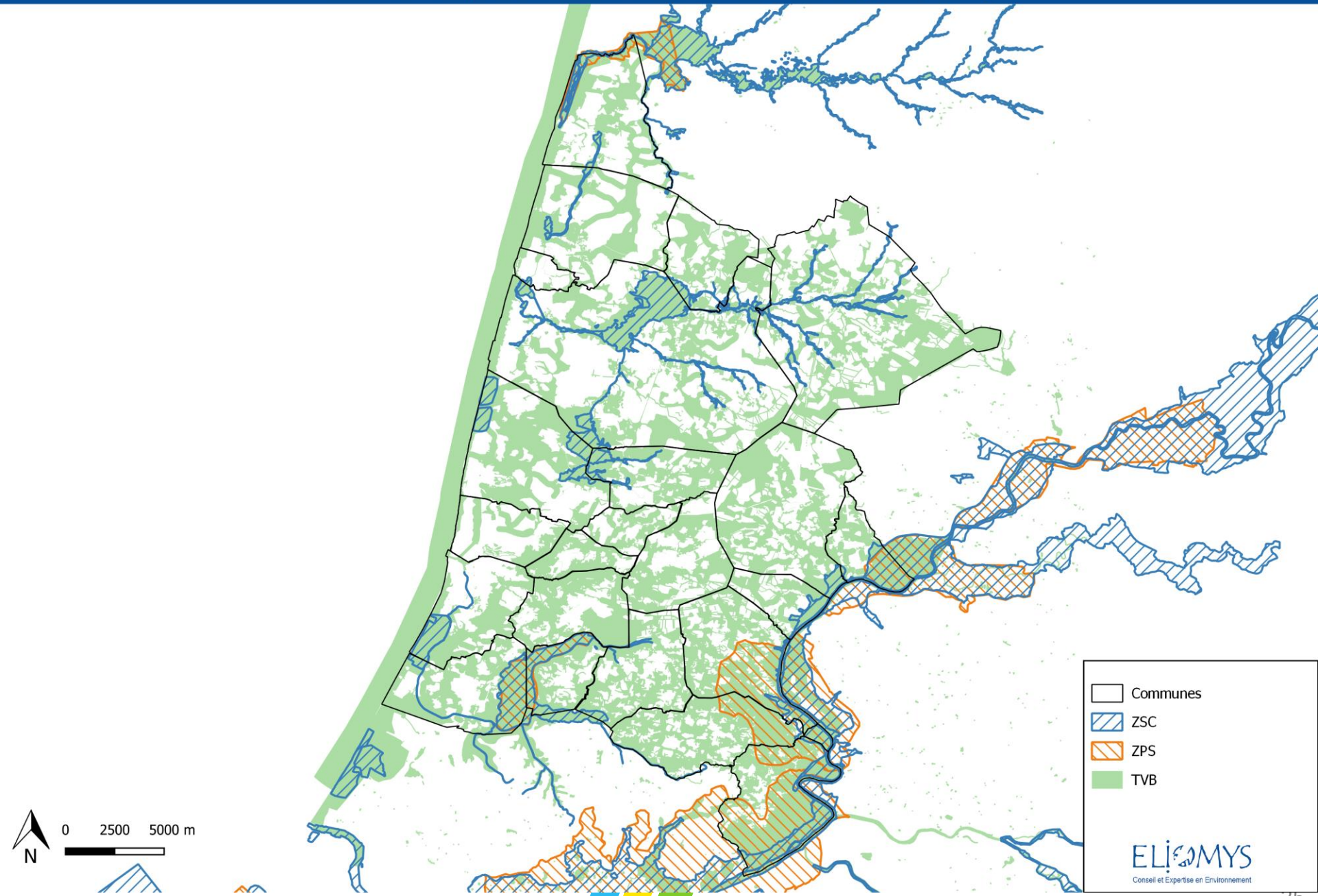
- Les corridors extra urbains, dans lesquels il faut éviter le mitage : adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation des nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m de l'existant

- Les corridors intra urbains en pas japonais qui doivent être protégés à 70% à minima.

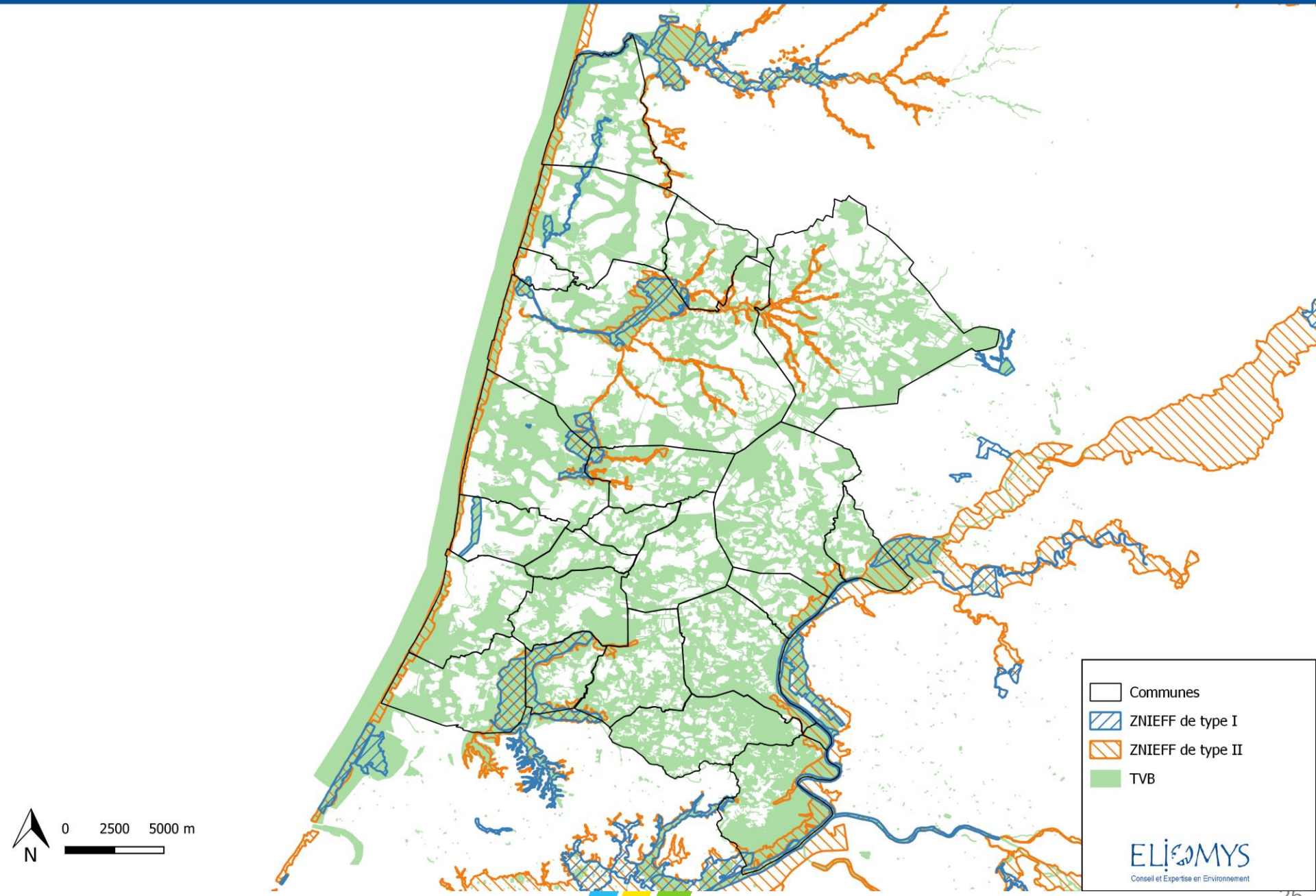
L'ensemble des outils mobilisés est présenté en détail dans le règlement et le livret 1.2 « justification des choix ».

Au total garce à ces outils, la TVB conduit à protéger une surface d'environ 40 500 hectares, soit 66% du territoire. En cela le PLUi s'est approprié la thématique est a été au-delà des exigences du SCoT et bien au delà de la simple reprise des périmètres d'inventaires et règlementaires (cf cartes suivantes).

Prise en compte des N2000 dans la TVB - MACS (1/225 000)



Prise en compte des ZNIEFF dans la TVB - MACS (1/225 000)



Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur la biodiversité

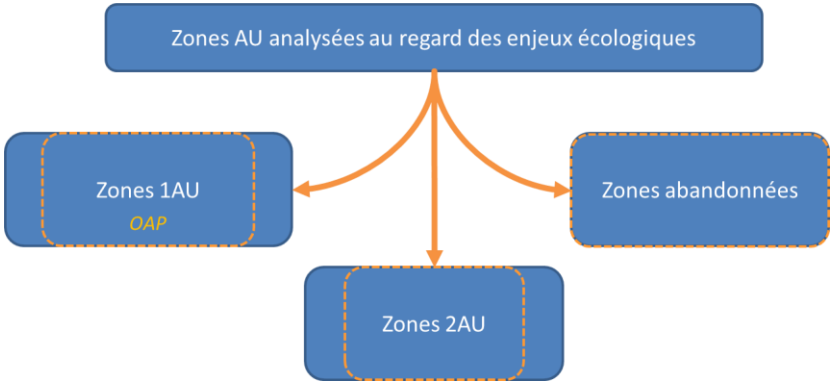
L'objectif premier de la TVB était d'éviter la fragmentation du territoire par l'urbanisation. Cet objectif peut-être considéré comme atteint de manière satisfaisante. En effet, une démarche générale de densification de l'existant (cf. chapitre analyse des incidences sur le paysage) a été couplée aux mesures qui s'appliquent à la TVB et qui empêchent les nouvelles constructions tout en encadrant le développement de l'existant au sein des milieux sensibles.

Plus précisément, les zones à urbaniser (1AU) situées au sein de la TVB représentent 236 ha (cf. cartes suivantes).

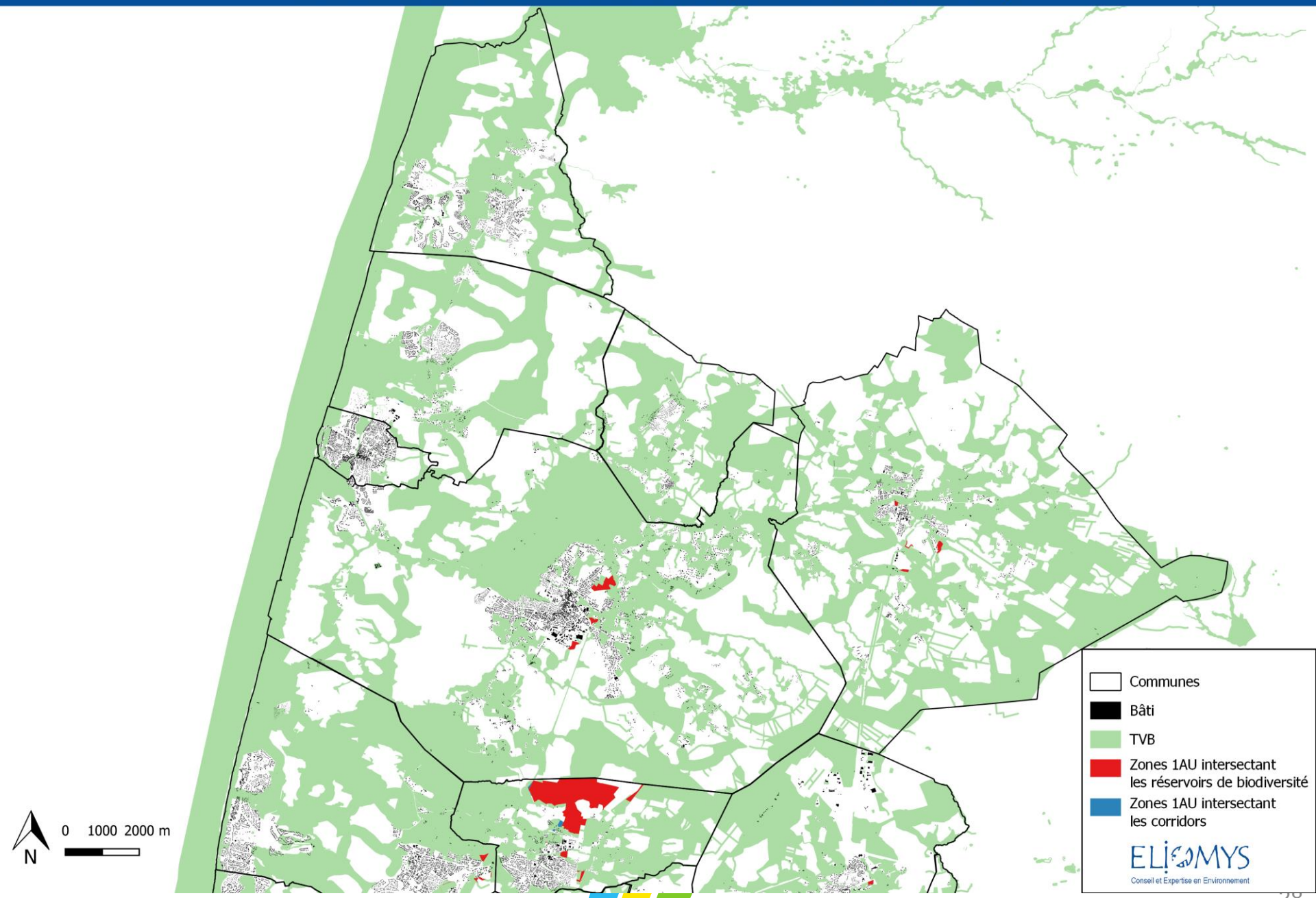
La plupart des zones de développement ont fait l'objet d'une analyse par secteurs (détaillée dans le chapitre suivant) ayant conduit à appréhender les enjeux de biodiversité locaux en plus des enjeux de la TVB. Les zones de développement ont également fait l'objet d'une analyse et une protection des zones humides. Les analyses ont conduit à prendre en compte la plupart des enjeux, soit en abandonnant l'urbanisation, soit en plaçant ces zones en 2AU, soit avec une prise en compte des enjeux à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois, certaines zones AU ont été ajoutées a posteriori de l'analyse et n'ont pas bénéficié de la démarche d'analyse itérative. Elles se situent au sein de la TVB à hauteur de 127 hectares, dont un peu plus de 74 hectares pour la seule ZAC de SPARBEN. Le tout représente 0,6% de la TVB.

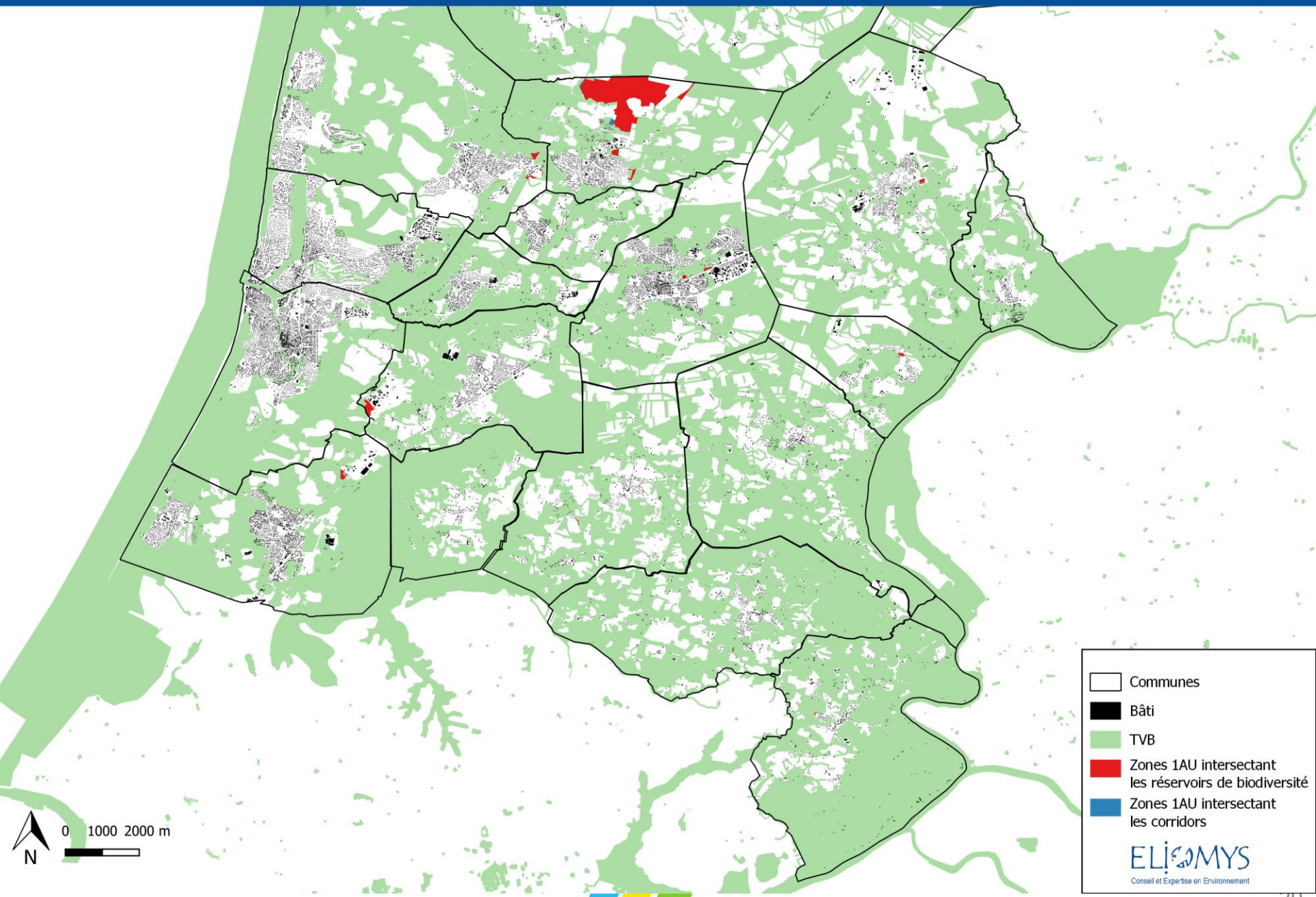
Un zoom sur les études environnementales menées dans le cadre de la ZAC de SPARBEN (Tosse) et le « lieux dit le grand BURCA » (Capbreton) sont disponibles en annexe du rapport de présentation.



Zones 1AU intersectant la TVB - MACS planche Nord (1/120 000)



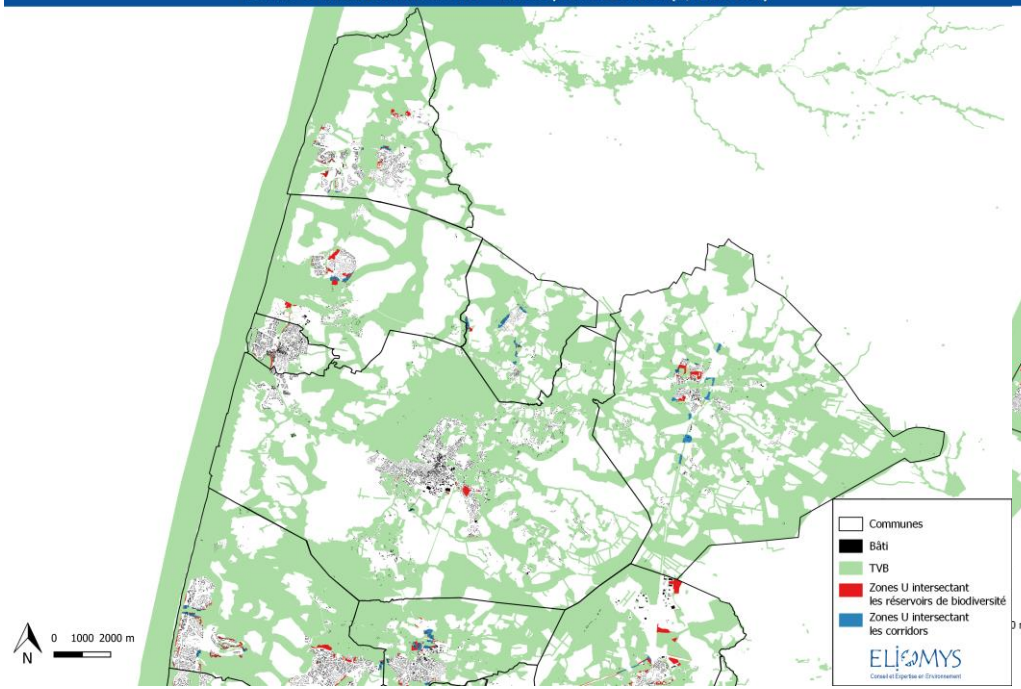
Zones 1AU intersectant la TVB - MACS planche Sud (1/120 000)



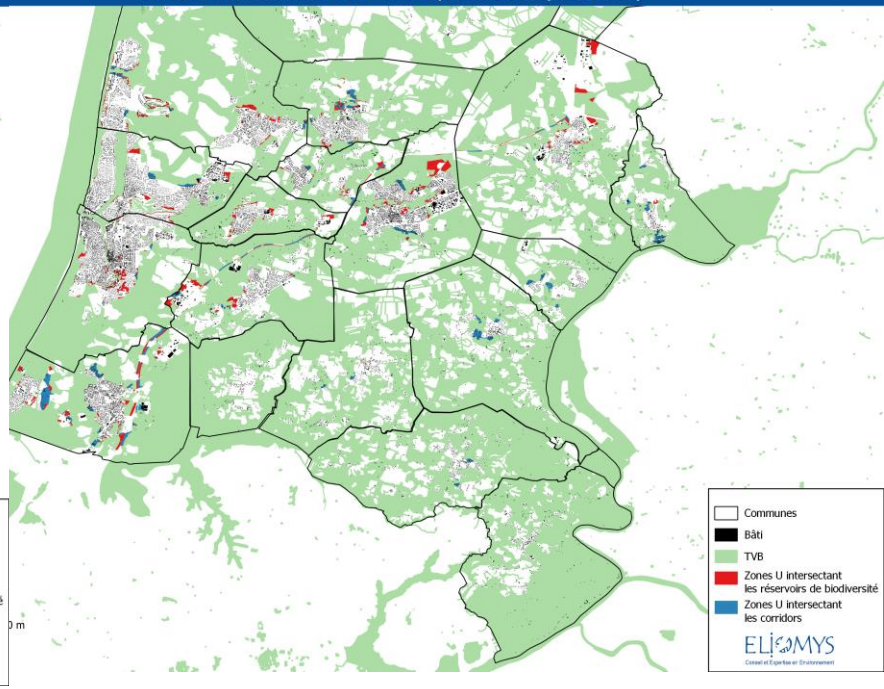
2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Certaines zones U non construites se trouvent au sein de la TVB et ne font l'objet d'aucune protection particulière. Ces zones représentent environ 717 hectares, soit 1,8% de la TVB à l'échelle du territoire. Si, à l'échelle globale de la TVB du PLUi, ces surfaces ne sont pas significatives, il est possible que, parmi ces zones, des enjeux ponctuels de biodiversité soient impactés.

Zones U intersectant la TVB - MACS planche Nord (1/120 000)



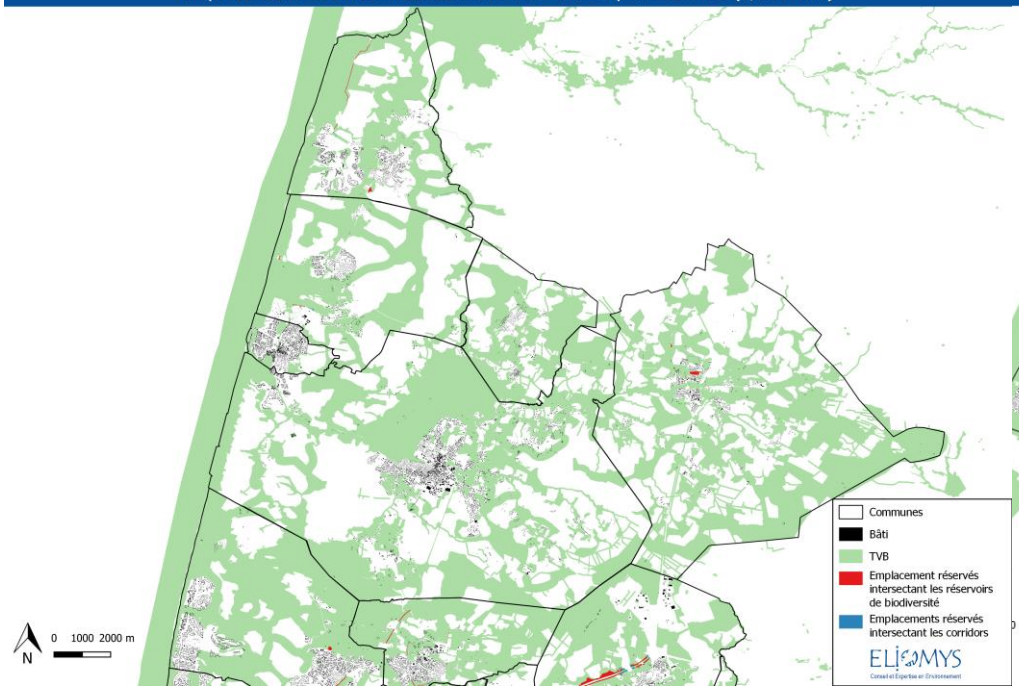
Zones U intersectant la TVB - MACS planche Sud (1/120 000)



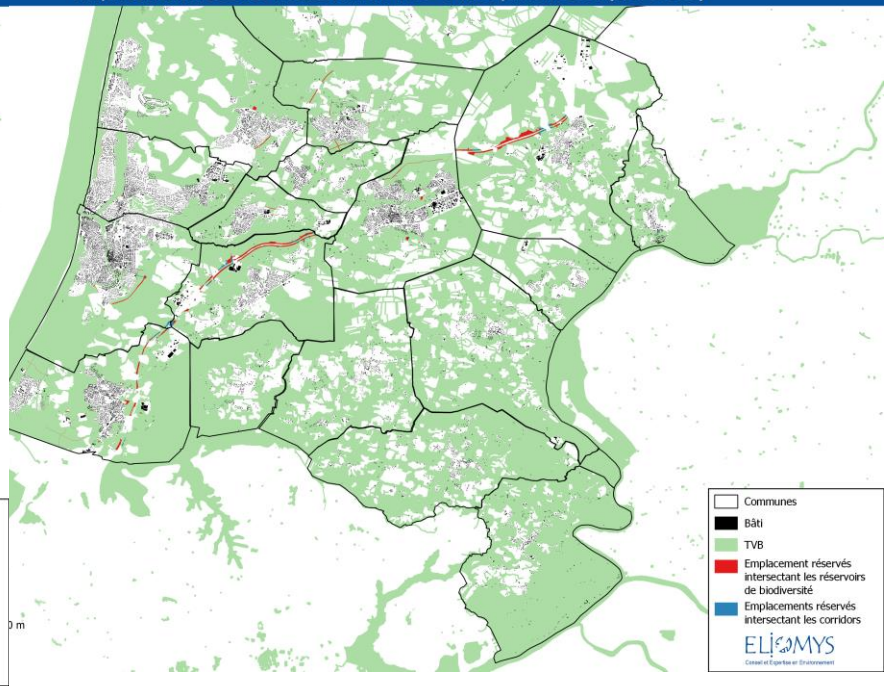
2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Les emplacements réservés interceptant la TVB représentent 212,20 hectares soit 0,52% de la TVB

Emplacements réservés intersectant la TVB - MACS planche Nord (1/120 000)

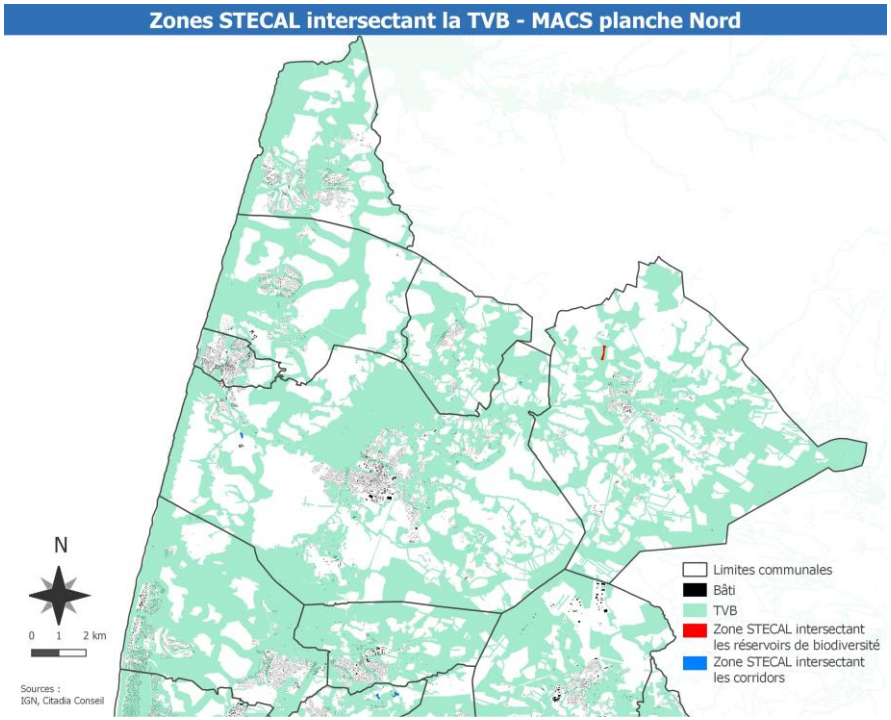


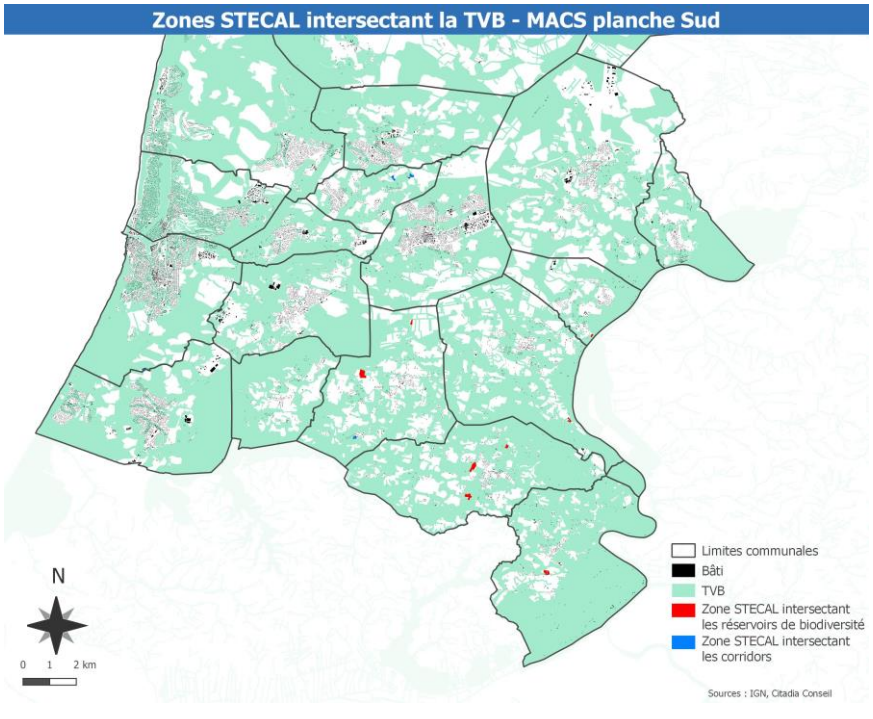
Emplacements réservés intersectant la TVB - MACS planche Sud (1/120 000)



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Les STECAL situés au sein de la TVB représentent 27,34 hectares, soit moins de 0,1% de la TVB



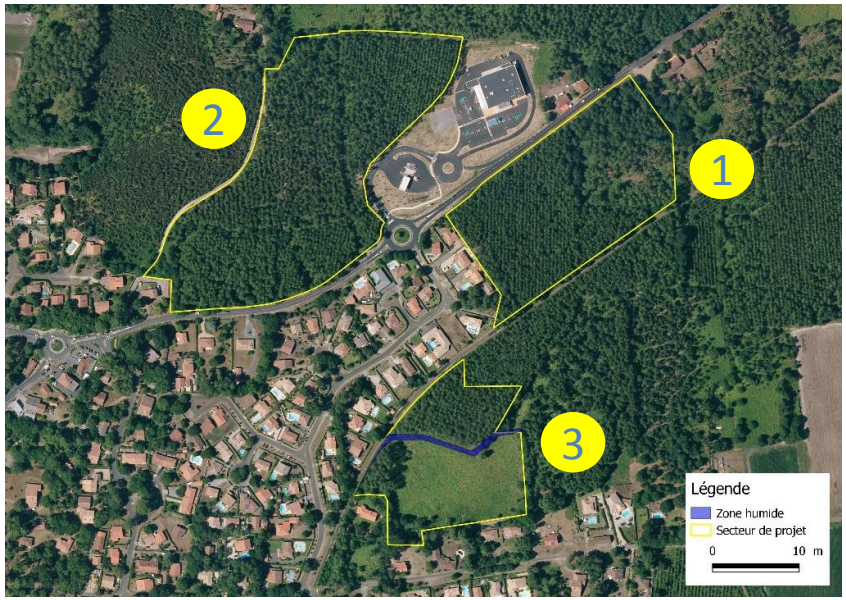


Au total, ce sont donc plus de 1 083 hectares (représentant 2,6 % de la TVB identifiée en phase diagnostic) qui ne bénéficient d'aucune protection. Sans être significative au regard de la surface protégée (66% du territoire), les secteurs de la TVB non protégés représentent localement une incidence non négligeable sur la biodiversité. Le détail de ces impacts est présenté en partie suivante.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Commune de MOLIETS-et-MAA



Sensibilités / Enjeux

- Secteurs couverts par de jeunes pinèdes, une coupe forestière ou une recrue de Robinier faux-acacia
- Présence potentielle d'espèces protégées communes

- Secteur sud (3) traversé par un fossé bordé d'une zone humide

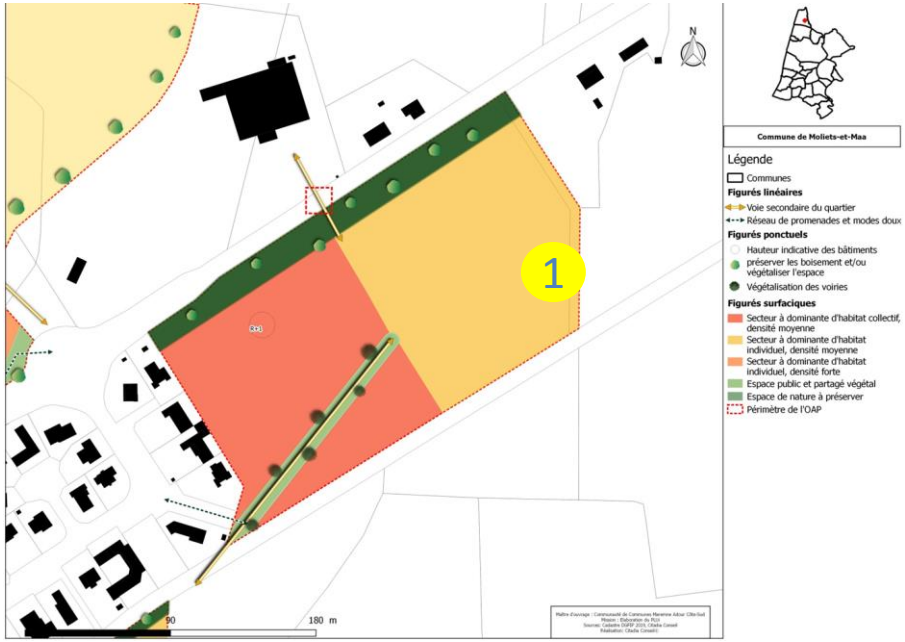
Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver le fossé, la zone humide attenante avec un tampon de 25 m
- Préserver des arbres lors de l'aménagement
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Commune de MOLIETS-et-MAA



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation d'une zone tampon boisée
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%

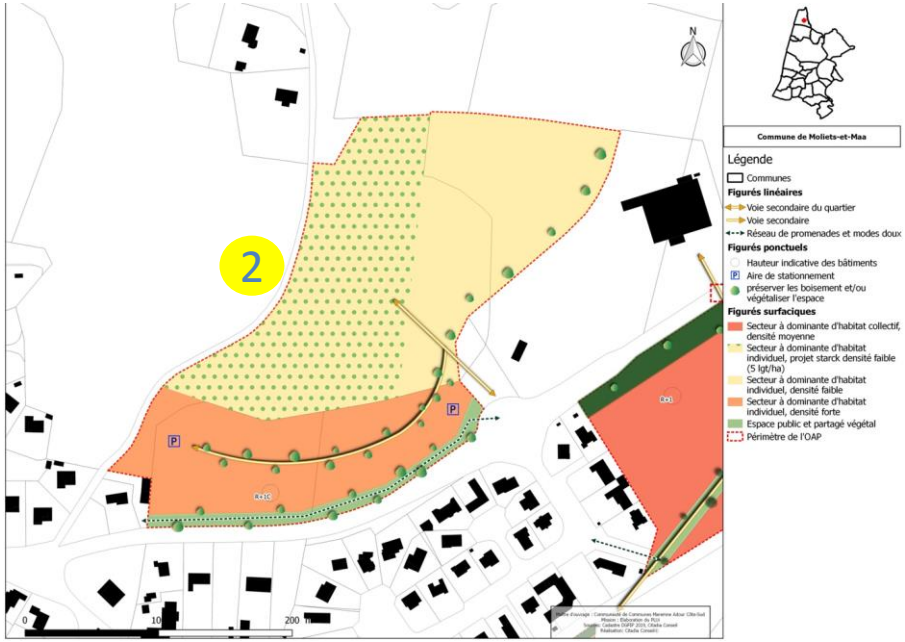
Analyse des incidences résiduelles

L'absence d'enjeu écologique fort et le traitement paysager de l'OAP permettent de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Commune de MOLIETS-et-MAA



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préconisations de surface de pleine terre de 50%

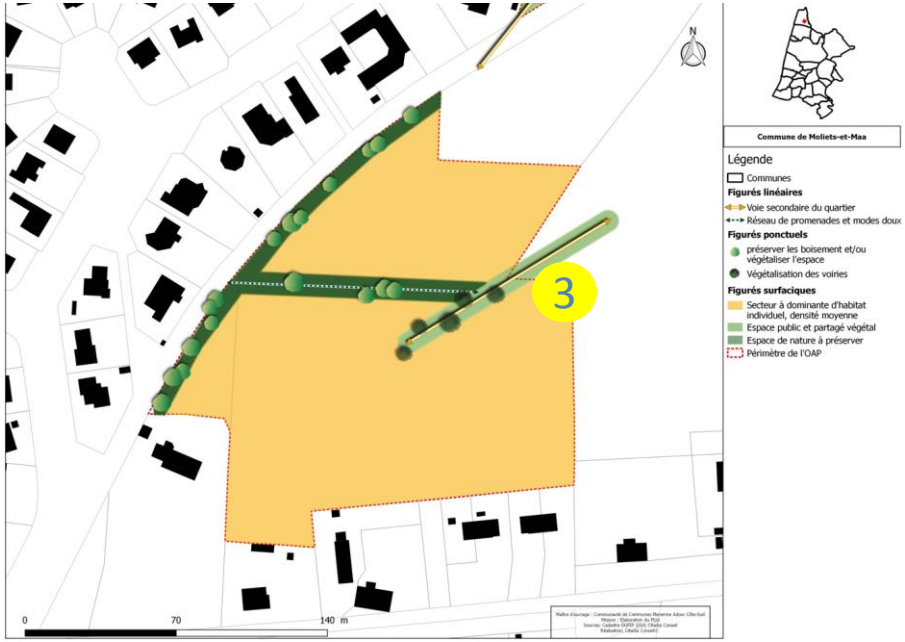
Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte du cours d'eau et le traitement paysager de l'OAP permettent de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Commune de MOLIETS-et-MAA



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

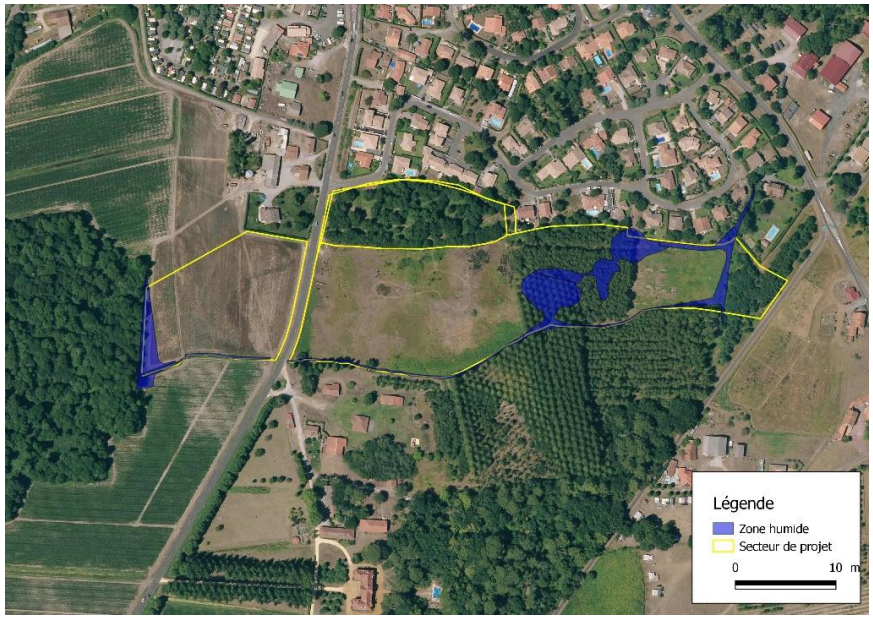
- Préservation du fossé par un espace de nature à préserver, mais passage d'une voirie sur la zone humide, risquant d'impacter fortement son fonctionnement
- Préservation d'une zone tampon boisée
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte de l'amont du fossé et le traitement paysager de l'OAP, mais l'urbanisation de l'aval du fossé permettent de conclure à une incidence résiduelle modérée

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de MESSANGES



Sensibilités / Enjeux

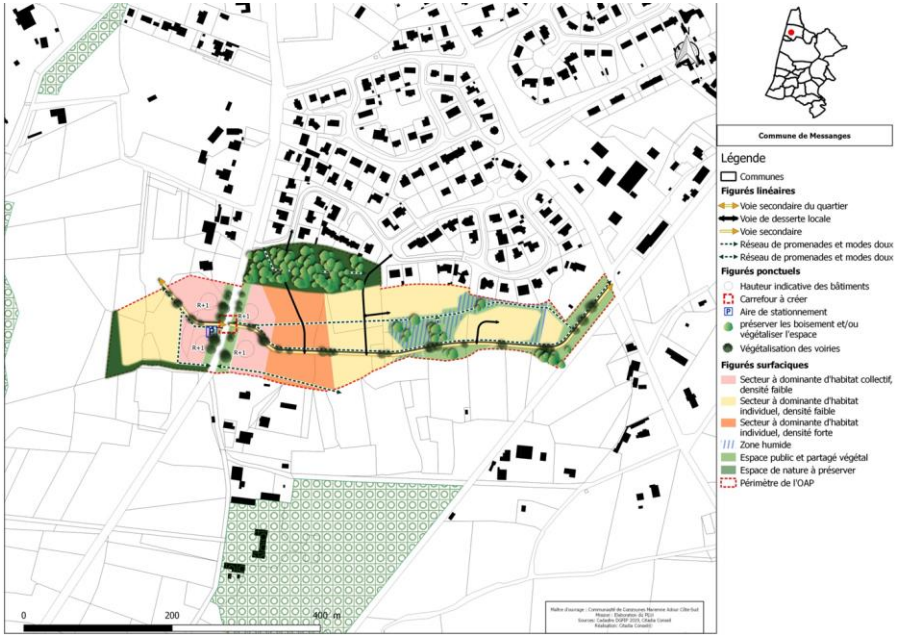
- Ancienne culture de maïs à l'abandon, jeune pinède, peupleraie et friche post exploitation forestière
- Présence potentielle d'espèces protégées communes
- Présence de zones humides à l'extrémité ouest, au centre et à l'est.
- Ruisseau permanent en rive sud à l'ouest et au centre

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25 m
- Préserver des arbres lors de l'aménagement sur la parcelle nord en contact avec le village actuel.
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de MESSANGES



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

Mesures prévues par le zonage :

- Déclassement de la zone constructible de la partie est de la zone impactée par de nombreuses zones humides
- Préservation du boisement (L.151-23 CU – Corridor pas japonais)
- Préservation des zones humides (L.151-23 CU – zone humide)

Mesures prévues par l'OAP :

- Préservation / Création d'un espace naturel sur la zone humide à l'ouest de la zone

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de MESSANGES

Sensibilités / Enjeux

- Ancienne culture de maïs à l'abandon
- Présence potentielle d'espèces protégées communes
- Présence de zones humides en bordure de parcelle
- Ruisseau permanent en rive, traversant la zone par busage puis en rive nord

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25 m
- Débuser le ruisseau puis le renaturer (reméandrage, berge en pente douce…)

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de MESSANGES

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Le texte de l'OAP prévoit qu'une attention particulière sera portée à la sensibilité des franges avec le ruisseau de la Prade et le boisement appartenant au réseau Natura 2000. Des fonds de jardins attenants à ces espaces sensibles seront privilégiés

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de JOSSE

Sensibilités / Enjeux

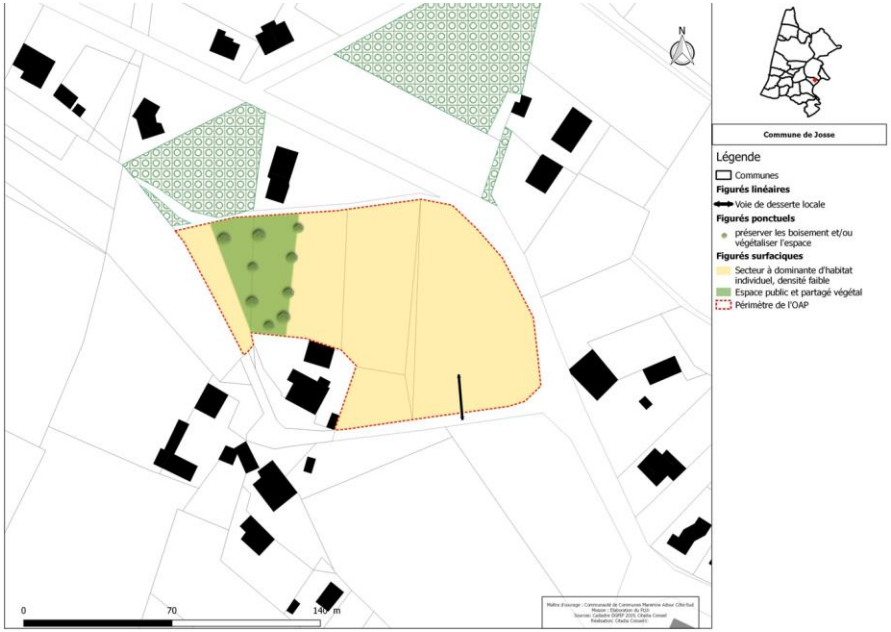
- Prairie
- Lisière forestière/haie relictuelle
- Présence de zones humides en bordure de parcelle

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver la zone humide avec un tampon de 25 m
- Préserver les lisières forestières et haies

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de JOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation d'une zone naturelle
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune d'AZUR

Sensibilités / Enjeux

- Recrue forestière post exploitation

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver les arbres les plus anciens lors de l'aménagement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune d'AZUR

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

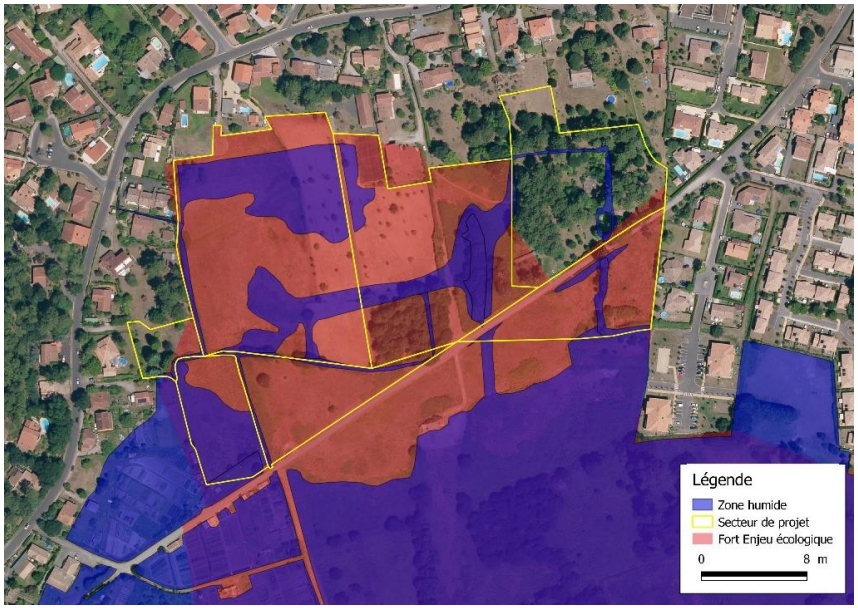
- Préservation de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR



Sensibilités / Enjeux

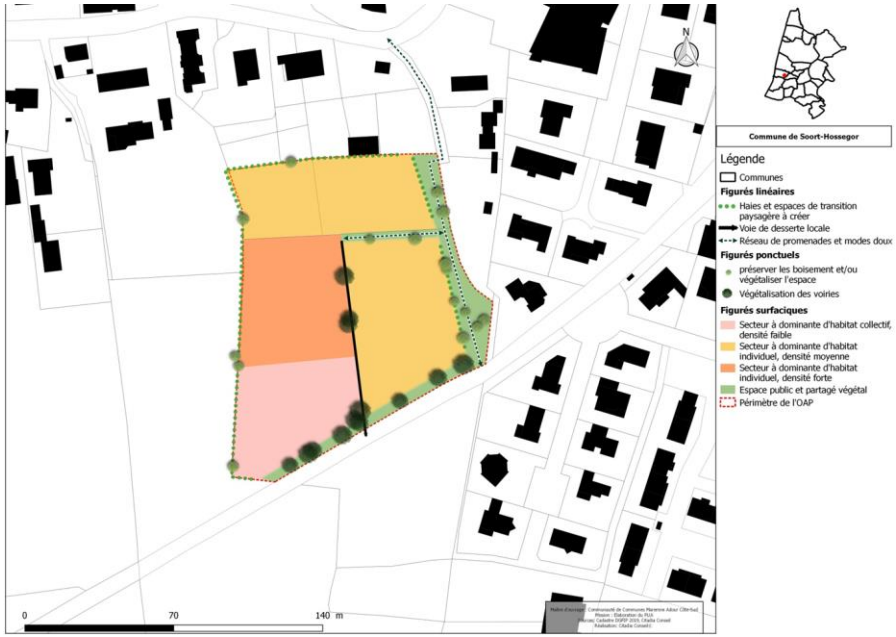
- Ensemble de prairie, de haies, boisements avec de nombreuses zones humides. L'ensemble est en lien direct avec les barthes du Monbardon.
- Présence potentielle d'espèces protégées patrimoniales dont la Pie-grièche écorcheur au niveau des prairies, du Cuivré des marais au sein des prairies humides ainsi que l'Agrion de Mercure sur le ruisseau
- Présence de zones humides de vaste superficie
- Présence d'un ruisseau permanent

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Enjeux écologiques fort largement répartis et nombreuses zones humides : il serait préférable de ne pas urbaniser ces parcelles

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables pour la plupart des parcelles
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)

Sur la partie soumise OAP :

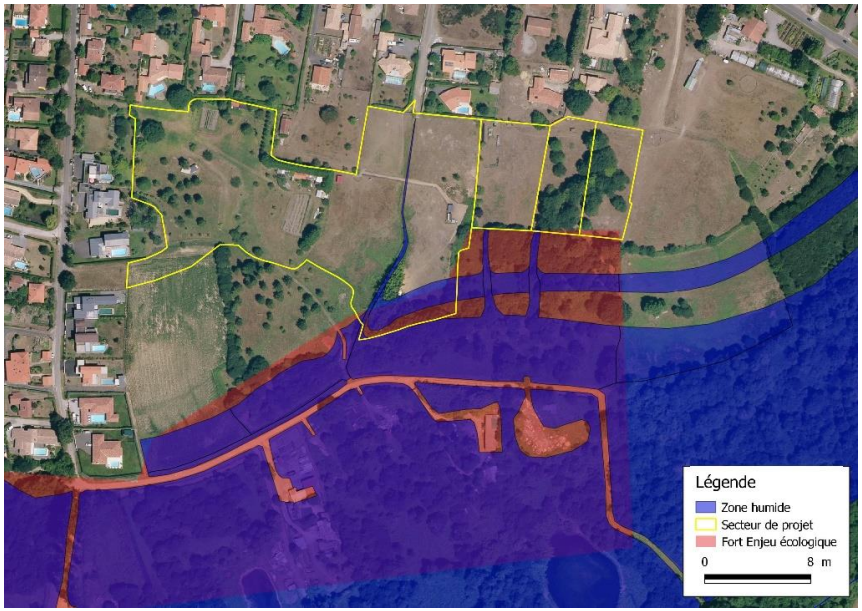
- Maintien des arbres les plus significatifs

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR



Sensibilités / Enjeux

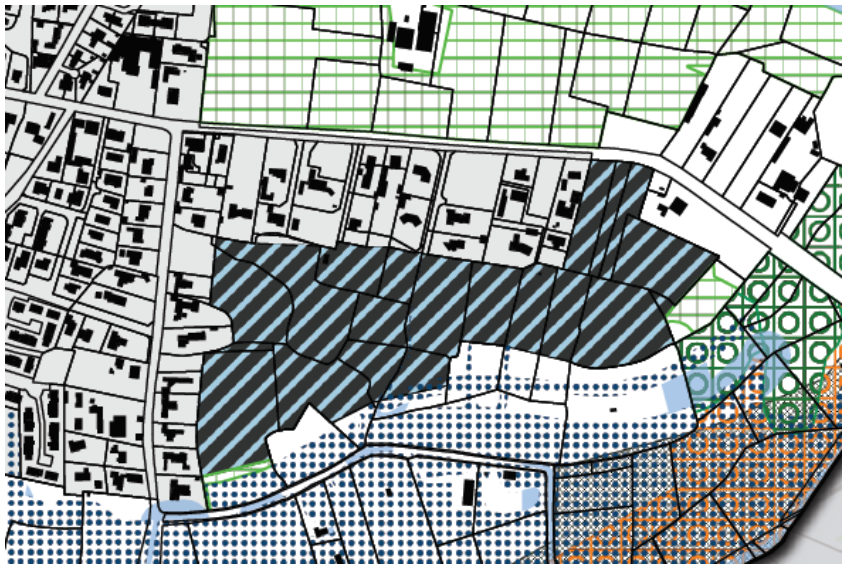
- Ensemble de prairies et de haies. Présence de zones humides en bordure sud en lien direct avec les barthes du Monbardon.
- Présence potentielle d'espèces protégées communes. Présence potentielle d'espèces patrimoniales au niveau des zones humides (Cuivré des marais…)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure la zone humide de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Préserver les lisières forestières et les haies
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Classement en zone 2AU qui sera soumise à étude détaillée lors de la modification du PLU
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)

Analyse des incidences résiduelles

En l'état actuel, la zone est classée en 2AU, non ouverte directement à l'urbanisation, et couverte par des prescriptions écologiques (réservoir de biodiversité, zone humide, cours d'eau) induisant une impossibilité de construire la zone en l'état. Ainsi, les incidences résiduelles sont nulles (inconstructibilité de la zone).

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone, une nouvelle analyse écologique actualisée et argumentée sera nécessaire pour préserver les enjeux écologiques de la zone et limiter les impacts de la constructibilité sur l'environnement.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR

Sensibilités / Enjeux

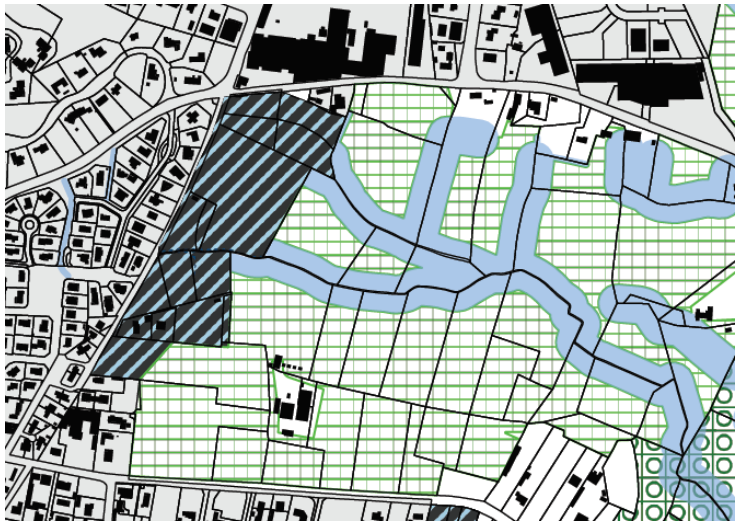
- Prairies
- Petit bois
- fossé
- Ruisseau permanent
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25 m
- Préserver le fossé
- Creuser une mare

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOORTS-HOSSEGOR



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Classement en zone 2AU qui sera soumise à étude détaillée lors de la modification du PLU
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)

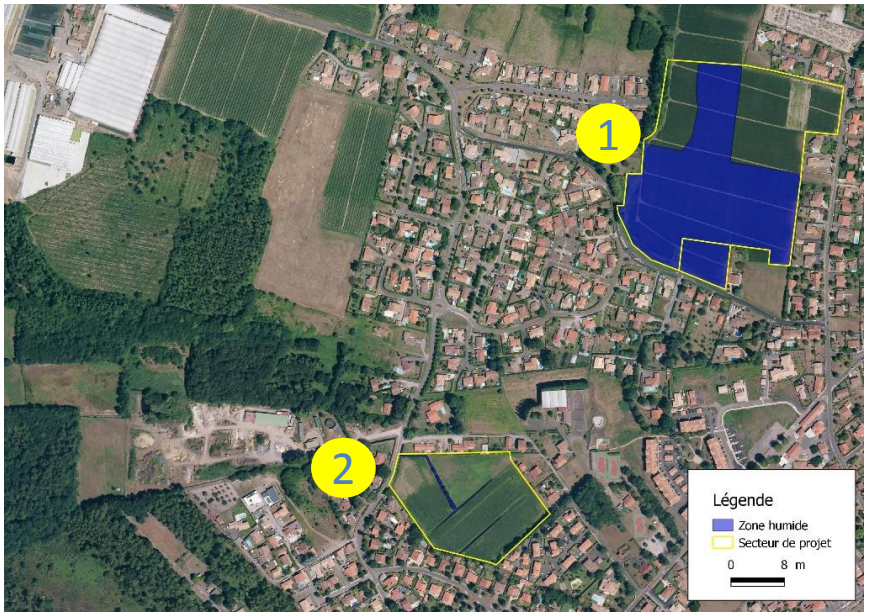
Analyse des incidences résiduelles

En l'état actuel, la zone est classée en 2AU, non ouverte directement à l'urbanisation, et couverte par des prescriptions écologiques (réservoir de biodiversité, zone humide, cours d'eau) induisant une impossibilité de construire la zone en l'état. Ainsi, les incidences résiduelles sont nulles (inconstructibilité de la zone).

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone, une nouvelle analyse écologique actualisée et argumentée sera nécessaire pour préserver les enjeux écologiques de la zone et limiter les impacts de la constructibilité sur l'environnement.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de BENESSE-MAREMNE



Sensibilités / Enjeux

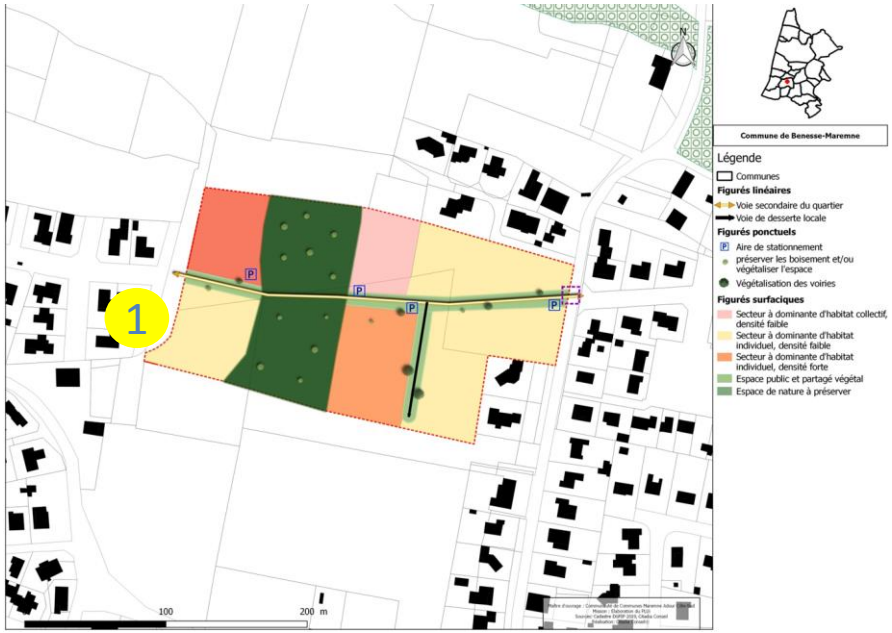
- Ensemble de parcelles cultivées en maïs, à l'abandon
- Présence d'un ruisseau permanent au sud et d'une haie
- Présence potentielle d'espèce protégée commune
- Présence avérée de l'Agrion de Mercure sur le ruisseau

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure la zone humide de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Préserver le ruisseau avec un tampon de 25 m
- Préserver la haie

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de BENESSE-MAREMNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

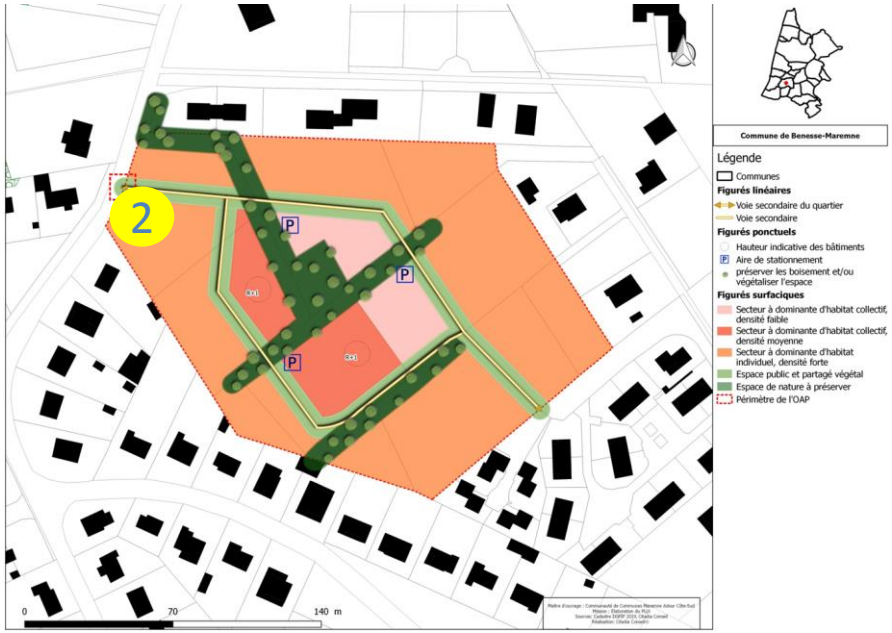
- Exclusion des zones urbanisables pour une partie de la parcelle
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de BENESSE-MAREMNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

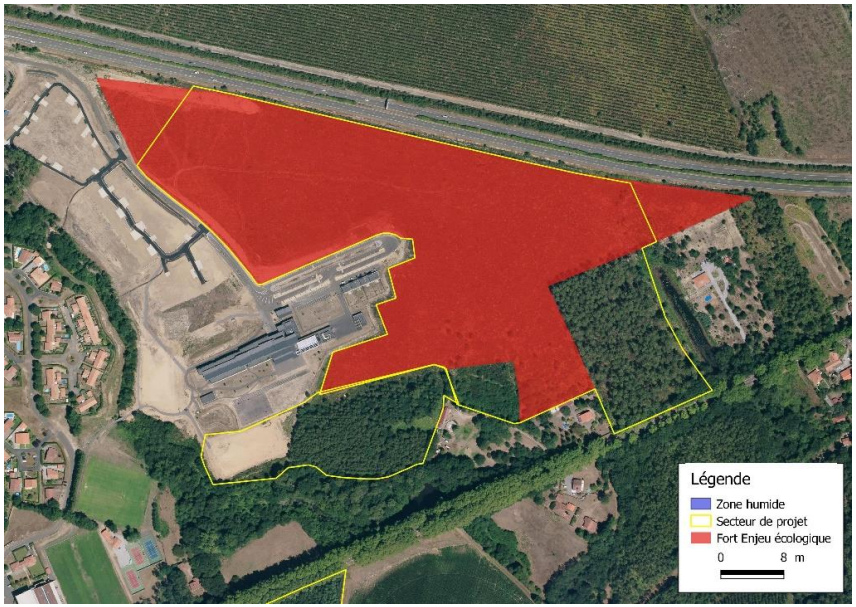
- Préservation de bandes boisées
- Préservation de la zone humide
- Maintien des continuités humides

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Sensibilités / Enjeux

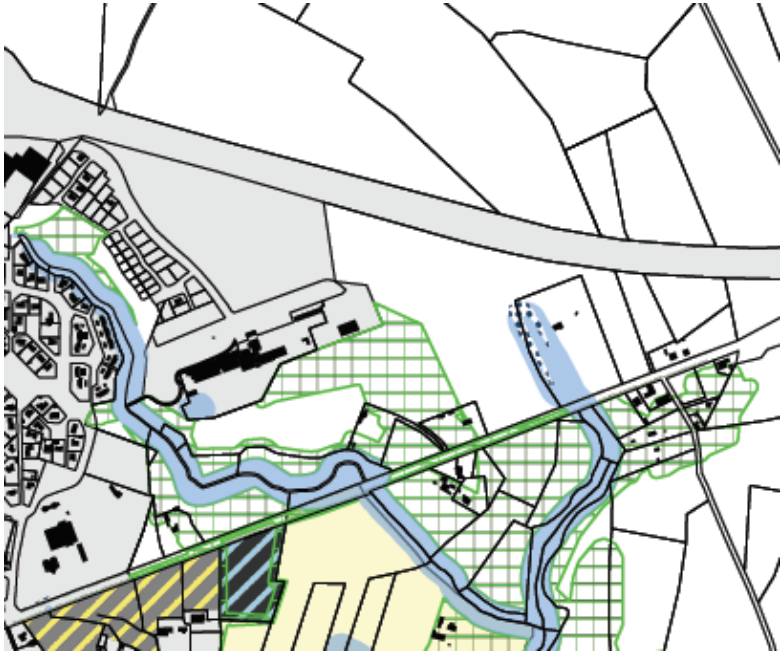
- Vaste ensemble de landes sèches (habitat naturel remarquable) hébergeant de nombreuses espèces protégées remarquables dont 3 à 5 couples de **Fauvette pitchou (oiseau classé en Danger en France**) ainsi que la Linotte mélodieuse (classé Vulnérable en France) et le Tarier pâtre (classé Quasi-menacé en France)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Enjeu écologiques fort largement répartis : il serait préférable d'éviter d'urbaniser la majorité de ces parcelles

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

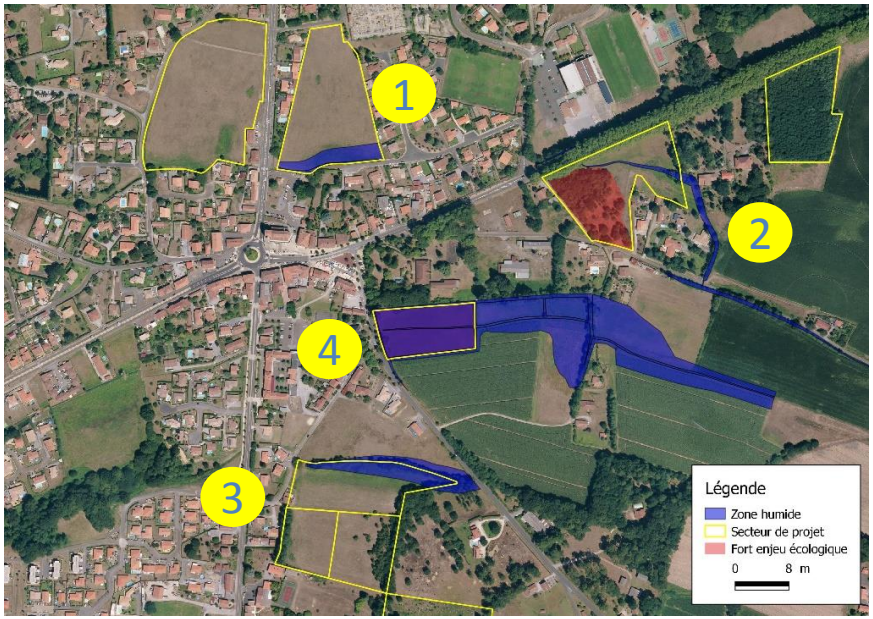
- Exclusion de l'urbanisation d'une partie des parcelles.
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte partielle des enjeux conduit à conclure à une incidence résiduelle forte

Des projets antérieurs à l'élaboration du PLUI et à son évaluation environnementale avaient obtenus toutes les autorisations préalables (études d'impact, autorisation de défrichement, etc) pour leur réalisation (lotissement communal, halle des sports, unité de gendarmerie mobile avec logements, etc). Le reste du secteur a été préservé dans le cadre du PLUI.

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Sensibilités / Enjeux

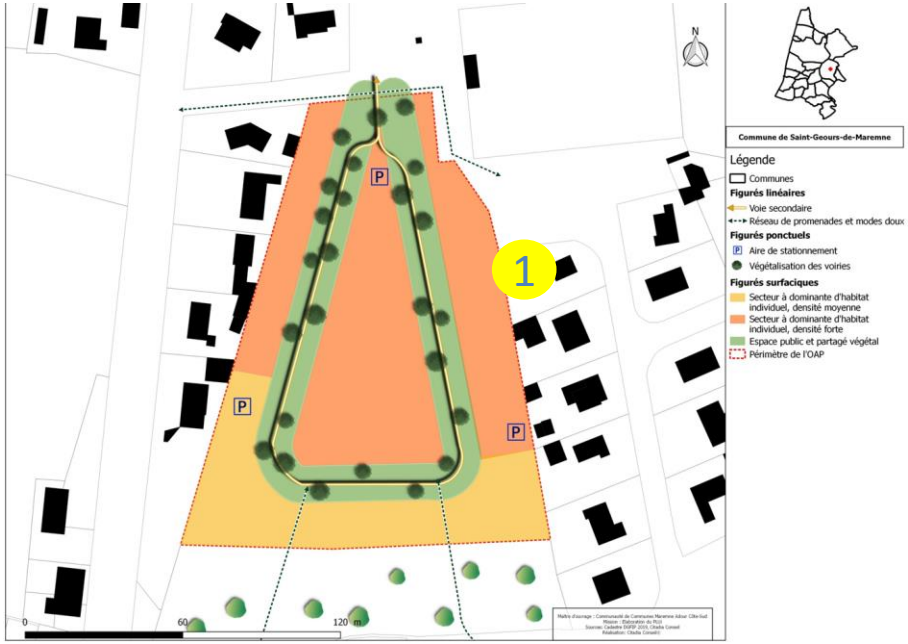
- Ensemble de prairies et de cultures ponctué de haies et de boisements.
- Présence d'un ruisseau permanent
- Présence de zones humides
- Présence avérée de l'Agrion de Mercure et potentiel du Cuivré des marais (insectes protégés) au sud de l'école
- Présence potentielle d'espèces protégées communes
- Présence potentielle de chiroptères dans les boisements

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure la parcelle voisine de l'école de l'urbanisation entièrement en zone humide avec un fort enjeu écologique
- Préserver le ruisseau avec un tampon de 25 m
- Préserver les haies
- Préserver les arbres matures lors de l'aménagement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

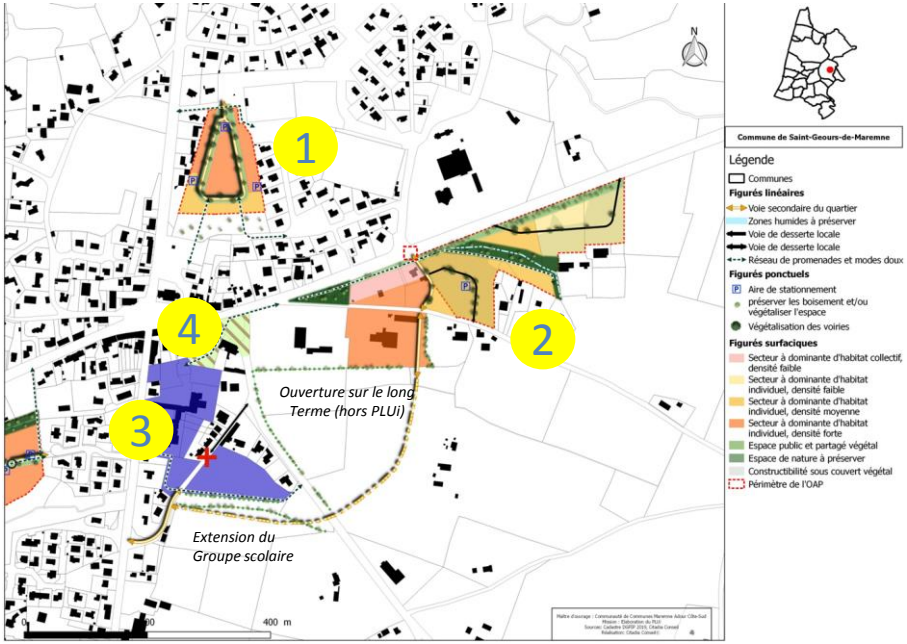
- Découpage de la parcelle pour préserver le sud, la zone humide

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

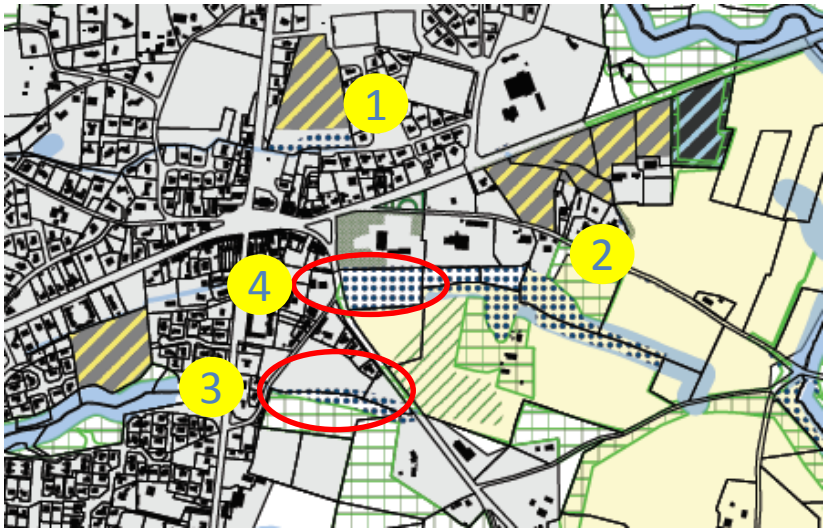
- Préservation / Création d'un espace naturel
- Préconisations de surface de pleine terre de 50%
- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux est satisfaisante, mais reste toutefois incomplète avec notamment la destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées ; ce qui conduit à conclure à une incidence résiduelle moyenne

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



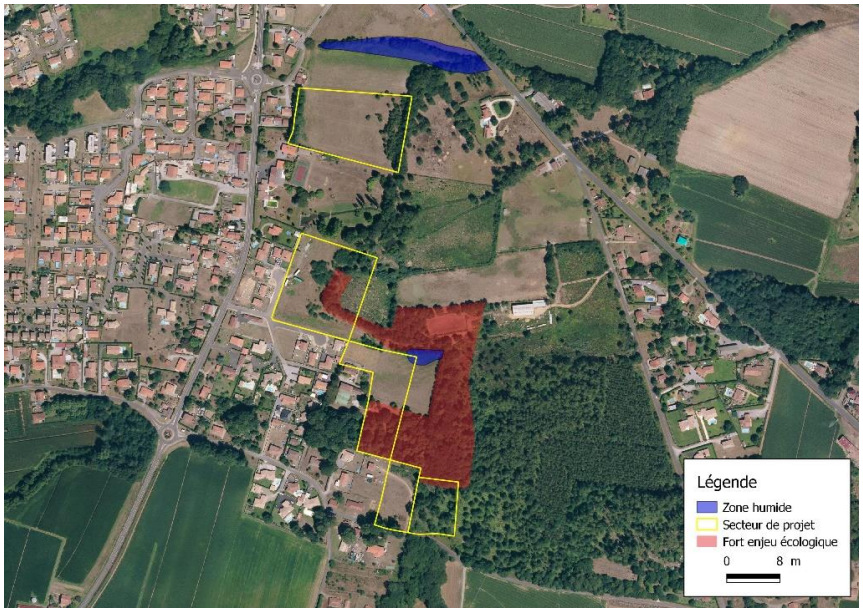
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE



Sensibilités / Enjeux

- Ensemble de prairies et de boisements.
- Présence ponctuelle de zones humides et d'une mare
- Présence potentielle d'espèces protégées communes et patrimoniales
- Présence potentielle de chiroptères dans les boisements

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Préserver la mare
- Préserver les haies
- Préserver les arbres matures lors de l'aménagement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-GEOURS-de-MAREMNE

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables de certaines parcelles
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux est satisfaisante, mais reste toutefois incomplète avec notamment la destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées ; ce qui conduit à conclure à une incidence résiduelle moyenne

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune d'ANGRESSE

Sensibilités / Enjeux

- Cultures de maïs
- Boisements
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées communes

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune d'ANGRESSE

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

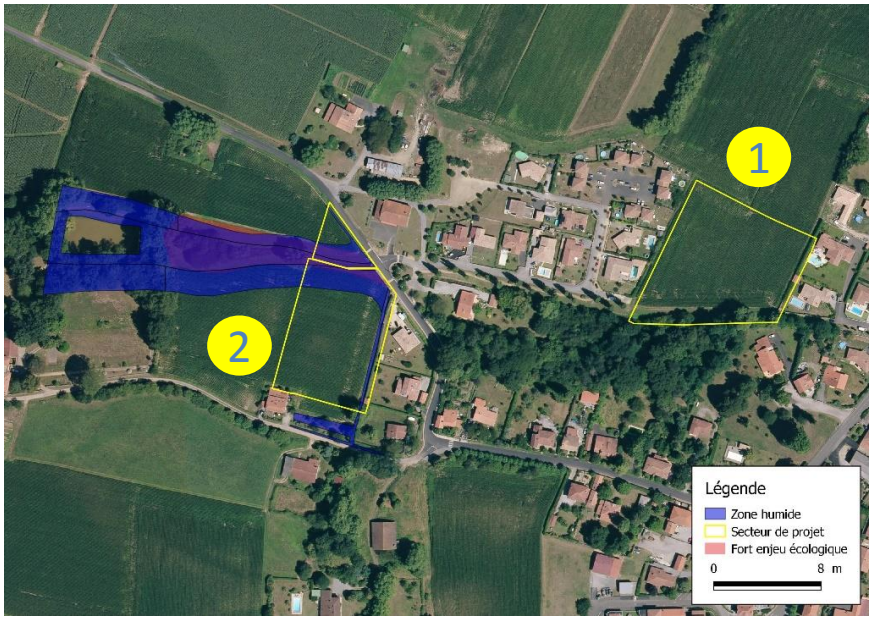
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBRIGUES



Sensibilités / Enjeux

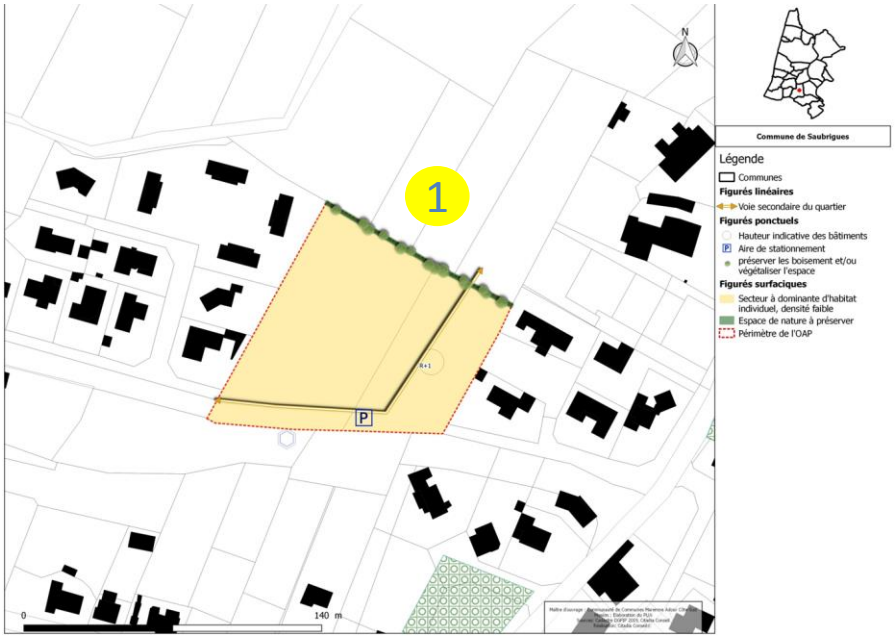
- Cultures de maïs
- Petit boisement
- Ruisseau permanent avec lisière humide
- Présence de zones humides
- Présence avérée d'espèces protégées dont le Cuivré des marais

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBRIGUES



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

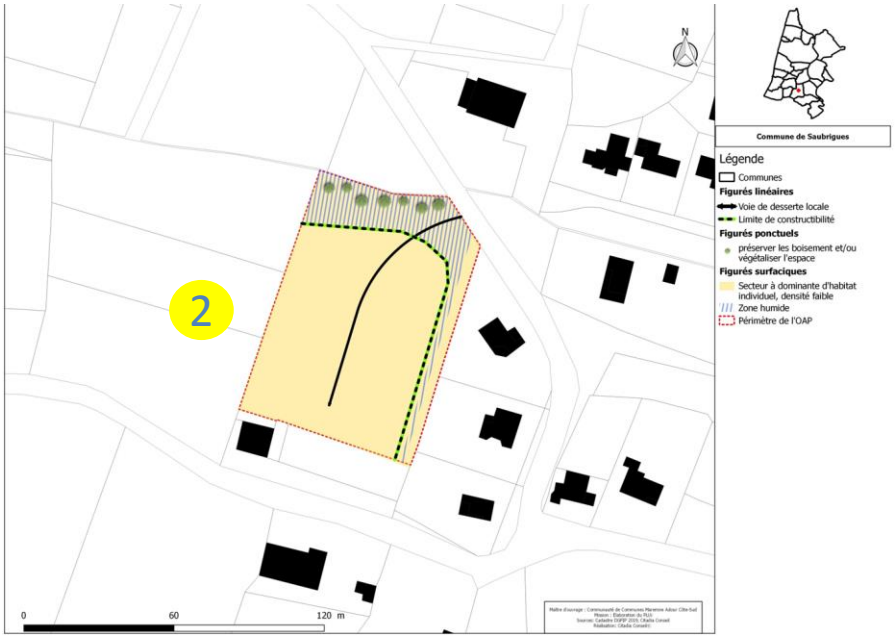
- Création d'une bande boisée
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBRIGUES



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

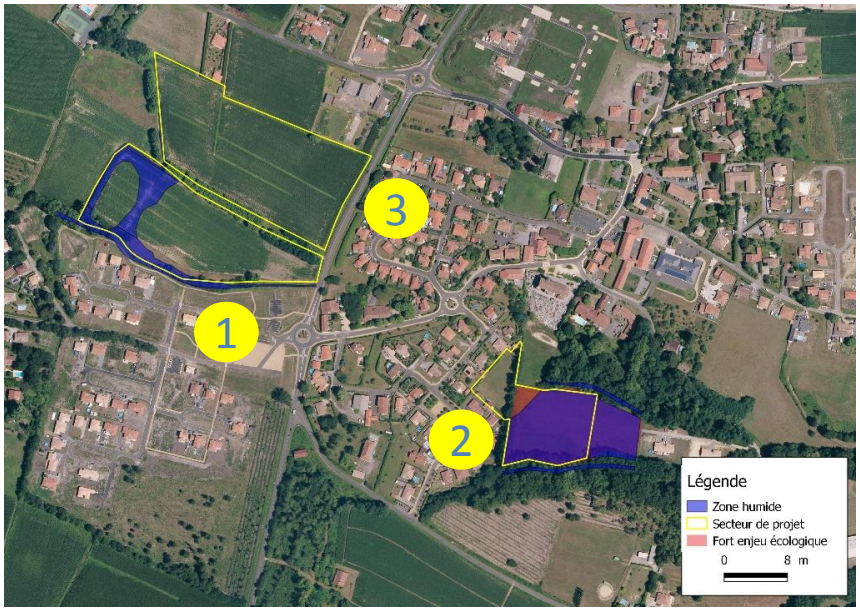
- Préservation de la zone humide
- Le texte de l'OAP prévoit un point d'attention pour le franchissement de la zone humide afin de créer la voie de desserte
- Préservation d'une zone tampon boisée

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-JEAN-de-MARSACQ



Sensibilités / Enjeux

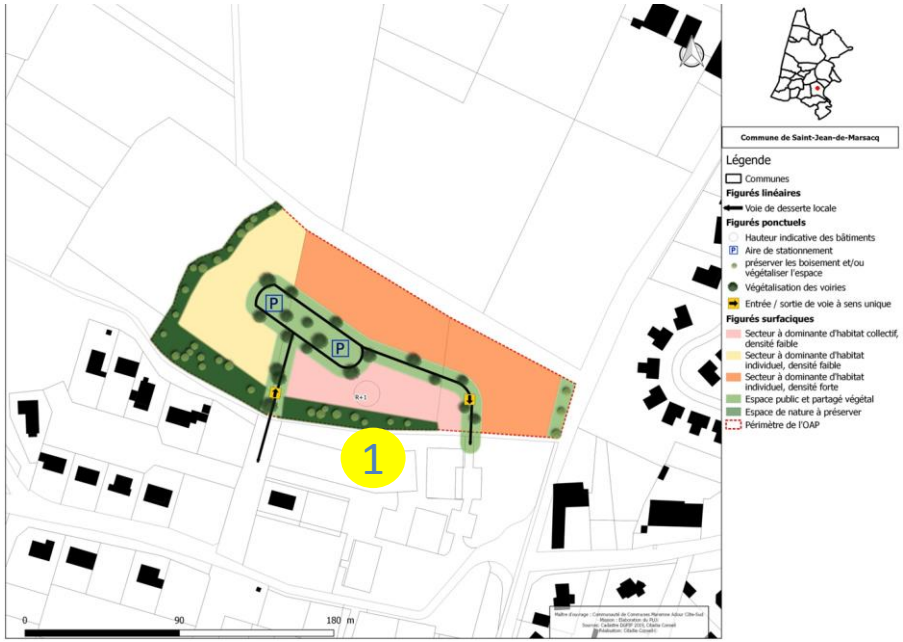
- Cultures de maïs
- Prairies de fauche
- Fossés et haies
- Présence de zones humides
- Présence avérée d'espèces protégées dont le Cuivré des marais

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les prairies abritant le Cuivré des marais
- Conserver les haies
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-JEAN-de-MARSACQ



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

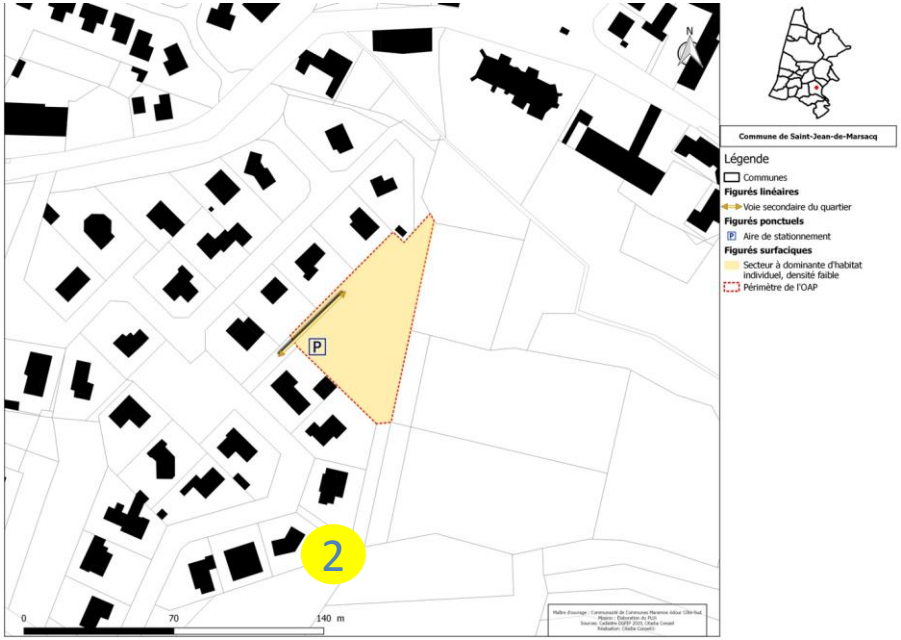
- Préservation / Création de bandes boisées
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-JEAN-de-MARSACQ



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

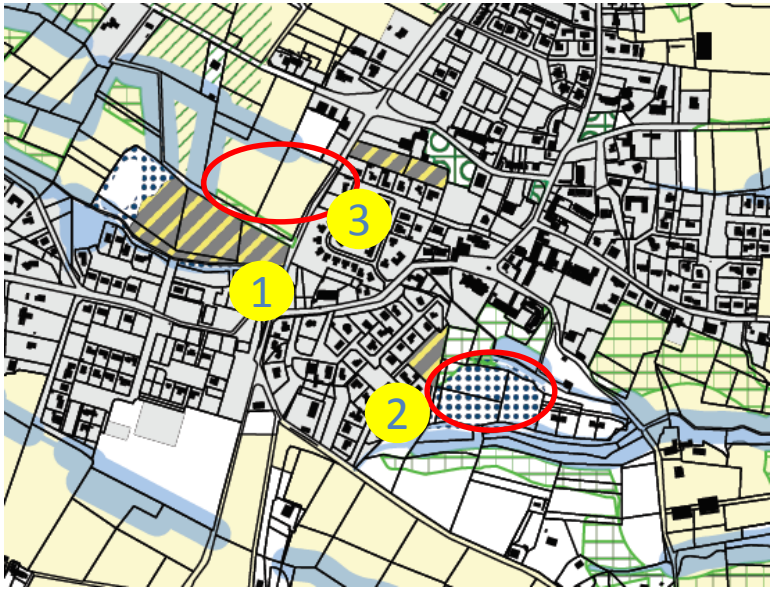
- Préconisations de surface de pleine terre de 50%

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-JEAN-de-MARSACQ



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

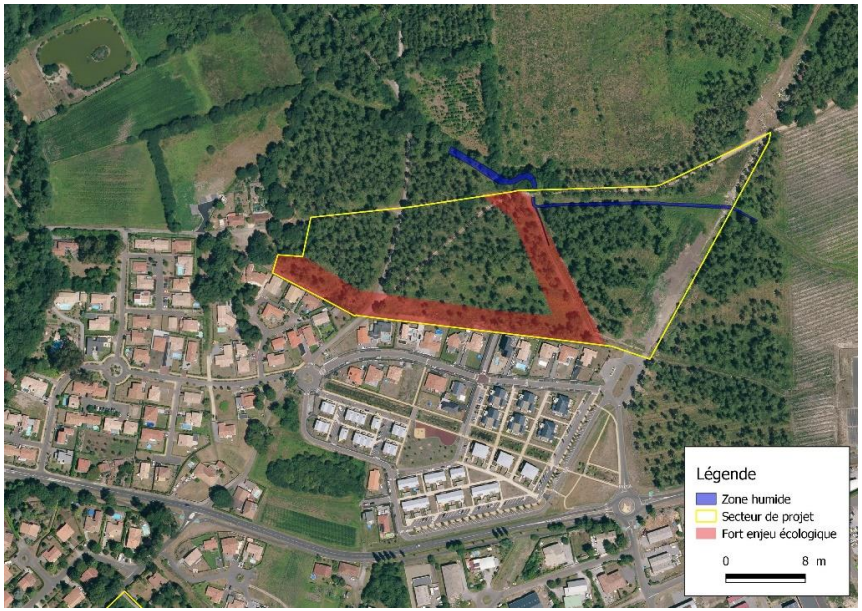
- Exclusion des zones urbanisables
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE



Sensibilités / Enjeux

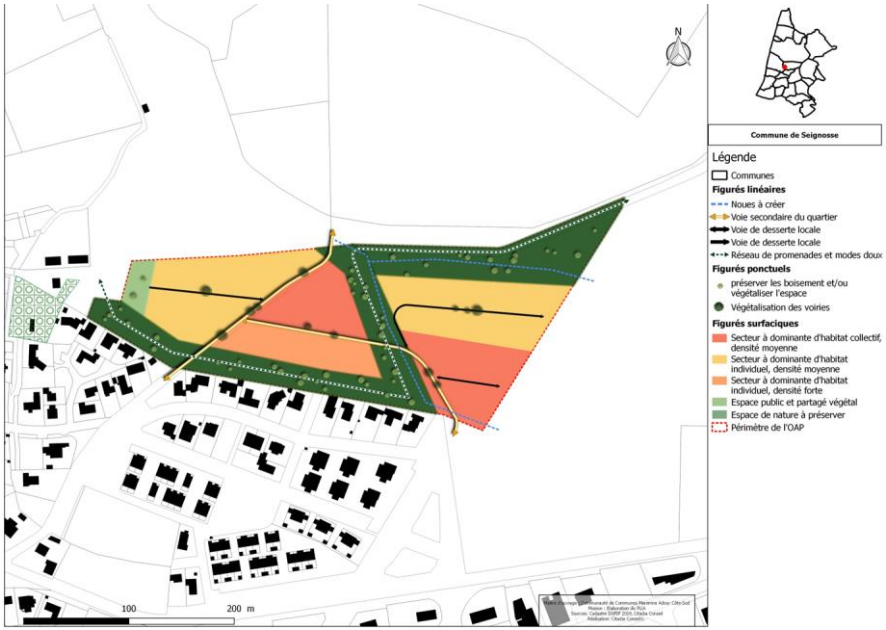
- Boisement de pins maritimes d'âge moyen
- Fossés
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d’espèces protégées

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l’urbanisation avec un tampon de 25 m
- Conserver les vieux arbres en zone à fort enjeu
- Conserver les fossés

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE

Sensibilités / Enjeux

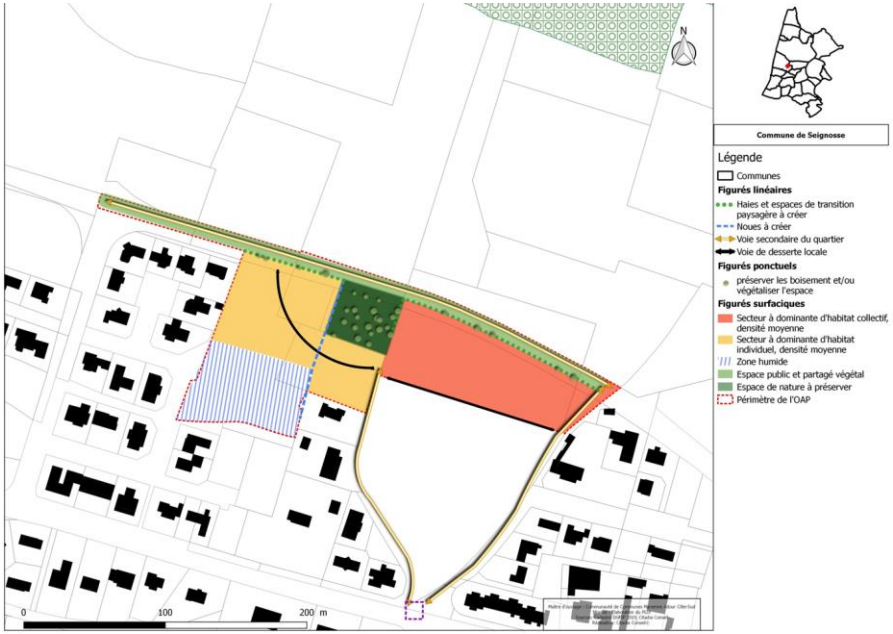
- Cultures de maïs
- Prairie
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement
- Replanter de haies

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

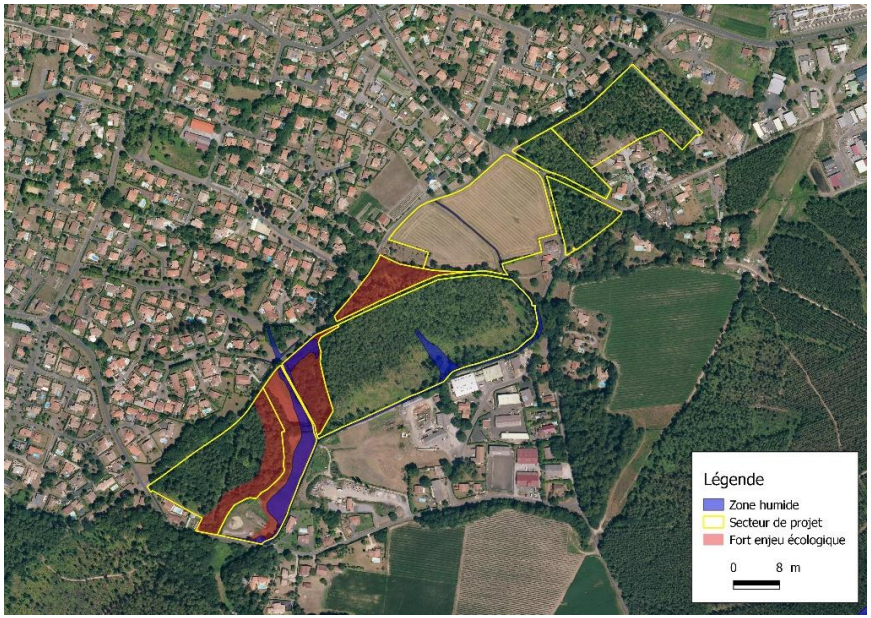
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE



Sensibilités / Enjeux

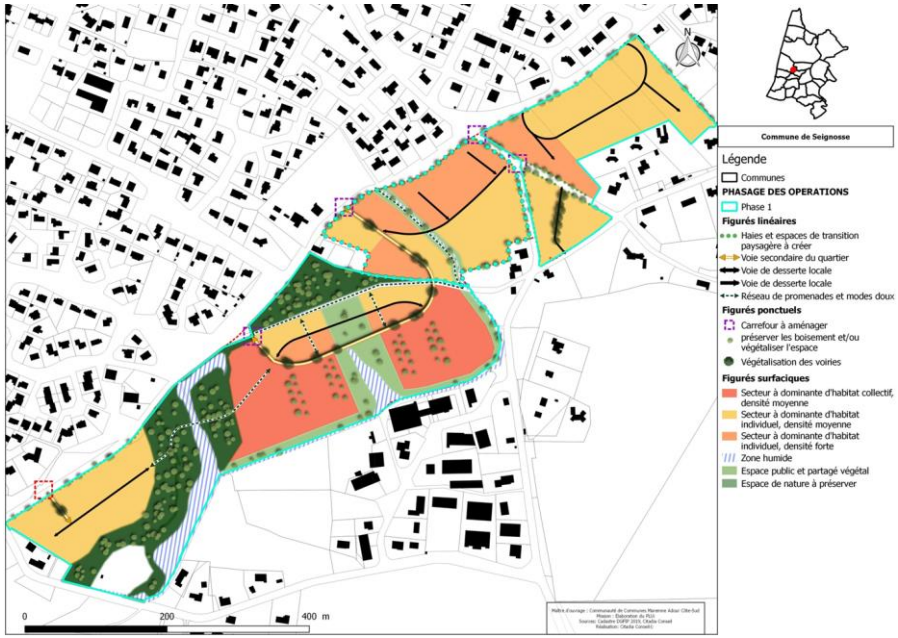
- Bois de feuillus
- Pinèdes d'âges variables
- Vieille chênaie
- Prairies humides
- Mare temporaire
- Recrue forestière
- Fossés
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées (Chauves-souris, amphibiens, oiseaux notamment)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les zones à forts enjeux écologiques
- Conserver les arbres matures (même les pins)
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SEIGNOSSE



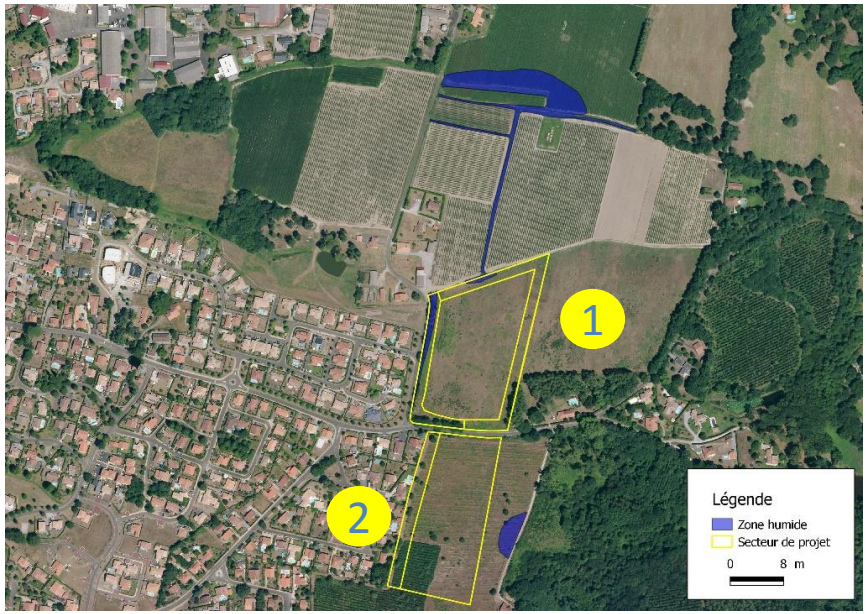
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation de la zone humide
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de TOSSE



Sensibilités / Enjeux

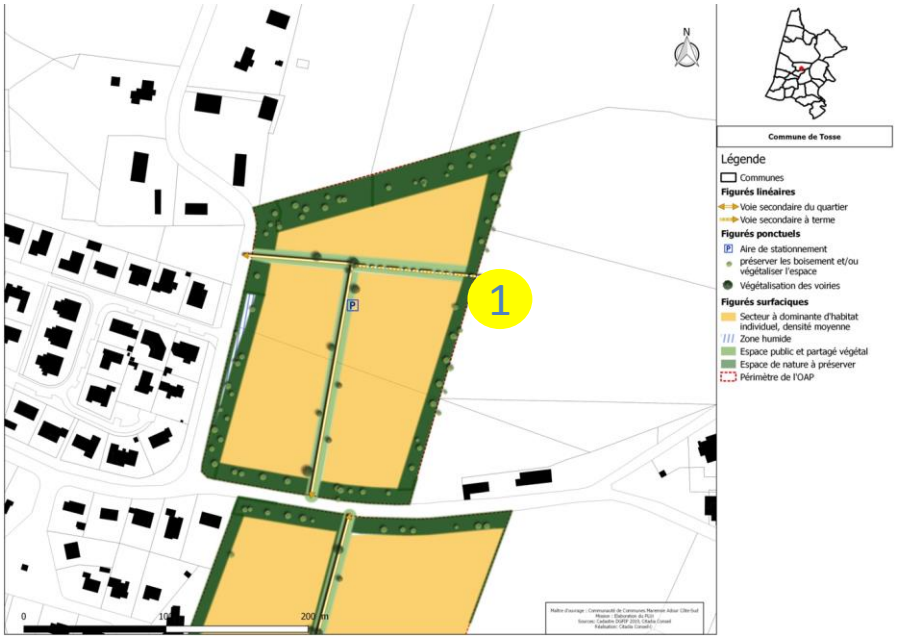
- Cultures de maïs
- Prairie
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

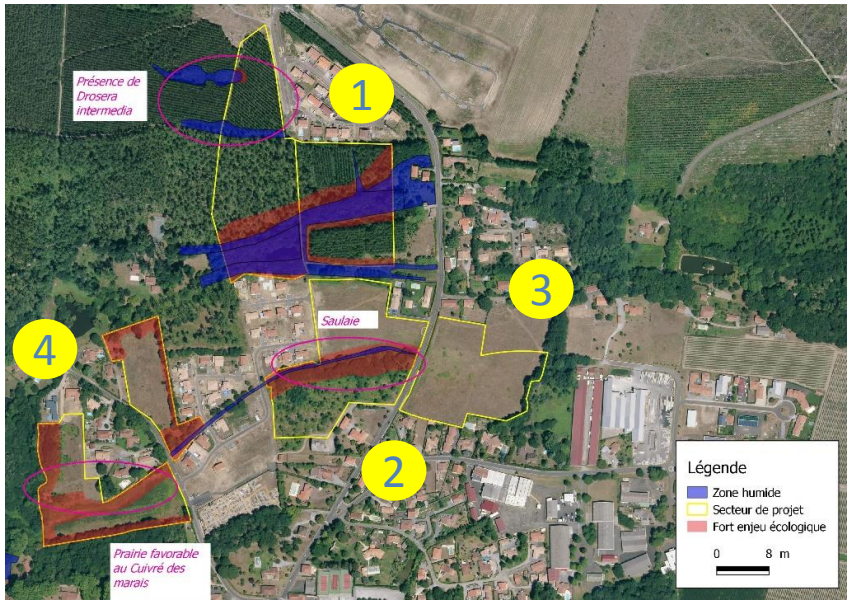
- Préservation / Création de bandes boisées
- Préservation de la zone humide

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Sensibilités / Enjeux

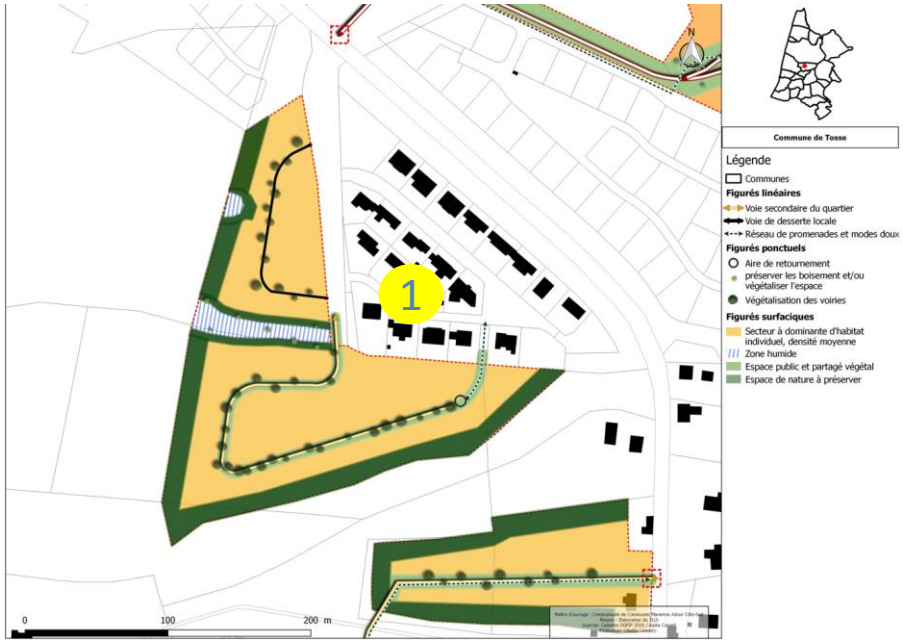
- Chênaie
- Saulaie, Bois de feuillus
- Pinède d'âges variés
- Prairies de fauche
- Fossés
- Présence de zones humides
- Présence avérée d'espèces protégées dont *Drosera intermedia*, plante carnivore protégée en France (présence ponctuelle sur la partie nord)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation la prairie riveraine du ruisseau favorable au Cuivré des marais et la Saulaie
- Conserver les arbres matures
- Eviter les stations de *Drosera intermedia*
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

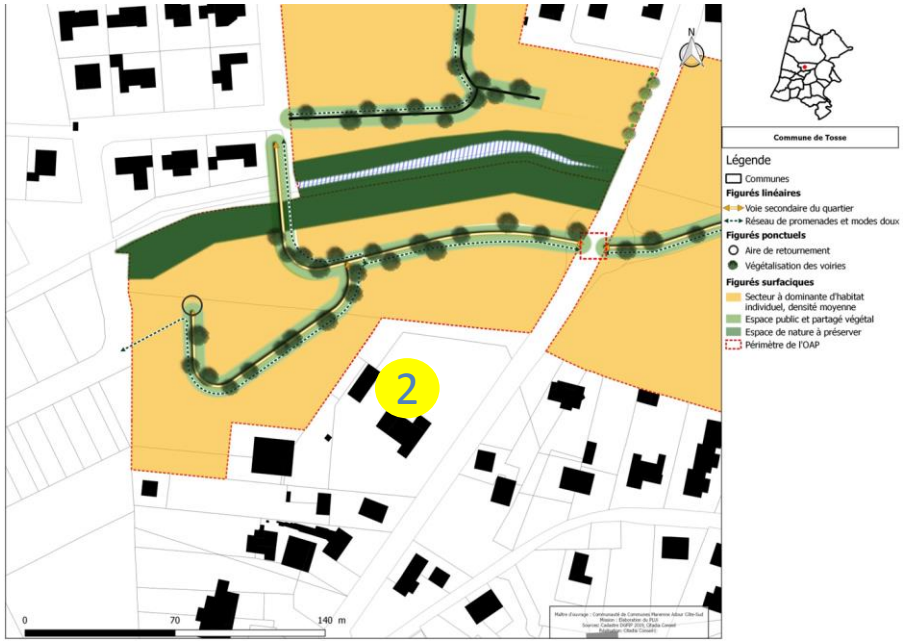
- Préservation / Création de bandes boisées
- Préservation de la zone humide
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux est satisfaisante, mais reste toutefois incomplète avec notamment la destruction potentielle d'espèces protégées ; ce qui conduit à conclure à une incidence résiduelle moyenne

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

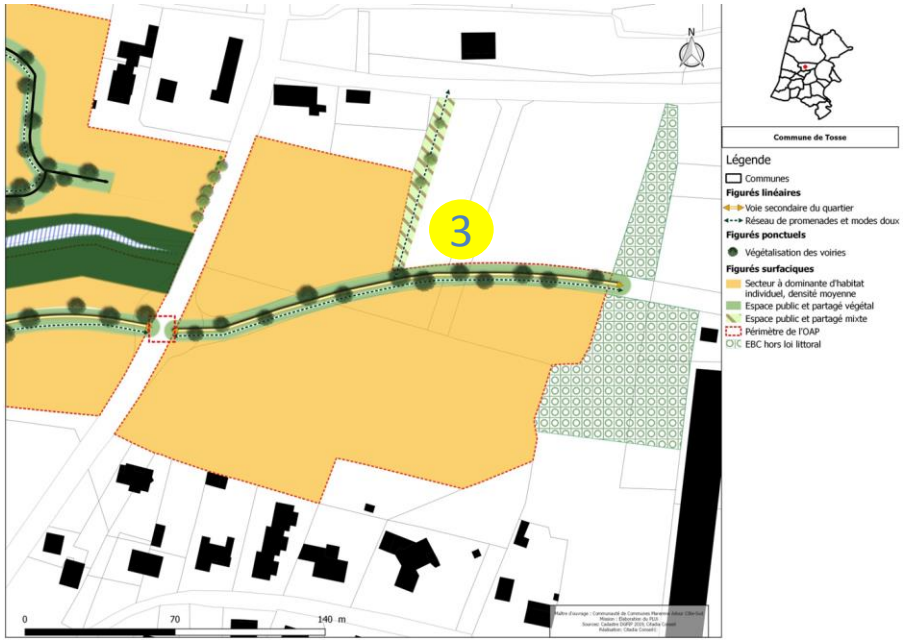
- Préservation / Création de bandes boisées
- Préservation de la zone humide
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

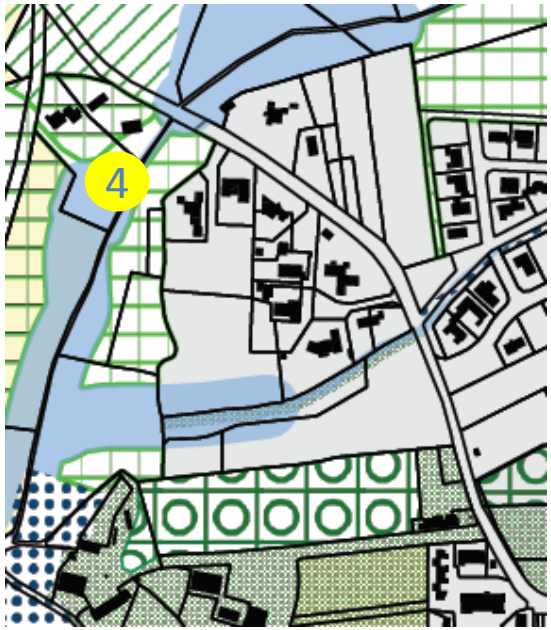
- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

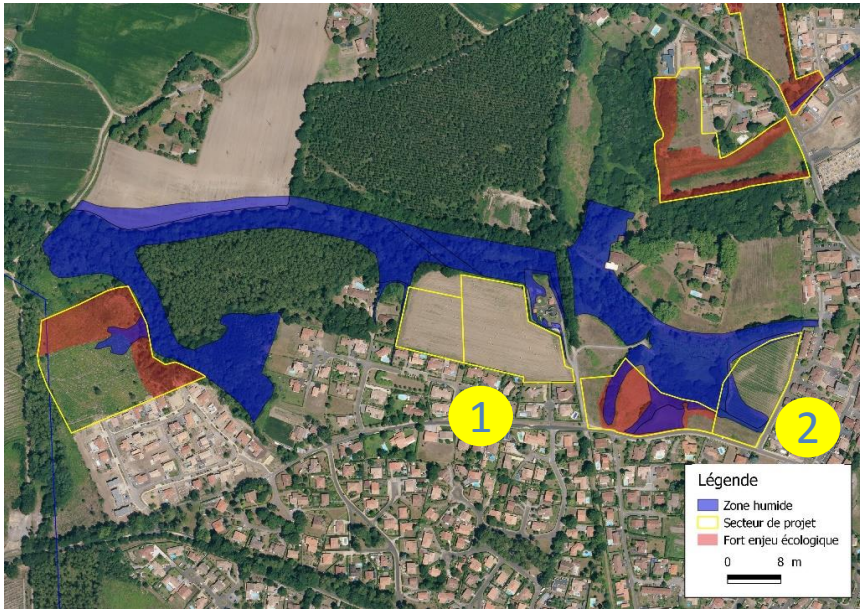
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux reste incomplète avec notamment la destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées par le classement en zone U ; ce qui conduit à conclure à une incidence résiduelle moyenne à forte

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Sensibilités / Enjeux

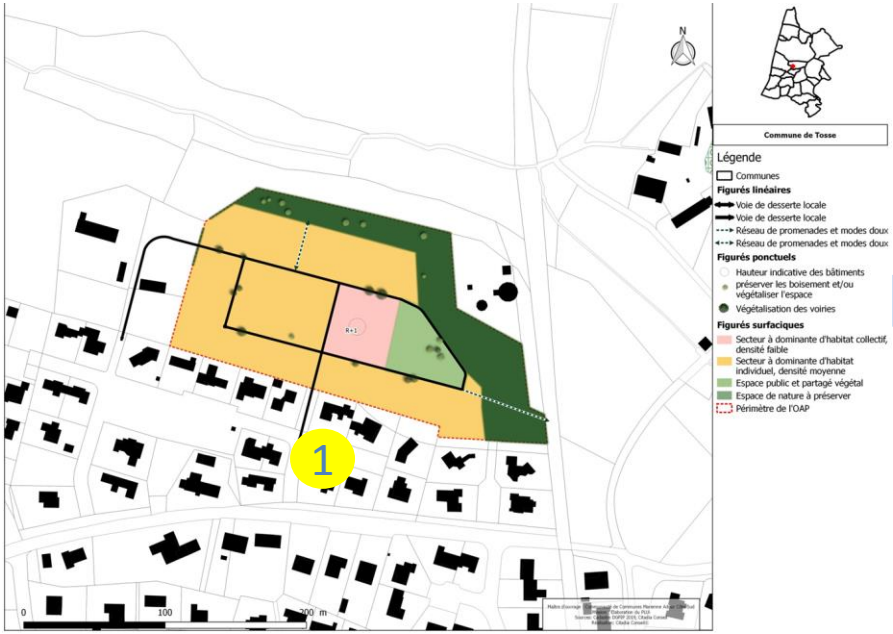
- Cultures de maïs
- Prairies
- Friches
- Ruisseau permanent
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées (Cuivré des marais, amphibiens)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les 2 secteurs à fort enjeu écologique
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation de la zone humide
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

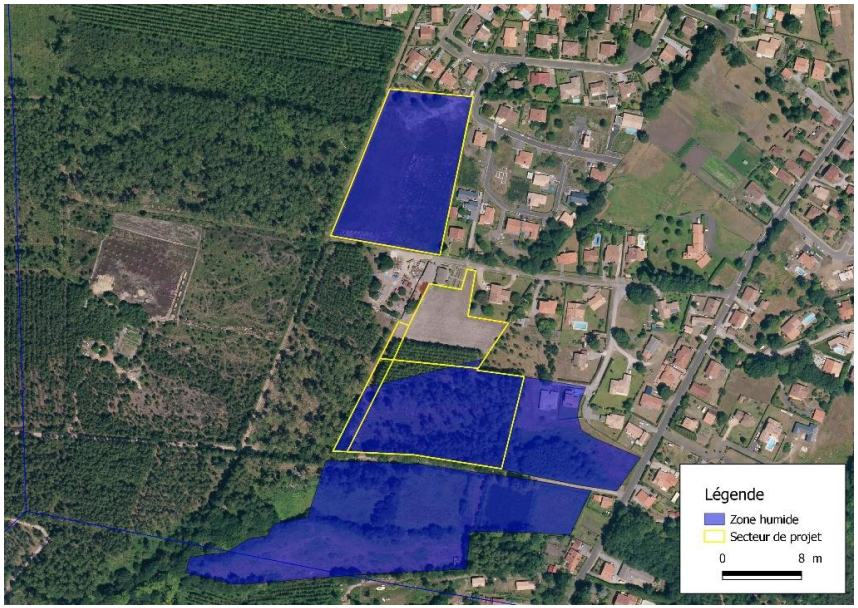
- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de TOSSE



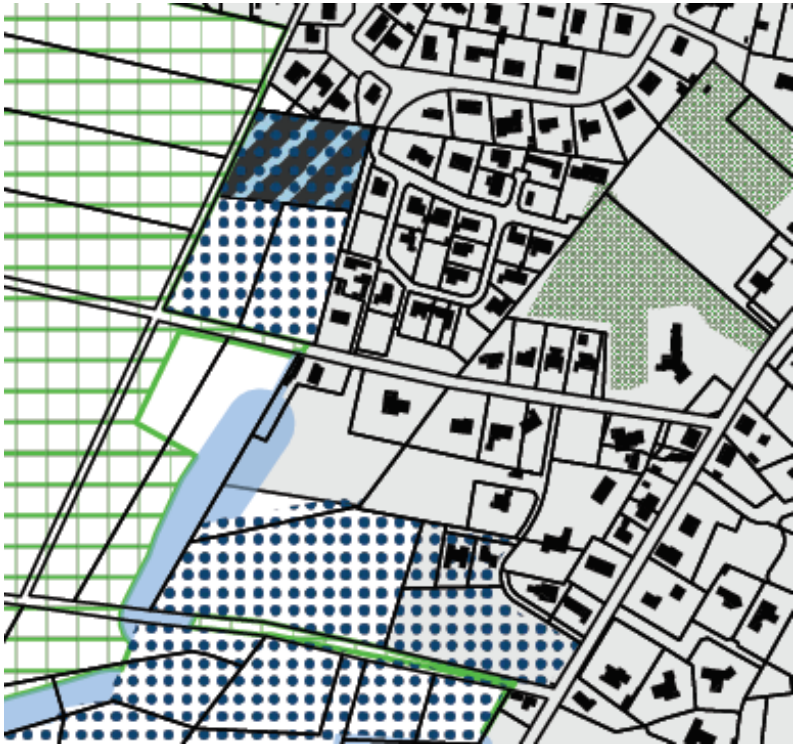
Sensibilités / Enjeux

- Cultures
- Pinèdes
- Fossés
- Présence de zones humides
- Présence de lande humide
- Présence potentielle d'espèces protégées (Cuivré des marais, chiroptères,

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

Commune de TOSSE



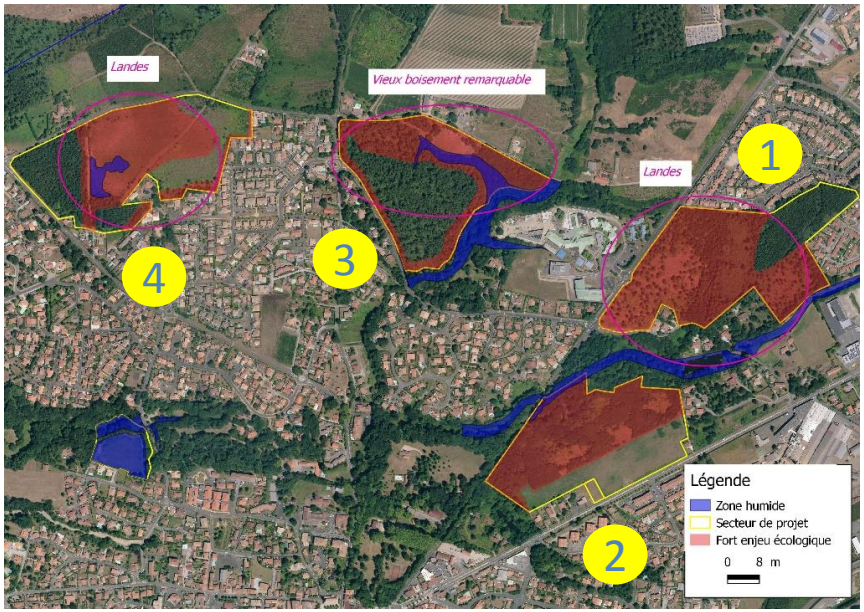
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de SAINT-VINCENT-de-TYROSSE



Sensibilités / Enjeux

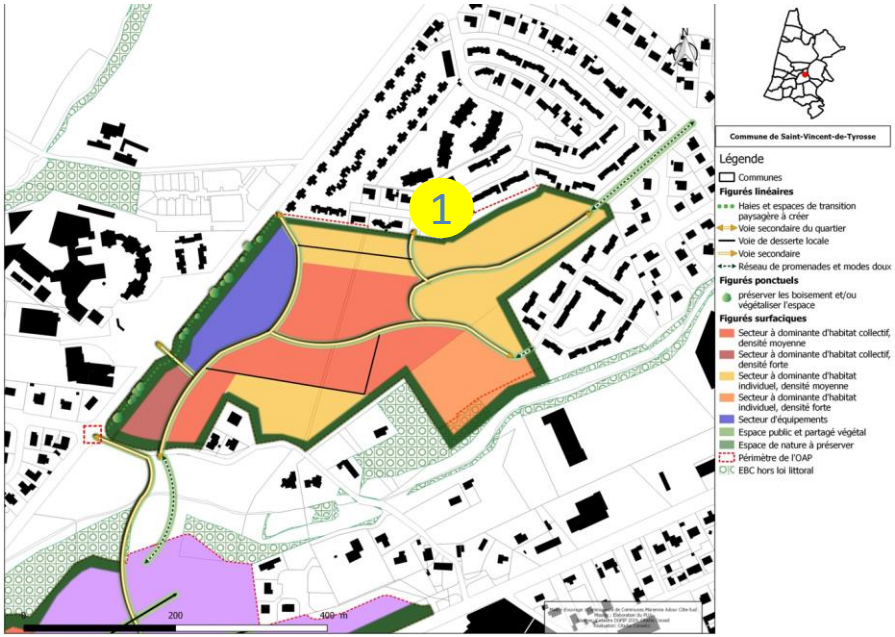
- Landes humides, landes fraiches et landes sèches (habitats naturels remarquables)
- Vieux boisements de feuillus remarquables
- Ruisseau permanent
- fossé
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées remarquables (Fauvette pitchou, Linotte mélodieuse, Tarier pâtre, Fadet des laiches, chauves-souris, amphibiens, reptiles)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les landes remarquables et le vieux boisement
- Conserver les arbres matures lors des aménagements
- Préserver le ruisseau avec un tampon de 25 m
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINT-VINCENT-de-TYROSSE



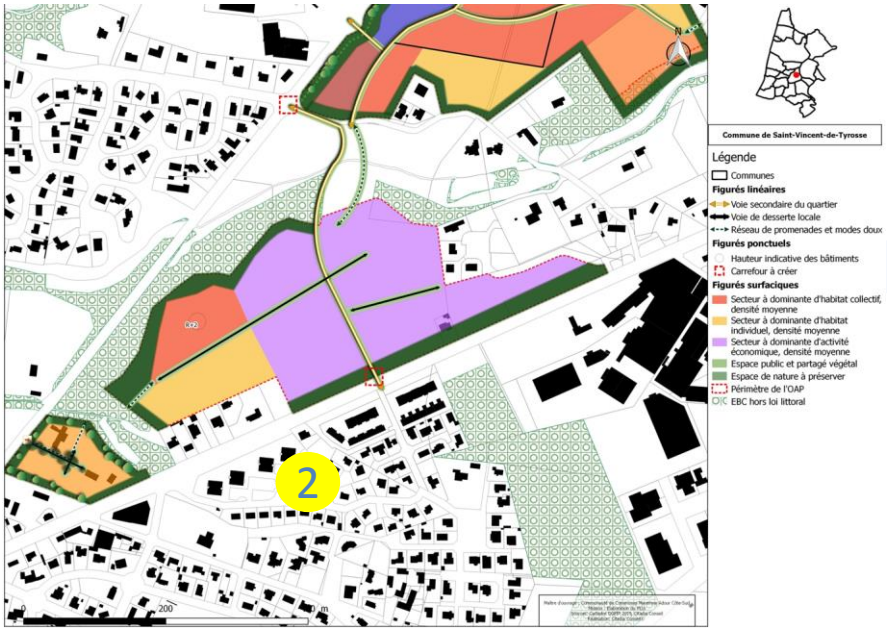
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation d'une zone tampon boisée
- Le texte de l'OAP prévoit qu'il « conviendra » de réaliser une étude faune/flore sur 4 saisons avant l'aménagement.

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de SAINT-VINCENT-de-TYROSSE



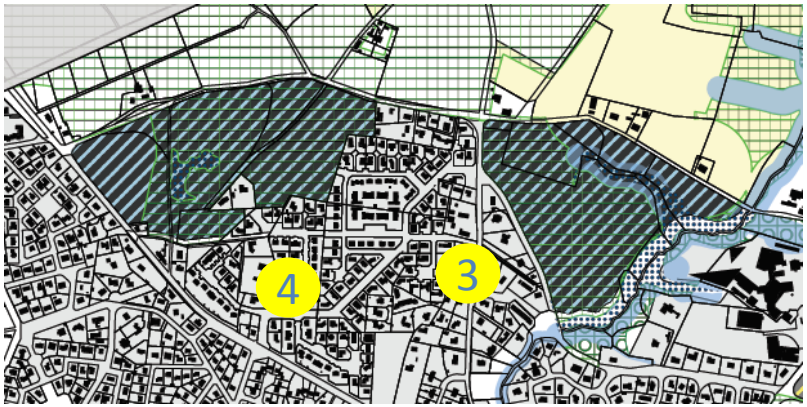
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation d'une zone tampon boisée
- Le texte de l'OAP prévoit qu'il « conviendra » de réaliser une étude faune/flore sur 4 saisons avant l'aménagement.

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de SAINT-VINCENT-de-TYROSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

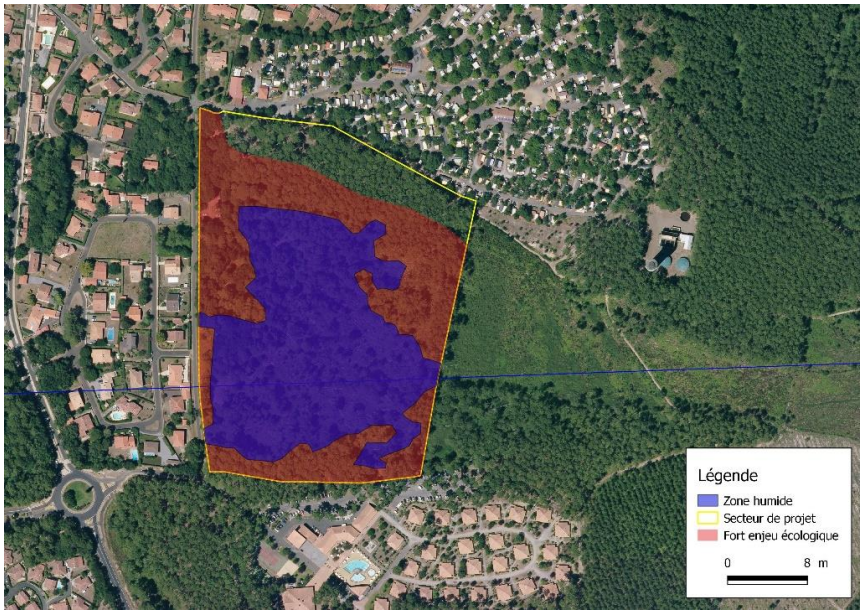
- Classement en zone 2AU qui sera soumise à étude détaillée lors de la modification du PLU
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)

Analyse des incidences résiduelles

En l'état actuel, la zone est classée en 2AU, non ouverte directement à l'urbanisation, et couverte par des prescriptions écologiques (réservoir de biodiversité, zone humide, cours d'eau) induisant une impossibilité de construire la zone en l'état. Ainsi, les incidences résiduelles sont nulles (inconstructibilité de la zone).

Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone, une nouvelle analyse écologique actualisée et argumentée sera nécessaire pour préserver les enjeux écologiques de la zone et limiter les impacts de la constructibilité sur l'environnement.

Commune de VIEUX-BOUCAU



Sensibilités / Enjeux

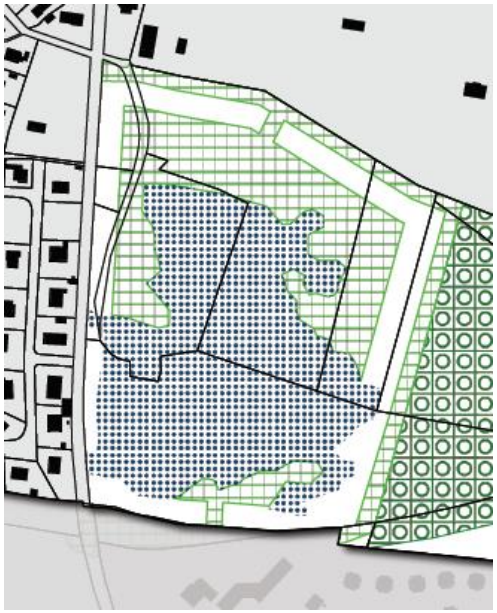
- Landes humides, landes fraiches et landes sèches (habitats naturels remarquables)
- Vieux boisements de feuillus remarquables
- fossé
- Présence de zones humides
- Présence avérée et potentielle d'espèces protégées remarquables (Pic noir observé, Fauvette pitchou, Fadet des laiches, chauves-souris, amphibiens, reptiles, Grand Capricorne)

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les landes remarquables et le vieux boisement (zone à enjeu écologique fort)
- Conserver les arbres matures lors des aménagements

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de VIEUX-BOUCAU



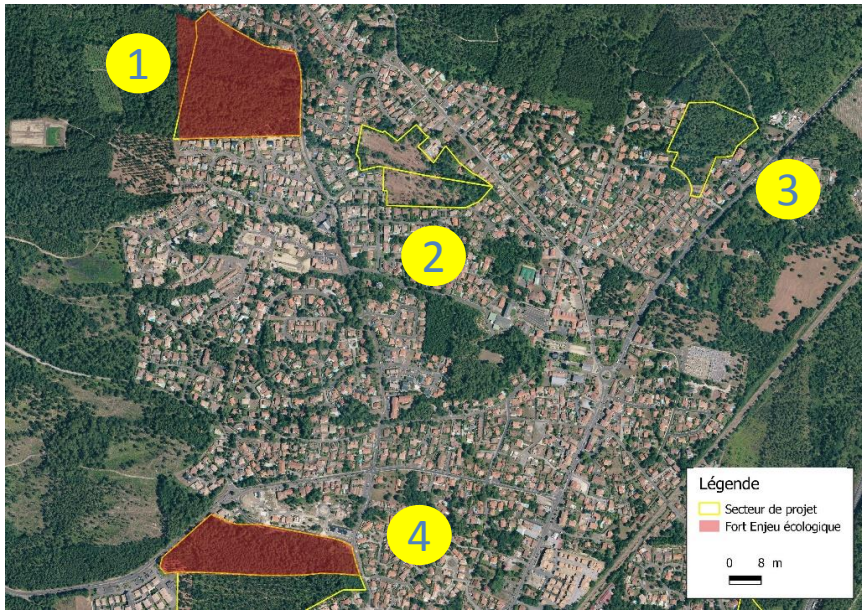
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables de l'ensemble de la parcelle
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de LABENNE



Sensibilités / Enjeux

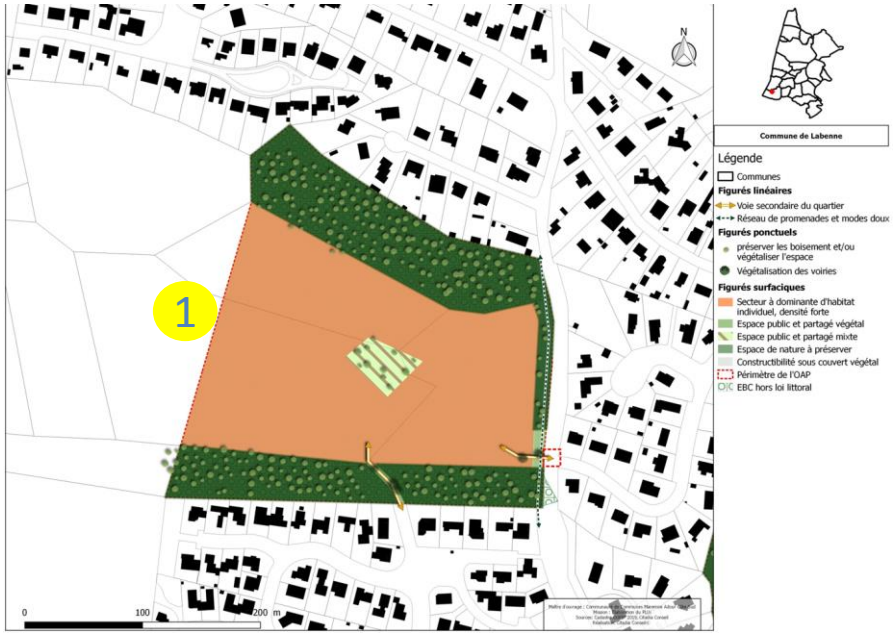
- Forêt mélangée de Pins maritimes, de Chênes lièges et verts et d'Arbousiers (habitat naturel remarquable).
- Vieux arbres favorables aux insectes saproxylophages, aux oiseaux et aux chauves-souris
- Présence potentielle d'espèces protégées remarquables

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Maintien de secteurs non urbanisés à hauteur de 30-40 % de l'existant
- Conservation d'un maximum d'arbres lors des aménagements

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de LABENNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

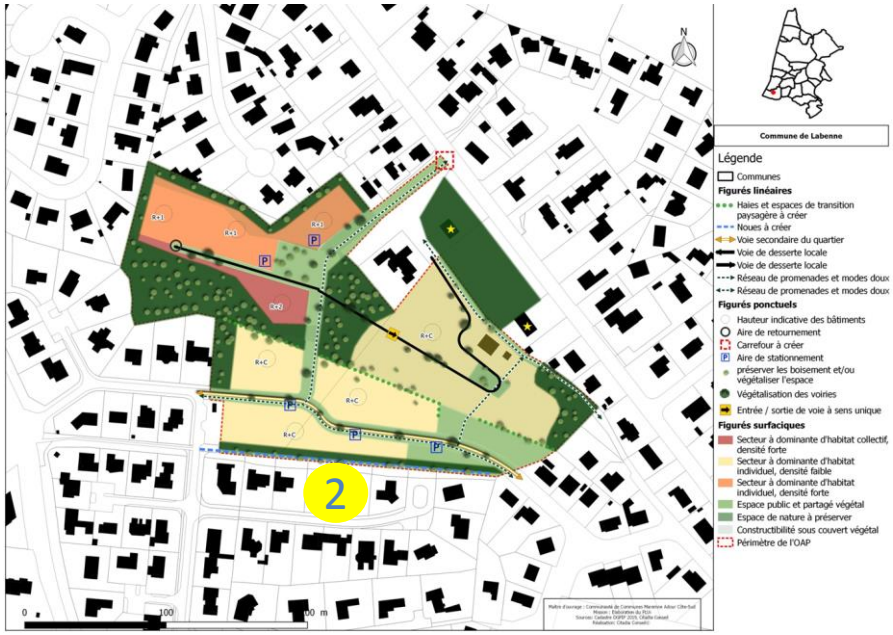
- Préconisations de surface de pleine terre de 30%
- Préservation d'une zone tampon boisée
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte d'une partie des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible à moyenne

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de LABENNE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

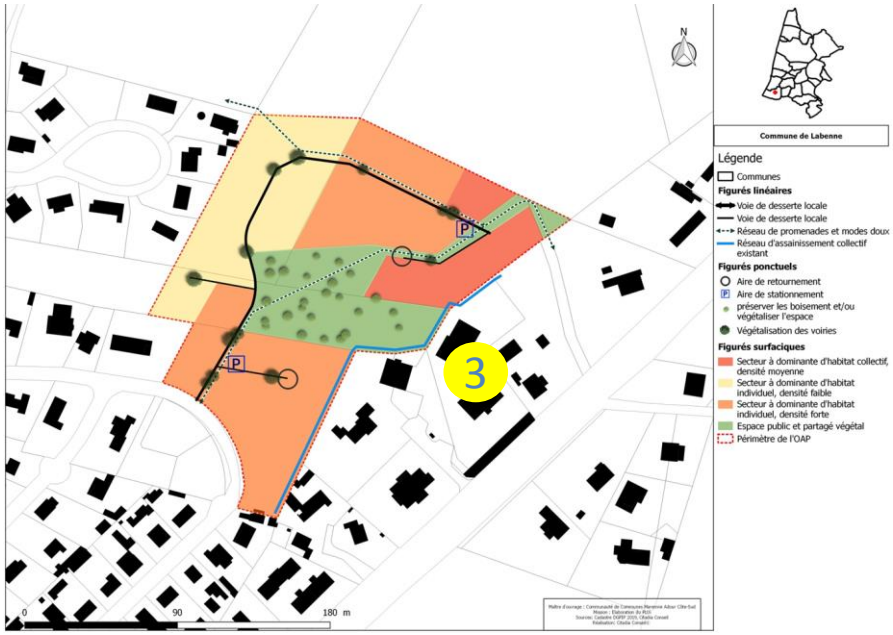
- Préservation / Création d'un grand espace naturel
- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de LABENNE



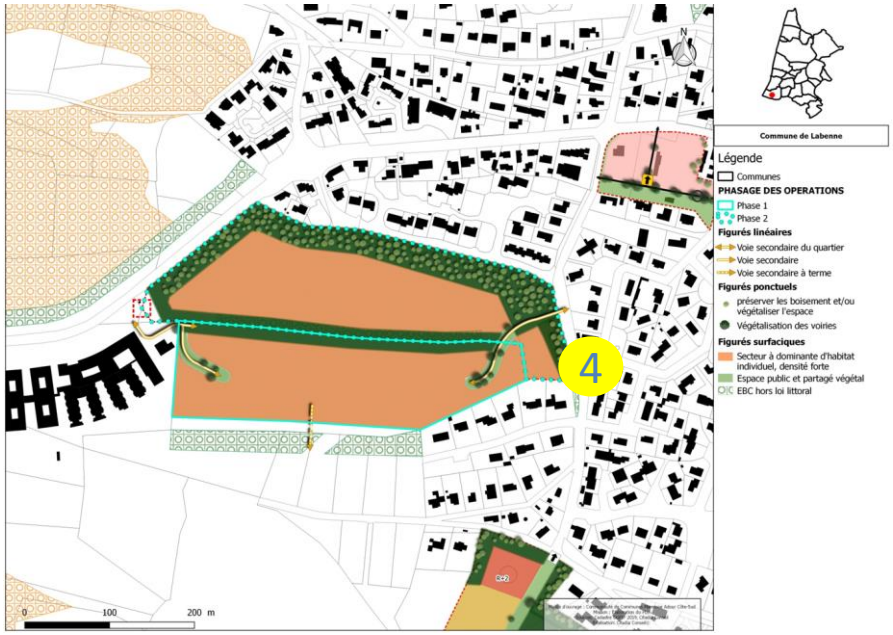
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation / Création d'un espace naturel
- Préservation / Création de bandes boisées

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de LABENNE



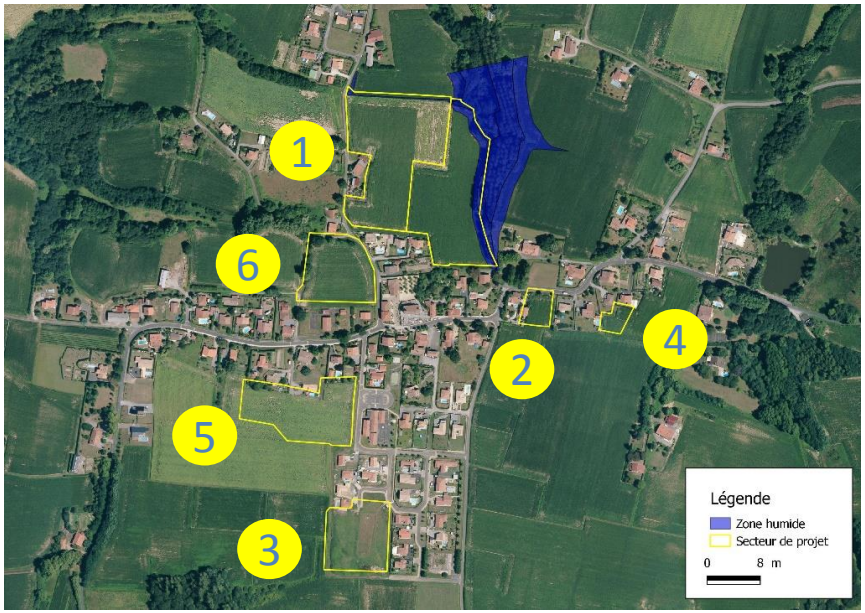
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préconisations de surface de pleine terre de 30%
- Préservation d'une zone tampon boisée
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune d'ORX



Sensibilités / Enjeux

- Cultures de maïs
- Prairie mésophile fauchée
- Présence de zones humides
- Présence de haies et de lisières

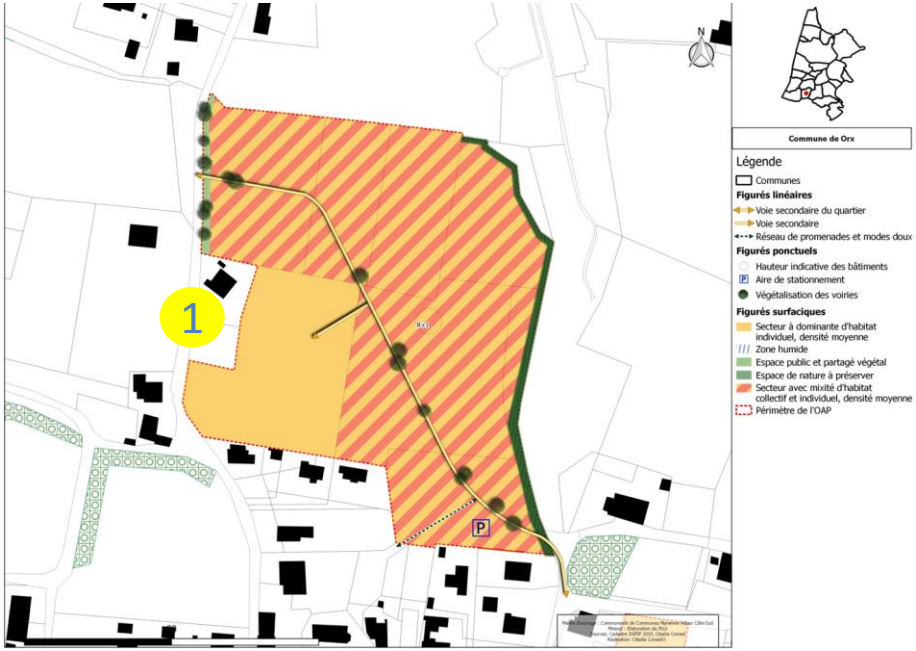
Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Conserver les haies et lisières
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

Commune d'ORX

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation / Création d'un espace naturel



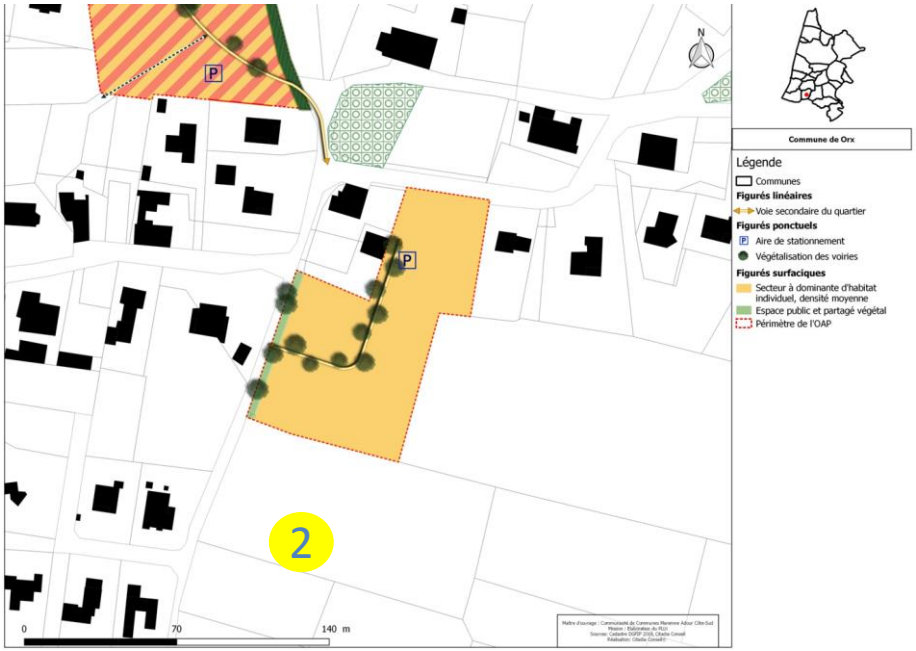
Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune d'ORX

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

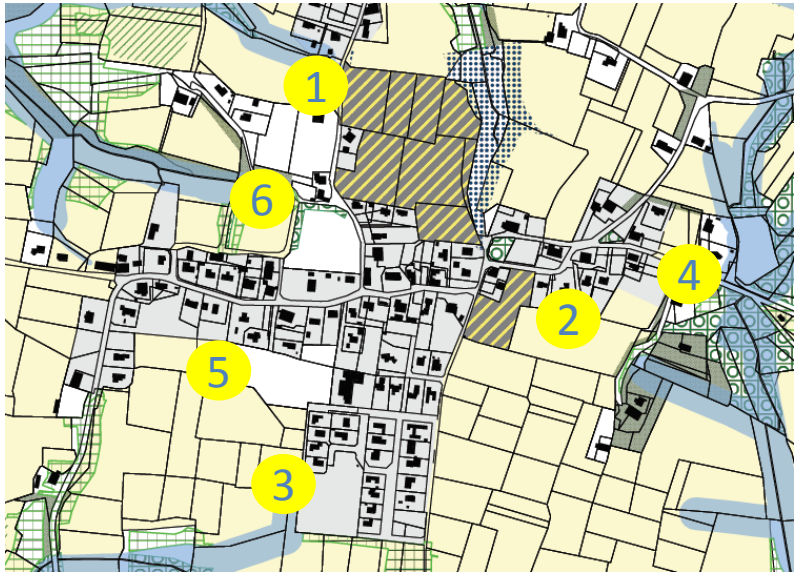
- Préservation d'une zone tampon boisée



Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune d'ORX



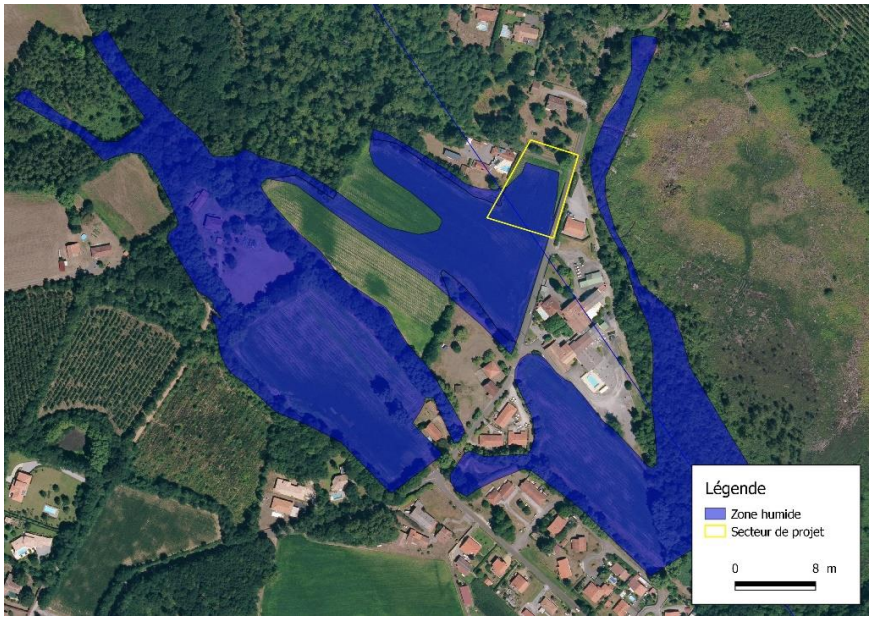
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Déclassement de nombreuses zones de l'enveloppe constructible

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de SAUBUSSE



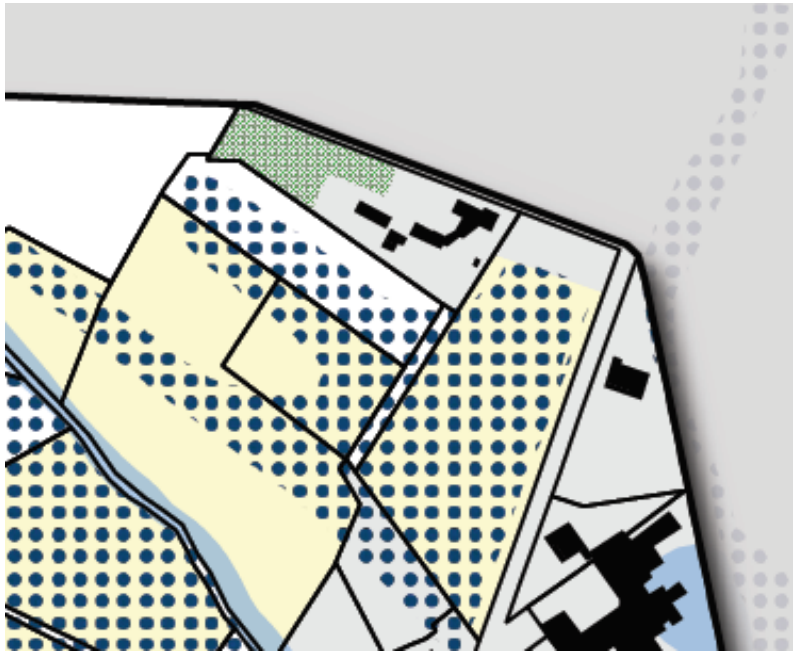
Sensibilités / Enjeux

- Cultures de maïs
- Fossés et haies
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

Commune de SAUBUSSE



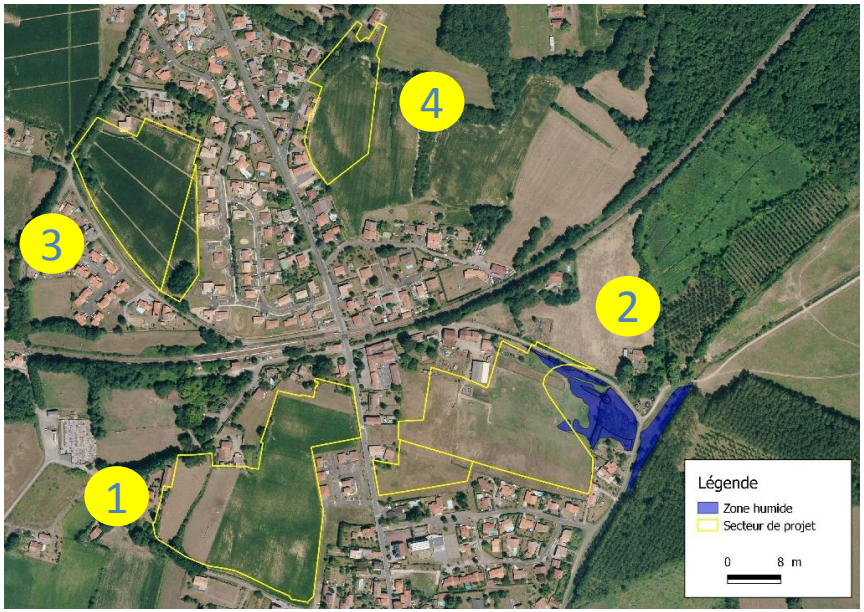
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables de l'ensemble de la parcelle
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de SAUBUSSE



Sensibilités / Enjeux

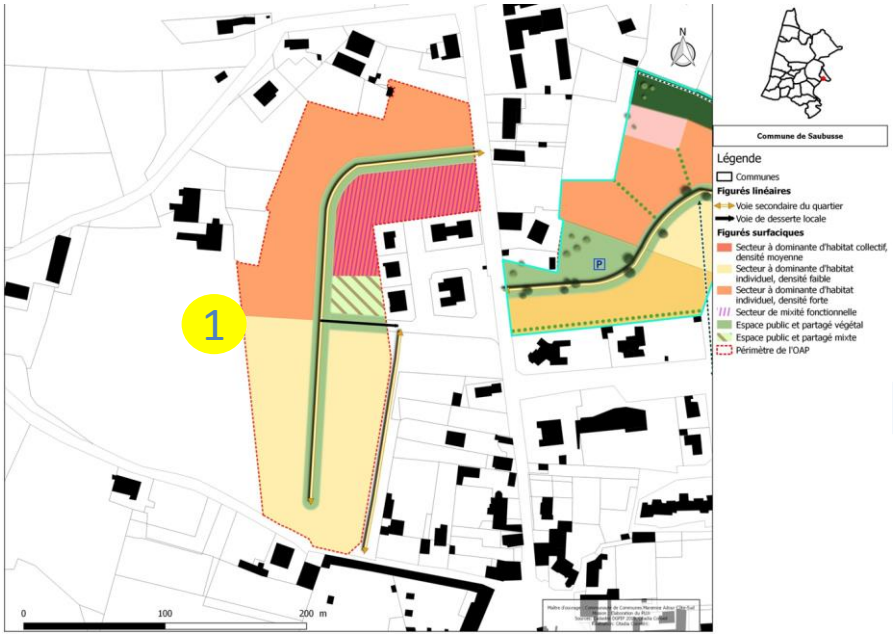
- Cultures de maïs
- Prairies
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBUSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

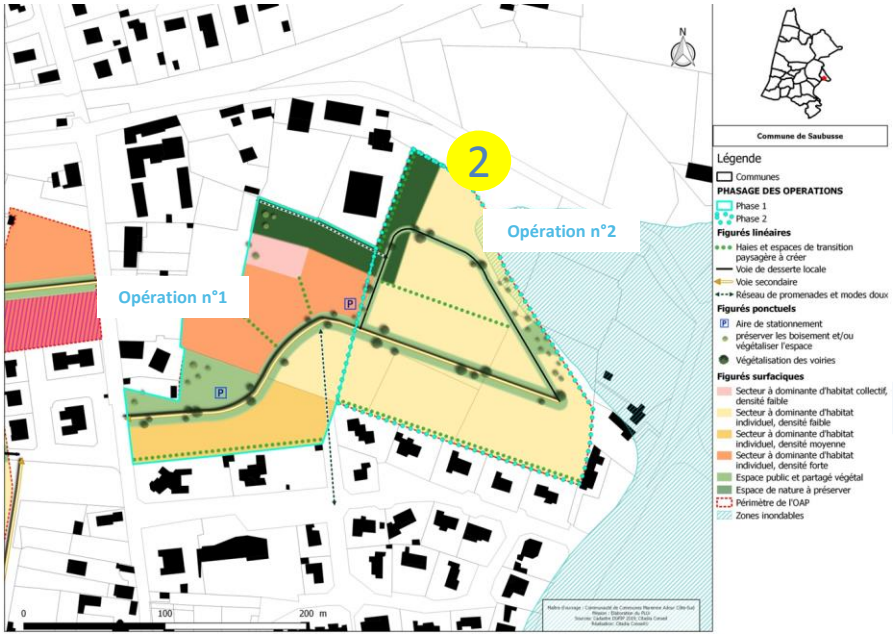
- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBUSSE



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

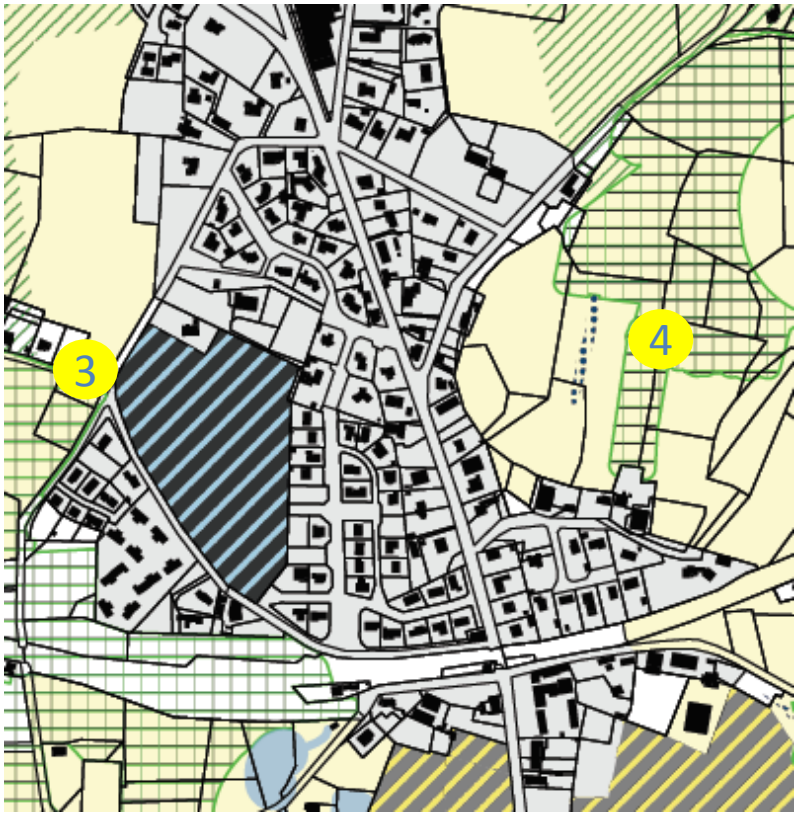
- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBUSSE



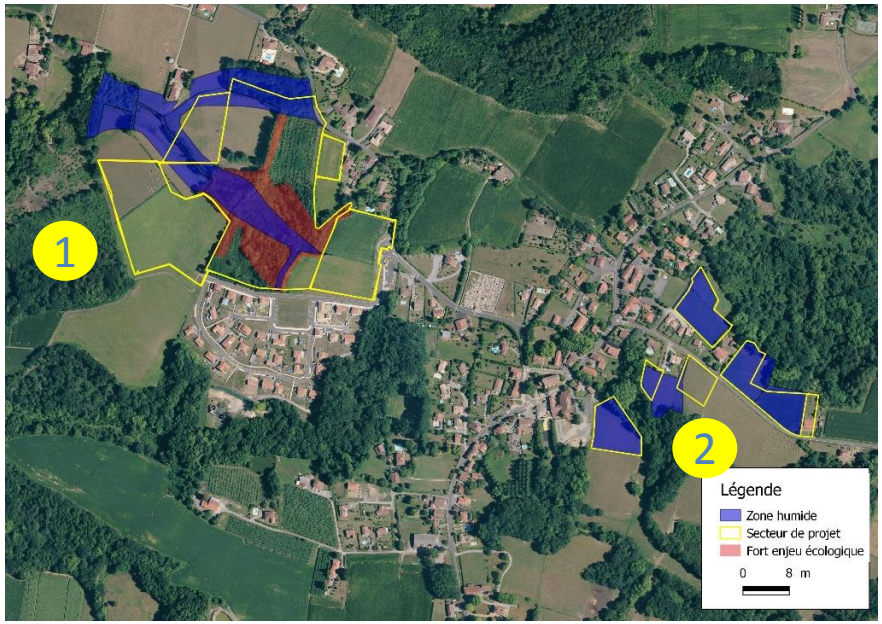
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables de la parcelle
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Classement en zone 2AU qui sera soumise à étude détaillée lors de la modification du PLU

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

Commune de SAINTE-MARIE-de-GOSSE



Sensibilités / Enjeux

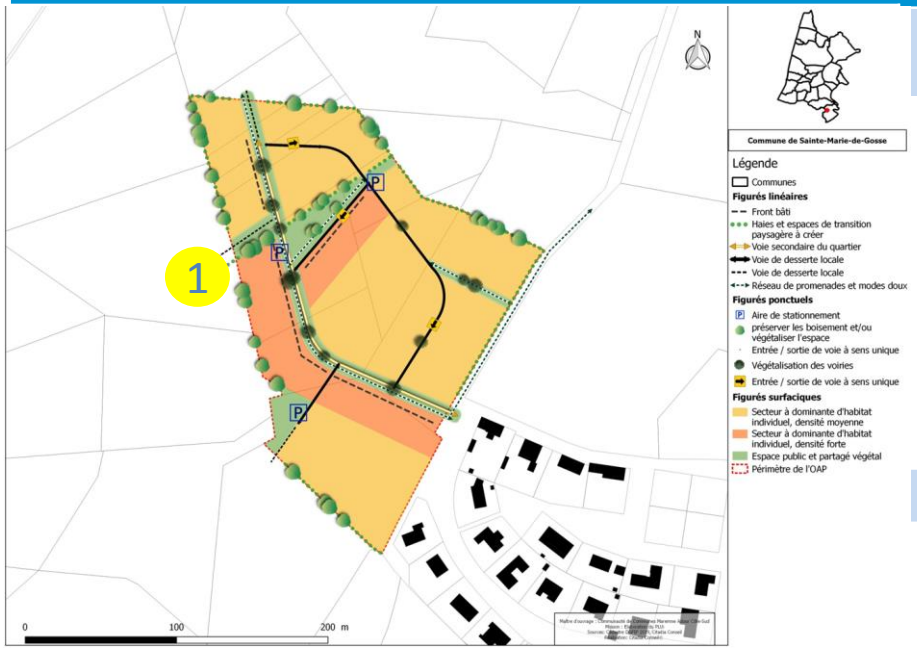
- Cultures de maïs
- Prairies
- Fossés et haies
- Boisement de feuillus
- Recrue forestière
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées communes

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Conserver les haies
- Conserver les arbres matures
- Conserver les fossés
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAINTE-MARIE-de-GOSSE



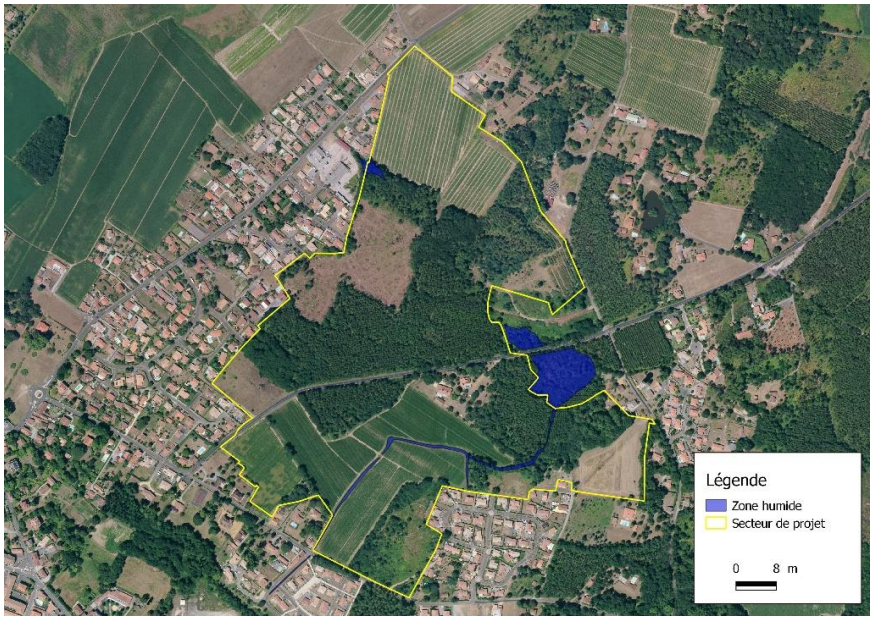
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Reduction voire suppression des zones urbanisables sur la plupart des parcelles à enjeux écologiques
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)
- Préservation du cours d'eau (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide) la rendant inconstructible
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de SOUSTONS



Sensibilités / Enjeux

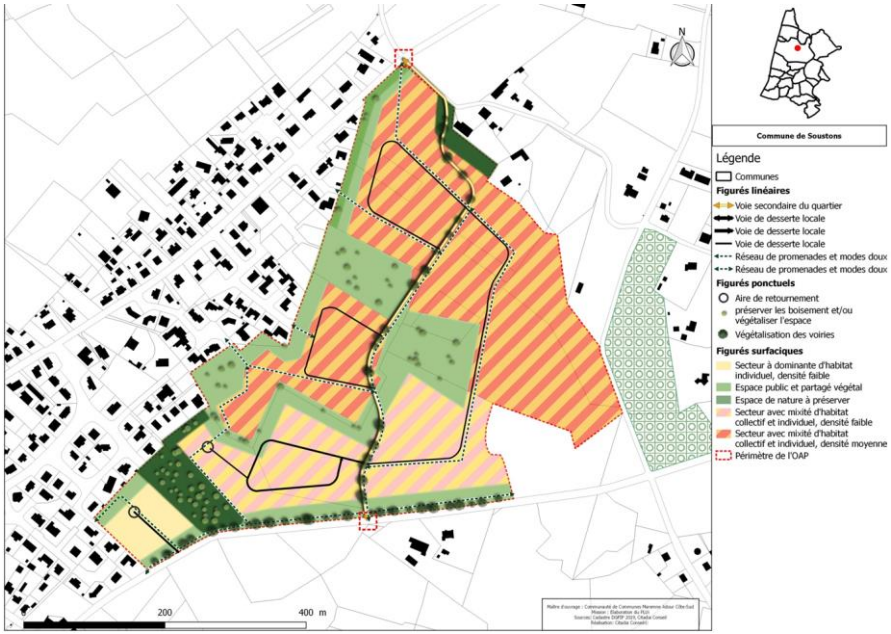
- Cultures de maïs
- Prairie
- Fossés
- Pinèdes
- Jeunes boisements de feuillus
- Présence d'un ruisseau permanent
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées communes

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Maintenir des ilots et des linéaires boisés comme corridor
- Aménager des mares en évitant le potentiel drainage de la zone humide.
- Prendre en compte le cycle des espèces présentes durant les travaux d'urbanisation pour limiter leur dérangement
- Conserver des lisières
- Préserver le ruisseau avec un tampon de 20 m

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SOUSTONS



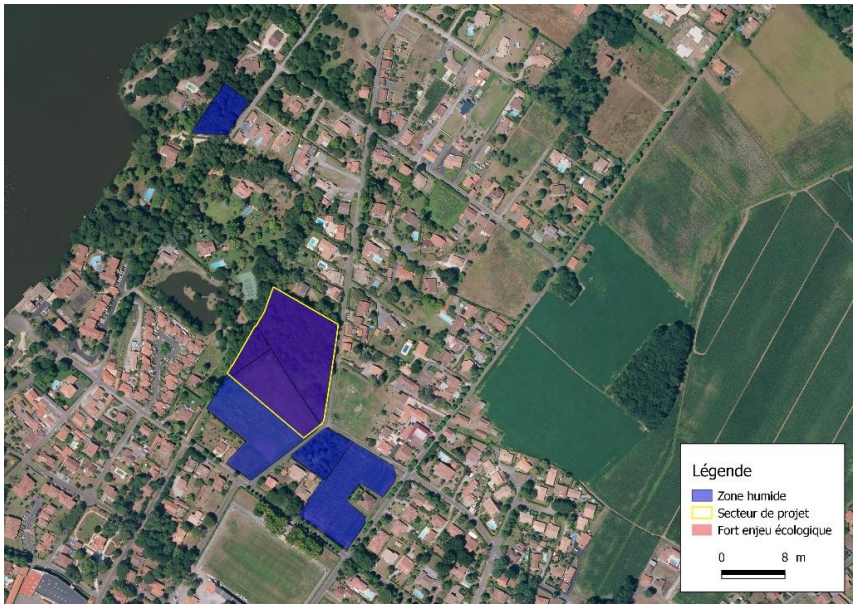
Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation / Création d'un espace naturel

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de SOUSTONS



Sensibilités / Enjeux

- Cultures de maïs
- Prairies humides
- Boisements humides
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées remarquables comme le Cuivré des marais

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

Commune de SOUSTON

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation de la trame bleue (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

Commune de SOUSTONS

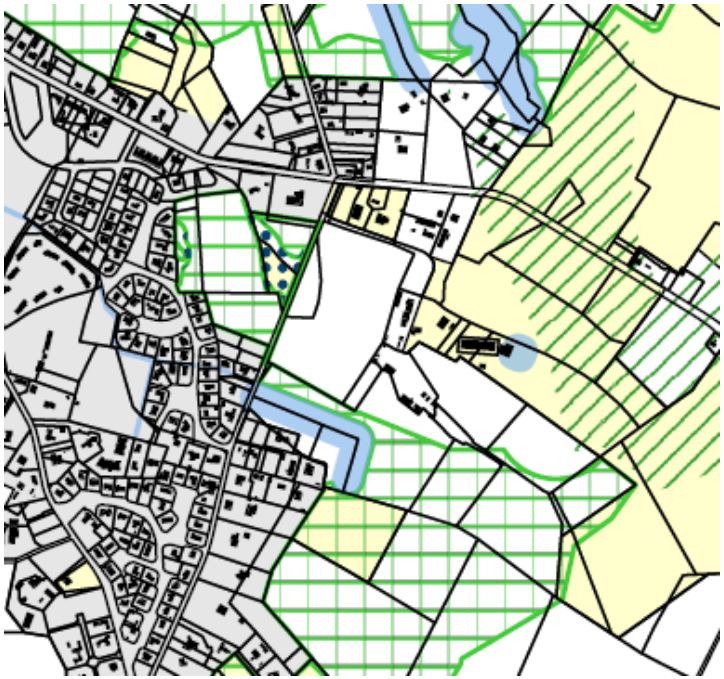
Sensibilités / Enjeux

- Cultures de maïs
- Prairies
- Présence de zones humides

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m

Commune de SOUSTON



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

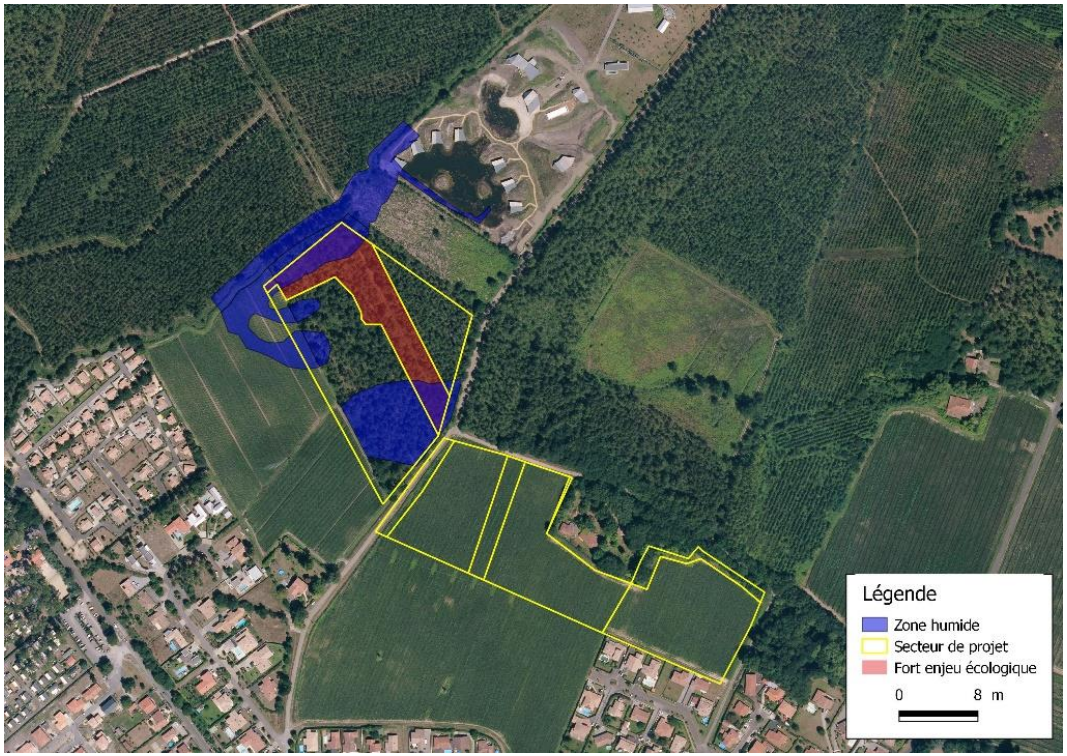
- Préservation de la trame bleue (L.151-23 C.U – cours d'eau)
- Préservation de la zone humide (L.151-23 C.U – zone humide)
- Préservation du RB (L.151-23 – RB)

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à l'absence d'incidence résiduelle

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBION



Sensibilités / Enjeux

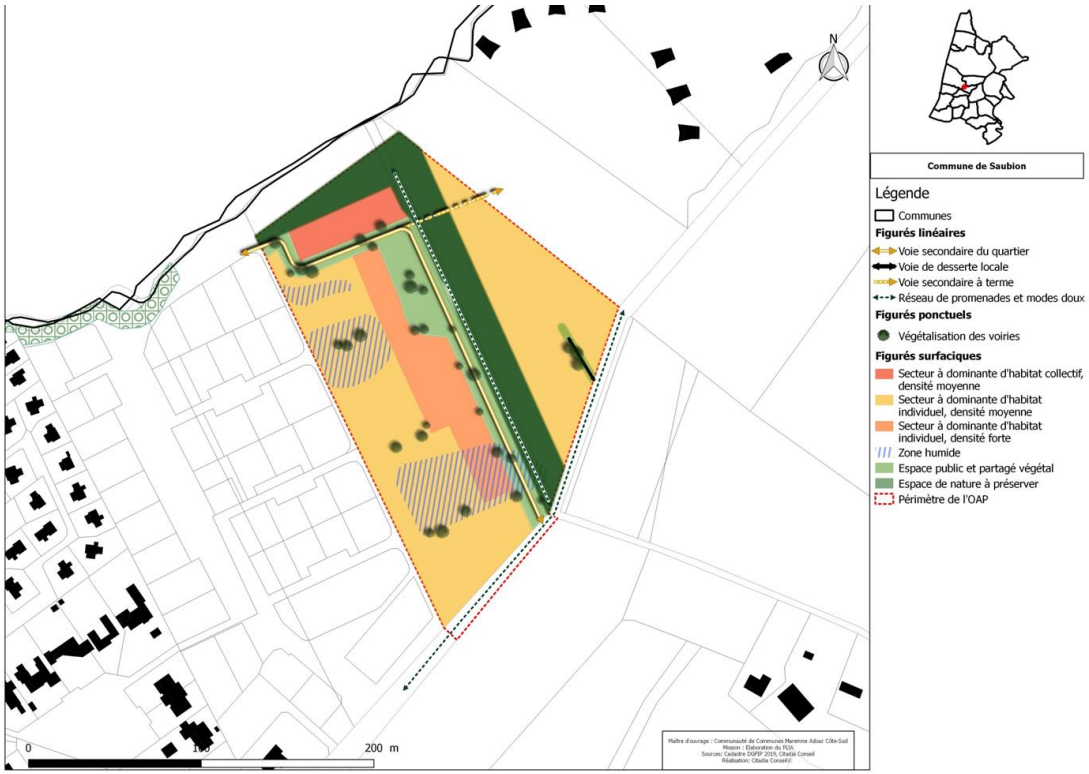
- Landes humides et landes sèches (habitats naturels remarquables)
- Pinèdes
- Cultures de maïs
- fossé
- Présence de zones humides
- Présence potentielle d'espèces protégées remarquables

Préconisations pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclure les zones humides de l'urbanisation avec un tampon de 25 m
- Exclure de l'urbanisation les landes remarquables
- Conserver les arbres matures lors des aménagements

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Commune de SAUBION



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Exclusion des zones urbanisables d'une partie de la parcelle
- Préservation / Création d'un espace naturel
- Préservation de la zone humide

Analyse des incidences résiduelles

La prise en compte des enjeux permet de conclure à une incidence résiduelle faible

2.2. Les incidences notables du PLUi-H sur le paysage et le patrimoine, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement	Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
La préservation et la valorisation des motifs paysagers qui font l'identité plurielle du territoire de MACS	Orientation n°3.1 : Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux Orientation n°3.2 : Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire. A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage.	
La conservation des ensembles bâtis et naturels constituant un patrimoine riche et de grand intérêt	Orientation n°3.2 : Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire. A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage. B. Proposer un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale.	
La requalification des entrées de bourgs les plus dégradées, les plus confuses, les moins lisibles (traitement des espaces publics, gestion de l'affichage publicitaire, intégration des ZAE, …)	Orientation n°3.2 : Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire. A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage.	

2.2. Les incidences notables du PLUi-H sur le paysage et le patrimoine, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

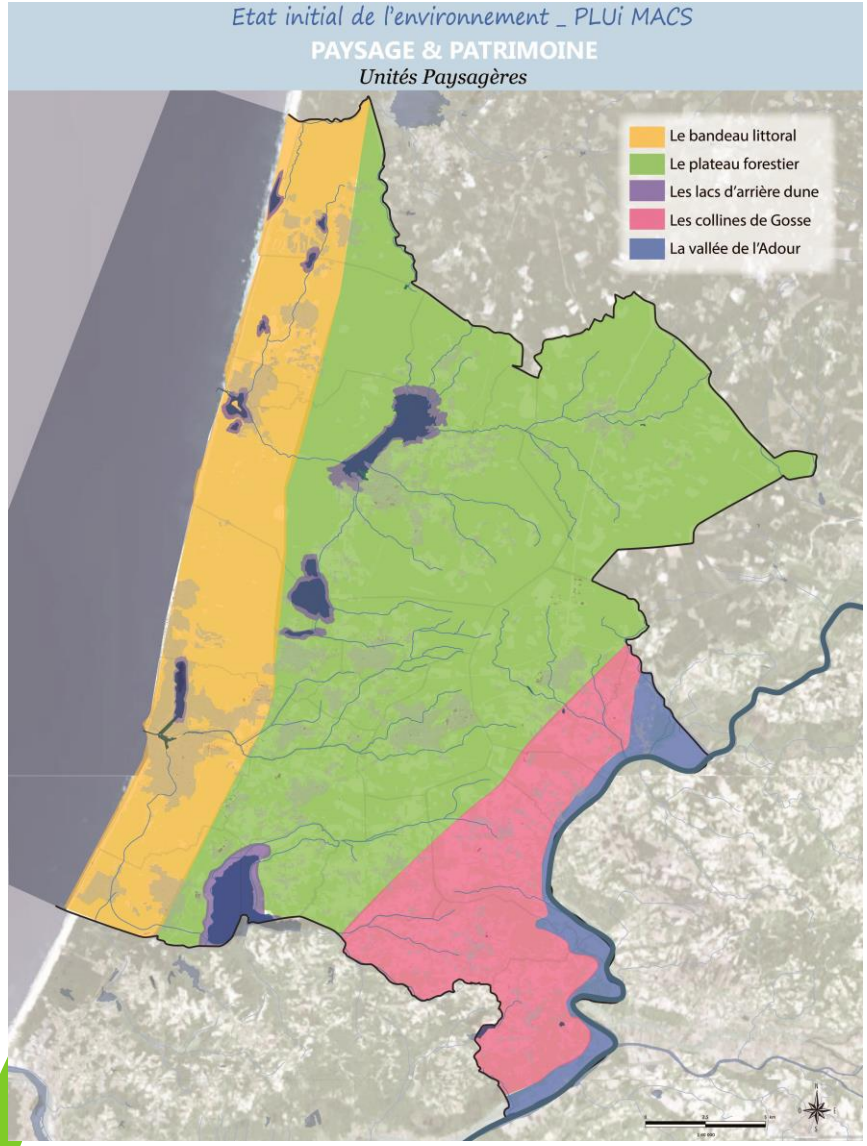
Enjeux issus de l'état initial de l'environnement	Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
La maitrise du développement résidentiel et économique pour limiter leur impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Orientation n°1.2 : Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle C. Assurer un environnement urbain de qualité	
La préservation des scénographies particulières (vues sur le littoral, vues intimistes des berges des lacs, vues sur les Pyrénées, ...)	/	Cet enjeu mis en avant dans l'EIE n'est pas traduit comme objectif à atteindre dans le PADD du PLUi de MACS.

Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

Des choix de zonage qui préservent les grandes unités paysagères du territoire

Le territoire de la CC de MACS peut être divisé en **5 unités paysagères**, organisées selon un axe nord/sud, aux caractéristiques très différentes. On recense ainsi de l'ouest à l'est : le bandeau littoral en bord de mer, le plateau forestier, les collines du Gosse et la vallée de l'Adour. La cinquième unité paysagère est celle de lacs d'arrière dune qui ponctuent tout l'espace du territoire.

Ces unités paysagères très identitaires, sont soumises à des enjeux qui menacent leur intégrité. Une des problématiques les plus importante est le **maintien de paysages de qualité au regard des pressions urbanistiques et touristiques** qui s'exercent sur eux, problématique à laquelle le PLUi va être confronté de part sa nature de document d'urbanisme.



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

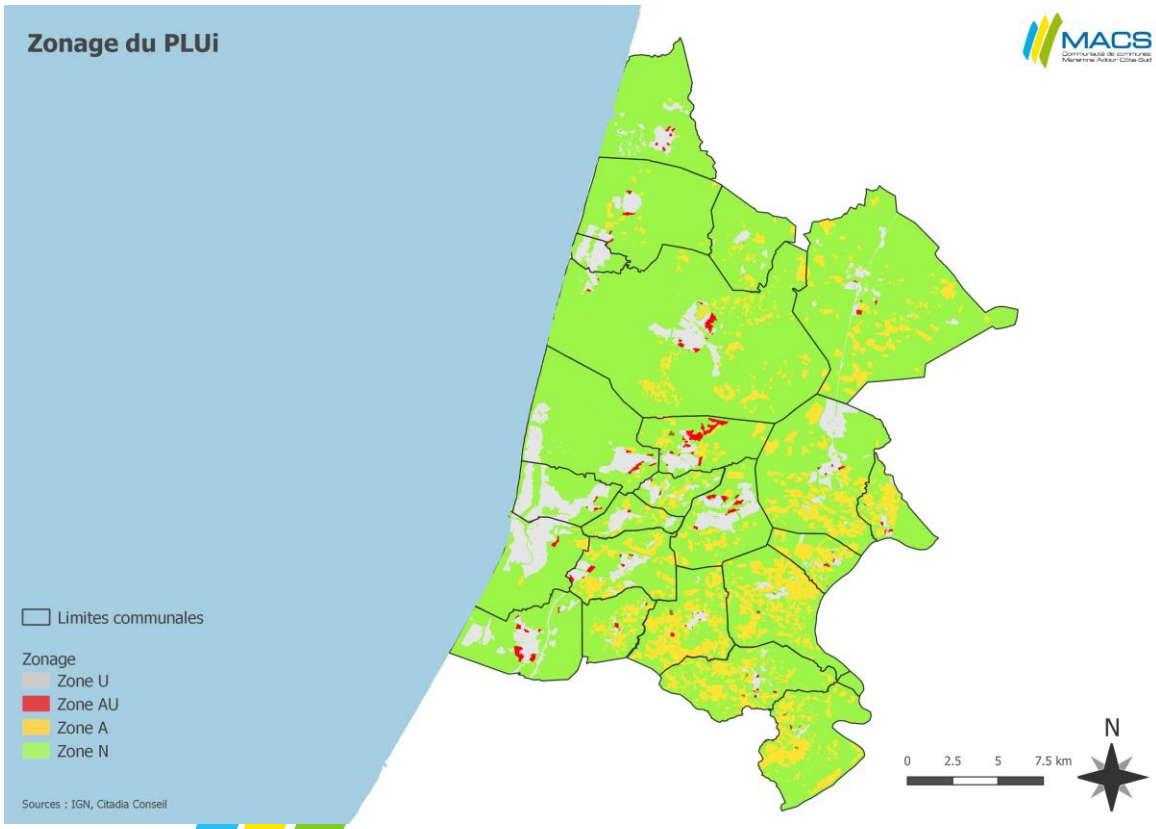
Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

Pour freiner la dynamique de mitage de ces grandes unités paysagères, le PLUi de MACS classe :

- **71% du territoire en zone Naturelle N**, soit 42 668 ha sur 60 371 au total. Ces zones naturelles se trouvent majoritairement sur le bandeau littoral et sur les massifs boisés du plateau forestier ;
- **18% du territoire en zone Agricole A**, soit 10 904 ha sur 60 371 au total. Ces zones agricoles sont situées majoritairement au sud-est du territoire, sur les paysages des collines du Gosse et de la vallée de l'Adour.

89% du territoire de la CC de MACS est donc classée inconstructible.

⇒ **Les incidences du zonage du PLUi sur la préservation des grands ensembles paysagers sont jugées positives.**



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

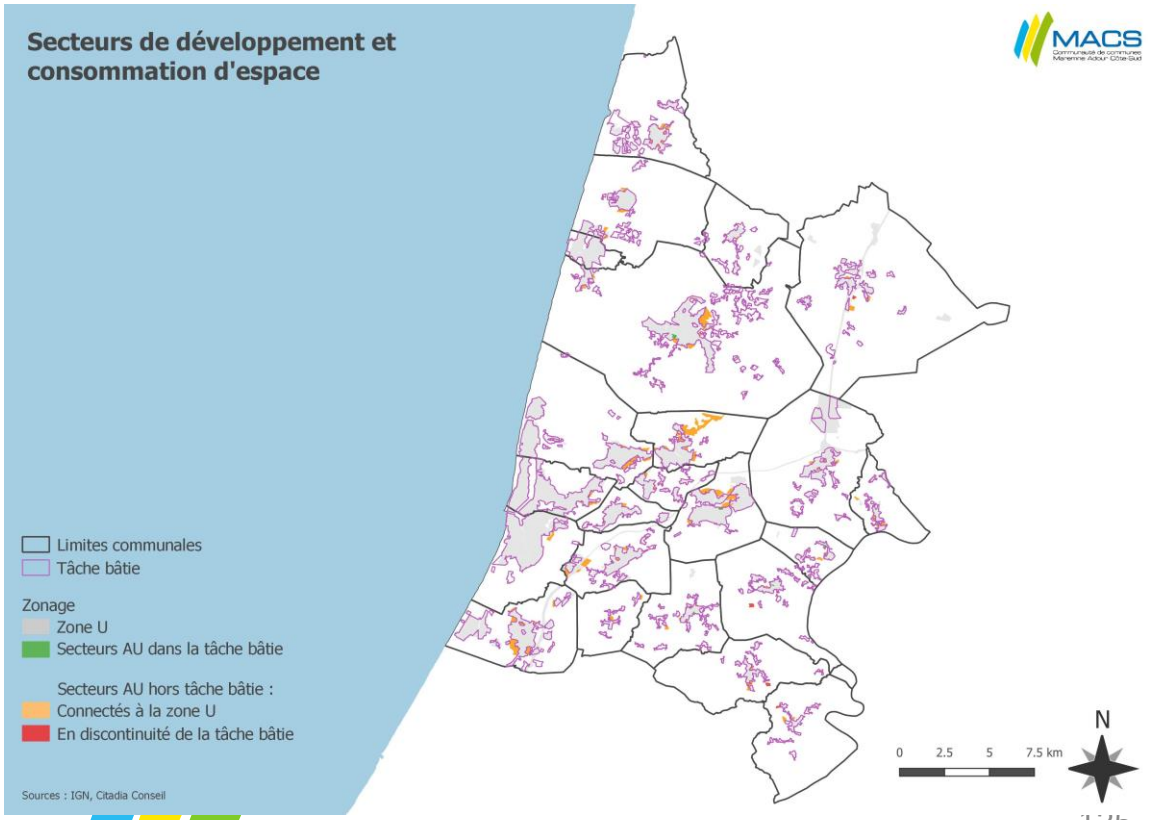
Des zones de projet positionnées de manière stratégique

Les **zones à urbaniser AU**, visant à accueillir les projets de construction d'habitat ou d'équipement représentent seulement **3%** de la surface totale du territoire de MACS (512 ha de zones à urbaniser AU et 1111 ha de Secteurs de Taille Et de Capacité Limitée STECAL).

Sur les 126 zones à urbaniser prévues par le PLUi, **12 d'entre elles ne sont pas situées en continuité directe avec le tissu urbain déjà existant**, soit **18 ha** de zones de projet en situation de mitage (0,3% du tissu urbain actuel). Afin d'aller dans le sens d'une économie de foncier, **seulement 11 zones à urbaniser** sur les 126 de prévues ont une **surface supérieure à 10 ha**, dont notamment la zone AU destinée à accueillir le golf de Tosse.

Le règlement écrit apporte des éléments prescriptifs afin d'aller dans le sens d'une densification de l'urbanisation et d'une limitation de consommation de foncier (cf. paragraphe « Des prescriptions visant à une densification de l'urbanisation et à une économe du foncier » suivant).

⇒ **Les incidences du zonage du PLUi sur le mitage du territoire sont jugées positives.**



Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

Un zonage qui participe à la protection et à la valorisation du patrimoine naturel et architectural du territoire

Le territoire de MACS est le support d'éléments patrimoniaux riches et porteur d'identité, dont certains sont protégés par des servitudes règlementaires. On recense ainsi :

- 11 immeubles inscrits et 1 immeuble classé au titre des Monuments Historiques ;
- 1 site patrimonial remarquable sur la commune d'Hossegor qui a pour but de protéger son front de mer ;
- 8 sites classés, répartis sur le front ouest du territoire. Il s'agit exclusivement de sites aquatiques ;
- 5 sites inscrits, répartis eux aussi sur le front ouest du territoire dont celui des étangs landais, site inscrit généralisé ;
- 165 Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA).

Les **éléments de patrimoine bâti se trouvent bien souvent en contexte urbain**. La volonté d'aller dans le sens d'une urbanisation économe en foncier se traduit par une densification des centres-villes. Pour cela, **la mise en place du PLUi pourrait avoir des incidences négatives sur la qualité de l'environnement immédiat et des perceptions de ces éléments de patrimoine**.

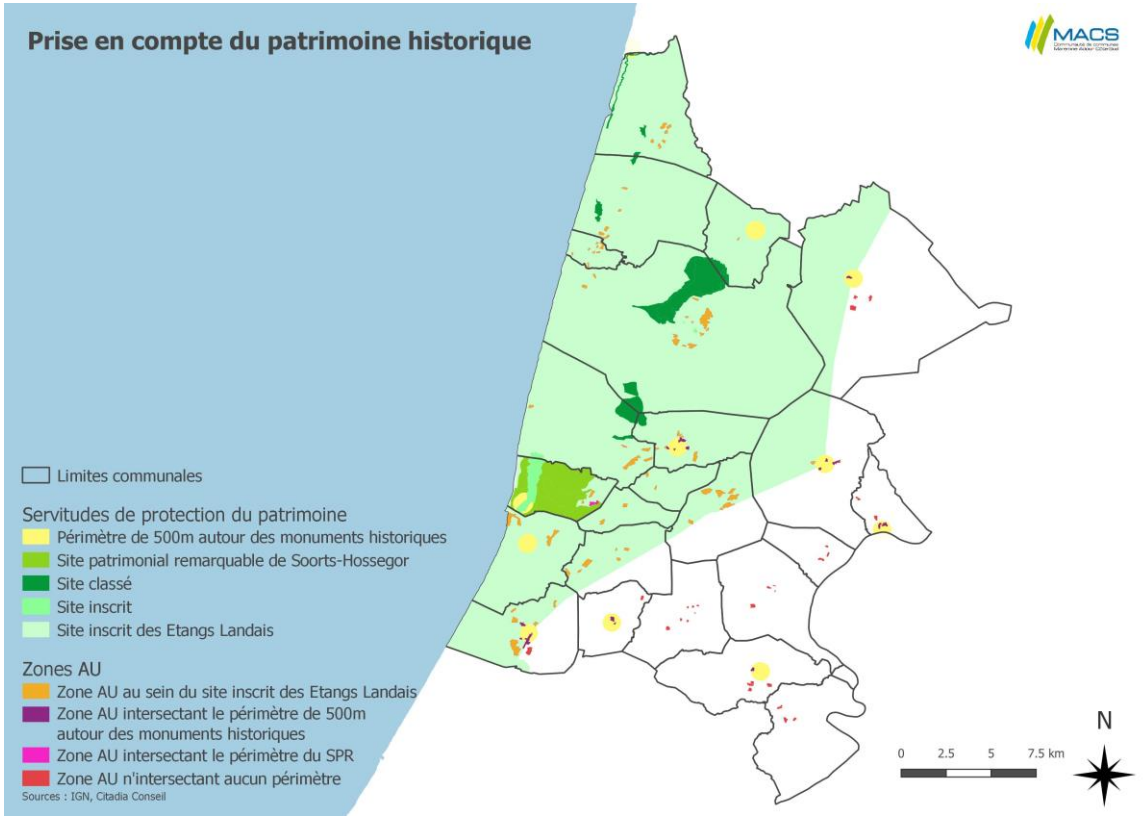
Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

Le PLUi a cherché à éviter ces secteurs protégés. Ainsi :

- **27 zones AU** sont partiellement ou entièrement concerné par l'emprise d'un **périmètre de protection de monument historique** ;
- **1 zone AU** est partiellement concernée par l'emprise du **périmètre du SPR sur la commune d'Hossegor** ;
- **Aucune zone AU** n'est concernée par l'emprise des périmètre de **sites classés** ;
- **104 zones AU** sont concernée par l'emprise du périmètre du **site inscrit généralisé des étangs landais** ;
- **8 zones AU** sont concernées par l'emprise de périmètres de **ZPPA**.

⇒ **Les incidences des choix de zonage sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et architectural du territoire sont négatives, à un niveau jugé faible.**

A noter que la TVB a également été un socle d'identification des éléments paysagers naturels à préserver. Les incidences du PLUi sur le paysage sont donc notamment réduites par la mise en place de prescriptions règlementaires détaillées dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLUi (voir paragraphes « La préservation du patrimoine naturel » et « La préservation du patrimoine bâti et architectural » de ce chapitre).



Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les paysages et le patrimoine

Un zonage qui prend en compte les dispositions de la loi Littoral

Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains sont soumises aux dispositions de la loi Littoral, qui visent à préserver les paysages côtiers de l'urbanisation. Ainsi, les communes citées précédemment sont concernées par :

- La bande des 100 m dont l'objectif est de **préserver de l'urbanisation** la zone située à proximité immédiate du littoral. Ces bande est inconstructible, par conséquent, **aucune zone AU n'est concernée par celle-ci** ;
- **Les espaces proches du rivage** définis afin d'éviter une urbanisation linéaire de long du littoral. L'urbanisation est très limitée dans cette zone. Ainsi, **5 zones AU sont concernées par le périmètre des espaces proches du rivage** ;
- **Les espaces remarquables**, espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral, non urbanisables. Par conséquent, **aucune zone AU n'est située dans un espace dit remarquable** ;
- **Les coupures d'urbanisation**, qui empêchent l'intégralité de l'urbanisation du front de mer. L'urbanisation y est interdite, par conséquent, **aucune zone AU n'est située dans une coupure d'urbanisation**.

Le détail des règlements associé à ces dispositions et leur traduction sur le plan de zonage sont détaillés dans le paragraphe suivant.

=> Les incidences des choix de zonage sur la préservation des paysages de littoral sont négatives, à un niveau jugé très faible.

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

Des prescriptions visant à une densification de l'urbanisation et à une économe du foncier

Le PLUi impose des prescriptions concernant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives et à l'emprise maximal au sol de celui-ci. Ces prescriptions sont :

- **Décrites sur les plans de règlement graphique** aux plans des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine pour toutes les zones U ;
- **Déclinées dans le règlement écrit** à l'article II.3 « Volumétrie et implantation des constructions » pour les zones N et A ;
- **Déclinées dans l'article 3.A** « Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions » du cahier des OAP pour chacune d'entre elles.

Ces règles visent à **organiser au mieux l'implantation du bâti** afin qu'il s'insère au mieux dans son environnement, mais également afin **d'optimiser au mieux l'urbanisation**, de **limiter l'artificialisation des sols** et donc de **réduire à son minimum possible la consommation foncière** induite par la mise en place du document d'urbanisme.

⇒ **Les incidences des outils règlementaires sur l'économie du foncier sont jugées positives.**

Un PLUi qui veille à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement

Les prescriptions décrites plus haut sont complétées par des règles concernant l'aspect général des façades, toitures, ouvertures, clôtures, stores et des climatisations. Ces règles sont déclinées :

- **Dans l'article II.4** « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement du PLUi pour les zones U, A et N ;
- **Dans les articles 3.B** « Principes de qualité architecturale » **et 3.C** « Principes patrimoniaux et paysagers » du cahier des OAP pour chacune de celle-ci.

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

Il est notamment précisé que **les constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**. L'architecture des nouveaux bâtis devra préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale en s'appuyant sur un référentiel fourni par le PLUi.

Pour les zones urbaines, ces prescriptions sont déclinées différemment selon si l'on se situe dans une zone de degré 1, 2, 3 ou 4 ou encore s'il s'agit d'un bâtiment à vocation économique. Ce principe permet une intégration optimale du bâti *puisque* les zones U ont été hiérarchisées selon leur caractéristiques architecturales.

⇒ **Les incidences des outils règlementaires sur l'intégration du bâti dans son environnement sont jugées positives.**

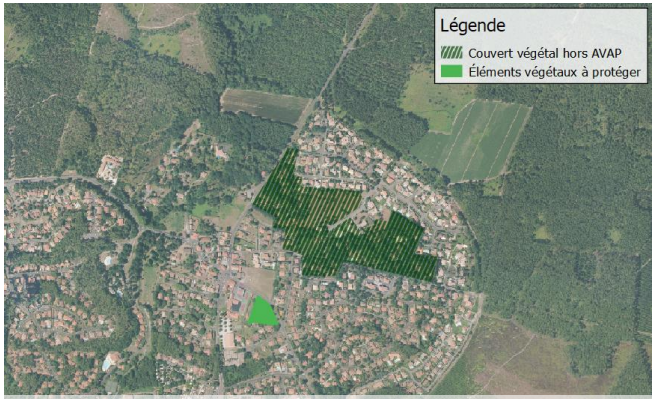
La préservation du patrimoine naturel

Le PLUi localise ses éléments de patrimoine naturel à protéger sur le plan de zonage du PLUi grâce à une trame règlementaire assortie de prescriptions exposées dans le règlement écrit, dans le chapitre « Dispositions générales », paragraphe 18. Sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **Les couverts boisés et les boisements** à protéger au titre du paysage. Il s'agit de secteurs construits sous couvert boisé sur les quartiers littoraux (excepté pour la commune de Capbreton compte tenu du site patrimonial remarquable) et d'éléments végétaux à conserver tirés des anciens documents d'urbanisme, et qui ne sont pas identifiés au sein de la TVB intercommunale.

  Le règlement écrit précise que les **travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces boisements repérés sur le plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration**. Ces travaux ne sauraient modifier l'aspect général du boisement concerné. Aussi, les plantations détruites doivent être remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un élément replanté pour un détruit.

  Au total, **675 ha de « couvert végétal » et 261 ha d'« éléments végétaux à protéger » sont repérés et préserver par le PLUi**.



Couverts boisés et boisements à protéger au titre du paysage, commune de Messanges

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

- **Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres**. Il s'agit d'éléments végétaux repérés aux plans de zonages des anciens documents d'urbanisme et non identifiés au sein de la TVB intercommunale.

  Le règlement écrit précise que **l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres est soumis à autorisation et entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché**. De plus, tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

  Au total, **76 linéaires arborés et 69 arbres remarquables sont repérés et préservés par le PLUi**.

  ⇒ **Les incidences des outils règlementaires sur la préservation des éléments de patrimoine naturel sont jugées positives.**

Éléments végétaux, commune de Saubusse

Arbres à conserver, commune de Magescq

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

La préservation du patrimoine bâti et architectural

Le PLUi localise ses éléments de patrimoine bâti à protéger sur le plan de zonage du PLUi grâce à une trame règlementaire assortie de prescriptions exposées dans le règlement écrit, dans le chapitre « Dispositions générales », paragraphe 18. Sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- **Les airials**. Il s'agit d'espace enherbé, planté principalement de chênes où sont disposés en ordre dispersé mais à intervalle régulier une ou plusieurs maisons d'habitations entourées de nombreuses dépendances nécessaires à une activité agro-pastorale ou ayant conservé l'aspect de cette fonction initiale.

  Le règlement écrit précise **que toute nouvelle construction dans ces espaces est interdite**. De plus, les espaces libres et les chemins doivent respecter des prescriptions quant à leur caractéristiques.

  Au total, **63 airials sont protégés par le PLUi**.

- **Les éléments de patrimoine bâti**. Ces éléments de patrimoine bâti sont ceux repris dans les anciens PLU auxquels ont été ajoutés des éléments repérés par les communes elles-mêmes.

  Le règlement écrit précise que tout **travaux devant modifier ou supprimer des éléments constitutifs d'un airial doivent être soumis à déclaration préalable, et doivent respecter le caractère architectural de la constructions**.

  Au total, on compte **615 éléments de patrimoine bâti protégés par le PLUi**.

La Communauté de communes s'est ainsi attachée à définir les règles architecturales qui reconnaissent les spécificités et les attentes de chaque commune tout en conservant une logique d'harmonisation. Une 2ème génération du PLUI viendra alors davantage approfondir cet enjeu, dans une démarche partagée avec les 23 communes.

Airial, commune de Orx

Éléments de patrimoine bâti, commune de Soustons

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

La préservation du patrimoine bâti et architectural

Le règlement écrit précise également que :

- Sur la commune de Soort-Hossegor, les **dispositions prises par le Site Patrimonial Remarquable s'appliquent**. Le plan et le règlement du SPR sont par conséquent annexés au PLUi ;
- Aux abords des Monuments Historiques, **chaque intervention doit faire l'objet d'une déclaration et est soumise aux Architectes des Bâtiments de France** ;
- Les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans des zones présentant un intérêt archéologique sont **présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation**.

Le PLUi permet ainsi la protection des éléments constitutifs de son patrimoine bâti. Par les dispositions prises dans son règlement écrit, il permet de réduire les incidences visuelles potentiellement induites par l'aménagement de zones qui seraient concernées par l'emprise de protections règlementaires du patrimoine.

⇒ **Les incidences des outils règlementaires sur la préservation des éléments de patrimoine bâti sont jugées positives.**

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

La prise en compte des prescriptions de la loi Littoral

Sur le territoire, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral, dores et déjà traduite au sein du SCoT. Il s'agit des communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains. Ces dispositions sont traduites en sur-trames apparaissant dans les différents plans du PLUi (plans 3.2.1, plan 3.2.7 et plan 3.2.8). Les règles précises qui leur correspondent sont détaillées dans le règlement graphique. Les éléments que l'on retrouve sont les suivants :

- **La bande des 100 mètres : Les constructions ou installations sont interdites** sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 (étude spécifiques sur les communes de Capbreton et Labenne). Cette bande va donc au-delà de la bande de 100 mètres du SCoT.

  L'objectif est de **préserver de l'urbanisation** cette zone particulièrement sensible, notamment d'un point de vue écologique et paysager.

  Au total, **860 ha** de bande côtière sont protégés de l'urbanisation.

- **Les espaces proches du rivage :** le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage ainsi que les agglomérations concernées afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces côtiers. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

  La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.

  Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelle sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).

Bande de 100 m sur le littoral de Soustons

Limite des espaces proches du littoral, commune de Capbreton

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

- **Les espaces remarquables :** ce sont des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral. Déjà précisément identifiés dans le SCoT, le PLUi a repris les entités.

  Ces espaces ne sont pas urbanisables. Les aménagements légers sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

Espace remarquable, communes de Seignosse et Soustons

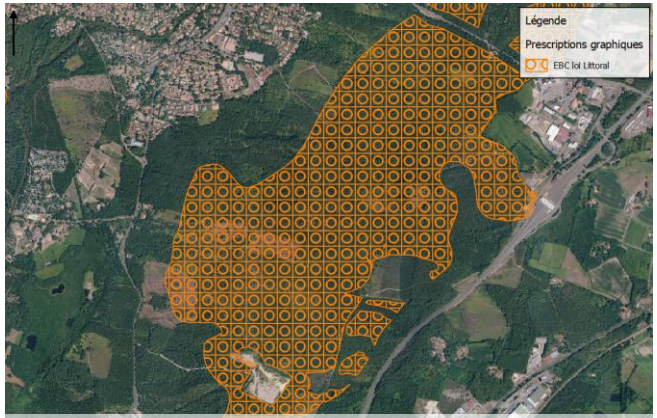
- **Les coupures d'urbanisation :** elles ont pour but de garantir la séparation des différentes parties agglomérées et empêcher la construction de l'intégralité du front de mer.

  Ces coupures d'urbanisation sont classées en zone N ou A, avec un sur-zonage délimitant à la parcelles les coupures d'urbanisation du SCoT. Le Sur zonage interdit toute nouvelles constructions ou extension de l'urbanisation.

Coupure d'urbanisation, communes de Soustons et Messanges

Les outils règlementaires mobilisés en faveur des paysages et du patrimoine

- **Les espaces boisés significatifs :** Les communes concernées par les dispositions de la loi Littoral doivent classer en espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du CU les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de son territoire. Ils sont à distinguer des EBC « classiques » et apparaissent donc d'une manière différente sur le plan de zonage.



EBC loi Littoral, communes de Capbreton et Labenne

⇒ **Les incidences des outils règlementaires sur la préservation des paysages du littoral sont jugées positives.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet

Périmètre du site
Boisements : principe d'intégration du bâti sous couvert végétal
Parcelles baties
Boisements remarquables ou à renforcer/créer
Surfaces en eau

Sensibilités / Enjeux

- Le site est localisé en extension de l'enveloppe urbaine existante, en entrée de ville par la RD116
- Le site est situé sur un secteur naturel et agricole, présentant des boisements et deux habitations
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais

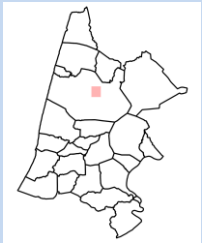
Zone n°23

Commune : Soustons

Lieu-dit : Hauré et les Gravières

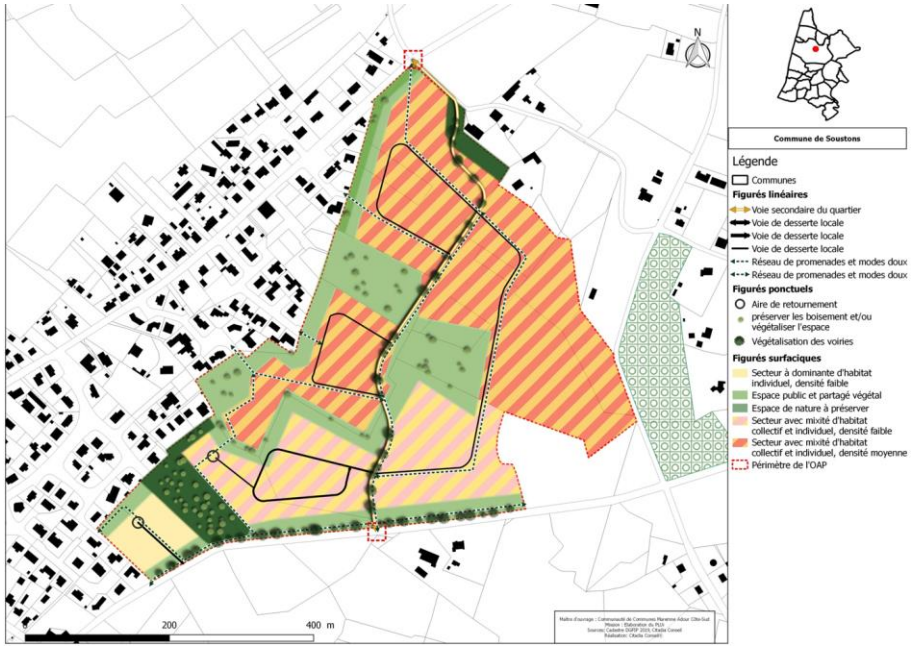
Surface : 45 ha

Statut : zone AU



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Préservation des boisements remarquables
- Préservation d'une partie des espaces agricoles par suppression de la partie sud de la zone
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : renforcement de la lisière boisée le long de la RD116, mise en place de liaisons douces le long de la RD116 permettant de relier le centre-ville en s'appuyant sur l'armature verte existante, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..
- Mise en place d'un traitement paysager des franges urbaines et maintien d'une enveloppe végétale pour assurer la transition entre les secteurs agricoles/naturels et l'urbanisation
- Intégration des constructions existantes aux constructions futures

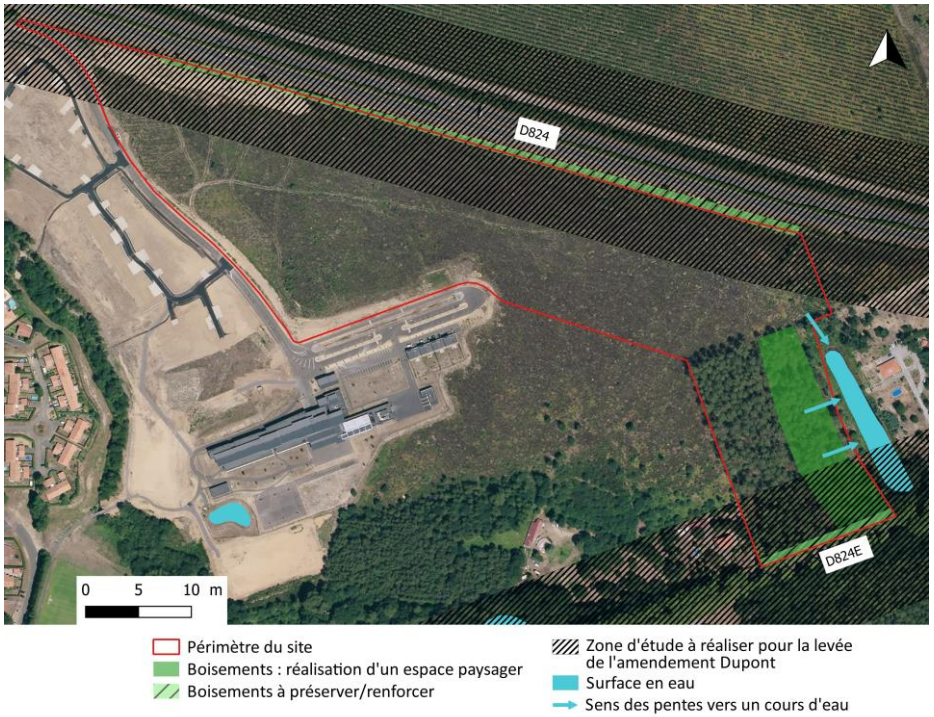
Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des espaces boisés et naturels qui constituaient une coupure d'urbanisation dans l'entrée de ville de Soustons.

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante, au niveau de l'entrée de ville est, par la RD824E
- Le site est situé sur un secteur naturel de landes, récemment défriché et présente des boisements résiduels dans sa partie sud-est et le long de la D824
- Une pente légère mène à une surface en eau à l'est du site
- Les franges nord et sud du site se situent en zone de recul imposée par la loi Barnier
- Le sud du site, le long de la D824E, présente des alignements d'arbres à conserver

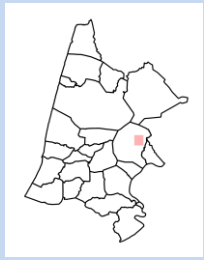
Zone n°26

Commune : Saint-Geours-de-Maremme

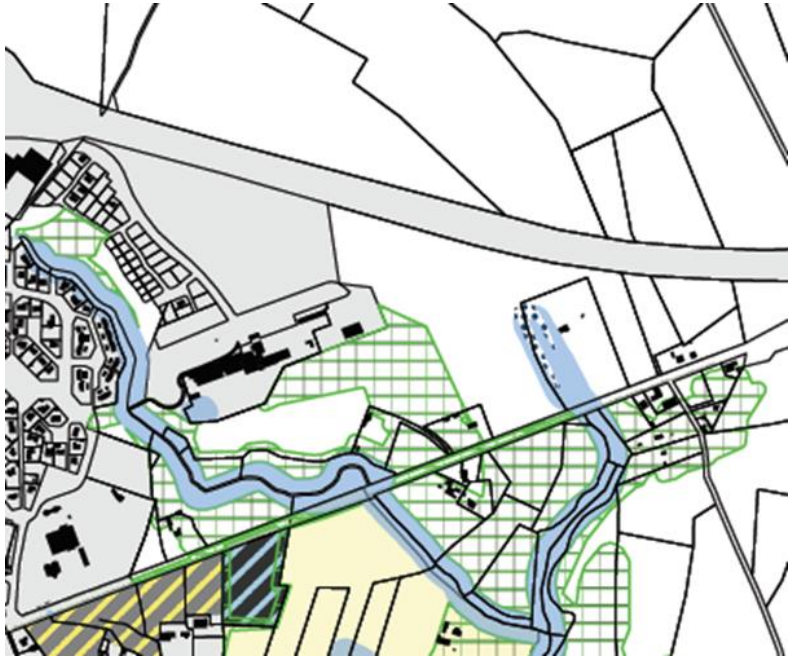
Lieu-dit : Esparre

Surface : 11,9 ha

Statut : partiellement en zone U



Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

Mesures prises dans le règlement graphique :

- Déclassement de l'ouverture à l'urbanisation de la moitié est de la zone
- Localisation de la surface en eau à l'est du site en prescriptions « zone humide » liée à un cours d'eau apparaissant lui aussi en prescription graphique.

Mesures prises dans le règlement écrit :

- Les constructions, affouillements et exhaussement des sols sont interdits en zone humide ;
- Le règlement écrit protège les berges : principe d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau, exhaussement, affouillement et comblement des berges interdits.

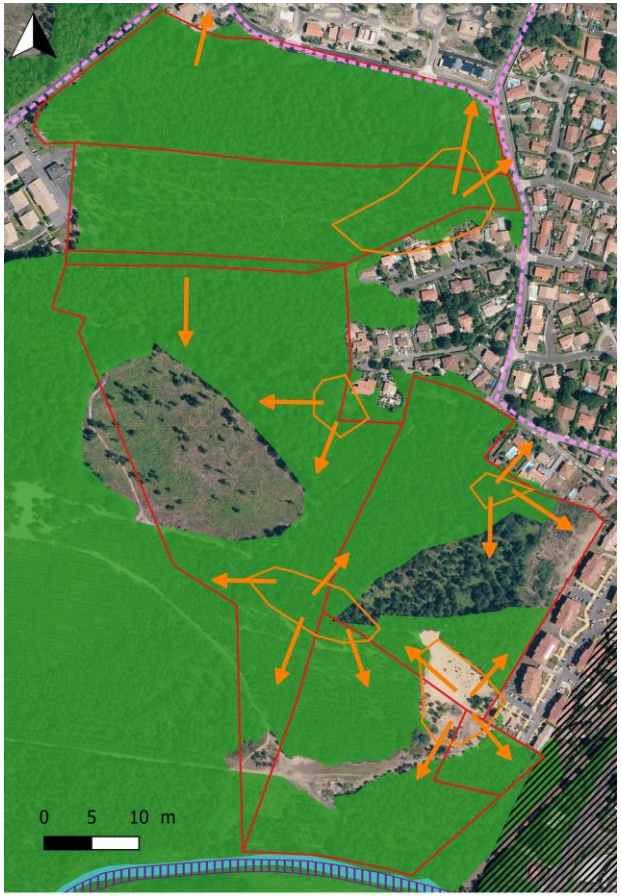
Analyse des incidences résiduelles

- La protection de l'urbanisation de la partie est de la zone permet de protéger le paysage des impacts de l'urbanisation.

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées nulles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante et est situé sur un secteur naturel en grande partie boisé
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le site présente une pente vers le nord et des buttes et les lisières est, ouest et nord sont bordées par des pistes cyclables
- L'extrémité sud du site se situe à proximité du cours d'eau du Boudigau, qui fait également partie de l'espace remarquable de la loi Littorale du Domaine d'Orx
- L'extrémité sud-est du site se situe en zone de recul imposé par la loi Barnier

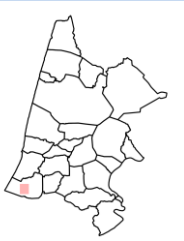
Zone n°28, 29, 207, 33, 32, 160

Commune : Labenne

Lieux-dits : Stounicq et Hillo

Surfaces : n°28 = 5,2 ha ; n°29 = 4,6 ha ; n°207 = 10,3 ha ; n°33 = 5,7 ; n°32 = 0,6 ha ; n°160 = 4,2 ha

Statut : 1 AU au nord et au sud, 2AU au centre

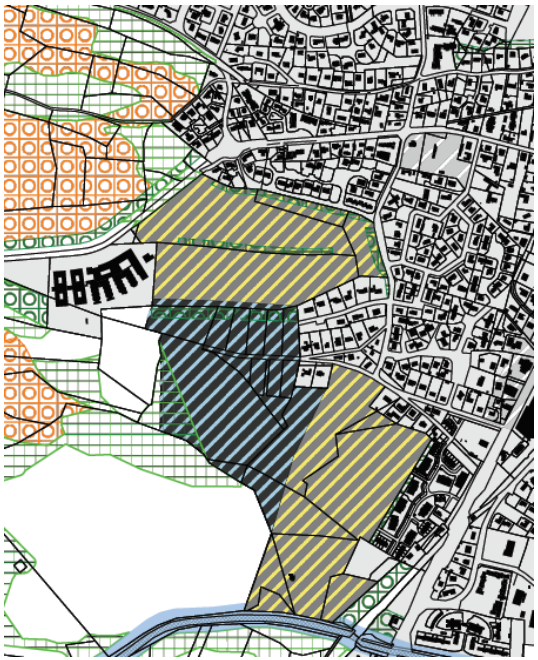


Analyse du site de projet

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Prise en compte des buttes/pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales :
  - Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
  - Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Mise en place d'un traitement paysager des franges urbaines et maintien d'une enveloppe végétale pour assurer la transition entre les secteurs naturels et l'urbanisation.
- Réalisation d'un espace récréatif et pédagogique en s'appuyant sur la présence du cours d'eau tout en conservant son espace de mobilité
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Maintien d'une armature verte support de liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier les pistes cyclables existantes
- Préservation de l'inconstructibilité au niveau du secteur concerné par l'amendement Dupont

Analyse du site de projet



Recommandation pour l'ouverture à l'urbanisation

Une partie de la zone est classée en zone AU fermée.

- Respect de l'EBC positionnée au nord de la zone AU fermée
- Traitement des franges urbaines avec prise en compte d'un réservoir de biodiversité à proximité immédiate à l'ouest et d'un cours d'eau au sud : prise en compte de la problématique entrée de ville
- Préservation d'un maximum de surfaces de boisements
- Intégration du bâti dans l'existant et prise en compte des vues existantes
- Développement d'un réseau de cheminements doux dans la logique de ceux développés dans les zones de projet autour

Analyse des incidences résiduelles

- Le paysage a fait l'objet d'un traitement poussé sur ces zones.

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet

Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante
- Le site est situé sur un secteur naturel boisé
- Le site présente des buttes et est situé en léger promontoire, offrant des perspectives potentielles sur les environs
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais

Zone n°37
Commune : Labenne
Lieu-dit : Margueridotte
Surface : 7,4 ha
Statut : zone AU

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales :
- Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Mise en place d'une frange paysagère à l'est du site pour mettre en retrait les habitations par rapport à la voie de circulation.

Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone, située en entrée de ville. De plus, aucune mesure n'est prévue par l'OAP en ce qui concerne la transition zone naturelle/zone urbaine à l'ouest du site

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

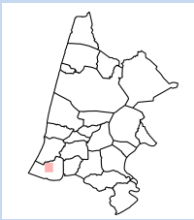
Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet

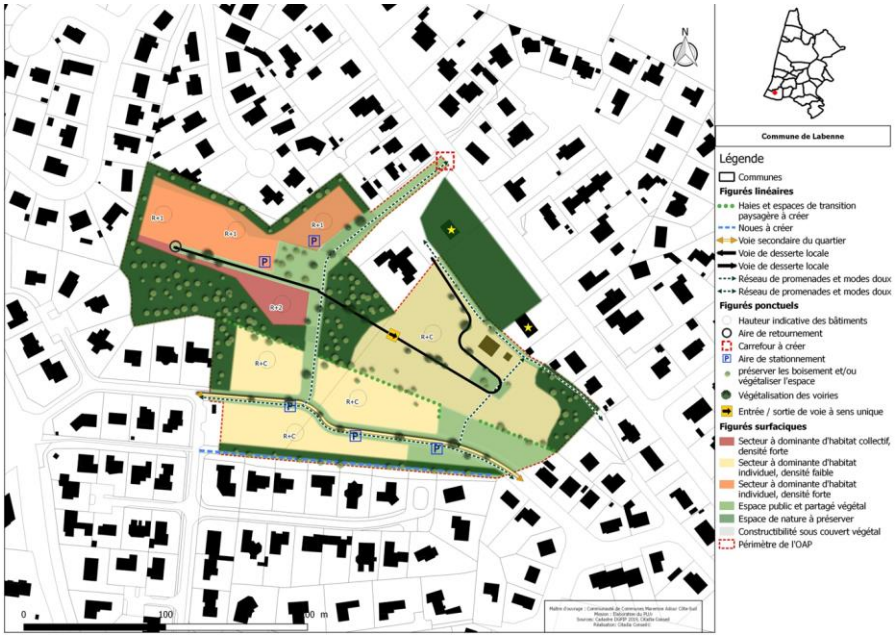
Sensibilités / Enjeux

- Le site est entouré par de l'enveloppe urbaine existante et est situé sur un secteur naturel en partie constitué de boisements résiduels
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Les sites présentent des buttes engendrant des pentes vers le Nord et le Sud
- Les franges est du site sont situées au sein du périmètre de protection de 500 de rayon autour du monument historique inscrit du monument aux morts
- Trois éléments identifiés en tant que patrimoine bâti à protéger sont situés au nord du site
- Un principe d'intégration du bâti sous couvert végétal à préserver s'applique en grande partie au nord du site et aux éléments alentours

Zones n°161 et n°162
Commune : Labenne
Lieu-dit : le Graou
Surface : 2,3 ha et 1,9 ha
Statut : zone AU



Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

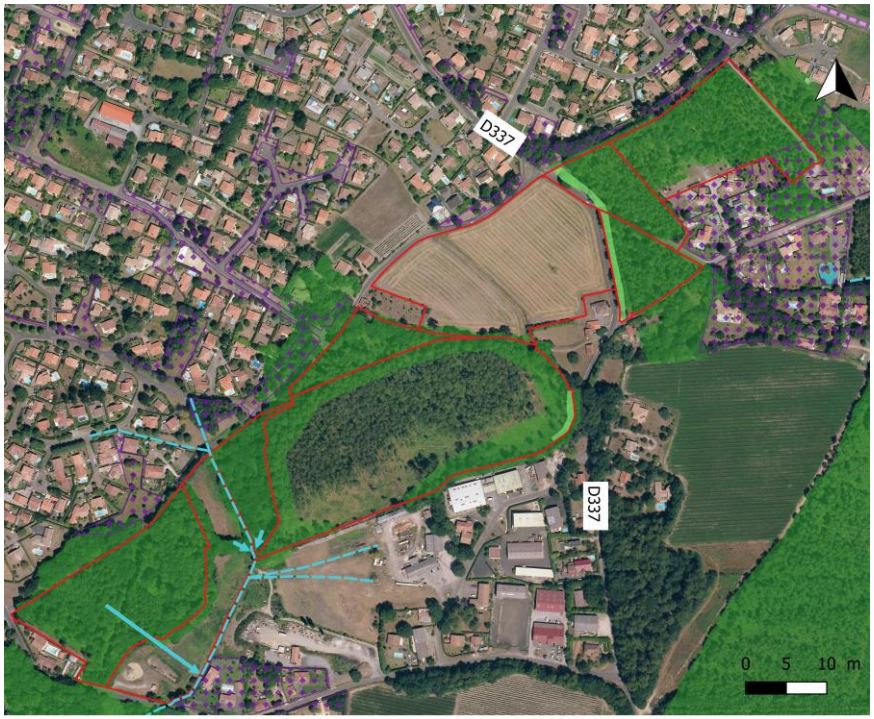
- Préservation d'une grande partie des boisements
- Application du principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent de plus à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais et limitent la co-visibilité avec le monument historique
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux de pluie :
  - Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
  - Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Protection et valorisation des éléments de patrimoine bâti identifiés pour assurer l'intégration avec l'enveloppe urbaine existante
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Intégration de l'armature verte existante comme support pour des liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier le centre-ville

Analyse des incidences résiduelles

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées nulles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Seules deux parties du site, séparées par des voies d'accès, ne sont pas connectées à l'enveloppe urbaine existante. Le site est traversé par la RD337, qui fait de lui une entrée de ville
- Le sites est majoritairement naturel et boisé et une zone agricole est présente au centre
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le sud du site présente une pente légère vers un cours d'eau temporaire
- Des éléments de paysage composant le couvert végétal à préserver ont été identifiés aux alentours du site et une piste cyclable est présente au nord du site

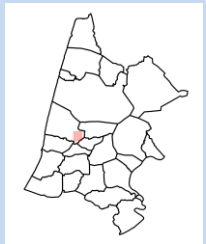
Zones n°61 à 67, n°193 et n°194

Commune : Seignosse

Lieux-dits : Pont du Sable et Lenguilhem

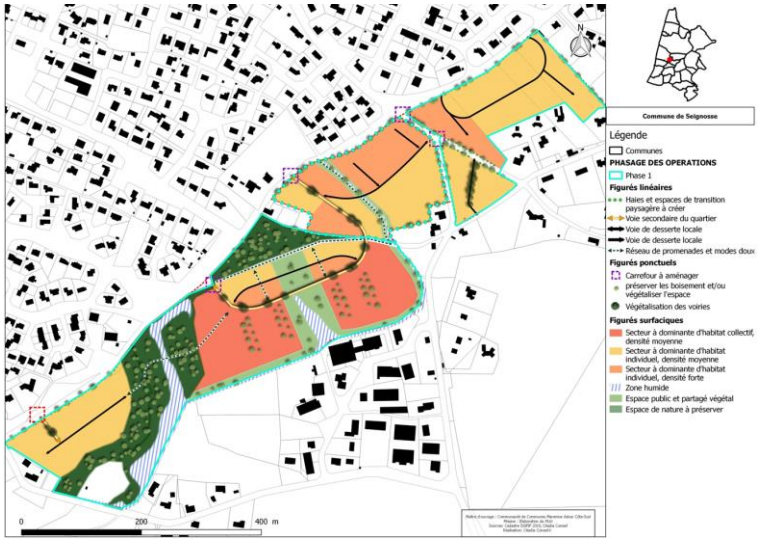
Surface : n°31 = 0,75 ha ; n°62 = 1,8 ha ; n°63 = 2,75 ha ; n°64 = 3,6 ha ; n°65 = 0,8 ha ; n°66 =5,9 ha ; n°67 = 2,1 ha ; n°193 et 1994 = 0,8 ha

Statut : zone AU



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Application du principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : maintien de lisières boisées le long de la RD337, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales :
- Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Mise en place d'un traitement paysager des franges urbaines et maintien d'une enveloppe végétale pour assurer la transition entre les secteurs naturels et l'urbanisation
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Création de liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier le centre-ville et la piste cyclable existante au Nord en s'appuyant notamment sur le cours d'eau et le couvert végétal

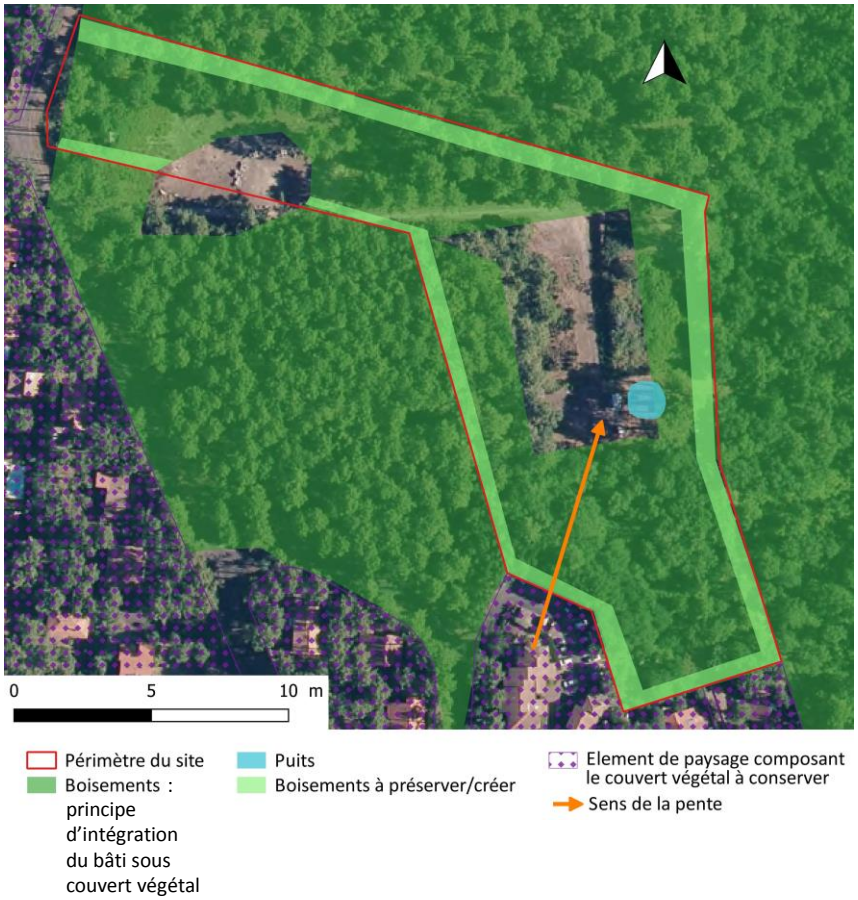
Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone, située en entrée de ville

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

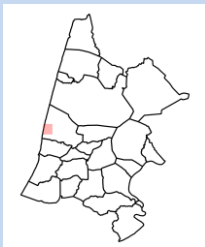
Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

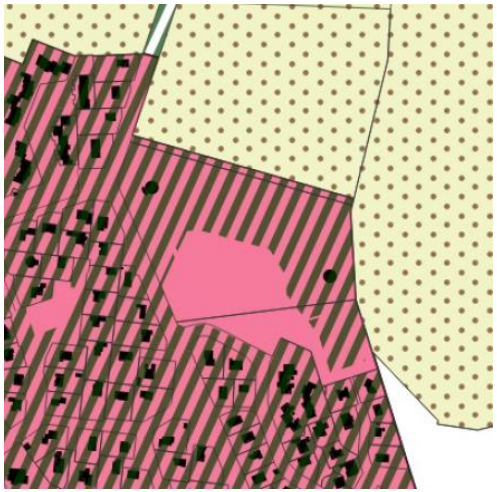
- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante
- Le site est situé sur un secteur naturel en grande partie boisé et comprend un puits
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le site présente au sud une pente en direction du nord-est
- Des éléments de paysage composant le couvert végétal à préserver ont été identifiés aux alentours des sites

Zone n°58
Commune : Seignosse
Lieu-dit : le Pley
Surface : 2,4 ha
Statut : Zone U



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Application du principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Préservation des EBC repérés au sud-ouest du site
- Préservation du puit repéré au sud-est du site
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation

Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet

Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante, en entrée de ville nord par la RD112
- Le site est situé sur un secteur naturel comportant des boisements résiduels dans sa partie ouest
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Une piste cyclable est présente au nord-ouest

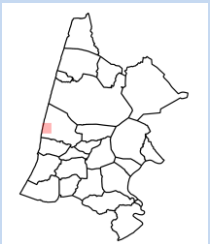
Zone n°107

Commune : Saint-Vincent-de-Tyrosse

Lieu-dit : Tirebeste

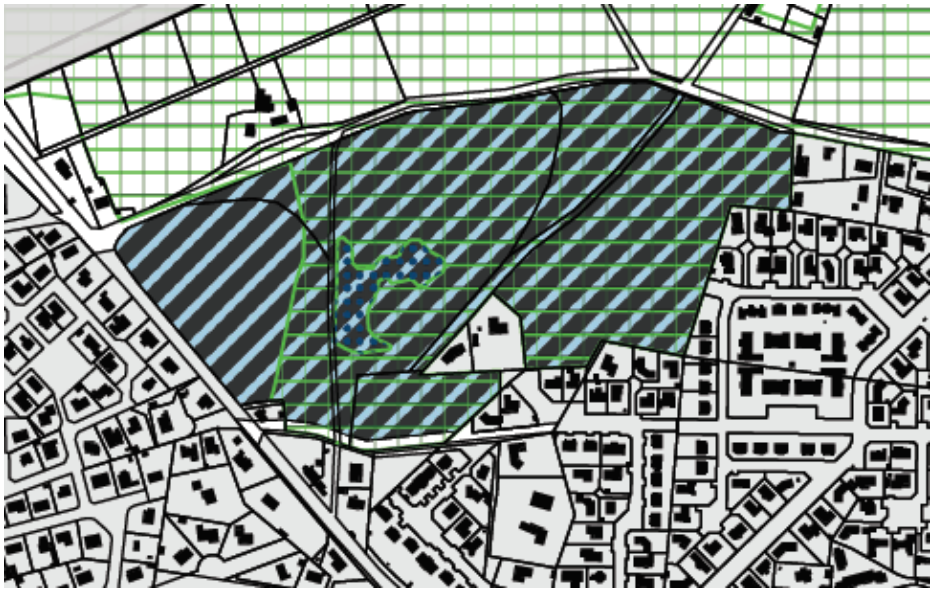
Surface : 12,4 ha

Statut : Zone AU fermée



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



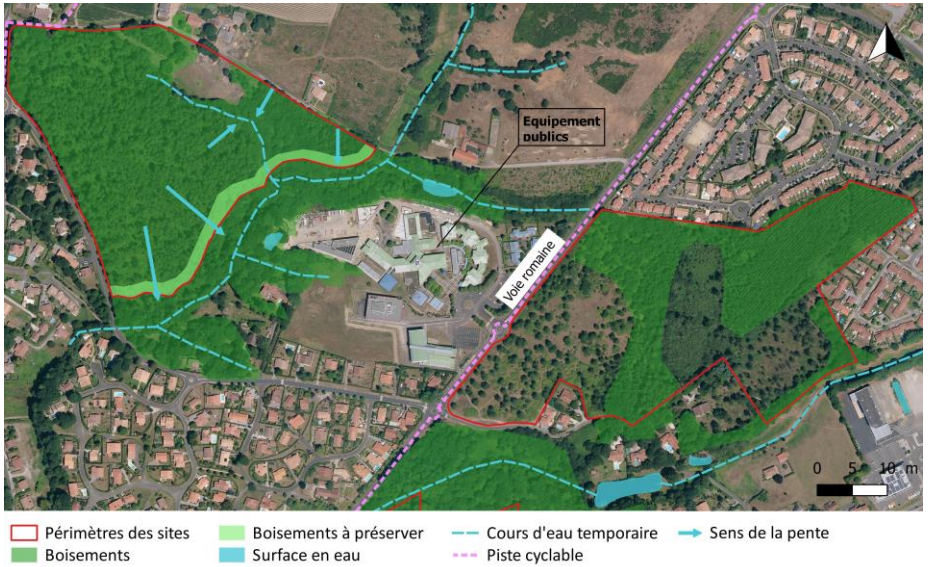
Recommandation pour l'ouverture à l'urbanisation

- Application du principe d'intégration du bâti sous couvert végétal sous les boisements identifiés qui correspondent également à la pinède caractéristique du site inscrit des étangs landais
- Préservation des boisements à l'ouest du site
- Mise en place d'une liaison avec l'enveloppe urbaine existante et d'un traitement paysager des franges urbaines
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : maintien d'une lisière boisée le long de la RD112, mise en place d'une armature verte support de liaisons douces le long de la RD112 et permettant de relier la piste cyclable existante au nord-ouest et le centre-ville, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..
- Prendre en compte le statut de réservoir de biodiversité de la partie est de la zone : préservation des petits bosquets boisés, urbanisation moins dense, part importante d'espaces verts…

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante, en entrée de ville nord par la RD112
- Le site est situé sur un secteur fortement boisé
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Une piste cyclable traverse le centre du site
- Le site est concerné par la présence d'un maillage important de cours d'eau temporaires

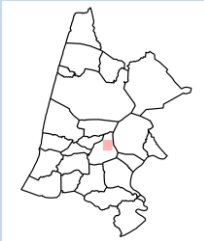
Zones n°109 et n°142

Commune : Saint-Vincent-de-Tyrosse

Lieu-dit : Castets et Penne

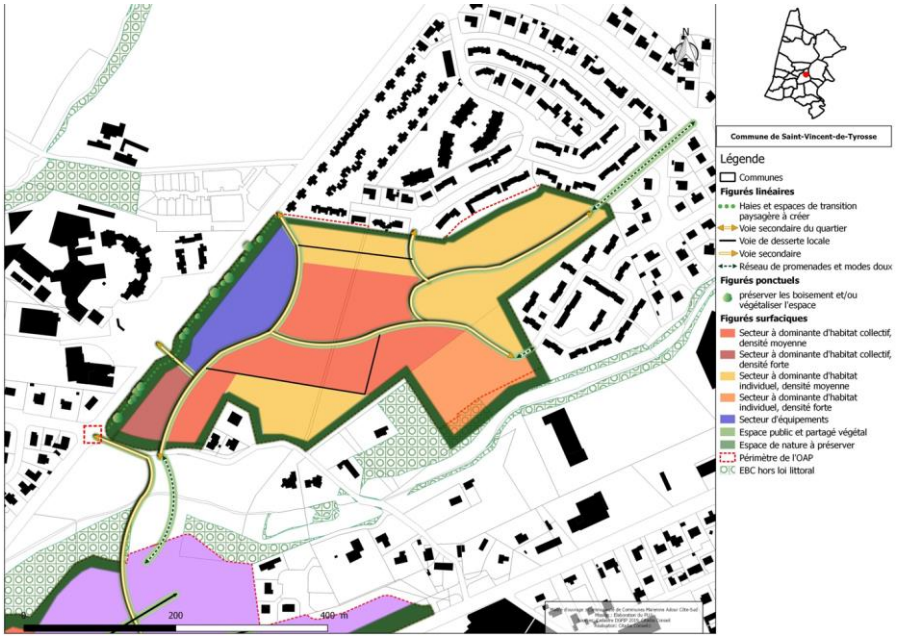
Surface : 12,7 ha et 10,8 ha

Statut : zone 1 AU à l'est et 2AU à l'ouest



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Seule la partie est du site est le support d'une OAP. La partie ouest est classée en zone AU fermée (voir page suivante)
- Intégration de transitions paysagères sous forme d'espace de nature à créer ou à préserver sur tout le pourtour du site
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : maintien et renforcement d'une lisière boisée le long de la voie romaine, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Mise en place d'un lien avec les équipements publics en prévoyant des éléments de paysage supports d'usage (pistes cyclables reliant celles qui sont existantes, cheminements piétons…).

Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone, qui constitue un espace de coupure d'urbanisation en situation d'entrée de ville.

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

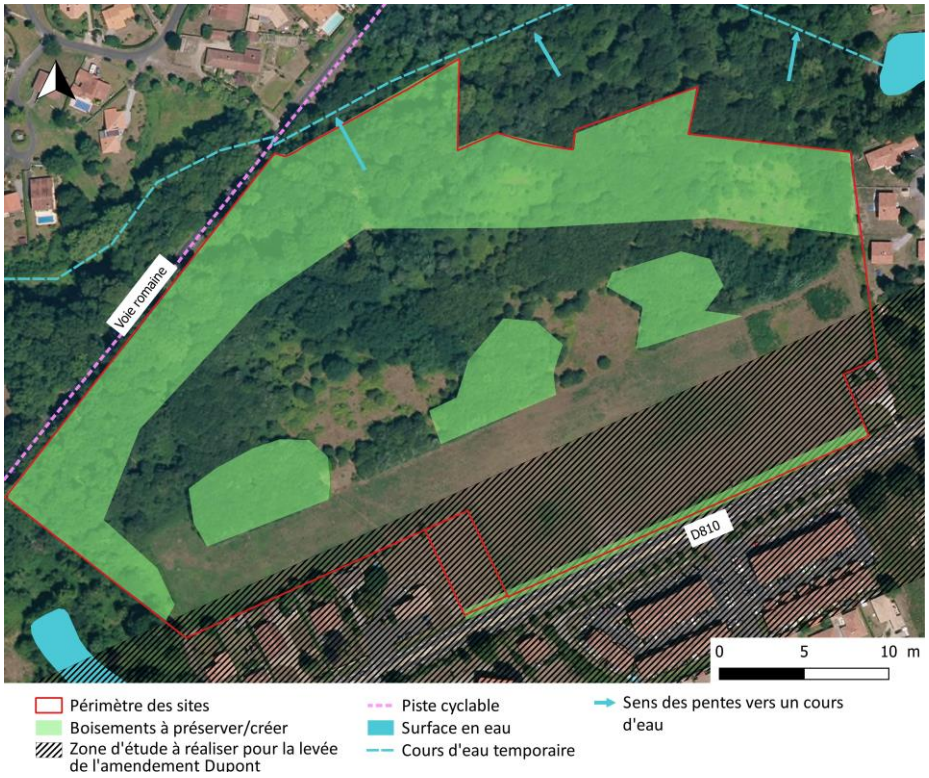
Analyse du site de projet

Recommandation pour l'ouverture à l'urbanisation

- Prise en compte de la présence de la zone humide au nord-est du site : inconstructibilité, support pour un espace vert ou de loisirs
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales :
- Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Mise en place d'un traitement paysager des franges urbaines et maintien d'une lisière boisée au sud-ouest du site et pour assurer la transition entre les éléments naturels, agricoles et aquatiques et l'urbanisation
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Mise en place d'un lien avec les équipements publics en prévoyant des éléments de paysage supports d'usage (pistes cyclables reliant celles qui sont existantes, cheminements piétons…). Ceux-ci pourront s'appuyer sur les cours d'eau intermittents existants

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante, au niveau des entrées de ville nord-est par la Voie Romaine et est par la RD810
- Le site est situé sur un secteur naturel, en partie boisé
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le nord du site présente une légère pente vers un cours d'eau temporaire et deux plans d'eau sont présents à proximité
- Le sud du site est situé en zone de recul imposée par la loi Barnier
- Une piste cyclable est présente à l'ouest du site

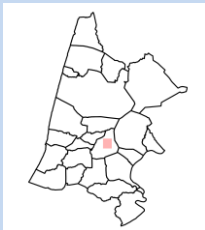
Zone n°110

Commune : Saint-Vincent-de-Tyrosse

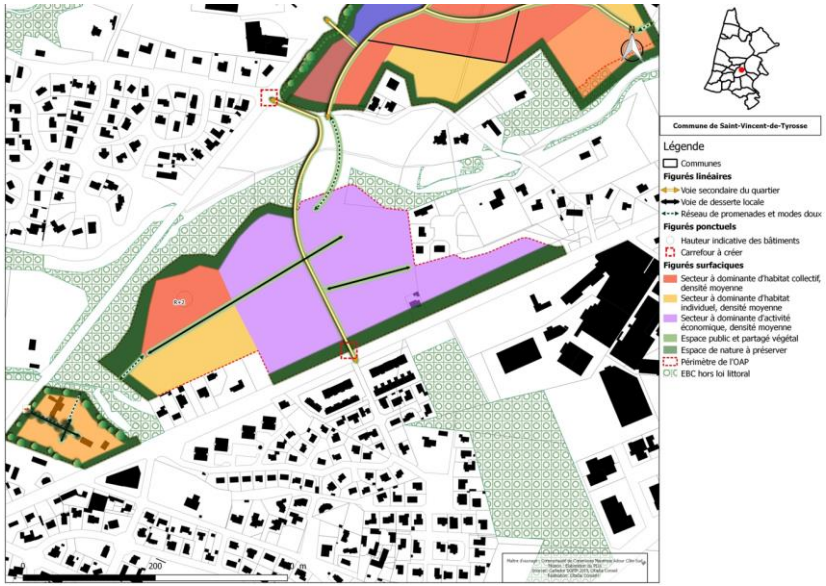
Lieu-dit : Castelnau

Surface : 10,7 ha

Statut :



Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Préservation des boisements remarquables en frange de site
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : maintien et création d'une lisière boisée le long de la Voie Romaine et de la D810, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales :
- Préservation des vues : construire perpendiculairement à la pente pour laisser des ouvertures sur le paysage, utiliser des demi-niveaux pour s'intégrer dans la pente naturelle, assurer un dimensionnement au plus proche du sol qui dégage des vues pour tous et préserver un espacement suffisant entre les bâtiments
- Limitation du ruissellement : favoriser l'infiltration à la parcelle en limitant l'imperméabilisation et ne pas réaliser les voiries dans le sens des pentes
- Maintien d'une lisière boisée pour assurer la transition entre l'urbanisation et les secteurs naturels, les plans d'eau et le cours d'eau temporaire au nord
- Réalisation, si nécessaire, d'une étude pour la levée de l'amendement Dupont
- Création de liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier la piste cyclable existante à l'ouest du site en s'appuyant sur l'armature verte existante

Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone, située en entrée de ville

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

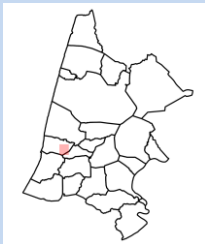
Analyse du site de projet

Périmètre du site
Boisements à préserver/renforcer
Surfaces en eau
Périmètre de l'AVAP
Piste cyclable
Elément bâti de caractère
Cône de visibilité à préserver

Sensibilités / Enjeux

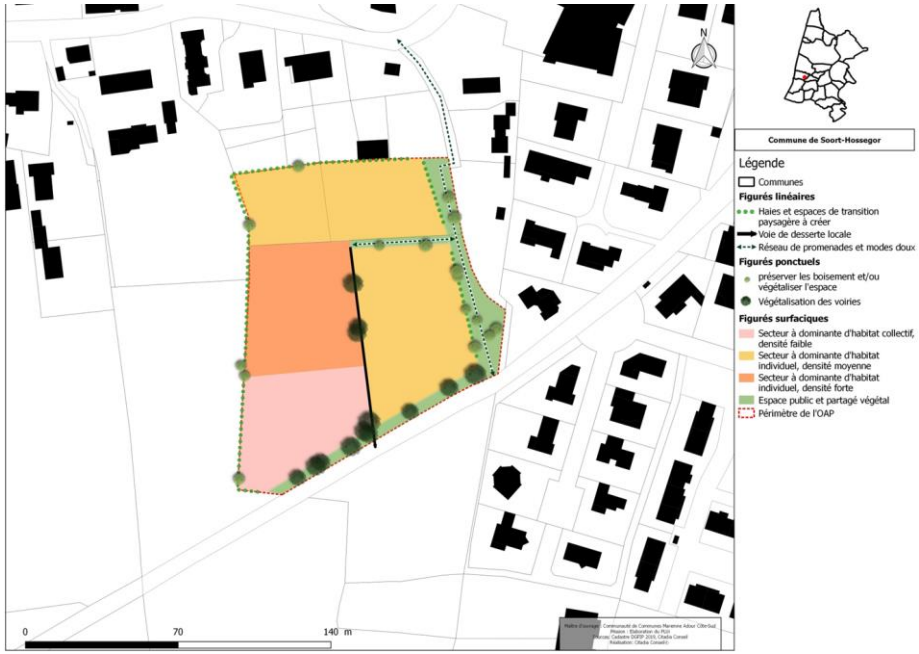
- Le site se situe en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein d'une parcelle bâtie et de son jardin, en partie boisé
- Une surface en eau est présente au sud du site
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le périmètre de l'AVAP de Soorts-Hossegor se situe à une cinquantaine de mètres au Nord du site et un élément de bâti de caractère du bourg de Soorts est situé dans le champs de visibilité du site
- Une potentielle future piste cyclable longe le site dans sa partie Sud

Zone n°74
Commune : Soorts-Hossegor
Lieu-dit : Puyanne
Surface : 1,2 ha
Statut :



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Valorisation du plan d'eau par un aménagement paysager qualitatif qui contribuera à la qualité du cadre de vie. Si possible, création d'un parc à usage récréatif en s'appuyant sur ce plan d'eau
- Mise en place d'une frange paysagère sous la forme d'un espace public et partagé végétal à l'est et au sud de la zone
- Mise en valeur des points de vue vers le bourg de Soorts et les éléments de patrimoine bâti qui le composent par des ouvertures non constructibles sur ces bâtiments
- Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier la future piste cyclable et s'appuyant sur l'armature verte existante

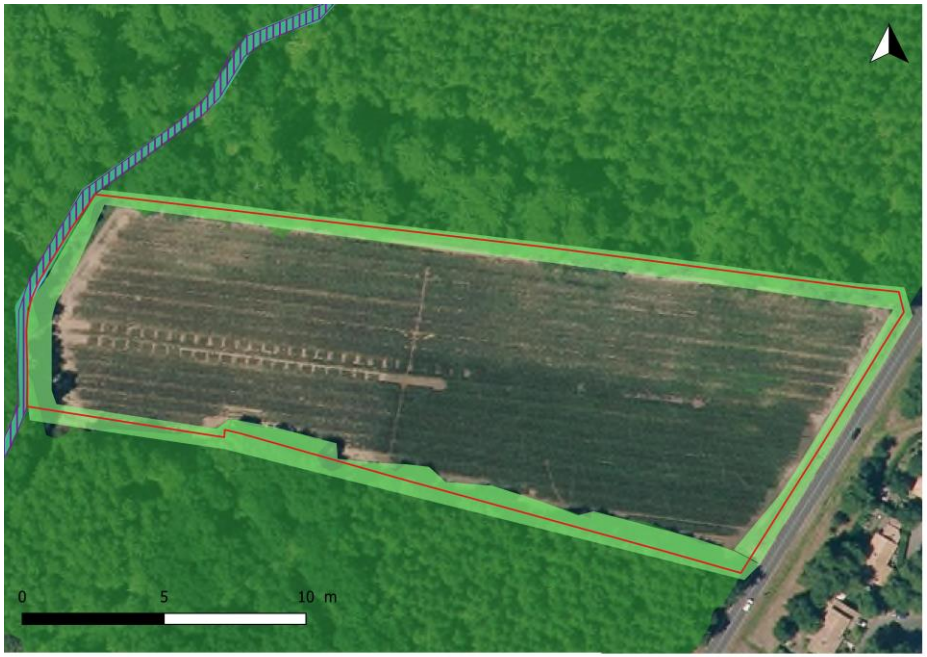
Analyse des incidences résiduelles

- Malgré les mesures prises par le PLUi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone conduira forcément à une destruction des boisements de cette zone, située en entrée de ville

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées faibles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet

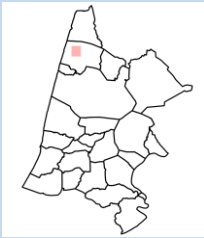


Périmètres des sites
Boisements
Boisements à préserver/créer
Ruisseau de la Prade
Espace Remarquable de la loi Littoral

Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en continuité de l'enveloppe urbaine, au sein d'une parcelle bâtie et de son jardin, en partie boisé
- Une surface en eau est présente au sud du site
- Le site est inclus dans le site inscrit des étangs landais
- Le périmètre de l'AVAP de Soorts-Hossegor se situe à une cinquantaine de mètres au Nord du site et un élément de bâti de caractère du bourg de Soorts est situé dans le champs de visibilité du site
- Une potentielle future piste cyclable longe le site dans sa partie Sud

Zone n°164
Commune : Messanges
Lieu-dit : le Moulin
Surface : 2,5 ha
Statut :



2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

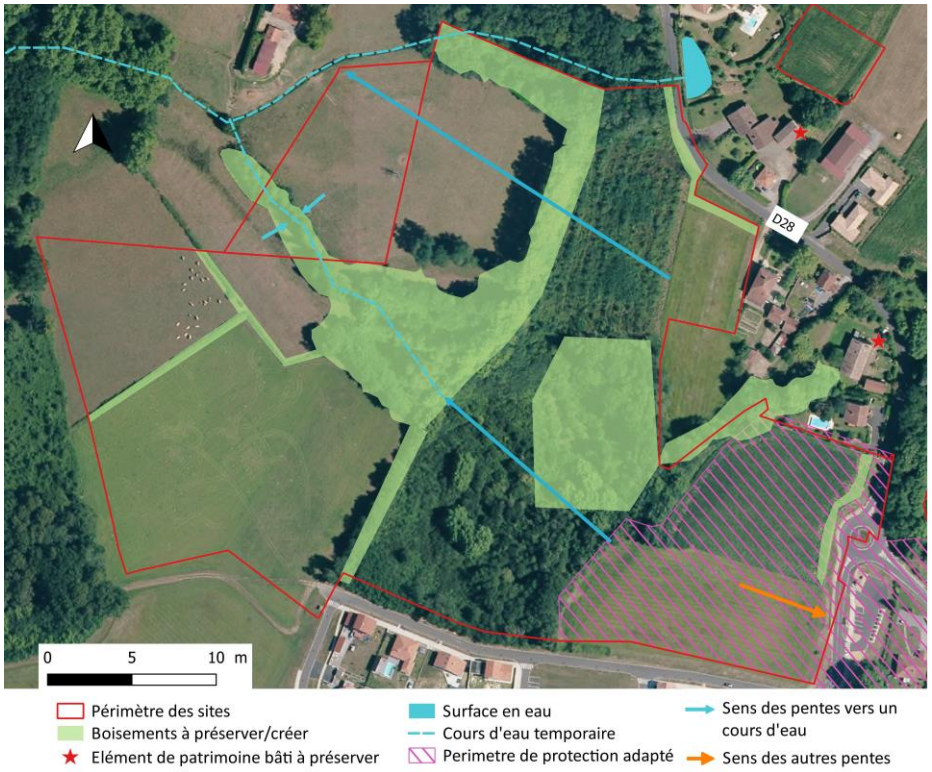
- Préservation du ruisseau de la Prade et valorisation de ses abords par un aménagement paysager de qualité comprenant des liaisons douces permettant de relier le centre-ville
- Préservation d'une lisière boisée pour assurer la transition paysagère avec les secteurs naturels et boisés aux alentours du site
- Réalisation d'aménagements paysagers pour signifier l'entrée de ville : création d'une lisière boisée le long de la RD652, aménagement des trottoirs, gestion des stationnements en dehors de l'espace public, etc..

Analyse des incidences résiduelles

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées nulles.**

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



Sensibilités / Enjeux

- Le site se situe en continuité de l'enveloppe, au niveau de l'entrée de ville nord-ouest par la RD28
- Le site est situé en zones agricole et naturelle en partie boisée
- Le site est traversé par des cours d'eau temporaires et présente des pentes en direction de ceux-ci. Le sud-est du site présente également une pente vers l'est
- Le sud-est du site est recoupé par le périmètre de protection adapté de l'Eglise Sainte-Marie
- Des éléments de patrimoine local bâti à conserver sont situés à proximité des sites

Zones n°175 et 176

Commune : Sainte-Marie-de-Gosse

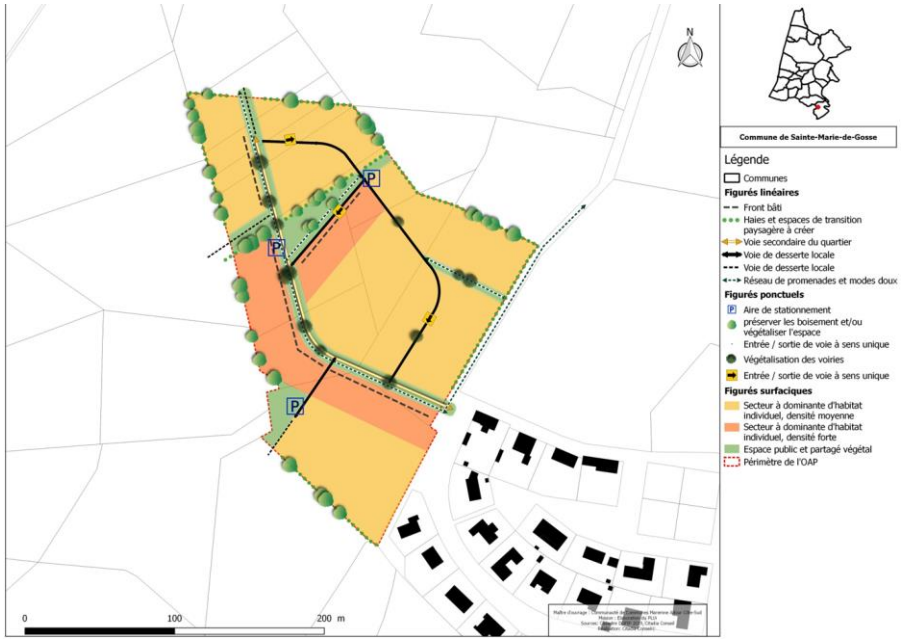
Lieux-dits : Balen et Lacourt

Surface : 0,9 ha et 10,9 ha

Statut : Zone AU et zone N

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Analyse du site de projet



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

- Une OAP est proposée sur la partie ouest de la zone de projet, le reste passe en zone naturelle N : préservation des boisements remarquables repérés à l'est de la zone de projet
- Préservation d'une des haies repérée sur l'orthophoto : support pour la création d'un espace public et partagé végétalisé
- Prise en compte des pentes pour l'intégration paysagère et la gestion des eaux pluviales : préservation des vues et limitation du ruissellement
- Mise en place d'une transition paysagère avec les secteurs naturels et agricoles par le maintien d'une lisière boisée ou d'un espace naturel
- Maintien d'une cohérence paysagère malgré l'ouverture des sites étalée dans le temps
- Préservation du cône de visibilité des constructions
- Création de liaisons douces vers le centre-ville en s'appuyant sur les haies et les cours d'eau temporaires pour les liaisons piétonnes

Analyse des incidences résiduelles

⇒ **Les incidences paysagères résiduelles sont jugées nulles.**

2.3. Les incidences notables du PLUi-H sur la ressource en eau, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement	Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
La protection des eaux de baignade et des eaux conchylicoles contre les pollutions issues des rejets domestiques	Le PADD développe une orientation visant à la gestion des ressources en eau en cohérence avec le SDAGE Adour-Garonne et les SAGE du territoire. Il reconnaît la multifonctionnalité des milieux et espaces naturels aquatiques et humides du territoire, et s'attache à préserver leur qualité, notamment par des mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion intégrée des eaux pluviales, qui permettront de limiter les déversements de polluants dans les milieux.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation	Le PADD interdit l'urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, et protège également la ripisylve et les zones d'extensions des crues.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La mise en cohérence du projet de développement avec la capacité de traitement des effluents en anticipant les difficultés existantes sur le collectifs (réseaux et stations) avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation	Une orientation du PADD est dédiée à la cohérence entre le développement urbain projeté et les capacités du territoire à le recevoir. Le PADD conditionne ainsi l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à la capacité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration à accepter ces nouveaux volumes, ainsi qu'aux capacités de production d'eau potable.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
Le développement d'une gestion alternative des eaux de pluie, à la parcelle, pour limiter les surcharges hydrauliques en station	A travers son PADD, le PLUi s'engage à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet. Il prévoit ainsi notamment de réduire au maximum le rejet d'eaux pluviales dans le système d'assainissement afin d'augmenter l'efficacité du réseau et de l'épuration.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
Le maintien d'une bonne qualité des nappes phréatiques via la protection des formations végétales	Le PADD interdit l'urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, et protège également la ripisylve et les zones d'extensions des crues. Par ailleurs, afin de sécuriser la qualité de l'eau potable, le PADD encourage à la préservation des espaces naturels aux abords des périmètres de protection des captages.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.

Les incidences du projet de développement et des choix de zonage portant sur la ressource en eau

Le PLUi fait le choix d'un développement respectueux de l'environnement en luttant contre l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. Le projet de territoire est ainsi basé sur la recherche d'un équilibre entre les composantes sociales, économiques et environnementales du territoire, afin de répondre de manière durable aux enjeux actuels. De plus, le PLUi affiche l'objectif de modérer d'environ 30% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux années précédentes. Pour répondre à cet objectif, le PADD projette un développement recentré autour des agglomérations et villages, notamment par un travail de renouvellement urbain et de densification. Ce mode de développement permet d'accueillir une grande partie de la nouvelle population projetée dans des zones déjà desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, et de limiter les besoins d'extension de ces derniers.

Les choix de zonage déclinés par le PLUi permettent également de préserver les éléments naturels nécessaires à la protection de la ressource en eau. De plus, les espaces de la Trame bleue (cours d'eau, surface en eau et zones humides) sont protégés spécifiquement par des prescriptions graphique associées à des règles. Les cours d'eau et surface en eau ainsi que leur ripisylve sont protégés par une bande inconstructible de 25men zone A et N et entre 25 et 4m en zone en fonction du type de cours d'eau. Les zones humides sont strictement protégées.

L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants à horizon 2030 provoquera toutefois une augmentation des besoins en eau potable et des effluents à traiter, ainsi qu'une augmentation de l'imperméabilisation des sols induisant un ruissellement d'eaux pluviales plus important. Cela pourrait provoquer une augmentation du risque de pollution des cours d'eau par rejet d'eaux pluviales chargées en polluants, ainsi que l'augmentation des risques d'inondation.

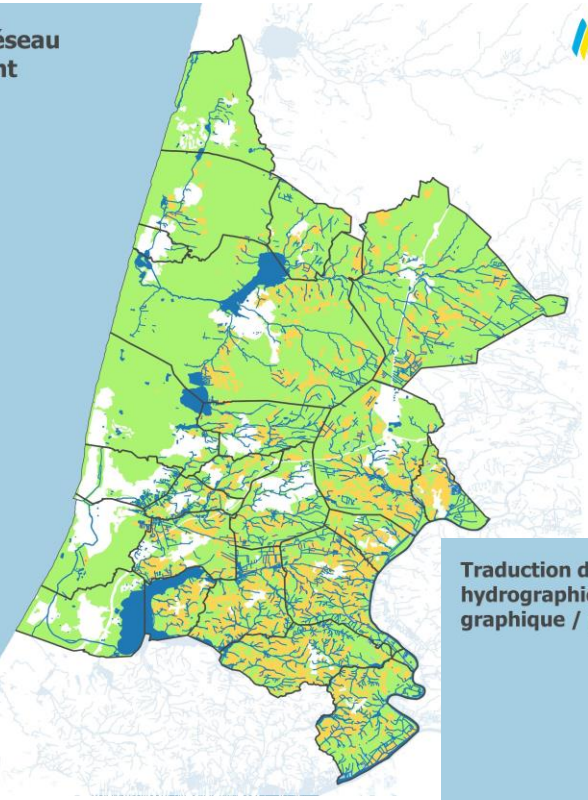
Zoom sur l'étang Noir

L'étang Noir, un réservoir de biodiversité du territoire dont les principaux affluents sont les ruisseaux de Capdeil et Laubian, est particulièrement concerné par les conséquences sur la ressource en eau liés à l'urbanisation. En effet, de nombreuses zones à urbaniser se cumulent sur le réseau hydrographique en amont de l'étang.

Cette urbanisation pourrait avoir plusieurs impacts (imperméabilisation, modification de la qualité des eaux, surplus concentré des arrivées d'eaux pluviales) qui se répercuteraient sur l'étang Noir modifiant les habitats et les espèces de ce réservoir de biodiversité. Pour prévenir cette situation, la collectivité oblige les zones U et AU à se raccorder aux réseaux et à infiltrer les eaux pluviales à la parcelle et elle protège les réservoirs de biodiversité, les cours d'eau et les zones humides de toute nouvelle construction.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

Traduction de la protection du réseau hydrographique dans le règlement graphique / zonage



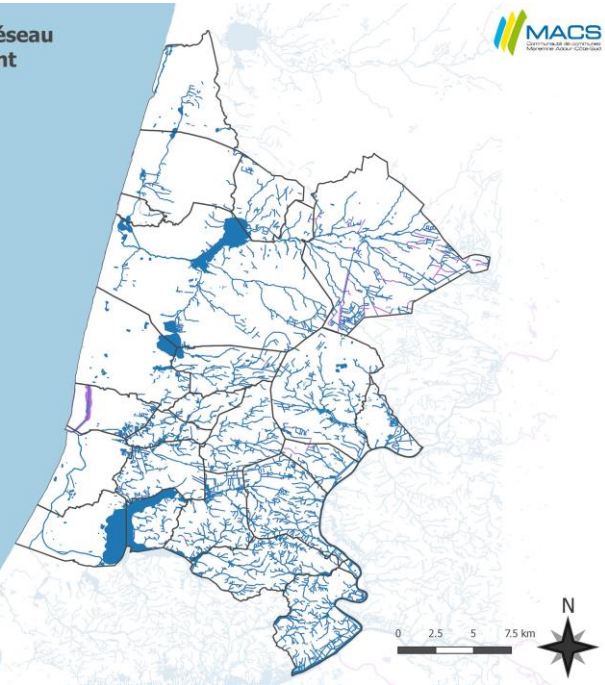
Limites communales

Zonage
- Zone A
- Zone N

Réseau hydrographique
- Cours d'eau et surfaces en eau
- Zones humides

Sources : IGN, Citadia Conseil

Traduction de la protection du réseau hydrographique dans le règlement graphique / prescriptions



Limites communales

Réseau hydrographique
- Cours d'eau et surfaces en eau
- Zones humides

Prescriptions
- Eléments de protection des cours d'eau de la Trame Bleue
- Eléments de protection des zones humides de la Trame Bleue

Sources : IGN, Citadia Conseil

Cohérence entre le projet de développement et la ressource en eau :

- *Capacité des équipements d'alimentation en eau potable à accueillir le développement du territoire*

Le PLUi prévoit l'atteinte d'une population d'environ 81 000 habitants à horizon 2030. Le territoire devrait donc accueillir environ 16 500 habitants supplémentaires.

Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m^3/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m^3, soit en moyenne 123m^3/abonné/an.

Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m^3/an, soit au total environ 12 200 000 m^3/an.
Le territoire est largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.

- *Protection des captages d'eau potable*

Aucun secteur de développement n'est prévu au sein des périmètres de protection des captages. Par ailleurs, ils sont préservés par un classement en zone naturelle.

- *Desserte par les réseaux*

Le PLUi fait le choix de recentrer son développement en priorité au sein et en continuité directe des enveloppes bâties. De cette façon, il s'assure que la majeure partie des secteurs de développement soient situés au sein de zones déjà desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Les zones urbaines U ainsi que la plupart des zones 1AU et STECAL sont desservies par le réseau public d'assainissement. Le recours à l'assainissement autonome reste exceptionnel. Le règlement préconise que toutes les zones AU à proximité immédiate ou au sein des bourg soient obligatoirement raccordées au réseau s'il existe.

Cependant, les bâtiments autorisés à changer de destination ne sont pas à proximité des enveloppes bâties mais à proximité de lacs, marais ou zones humides (notamment sur les communes d'Azur, Josse, Orx, Saint-Jean-de-Marsacq et Saubion). Sachant que ces bâtiments ne sont pas raccordés aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, ils seront dépendants de dispositifs individuels. Ils vont donc émettre des rejets domestiques dans le cas d'un changement de destination, ayant forcément un impact à proximité des réservoirs de biodiversité et de secteurs importants d'infiltration des eaux.

2. Analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire

- *Capacité des systèmes d'assainissement collectif à accueillir le développement du territoire*

Le territoire dispose de 17 stations d'épuration pour une capacité totale maximale de 161 250 Equivalents Habitants (EH) toute l'année et de 257 550 EH en haute saison. A l'échelle intercommunale, les équipements du territoire sont largement en capacité de recevoir les 81 000 habitants prévus à horizon 2030, y compris avec les variations saisonnières.

A l'échelle communale (cf. tableau ci-contre), les STEP d'Orx, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubuse, Saint Jean de Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Saubion seront théoriquement saturées si elles accueillent la population envisagée. La STEP de Sainte-Marie-de-Gosse est une exception car seul le centre bourg est raccordé à la STEP. Elle est aujourd'hui identifiée avec une capacité résiduelle de 1 100 EH, ce qui permettrait l'accueil des 425 habitants supplémentaires prévus par le PLUi.

Des solutions sont envisagées pour permettre l'accueil de nouveaux habitants sur les STEP saturées :

- Saubion : transfert des eaux usées vers Soustons pour éviter la saturation de la STEP,
- Saint Jean de Marsacq et Saubusse : projet de STEP intercommunale sur Josse pour reprendre les effluents,
- Orx : projet d'une nouvelle STEP de 900 EH en 2021.

Bien qu'elle puisse théoriquement accueillir les nouveaux habitants, la STEP de La Pointe à Capbreton est soumise au risque d'érosion du trait de côte et devra être relocalisée (étude en cours).

Compte tenu de l'avancée des projets, il n'y a pas encore d'emplacement réservé prévu dans le PLUi cependant les STEP actuelles se situent en zone N, permettant les installations pour équipement public.

Un problème réside sur la STEP de Saint Martin de Hinx, proche de la saturation, qui ne pourra absorber l'urbanisation prévue.

	Acceuil de population simulé selon le nombre de personnes par logement	Projections pop 2030	STEP	Capacité nominale de la STEP en Equivalent Habitant	Capacité résiduelle
Angresse	400	2394			
Bénesse-Maremne	508	3518	Griouat	20 000	14 088
Soorts-Hossegor	2480	6181	Griouat + La pointe	20 000 + 41 400	40 046
Capbreton	509	9262	La Pointe	41 400	32 138
Josse	233	1076	Josse	1 200	124
Labenne	2007	8360	Labenne	20 000	11 640
Magescq	430	2536	Magescq	5 000	2 464
Moliets-et-Maa	942	2104	Moliets-et-Maa	2 500	396
Orx	321	929	Orx	200	- 729
Sainte-Marie-de-Gosse	425	1832	Sainte-Marie-de-Gosse	1 400	- 432
Saint-Geours-de-Maremne	362	1528	Saint-Geours-de-Maremne	7 000	5 472
Saubusse	202	1303	Saubusse	1 300	- 3
Saint-Jean-de-Marsacq	212	2843	Saint-Jean-de-Marsacq	800	- 2 043
Saint-Martin-de-Hinx	478	2045	Saint-Martin-de-Hinx	1 400	- 645
Saint-Vincent-de-Tyrosse	1215	8845	Saint-Vincent-de-Tyrosse	12 000	3 155
Saubrigues	458	1849	Saubrigues	2 200	351
Saubion	1900	3281	Saubion	2 200	- 1 081
Seignosse	554	4424	Seignosse	5 000	576
Azur	119	937			
Messanges	324	1289			
Vieux-Boucau-les-Bains	543	2149			
Soustons	879	8575			
Tosse	1051	3785	Soustons (Port d'Albret)	40 000	23 266
TOTAUX	**16551**	**81044**			

Tableau de l'accueil de population envisagé par commune au regard de la capacité des STEP (encadrée en rouge, les STEP identifiées en saturation organique ou hydraulique).

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la ressource en eau

- *Desserte par les réseaux*

Le règlement conditionne l'accueil de nouvelles constructions à son raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable ou à tout autre installation d'approvisionnement en eau potable, sous réserve que ces derniers possèdent des caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées doit obligatoirement être effectuée via les réseaux de collecte. Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe, ou être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Ces mesures permettent d'interdire tout rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et ainsi de préserver les milieux aquatiques du territoire d'une pollution organique. Cependant, certaines zones à urbaniser non raccordées au réseaux, peuvent être de nature à générer des pollutions importantes (campings, hébergements touristiques, loisirs, etc.), par exemple le STECAL à vocation touristique « Teoule » sur la commune d'Azur, ou la zone 1AU « Camping La Prade » sur la commune de Messanges.

- *Gestion des eaux pluviales*

Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière, en obligeant l'infiltration en premier lieu.

En cas d'impossibilité et de présence d'un réseau collectif de gestion des eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est possible.

En cas d'impossibilité et d'absence d'un réseau collectif de gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3l/s/ha maximum.

Le règlement encourage à la réutilisation des eaux pluviales dites « propres », notamment les eaux de toiture.

- *Traitement des espaces libres*

Le PLUi impose un certain nombre de règles relatives à l'imperméabilisation des sols. Le règlement impose de préserver des espaces de pleine terre dans les aménagement, de 10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non réglementée et de 50% dans les secteurs où l'emprise est égale ou inférieure à 80%. Des règles particulières s'appliquent sur certaines communes.

La préservation d'espaces de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Dans ces espaces, le règlement interdit notamment les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol, les voiries, le stationnement, les fosses d'assainissement individuel.

En plus de ce coefficient de pleine terre, le règlement impose de maintenir ou de remplacer les plantations existantes par des plantations équivalentes. Il impose également la végétalisation des espaces de stationnement et des zones d'activité.

- *Clôtures*

Dans les zones soumises au risque inondation, le règlement impose des clôtures hydrauliquement transparentes. Cette mesure permet de laisser les eaux s'écouler et de limiter l'impact des inondations.

- *Espaces boisés classés*

Les Espaces Boisés Classés (EBC) permettent, au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, de protéger le caractère boisé des éléments repérés. En effet, ils interdisent le changement d'affectation du sol, le défrichement et soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf cas particulier.

Sur le territoire, ils correspondent aux boisements, haies et ripisylves, y compris au sein des enveloppes urbaines. La préservation de ces éléments est un enjeu pour la ressource en eau. En effet, les ripisylves jouent le rôle de zone tampon et permettent de filtrer une partie des pollutions qui arrivent jusqu'à elle. L'ensemble des éléments boisés permettent par ailleurs l'infiltration des eaux pluviales, qui permet d'éviter qu'elle se charge en pollution par ruissellement, mais également qu'elles ne se déversent directement dans les cours d'eau et provoque des inondations.

- *Eléments végétaux protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*

Le plan de zonage repère un certain nombre d'éléments naturels à protéger, et le règlement y associe des dispositions particulières.

- ➢ Eléments naturels en centre ville : Les éléments naturels (boisements, prairies, couverts boisés, parcs et jardins) sont repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont protégés strictement par le règlement qui empêche leur imperméabilisation (en général 70% d'espace de pleine terre sont imposées, au minimum 40%) et impose le maintien des plantations existantes.

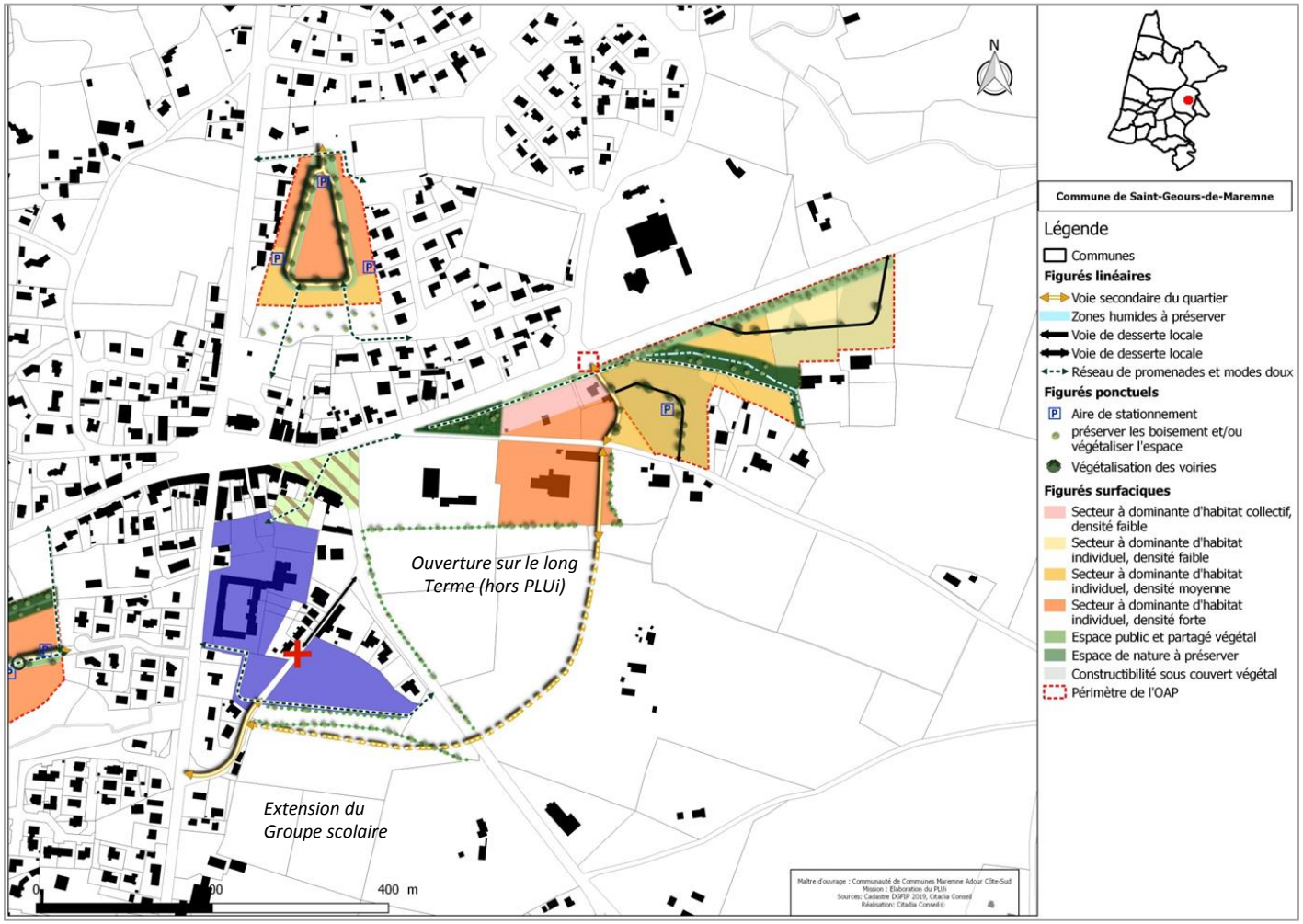
- Arbres remarquables, haies et alignements d'arbres : Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement impose leur préservation et soumet les aménagement à proximité de ces éléments à déclaration préalable.
- Zones humides : Les zones humides sont repérées au plan de zonage et protégées par le règlement qui y interdit tout projet de constructions sauf déclaration préalable ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau. Les maintien des zones humides est un enjeu particulièrement important pour la ressource en eau. Elles permettent notamment la maîtrise des crues et la recharge des nappes souterraines.
- Cours d'eau et surfaces en eau : Le règlement impose le maintien du caractère naturel des berges et interdit les exhaussements, affouillements et comblement des berges. En zone A et N, le règlement impose un recul de 25m à partir de l'axe central du cours d'eau. Cette distance est réduite à 12m en zones U et STECAL, sauf pour les cours d'eau les plus importants. Enfin, la bande inconstructible est réduite à 4m à partir des berges pour les cours d'eau non classés, fossés et crastes. Les cours d'eau du territoire sont ainsi préservés de l'urbanisation, et des pollutions qu'elle est susceptible d'engendrer.

Prise en compte de la ressource en eau dans les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègrent des orientations permettant de prendre en compte et d'éviter d'éventuels impacts sur la ressource en eau. Les zones humides et cours d'eau sont préservés par des zones tampons végétalisées, voire par des alignements d'arbres. La plupart des projets prévoient l'implantation d'espaces végétalisés ou de bandes enherbées permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur, et ainsi le ruissellement des eaux pluviales vers les cours d'eau.

En termes de gestion des eaux pluviales, les projets intègrent des orientations visant à prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte, sauf en cas d'absence de réseau. devront être collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans les milieux sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Par ailleurs, les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et la faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée (rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, etc.). En plus de ces mesures, les OAP encouragent à la réutilisation des eaux pluviales.

Les OAP énoncent également les principes de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.



Exemple de prise en compte de la ressource en eau sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne

2.4. Les incidences notables du PLUi-H sur les risques et nuisances, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement	Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
La gestion des aléas liés à la ressource en eau à travers une approche trans-thématique (protection des ripisylves des cours d'eau et des zones d'extension des crues, préférer la densification à l'extension urbaine pour limiter les surfaces imperméabilisées, améliorer la gestion des eaux de pluies...)	Une orientation du PADD est dédiée à la gestion du risque d'inondation. Il rappelle que la connaissance des risques liées aux inondations et de leurs possibles évolutions sous l'effet du changement climatique doit être approfondie. Le PADD interdit l'urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, et protège également la ripisylve et les zones d'extensions des crues. Par ailleurs, il assure un développement basé sur la densification urbaine permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Il décline également des orientations visant à une meilleure gestion des eaux pluviales, notamment par l'infiltration in situ.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation et l'imperméabilisation	Le PADD interdit l'urbanisation des lits des cours d'eau et des zones humides, et protège également la ripisylve et les zones d'extensions des crues.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
L'organisation du développement territorial en fonction des risques littoraux et en tenant compte de l'impact potentiel du réchauffement climatique sur ces risques	Le PADD développe une orientation sur les risques littoraux et leur potentielle évolution au regard du réchauffement climatique. Conformément au SCoT, le PLUi reprendra la bande littorale inconstructible de 100m. Le PADD encourage par ailleurs à améliorer la connaissance des risques liés à la submersion marine et de leurs évolutions, notamment à travers des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). Il encourage également la Communauté de commune ainsi que les communes littoral à adopter une approche différenciée de la gestion du risque.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La préservation des personnes et biens exposés aux feux de forêt	Le PADD rappelle que lorsqu'une risque de feu de forêt est identifié, les dispositions règlementaires visant à sécuriser les biens et personnes doivent être mises en œuvre.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La limitation du nombre de personnes impactées par les nuisances sonores	Le PADD prend en compte le risques d'exposition aux nuisances sonores, à travers l'application de la règlementation sur le bruit et la mise en place de contraintes portant sur la nature des constructions autorisées, sur leur implantation en recul et sur leur isolation acoustique.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.

Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur les risques et nuisances

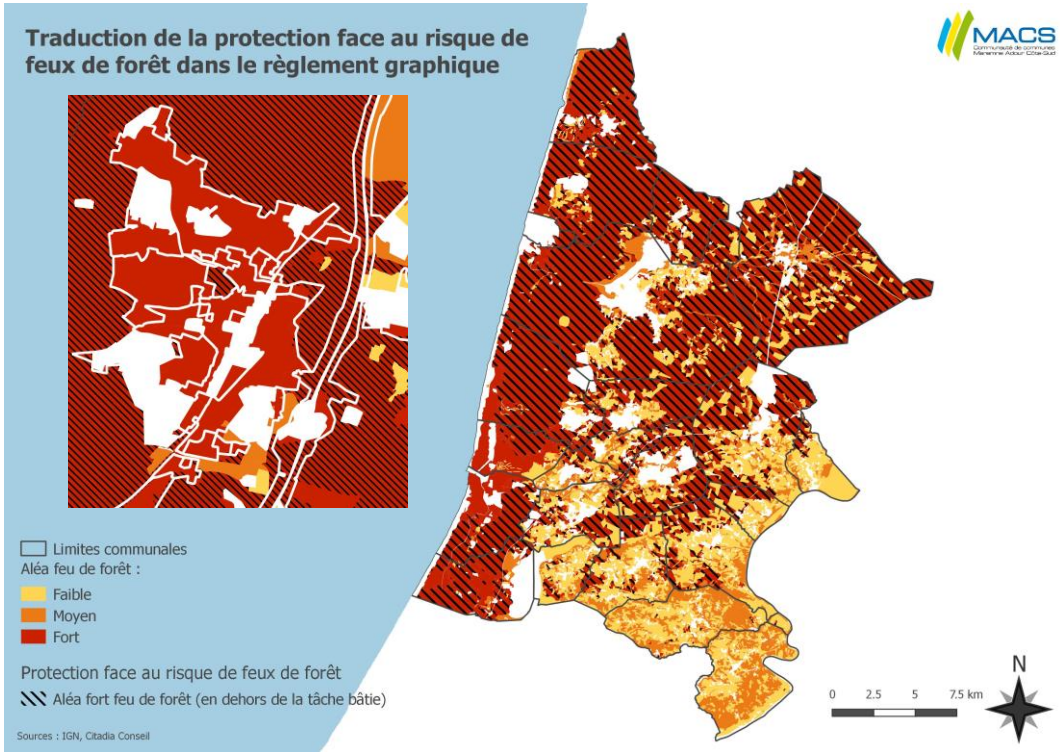
Le PLUi a fait le choix d'un développement recentré sur les enveloppes urbaines existantes, favorisant le renouvellement urbain et la densification à l'étalement urbain. Ce mode de développement, en plus d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles nécessaires notamment à la rétention des crues, permet d'éviter l'urbanisation sur des secteurs à risques.

La majeure partie des zones à risque du territoire sont classées en zone N voire A et sont repérés au plan de zonage par une trame graphique à laquelle sont associées des prescriptions spécifiques dans le règlement.

Risques de feux de forêts :

Le risque de feux de forêts impacte très fortement le territoire, puisque quasiment toutes les communes sont concernées. Beaucoup de bourgs sont implantés dans un contexte boisé et comprennent un couvert végétal important, même au sein des zones urbaine, leur affectant ainsi un aléa feux de forêt fort.

L'essentiel des espaces forestiers soumis au risque sont classés en N. Mais les zones urbaines en limite du massif forestier sont fortement soumises à cet aléa. C'est pour cette raison que de nombreux secteurs de développement intersectent les zones à risque fort de feu de forêt. On dénombre ainsi 34 zones 1AU et 11 zones 2AU concernées par le risque. Toutefois, comme le montre l'exemple de Labenne ci-contre, ces zones (en fond blanc) sont en continuité de l'enveloppe urbaine existante (en contour blanc).



➢ Mesures de protection :

Afin de protéger les personnes et les biens, l'aléa fort de risque de feu de forêt a été reporté sur le plan de zonage (excepté pour la tache bâtie). Le règlement y associe des prescriptions spécifiques, notamment en termes de recul par rapport à l'espace boisé afin d'éviter des départs de feux.

➢ Défendabilité des zones à urbaniser :

L'évaluation de la prise en compte de la défensabilité des zones à urbaniser se fait en observant la proximité de ces dernières avec les hydrants recensés sur le territoire (piste d'écopage pour avion exclue, *cf. Etat Initial de l'Environnement du PLUi*). En effet, selon le Guide pour la prise en compte du risque incendie de Forêt dans le Massif forestier des Landes de Gascogne (repris par le règlement écrit du PLUi), la distance entre l'enjeu à défendre et l'hydrant, accessible par des cheminements praticables pour les moyens des sapeurs-pompiers, doit être de 200 m pour un risque courant ordinaire (lotissement, immeuble collectif, zone d'habitat groupé).

Ainsi 92 zones 1AU et 28 zones 2AU (soit 120 zones AU sur 126) se trouvent à moins de 200m d'un hydrant.

➢ Accessibilité :

L'évaluation de la prise en compte de l'accessibilité des zones à urbaniser se fait en observant leur proximité avec une piste d'accès DFCI. En effet, selon le Guide pour la prise en compte du risque incendie de Forêt dans le Massif forestier des Landes de Gascogne (repris par le règlement écrit du PLUi), la distance maximale entre une zone à urbaniser et une piste DFCI doit être de 500 m.

Ainsi 74 zones 1AU et 52 zones 2AU (soit 100 zones AU sur 126) se trouvent à moins de 500m d'une piste d'accès DFCI.

Risques littoraux :

Les risques de submersion marine sont présents sur la quasi-totalité des communes littorales, tout comme le risque d'érosion du trait de côte. En attente de PPRL arrêté, ces risques figurent pour information sur le zonage et sont règlementés : toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales si elle est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

Les risques littoraux sont est bien pris en compte par le PLUi, puisqu'aucune zone à urbaniser ne se situe en zone d'aléa. Cependant, plusieurs zones d'ores et déjà urbanisées en grande partie que les collectivités souhaitent réaménager sont concernées par les risques littoraux : l'OAP n°1 à Capbreton, l'OAP n°7 à Vieux-Boucau, l'OAP n°4 de Seignosse et l'OAP n°5 à Messanges. Dans ce cas, les OAP veillent à limiter l'exposition des personnes et des biens face aux risques :

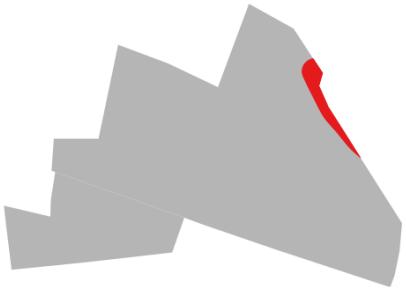
- OAP n°4 sur Seignosse : recul des constructions et renaturation dunaire
- OAP n°1 sur Capbreton : pas d'augmentation de la capacité d'accueil tout en respectant les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion, notamment le recul prévu du trait de côte et la transparence hydraulique des rez-de-chaussée
- OAP n°5 sur Messanges et OAP n°7 à Vieux-Boucau : identification de l'aléa submersion au sein même de l'OAP

Risques d'inondation :

Le territoire est moyennement impacté par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau (un PPRI sur la seule commune de Sainte-Marie-de-Gosse).

La grande majorité des secteurs concernés sont classés en zone N voire A par le PLUi, permettant d'éviter leur artificialisation et d'aggraver le risque.

Les choix de développement ont permis d'éviter d'exposer de nouvelles populations au risques. Seule une zone 1AU est très légèrement impactée par l'aléa inondation identifié dans l'Atlas de zones inondables (cf. illustration ci-contre).

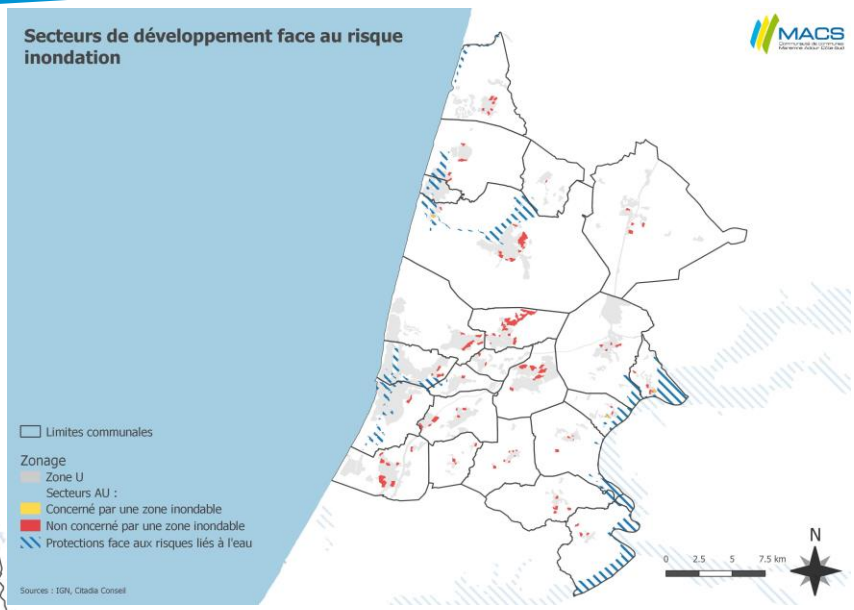


Zone 1AU légèrement impactée par un risque d'inondation sur la commune de Saubusse (en gris la zone AU, en rouge l'Atlas des Zones Inondables)

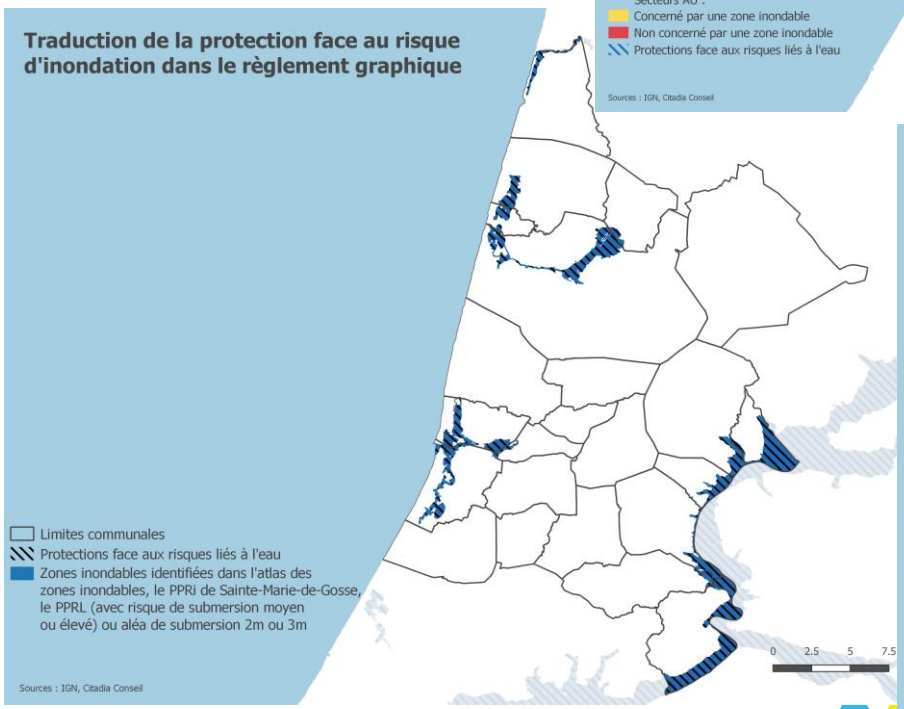
Par ailleurs, les risques d'inondations (couverts par un PPRi ou identifié au sein de l'atlas des zones inondables) sont reportés au plan graphique et le règlement y associe des prescriptions spécifiques visant à ne pas aggraver, voire à réduire, les risques sur les secteurs concernés.

Le risque de remontée de nappe concerne de nombreux secteurs. Toute comme le risque inondation, il est reporté au plan de zonage avec une règlementation spécifique (surélévation de 0,3m). Les OAP concernées déclinent également des orientations visant à réduire le risque.

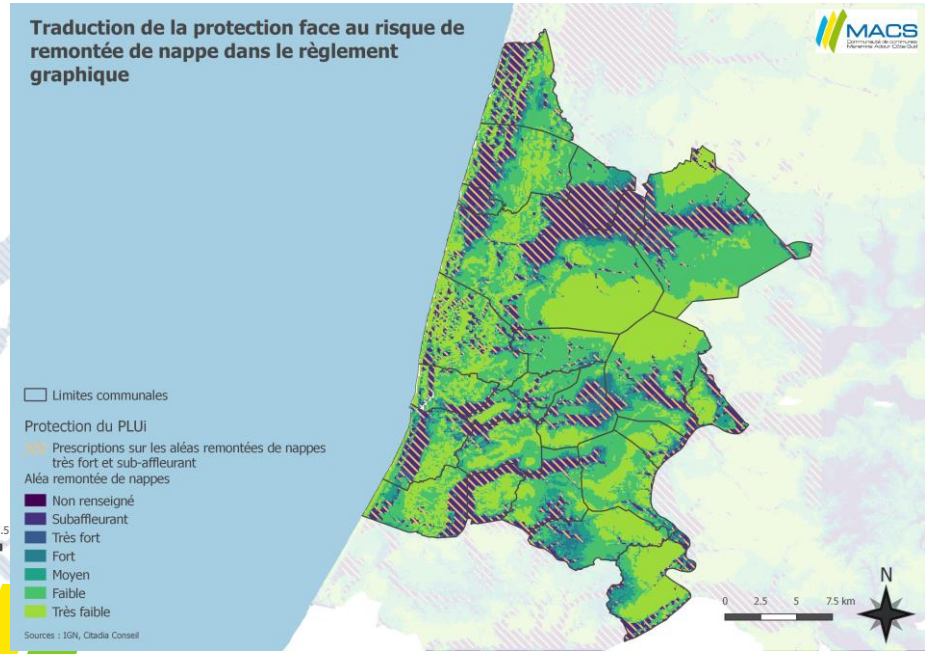
Secteurs de développement face au risque inondation



Traduction de la protection face au risque d'inondation dans le règlement graphique

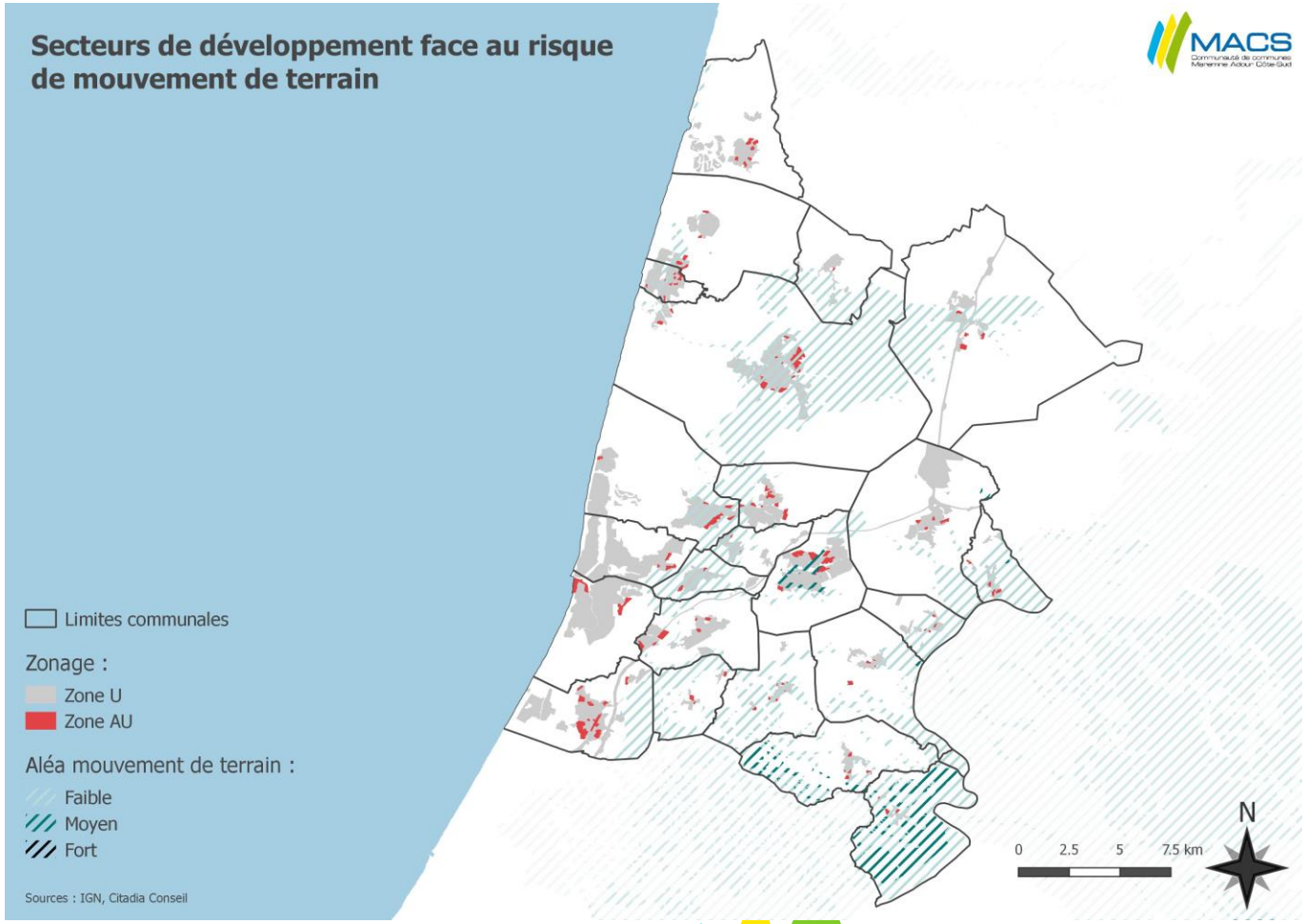


Traduction de la protection face au risque de remontée de nappe dans le règlement graphique



Risques de mouvement de terrain :

Les risques de mouvement de terrain sont peu présents sur le territoire. Seuls quelques secteurs de développements sont concernés par un risque de retrait et gonflement des argiles moyen au sud/est du territoire.

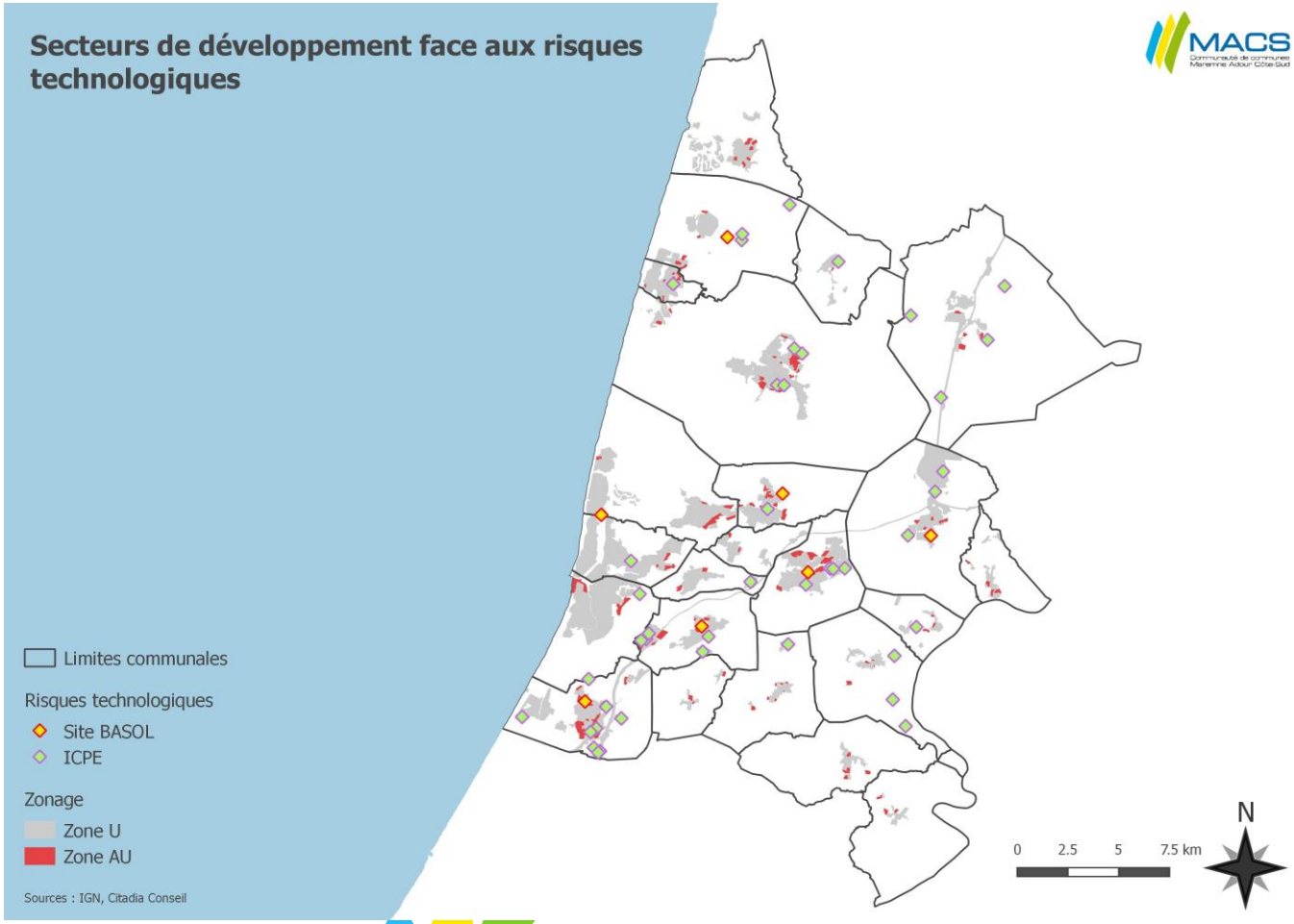


Risques technologiques :

Les risques technologiques sont peu impactant sur le territoire. Ils sont liés à la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dont aucune n'est SEVESO, au transport de marchandises dangereuses (routes, voie ferrée, canalisations de gaz) et aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASIAS et BASOL).

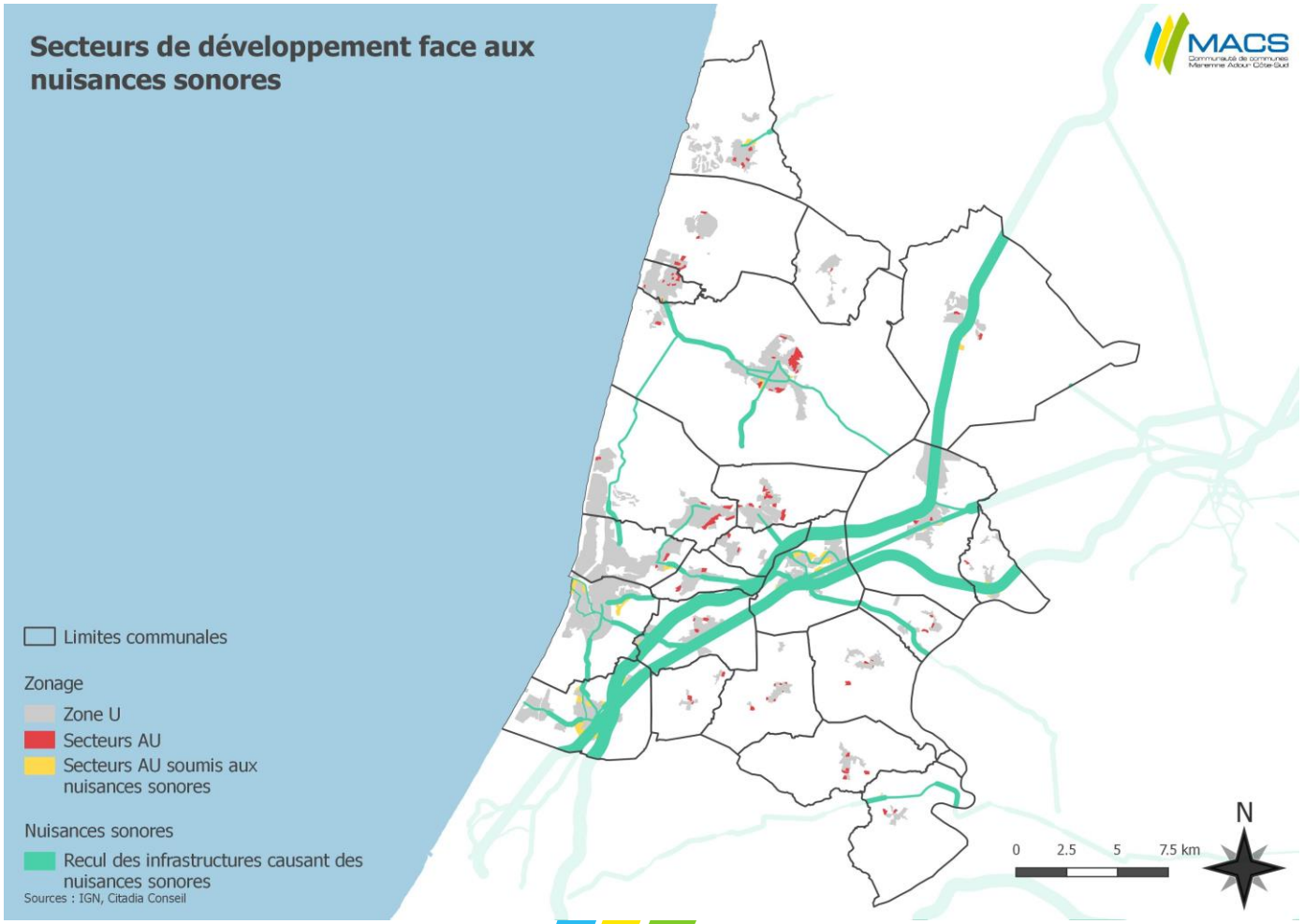
Certaines zones de développement sont situées à proximité d'ICPE. Toutefois, aucune de ces ICPE n'étant classée SEVESO, aucun de ces secteurs n'est soumis à un PPRT.

Certains secteurs de développement sont situés à proximité des axes routiers principaux du territoire, susceptible d'accueillir un transport de marchandises dangereuses. En revanche, aucun secteur n'est situé à proximité des canalisations de gaz.



Nuisances sonores :

Les principaux axes routiers du territoire sont source de nuisances sonores. Plusieurs secteurs de développement sont concernés par ces nuisances. Le règlement prend toutefois en compte ces nuisances en définissant un recul adapté à chaque type d'axe (autoroute, départementale…).



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des personnes et des bien faces aux risques et nuisances

- *Gestion des eaux pluviales*

Le règlement rappelle l'obligation de respecter le zonage pluvial et le règlement de l'organisme compétent lorsqu'ils existent. Il conditionne le rejet des eaux pluviales au milieu naturel ou au réseau de collecte à un débit maximum de 3 litres/seconde/hectare. Le règlement précise que pour toute opération, il pourra être demandé une amélioration par rapport à la situation existante. Par ailleurs, le règlement impose aux nouvelles installations et constructions de ne pas accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation existante. En cas d'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans les milieux sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

L'ensemble de ces mesures permettent d'éviter le ruissellement des eaux pluviales directement dans les cours d'eau par temps de pluie, et diminuent ainsi les risques d'inondation.

- *Traitement des espaces libres*

Le PLUi impose un certain nombre de règles relatives à l'imperméabilisation des sols. Le règlement impose de préserver des espaces de pleine terre dans les aménagement, de 10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non réglementée et de 50% dans les secteurs où l'emprise est égale ou inférieure à 80%. Des règles particulières s'appliquent sur certaines communes.

La préservation d'espaces de pleine terre permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Dans ces espaces, le règlement interdit notamment les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol, les voiries, le stationnement, les fosses d'assainissement individuel.

En plus de ce coefficient de pleine terre, le règlement impose de maintenir ou de remplacer les plantations existantes par des plantations équivalentes. Il impose également la végétalisation des espaces de stationnement et des zones d'activité.

A contrario, cette mesure favorise les boisement en ville et augmente le risque de feux de forêt.

- *Clôtures*

Dans les zones soumises au risque inondation, le règlement impose des clôtures hydrauliquement transparentes. Cette mesure permet de laisser les eaux s'écouler et de limiter l'impact des inondations.

- *Espaces boisés classés*

Les Espaces Boisés Classés (EBC) permettent, au titre de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme, de protéger le caractère boisé des éléments repérés. En effet, ils interdisent le changement d'affectation du sol, le défrichement et soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf cas particulier.

Sur le territoire, ils correspondent aux boisements, haies et ripisylves, y compris au sein des enveloppes urbaines. La préservation de ces éléments est un enjeu pour la gestion du risque d'inondation, puisqu'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales, et d'éviter qu'elles ne se déversent directement dans les cours d'eau.

- *Eléments végétaux protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*

Le plan de zonage repère un certain nombre d'éléments naturels à protéger, et le règlement y associe des dispositions particulières.

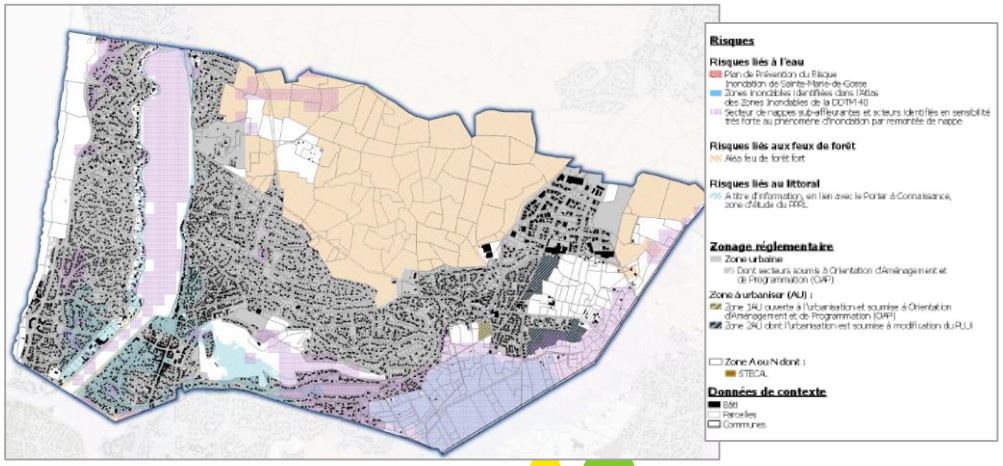
- Couvert boisé et boisements : Leur préservation assure le maintien du couvert boisé intercommunal, favorable à la bonne perméabilité du territoire.
- Parcs et jardins : Les parcs et jardins sont repérés au règlement graphique comme éléments de corridor urbain. Ils sont protégés strictement par le règlement qui empêche leur imperméabilisation et impose le maintien des plantations existantes.
- Arbres remarquables, haies et alignements d'arbres : Le règlement impose leur préservation et soumet les aménagement à proximité de ces éléments à déclaration préalable.
- Zones humides : Les zones humides sont repérées au plan de zonage et protégées par le règlement qui y interdit tout projet de constructions sauf déclaration préalable ou autorisation au titre de la loi sur l'Eau. Les maintien des zones humides est un enjeu particulièrement important pour la gestion des inondation, permettant notamment la maîtrise des crues.
- Cours d'eau et surfaces en eau : Le règlement impose le maintien du caractère naturel des berges et interdit les exhaussements, affouillements et comblement des berges. En zone A et N, le règlement impose un recul de 25m à partir de l'axe central du cours d'eau. Cette distance est réduite à 12m en zones U et STECAL, sauf pour les cours d'eau les plus importants. Enfin, la bande inconstructible est réduite à 4m à partir des berges pour les cours d'eau non classés, fossés et crastes.

A contrario, cette mesure favorise les boisement en ville et augmente le risque de feux de forêt.

- *Secteurs à risques identifiés au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme*

Le PLUi prend en compte les différents risques naturels du territoire en y associant une trame graphique reportée au plan de zonage, ainsi que des prescriptions associées. Il reporte également le zonage règlementaire du PPRi de Sainte-Marie-de-Gosse et porte à la connaissance des pétitionnaires la zone d'étude du PPRL en cours.

- Secteurs concernés par un risque d'inondation hors PPRi (Atlas des Zones Inondables) : Le règlement interdit toute nouvelle construction ou agrandissement ainsi que reconstruction à l'identique en dessous de la cote de référence dans ces secteurs. Il y interdit également les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais. Il autorise les travaux visant à mettre hors d'eau des personnes, mais sans création de logements supplémentaires. Enfin, le règlement impose que les installations techniques ainsi que le stockage de produits potentiellement polluants soient réalisés au-dessus de la cote de référence. Ces mesures permettent d'éviter l'exposition de nouvelles populations aux risques d'inondation.
- Risque de feu de forêt : Le plan de zonage identifie les secteurs à risque important de feux de forêts. Le règlement y associe des règles de reculs des constructions par rapport aux boisements (12 mètres, 20 mètres pour les bâtiments industriels et 30 mètres pour les ICPE). Par ailleurs, cette zone de recul doit être maintenue libre de toute matériaux et végétaux facilement inflammables. Les haies sont autorisées à partir d'une distance de 6m du massif, à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs. Le débroussaillement est également réglementé, tout comme les accès au massif des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

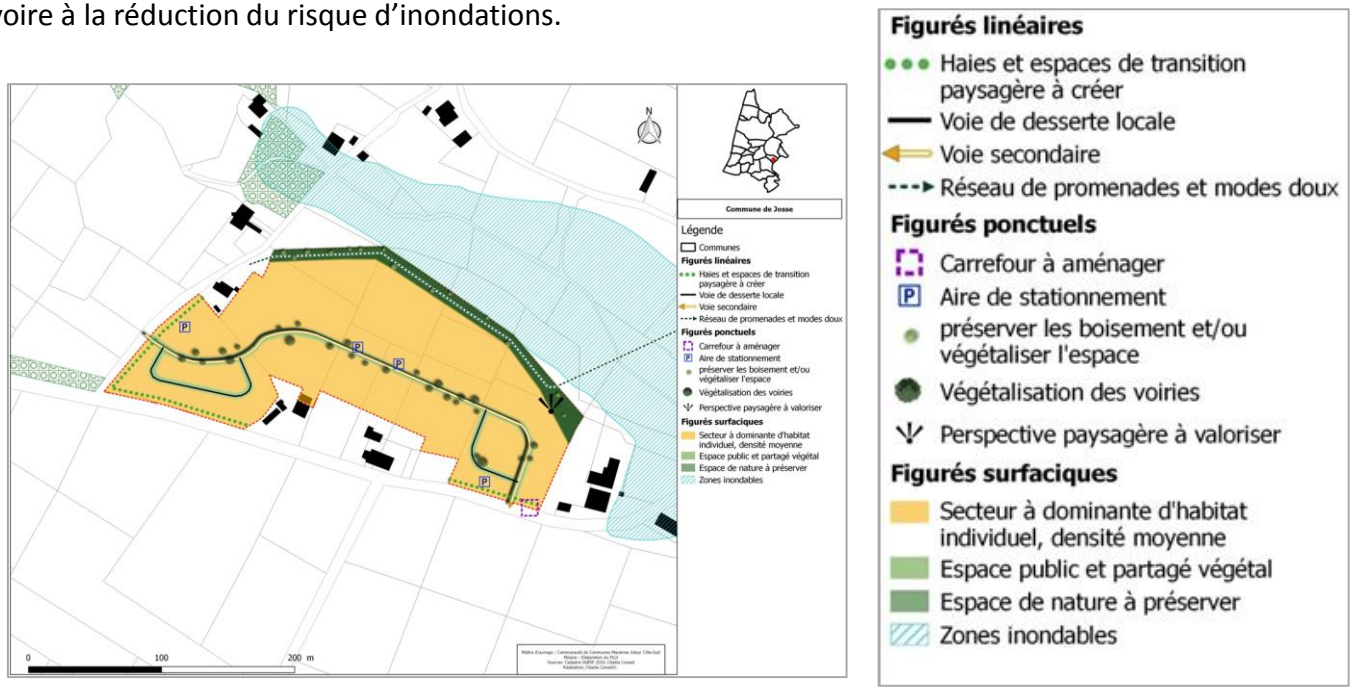


Exemple de trame règlementaire associée aux risques sur la commune de Soorts-Hossegor

Prise en compte des risques dans les OAP :

La plupart des secteurs de développement sont situées en dehors des zones à risques majeurs du territoire. Les OAP concernées par les différents risques les prennent bien en compte, notamment en intégrant des orientations spécifiques à leur non aggravation. Elles rappellent ainsi les prescriptions du règlement, notamment pour les risques de feu de forêt (recul de 12 mètres). Les OAP intègrent également le risque d'inondation par remontée de nappes (sensibilité forte à très forte) en y associant une règle de surélévation de 0,3 m par rapport au terrain naturel.

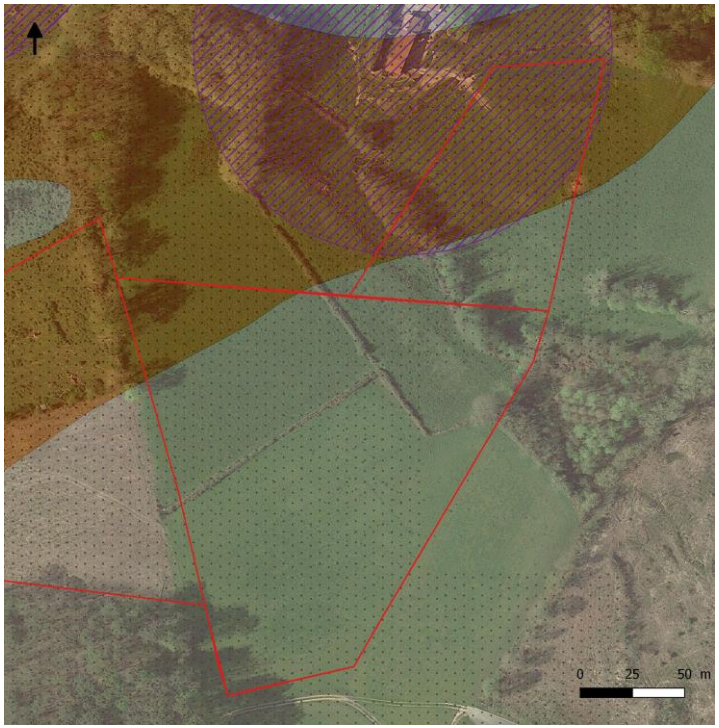
Les OAP intègrent également des principes de végétalisation des espaces et de gestion des eaux pluviales favorables à la non aggravation voire à la réduction du risque d'inondations.



Exemple de prise en compte des risques dans les OAP sur la commune de Josse (création de noues)

Approche territorialisée : zoom sur les zones sensibles, susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du projet

Analyse du site de projet



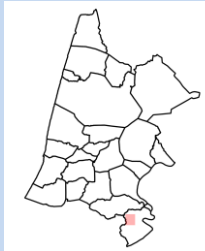
Périmètre du site
Tampon de 100 m autour des bâtiments agricoles
Aléa très faible de remontées de nappes

Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Moyen

Sensibilités / Enjeux

- La partie nord du site est située dans la zone tampon de 100 m autour des bâtiments agricoles
- La partie nord du site est située en zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles

Zones n°175 et n°176
Commune : Sainte-Marie-de-Gosse
Lieu-dit : Lacourt
Surface : 0,9 ha
Statut : 1AU



Légende

Communes

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

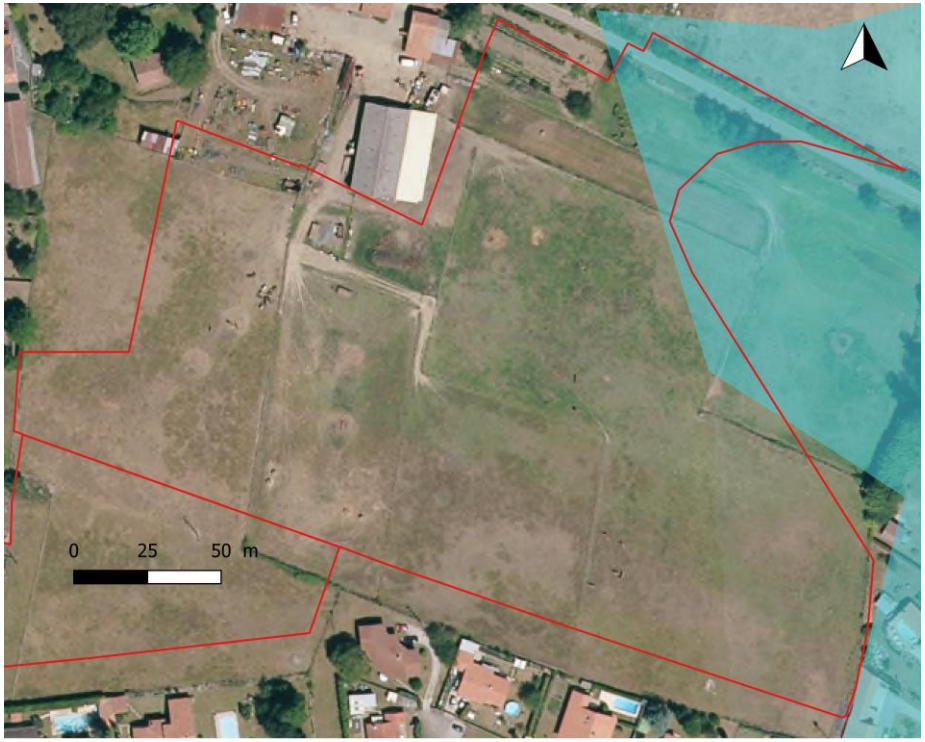
<u>Au sein de l'OAP :</u>

Le secteur a été redécoupé pour exclure la zone de 100m autour des bâtiments agricoles.

Le secteur comprend des espaces publics végétaux et prévoit l'implantation de haies et de boisements, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

Analyse des incidences résiduelles

Le risque de retrait et gonflement des argiles moyen au nord du secteur n'est pas pris en compte. Sans prescriptions constructives, ce risque a un impact résiduel moyen.

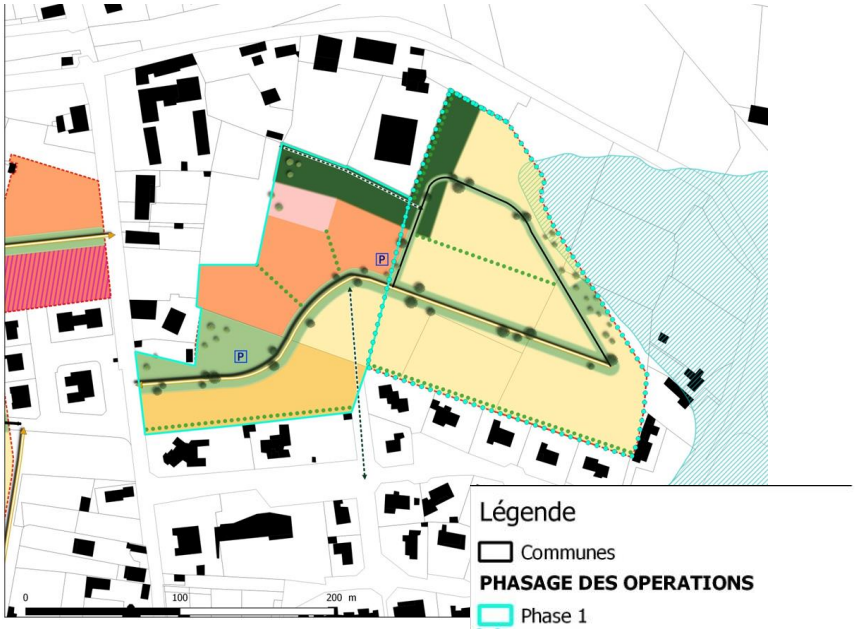


Perimètre du site Risque inondation identifié sur l'AZI

Sensibilités / Enjeux

- La partie Nord-Est du site est située en zone d'inondabilité identifiée par l'Atlas des Zones Inondables
- L'ensemble du site est situé en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles
- Le nord et l'est du site sont situés en aléa très faible de remontées de nappes

Zone n°122
Commune : Saubusse
Lieu-dit : Cassiet
Surface : 3,7 ha
Statut : 1AU



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

Au sein de l'OAP :

Le secteur a été redécoupé et ne comprend plus qu'une toute petite partie concernée par le risque d'inondation.

Sur la partie concernée par le risque, l'OAP prévoit d'implanter de la végétation. Elle sera donc préservée de l'urbanisation.

Le projet introduit des espaces végétalisés et l'implantation de haies, favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Les principes d'aménagements développés dans l'OAP assurent une bonne gestion des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration in situ.

Au sein du zonage :

L'Atlas des zones inondable est reporté sous forme de trame au sein du zonage. Le règlement y associe des règles spécifiques, et y interdit notamment toute nouvelle construction en dessous de la côte de référence.

Analyse des incidences résiduelles

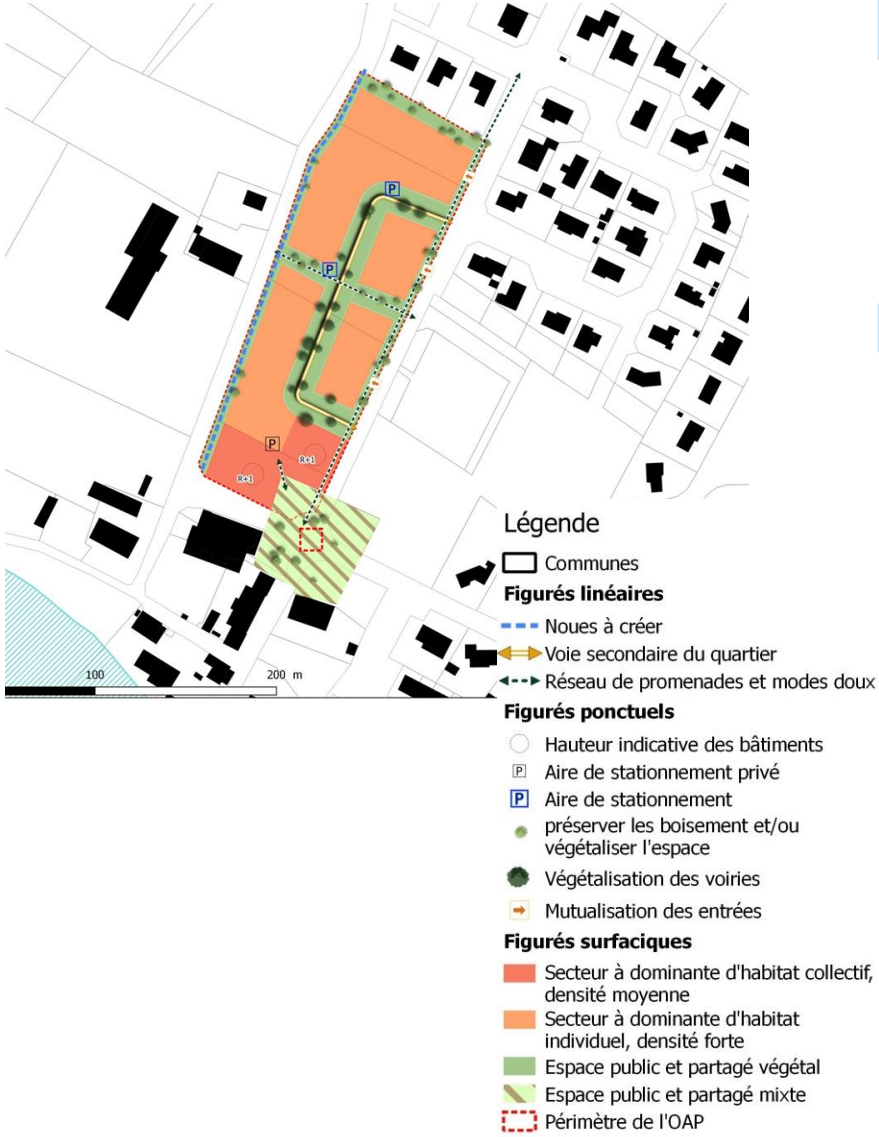
Les principes d'aménagements développés par l'OAP, le zonage et le règlement permettent d'éviter toute incidence résiduelle.

Périmètre du site
Tampon de 100 m autour des bâtiments agricoles

Sensibilités / Enjeux

- La partie Est du site est située dans la zone tampon de 100 m autour des bâtiments agricoles.

Zone n°118
Commune : Josse
Lieu-dit : Bourg
Surface : 1,8 ha
Statut : 1AU



Mesures prises dans le PLUi pour prendre en compte les sensibilités environnementales

Au sein de l'OAP :
Le secteur intègre une bande paysagère incluant des noues à créer le long de l'est du secteur.

Analyse des incidences résiduelles

Les constructions individuelles prévues sur la zone seront soumises aux nuisances de l'activité agricole. Les incidences résiduelles sont faibles.

2.5. Les incidences notables du PLUi-H sur la ressource énergétique, et les mesures mises en œuvre pour les supprimer, les réduire ou les compenser

La prise en compte des enjeux de l'état initial de l'environnement dans le PADD

Enjeux issus de l'état initial de l'environnement	Traduction dans le PADD et niveau de prise en compte de l'enjeu (vert = bon; orange = perfectible ; blanc = pas de levier d'action)	Remarques
La réduction des consommations des secteurs tertiaire et résidentiel par le biais des rénovations thermiques.	Le PADD dédie une orientation à la réduction des consommations énergétiques. Pour le bâti ancien, il encourage aux rénovations énergétiques.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La réduction de l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et le développement en parallèle des alternatives (transports en commun et mobilités douces).	Le PADD encourage à travailler sur l'organisation des quartiers pour favoriser les déplacements de proximité en modes doux. Ce report modal permettrait de limiter le recours à la voiture individuelle. Il encourage également au développement de la mobilité électrique par le déploiement de bornes de recharges pour les véhicules électriques.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
Le déploiement du recours aux énergies renouvelables dans les projets urbains, notamment les zones d'activités économiques (méthanisation, bois-énergie, solaire photovoltaïque, géothermie, etc.).	Le PADD favorise le développement des énergies renouvelables, en encourageant au solaire mais également à la recherche d'autres sources renouvelables telles que la méthanisation, l'éolien, etc. Le développement des énergies renouvelables devra se faire en priorité sur des friches, et également par intégration au bâtiment ou à la zone aménagée tout en préservant le caractère patrimonial du bâti.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
Le développement de l'énergie éolienne pour atteindre l'ambition de territoire à énergie positive.	Le PADD favorise le développement des énergies renouvelables, et notamment à l'éolien. Il permet son développement sur le bâti à condition de s'assurer de sa bonne intégration.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La valorisation de la filière bois-énergie faite dans le respect de l'ensemble des filières de l'industrie du bois et des enjeux écologiques.	Le PADD développe une orientation sur la filière sylvicole. Afin de pérenniser cette dernière, le PADD encourage à l'utilisation de la biomasse pour la production d'énergies locales.	Le PADD assure une bonne prise en compte de cet enjeu.
La participation au développement de technologies permettant la mise en œuvre de l'énergie hydraulique (hydrolien et houlomoteur) et son usage dans les projets de territoire.	Le PADD ne traite pas cet enjeu.	Le PADD ne traite pas spécifiquement cet enjeu, mais encourage au développement des énergies renouvelables, dont la filière hydraulique fait partie.

Les incidences du projet de développement et les choix de zonage portant sur la ressource énergétique

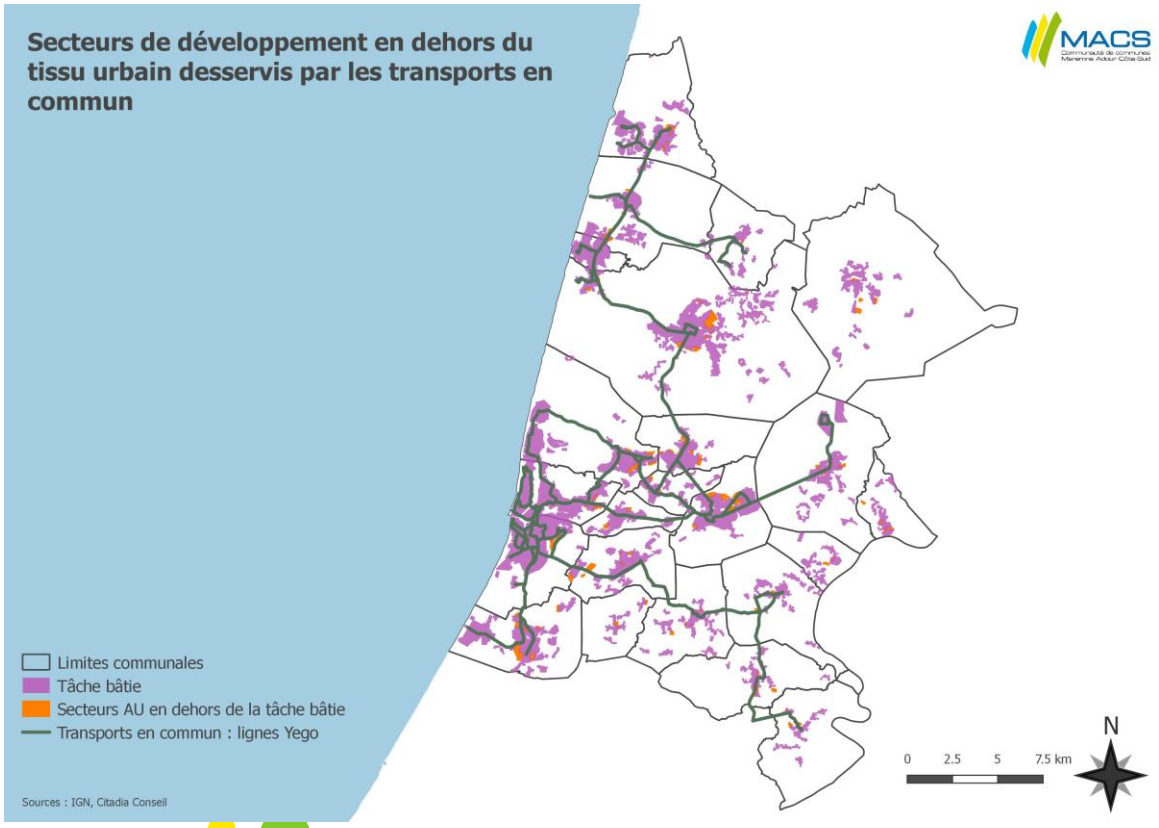
Le PLUi fait le choix d'un développement recentré sur les enveloppes urbaines existantes, majoritairement par renouvellement urbain et densification. Ce mode de développement permet de limiter l'étalement urbain et ainsi de réduire les besoins en déplacement des populations.

Les secteurs de développement sont ainsi en grande majorité situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, et donc au sein de zones déjà desservies par les transports en commun notamment. La pratique des modes est également plus développée au sein des bourgs qu'en périphérie.

La volonté de diversifier les fonctions des bourgs va également dans le sens d'une diversification des modes de transport. En effet, le PLUi choisit de conforter l'attractivité et la diversité des commerces de centre ville, permettant de développer et de renforcer une offre de proximité favorable à une ville des courtes distances, où les habitants n'ont pas ou moins besoin de se déplacer dans les zones commerciales en périphérie des bourgs.

Par ailleurs, le projet affiche l'objectif de réduire le recours à la voiture individuelle par le développement de modes de transports alternatifs, et notamment les modes de transport actifs.

L'ensemble de ces mesures permettent de limiter les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les consommations énergétiques liés à l'usage de la voiture.



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la ressource énergétique

- *Performance énergétique et environnementale des constructions*

Le règlement autorise le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Il autorise également les dispositifs d'architecture bioclimatique comme les murs et toitures végétalisés. L'isolation par l'extérieur est autorisée, sauf sur les maçonneries anciennes et sur les édifices de qualité architecturale. Une dérogation aux règles d'aspect extérieur des constructions pourra être attribuée pour les constructions innovantes sur le plan énergétique.

Par ailleurs, afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (20% dans les zones AU, 10% dans les zones U).

Le règlement conditionne les nouvelles constructions pour les projets économiques et d'équipements de plus de 700m2 d'emprise au sol à l'intégration de 500m2 minimum de procédés de production d'énergies renouvelables en toiture. Ce nombre est abaissé à 200m2 pour une emprise au sol de 500m2 à 700m2.

- *Lutte contre les îlots de chaleur urbains*

Le Plan de zonage repère un certain nombre d'éléments végétaux au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Au sein des bourgs, il repère les haies, parcs et jardins à préserver. Le règlement y associe des objectifs de préservation, permettant de maintenir le couvert végétal de la majorité des bourgs du territoire. La préservation de ces éléments végétaux permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain qui sont voués à s'accentuer avec les répercussions du changement climatique. Ainsi le PLUi participe au maintien du confort climatique sur son territoire.

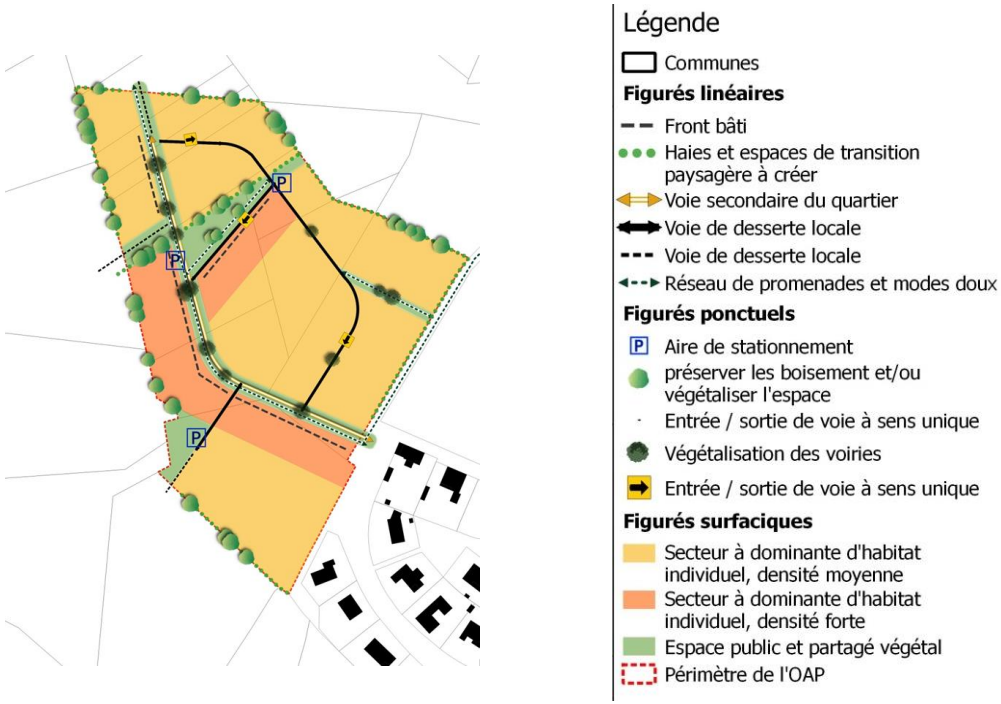
Le maintien d'espaces végétalisés au sein des zones urbaines est également les règles relatives à l'imperméabilisation des sols. Le règlement impose de préserver des espaces de pleine terre dans les aménagement, de 10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non réglementée et de 50% dans les secteurs où l'emprise est égale ou inférieure à 80%. Des règles particulières s'appliquent sur certaines communes.

En plus de ce coefficient de pleine terre, le règlement impose de maintenir ou de remplacer les plantations existantes par des plantations équivalentes. Il impose également la végétalisation des espaces de stationnement et des zones d'activité.

La prise en compte de l'énergie au sein des OAP

Les OAP intègrent des orientations sur la performance énergétique des futures constructions et sur l'adaptation au changement climatique. Elles prévoient ainsi que les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer le confort des logements. Les logements veilleront également à intégrer un espace de vie extérieur exposé à l'est, au sud ou à l'ouest.

Par ailleurs, les OAP intègrent la question des déplacements dans leurs orientations. Elle décrivent ainsi la desserte du secteur par les voies, y compris modes doux, ainsi que par le réseau de transports en commun. La création de voies modes doux est intégrée dans la plupart des OAP.



Exemple de prise en compte de l'énergie dans l'OAP de Sainte-Marie-de-Gosse (création de cheminements piétons)

3. Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000

3.1 Cadre juridique

Natura 2000 est un réseau de sites sur lequel s'appuie la politique européenne de préservation de la biodiversité. Celui-ci découle de la Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, dite Directive « Habitats », qui prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique important à l'échelle européenne. Il comprend à la fois des Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la Directive 79/409/CEE du Conseil, du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive « Oiseaux ») et des ZSC (Zones Spéciales de Conservation) issues de la Directive « Habitats ».

Comme l'indiquent les articles L.414-1 et suivants du Code de l'environnement, l'État français a choisi une démarche de contractuelle pour la désignation de ces sites. Les propositions de sites ayant pour objectif de rejoindre le réseau européen se font après consultations des organes délibérants des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés.

La transmission d'un projet de site (ou l'arrêté désignant un site pour les ZPS) à la Commission européenne doit répondre aux exigences des Directives, c'est-à-dire concourir à la conservation ou au rétablissement dans un état favorable à leur maintien, à long terme, des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvages présentes aux annexes des directives. La proposition est donc accompagnée d'un Formulaire standard de données ou FSD qui présente les données identifiant les habitats naturels et les espèces qui justifient la désignation du site.

Cette désignation n'entraîne aucune interdiction générale sur le site ainsi désigné. Il ne s'agit donc pas de transformer les sites concernés en "sanctuaires" où tout serait interdit, ce qui serait bien souvent contraire à l'objectif même de conservation. Il s'agit plutôt d'une démarche préventive ponctuelle. Ainsi, afin d'éviter l'érosion de la diversité biologique, tout projet susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doit faire l'objet d'une **évaluation de ses incidences** au regard des objectifs de conservation du site concerné.

Le FSD représente alors le socle sur lequel se référer à la fois pour les évaluations des incidences et pour développer les objectifs de gestion sur le site.

Ces objectifs de gestion vont être déterminés par un Document d'objectifs (DOCOB). Le DOCOB définit, pour chaque site Natura 2000, un état des lieux, des objectifs de gestion et les modalités de leur mise en œuvre. Il est établi par un opérateur en concertation avec les acteurs locaux réunis au sein d'un comité de pilotage (COPIL). Il est validé par le préfet.

Dès lors, pour atteindre ces objectifs, l'Etat s'appuie sur une démarche contractuelle qui se traduit par la mise en œuvre d'une « Charte Natura 2000 » et de « contrats Natura 2000 ». Ces deux dispositifs sont indépendants.

La charte Natura 2000 d'un site est un outil d'adhésion aux objectifs de conservation ou de rétablissement des habitats naturels et des espèces poursuivis sur le site et définis dans le DOCOB. Elle contient des engagements de gestion courante et durable des terrains et espaces et renvoie à des pratiques sportives ou de loisirs respectueuses des habitats naturels et des espèces. Toute personne physique ou morale, publique ou privée, titulaire de droits réels ou personnels sur des terrains inclus dans le site peut adhérer à la charte Natura 2000 du site. L'adhérent s'engage pour une durée de 5 ou de 10 ans. L'adhésion à la charte Natura 2000 du site n'implique pas le versement d'une contrepartie financière. Cependant, elle ouvre droit au bénéfice de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties et permet également d'accéder à certaines aides publiques

Le contrat Natura 2000 est une démarche volontaire qui permet aux personnes physiques et morales de droit privé ou de droit public, de s'engager concrètement dans un programme d'actions en faveur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. Le contrat est signé pour 5 ans entre le préfet et le titulaire de droits réels ou personnels conférant la jouissance des parcelles concernées. Le contrat Natura 2000 définit les actions à mettre en œuvre conformément au DOCOB ainsi que la nature et les modalités de versement des aides. Le signataire du contrat peut faire l'objet de contrôles de la part des autorités chargées de la mise en œuvre du dispositif afin de vérifier le respect des engagements prévus dans le contrat et les cahiers des charges associés aux actions. Enfin, au titre de l'article 1395E du Code Général des Impôts, la signature d'un contrat Natura 2000 donne droit à une exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).

3. Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000

Exigée par l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'évaluation des incidences Natura 2000 vise à s'assurer qu'un plan ou projet ne porte pas atteinte aux objectifs des sites désignés pour faire partie de ce réseau européen de protection de la nature.

Il s'agit d'une étude proportionnée au plan, programme ou projet envisagé afin de s'assurer que les objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ne soient pas remis en cause par ce plan, programme ou projet. Si un DOCOB existe, les objectifs de conservation sont à considérer, en son absence, il faut garantir l'état de conservation des habitats naturels et des espèces citées au FSD.

Son déroulement répond à plusieurs phases :

1 - Une évaluation préliminaire est effectuée afin d'évaluer si le plan, projet ou programme est susceptible de porter atteinte aux objectifs de conservation du site. Cette évaluation préliminaire doit permettre d'écarter de manière certaine cette éventualité. Il s'agit généralement d'un constat d'absence d'habitats ou d'espèces concernées sur le site du projet ainsi qu'une impossibilité d'atteinte indirecte généralement pour cause de distance avec le site.

2 - Si ce n'est pas le cas, elle est complétée par une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le plan, programme ou projet peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés, sur les objectifs de conservation du site et a minima sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

3 - Si cette analyse conduit à constater des effets significatifs dommageables, des mesures d'évitement et de réduction sont à mettre en œuvre.

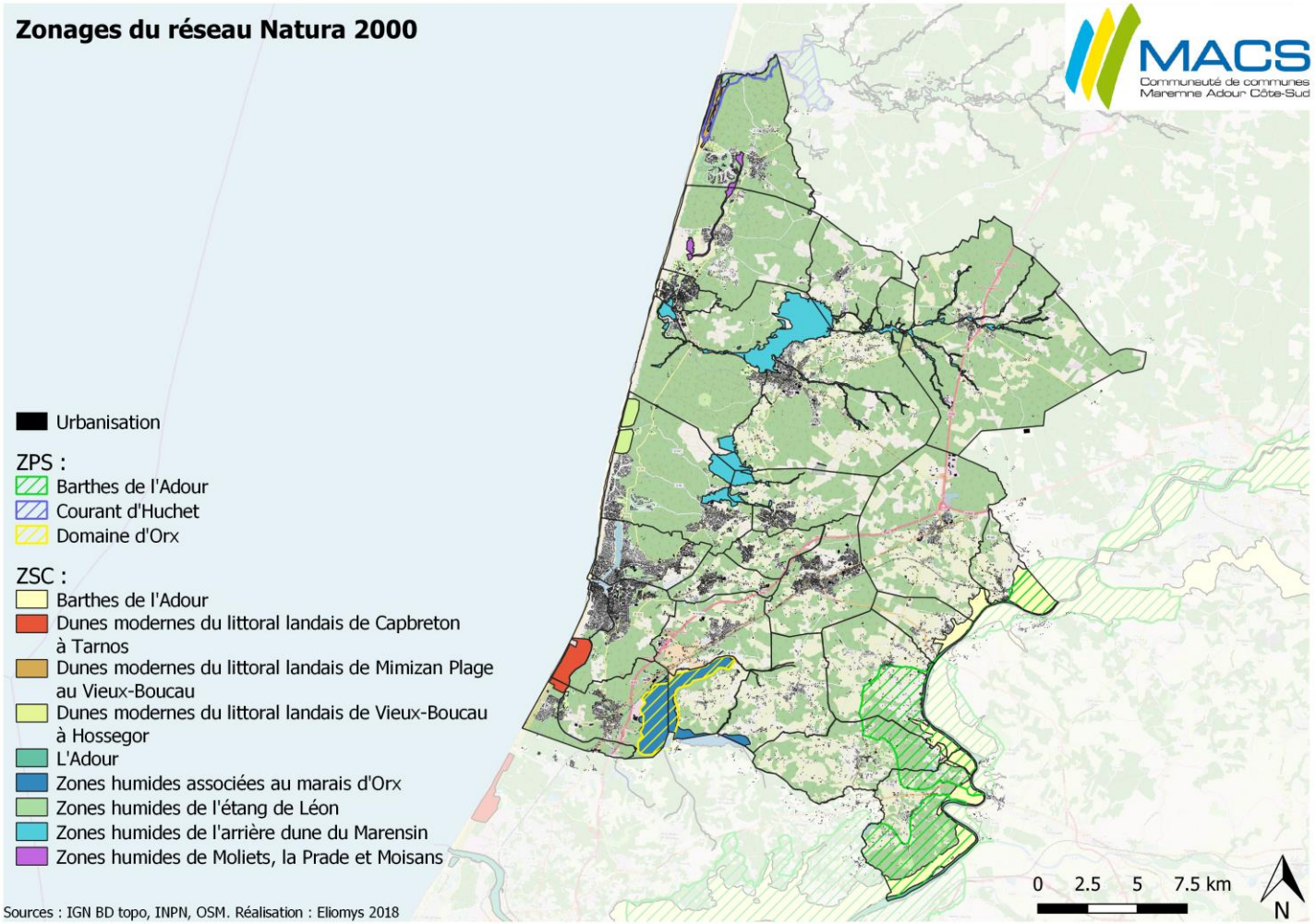
4 – Lorsque ces mesures sont insuffisantes, le plan, programme ou projet doit démontrer qu'il est d'intérêt public majeur, que plusieurs alternatives ont été envisagées et qu'il n'existe pas d'autres solutions que celle retenue. Par ailleurs, il faut assurer la mise en œuvre de mesures visant à compenser les effets dommageables.

3.2 Méthodologie d'évaluation des incidences

L'incidence potentielle la plus importante d'un PLUi sur des sites Natura 2000 consiste en l'artificialisation des milieux naturels. Dès lors, l'évaluation des incidences a pour objectif de confronter le projet urbain en répondant au schéma suivant :

- Y a-t-il présence d'un projet urbain au sein d'un site ou susceptible de lui porter atteinte indirectement ?
- En cas de projet, les parcelles retenues ou les atteintes potentielles sont-elles susceptibles d'abriter des enjeux de conservation du site concerné ?
- Quelles sont les mesures du PLUi qui permettent de répondre à ces enjeux ?
- Y a-t-il des incidences résiduelles significatives ?

3.2 Le réseau Natura 2000 sur le territoire de MACS



3.2.1 ZPS « Courant d'Huchet » - FR7210031

Présentation du site :

La zone NATURA 2000 « Courant d'Huchet » est classée depuis le 26 Octobre 2004 en Zone de Protection Spéciale (ZPS), au titre de la directive européenne 79/409/CEE (directive oiseaux). La ZPS s'étend sur 683 hectares et 3 communes, dont celle de MOLIETS-ET-MAA. Les DOCOBs du Marensin (réseau NATURA 2000 dont fait partie la ZPS) ont été validés en décembre 2012.

Caractéristiques :

La ZPS « Courant d'Huchet » accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux qui y trouvent une diversité de milieux (marais, eaux douces, boisements de feuillus et de conifères, dunes ou plages, prairies humides et prairies mésophiles améliorées…) correspondant à leurs besoins. Cette diversité offre de nombreux sites favorables pour l'avifaune aux différents stades de leur cycle de vie (nidification, hivernage ou bien halte migratoire).

Parmi les espèces d'oiseaux nicheurs les plus remarquables du site figurent le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), le Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*), le Pipit rousseline (*Anthus campestris*), la Pie-Grièche écorcheur (*Lanius collurio*), le Milan noir (*Milvus migrans*), l'Aigle botté (*Aquila pennata*), le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), ainsi que le Héron pourpré (*Ardea purpurea*).

Le site sert également de halte migratoire à la Spatule blanche (*Platalea leucorodia*), au Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*), au Phragmite aquatique (*Acrocephalus paludicola*), et de site d'hivernage à la Grande aigrette (*Casmerodius albus*), Butor étoilé (*Botaurus stellaris*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*) et à la Pygargue à queue blanche (*Haliaeetus albicilla*).

Enjeux et menaces :

La ZPS du Courant d'Huchet présente donc un grand intérêt ornithologique au titre de la Directive Oiseaux. Elle est en effet située sur un couloir migratoire majeur et présente des milieux diversifiés, avec un intérêt particulier pour les zones humides. Elle bénéficie en outre de protection réglementaires (Réserve Naturelle Nationale depuis le 29/09/1981).

La vulnérabilité du site reste élevée, notamment à cause de la surface limitée des habitats respectifs.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.2 ZSC « Zones humides de l'étang de Léon » - FR7200716

Présentation du site :

Le site Natura 2000 des Zones humides de l'étang de Léon, classé depuis le 31 Juillet 2003, fait partie du réseau Natura 2000 des zones humides du Marensin. S'étendant sur 1598 hectares, ce site localisé dans le massif forestier gascon, qui est caractérisé par un sol sableux et des boisements de pins. Le site est directement relié à l'océan par le Courant d'Huchet. La SIC / ZPS concerne deux communes : MOLIETS-ET-MAA et MESSANGES.

Caractéristiques :

La zone NATURA 2000 « Zones humides de l'étang de Léon » est classée en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) pour la richesse naturelle des habitats qu'elle abrite. Le site est couvert à plus de la moitié de sa surface par des boisements de caducifoliés ou de résineux. Les eaux douces intérieures couvrent un quart du site, tandis que les marais (y compris bas-marais et tourbières) et les landes couvrent 10 % de la surface chacun.

Les grandes unités écologiques de la zone s'organisent autour d'une mosaïque de milieux interdépendants : dunes, étangs littoraux et leurs marais et marécages associés, et forêts-galeries composées d'Aulne et de Chêne pédonculé réparties tout au long du réseau hydrographique qui alimente les étangs. Une importante diversité de zones humides résulte de ce maillage, puisque l'on y retrouve des milieux aquatiques, mais également des tourbes et des sous-bois humides. Les forêts-galeries, peu exploitées, offrent de nombreux refuges pour la biodiversité.

Le site abrite un certain nombre d'espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : Cordulie à corps fin *(Oxygastra curtisii*), Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), Fadet des Laîches (*Coenonympha oedippus*), Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), Lamproie marine (*Petromyzon marinus*), Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et Flûteau nageant (*Luronium natans*). D'autres espèces importantes, parmi lesquelles la Grenouille agile (*Rana dalmatina*), le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), le Putois d'Europe (*Mustela putorius*), la Genette commune (*Genetta genetta*), le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

Enjeux et menaces :

Les étangs côtiers du Marensin sont menacé d'une part par un état d'eutrophisation avancé, et d'autre part par le comblement des milieux suite à la prolifération d'espèces végétales invasives. Ces processus peuvent être amplifiés par certaines pratiques agricoles à proximités du site (retrait du bocage, intrants chimiques qui entraînent à la sur-fertilisation des milieux aquatiques).

Outre l'importance écologique du site, les zones humides jouent également un rôle paysager et socioculturels en accueillant les activités de chasse et pêche, touristiques, et les loisirs en plein air.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.3 ZSC « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage au Vieux-Boucau » - FR7200711

Présentation du site :

La ZSC « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux-Boucau » a été désignée le 10 février 2016 au titre de la Directive « Habitats, faune et flore » 92/43/CEE. Cette ZSC, d'un total de 593 ha, est constituée de trois entités dont seule la plus au Sud (environ 100 hectares) concerne l'aire d'étude (commune de MOLIETS-ET-MAA). Pour des raisons de cohérence, l'entité située sur le territoire de MACS a été rattachée au site des zones humides de l'étang de Léon.

Caractéristiques, enjeux et menaces :

Les caractéristiques, enjeux et menaces de la ZSC sont similaires à celles du site « Zones humides de l'étang de Léon » présenté précédemment.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.4 ZSC « Zones humides de Moliets, la Prade et Moïsans » - FR7200718

Présentation du site :

Ce site est classé en ZSC depuis de 21 août 2006. D'une superficie de 100 ha, la zone Natura 2000 « Zones humides de Moliets, la Prade et Moisans » est située sur les communes de MOLIETS-ET-MAA et MESSANGES. Il fait partie du réseau de sites Natura 2000 des « Zones humides du Marensin ».

Caractéristiques :

Composée d'une chaîne de trois petits étangs d'arrière-dune, la ZSC présente une mosaïque de milieux (aquatiques et végétation associée, prairials, forestiers) qui confère à l'ensemble une grande valeur écologique par la diversité des habitats présents.

Les plans d'eau conservent quelques herbiers typiques. L'étang de la Prade, particulièrement bien conservé, présente une végétation aquatique riche et diversifiée, avec notamment la présence de la Petite Naïade (Najas minor).

Selon le DOCOB, ce site est constitué de plusieurs habitats naturels d'intérêts communautaire prioritaires, parmi lesquels :

- 7210 : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae*,
- 6230 – 5 : Pelouses acidiphiles thermo-atlantiques,
- 2130 – 5 : Pelouses rares annuelles arrières-dunaires,
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*).

En outre, la Cistude d'Europe (*Emyx orbicularis*), la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), la Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*) et le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) ont été observés récemment.

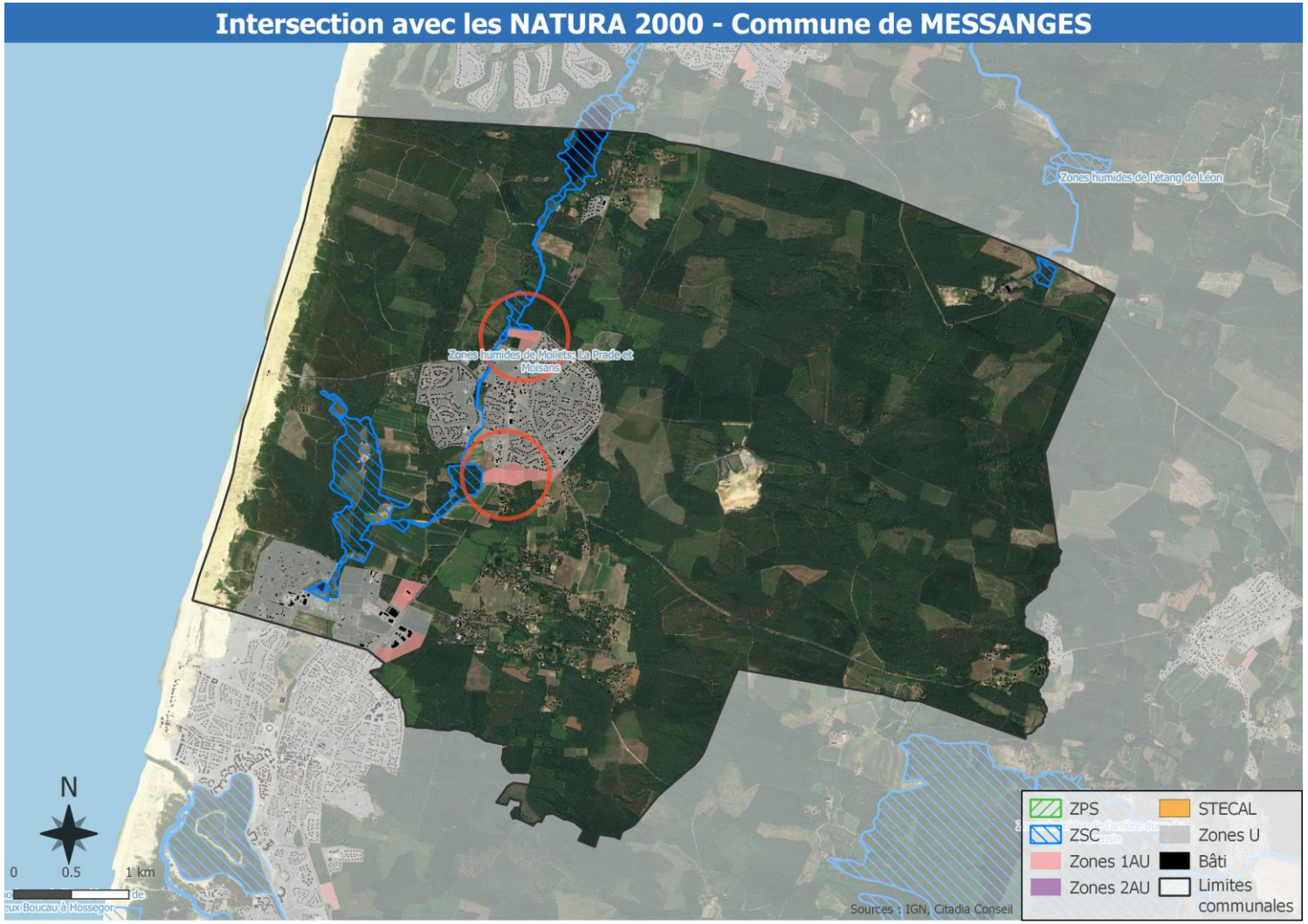
Le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) sont également mentionnés, bien que le manque de données récentes ne puisse avérer leur présence dans le périmètre du site.

Enjeux et menaces :

Les étangs côtiers du Marensin sont menacé d'une part par un état d'eutrophisation avancé, et d'autre part par le comblement des milieux suite à la prolifération d'espèces végétales invasives. Ces processus peuvent être amplifiés par certaines pratiques agricoles à proximités du site (retrait du bocage, intrants chimiques qui entraînent à la sur-fertilisation des milieux aquatiques).

Outre l'importance écologique du site, les zones humides jouent également un rôle paysager et socioculturels en accueillant les activités de chasse et pêche, touristiques, et les loisirs en plein air.

La zone Natura 2000 traversant le centre de Messanges, elle est impactée par la zone urbaine, mais également les deux zones AU envisagées en extension au nord et au sud. Des reculs par rapport au cour d'eau sont imposés au sein des OAP et la trame bleue (cours d'eau et zone humide) ainsi que les boisements alluviaux sont protégés de toute nouvelle urbanisation. **L'incidence n'est pas significative à l'échelle du site.**


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de MESSANGES
Zones humides de l'étang de Léon
Zones humides de Moliets, La Prade et Moisans
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales

3.2.5 ZSC « Zones humide de l'arrière dune du Marensin » - FR7200717

Présentation du site :

Désignée le 31 Juillet 2003, la ZSC « Zones humides de l'arrière dune du Marensin » fait partie du réseau de sites Natura 2000 des « Zones humides du Marensin ». D'une superficie de 1616 hectares, le site est présent sur les communes d'AZUR, MAGESCQ, SEIGNOSSE, SOUSTONS, TOSSE et VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS.

Caractéristiques :

Le site est localisé sur une vaste plaine sableuse exempt de reliefs saillants (hormis le cordon dunaire) et s'étends sur plus de 1 600 hectares en une succession de milieux imbriqués et interdépendants : dunes, étangs littoraux et leurs marais et marécages associés, forêts-galeries, tourbières… Ce complexe de milieu offre des habitats d'intérêt communautaire prioritaire de différents types :

- 7210 : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae*,
- 4020 : Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix,*
- 7110 : Tourbières hautes actives,
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*).

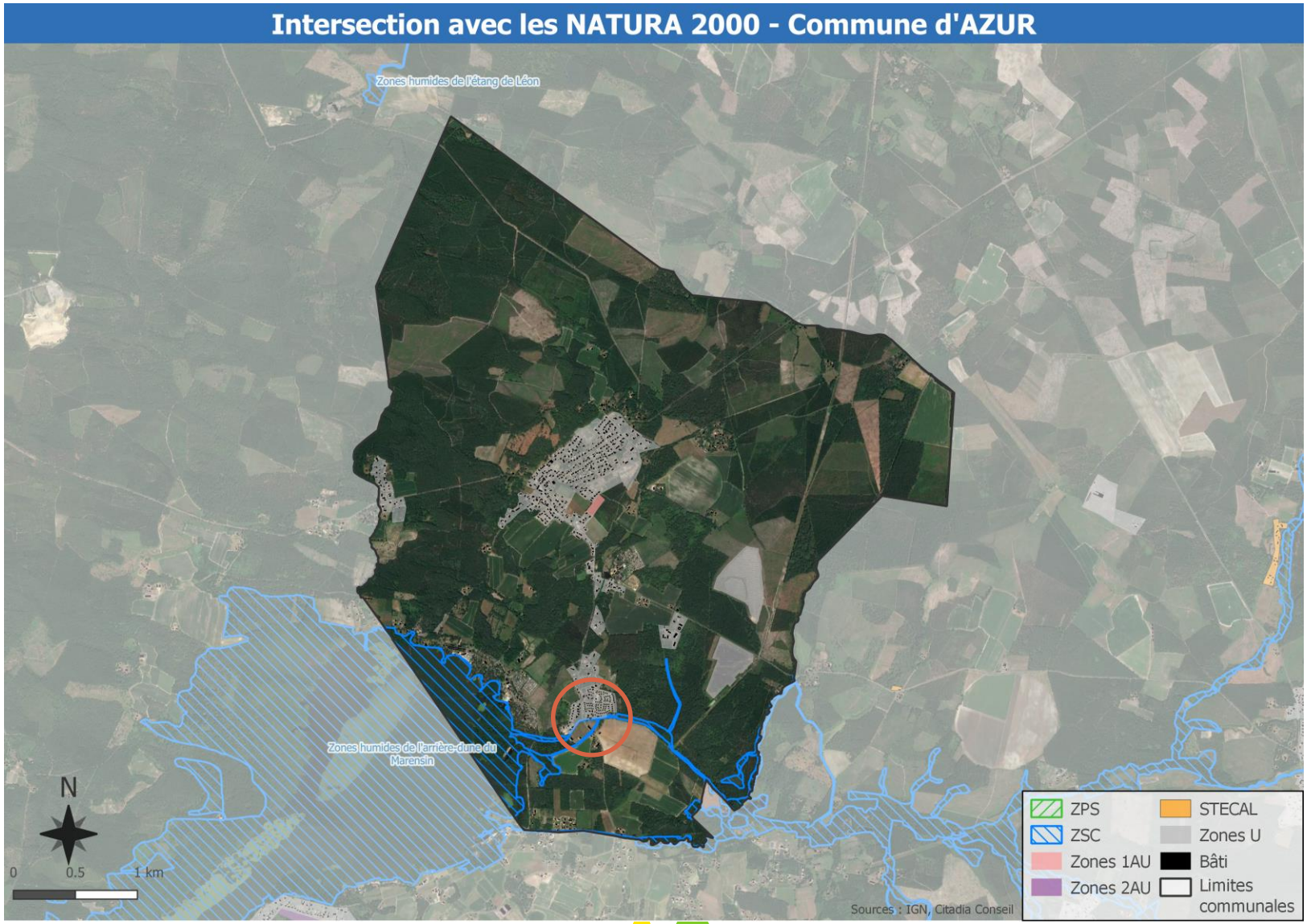
Plusieurs espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE trouvent un biotope favorable dans ces différents habitats. C'est le cas notamment de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), de la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), du Vison d'Europe, de la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), de l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), du Fadet des Laîches (*Coenonympha oedippus*) et de la Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*). Les cours d'eau hébergent également des populations de Lamproie marine (*Petromyzon marinus*) et Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*).

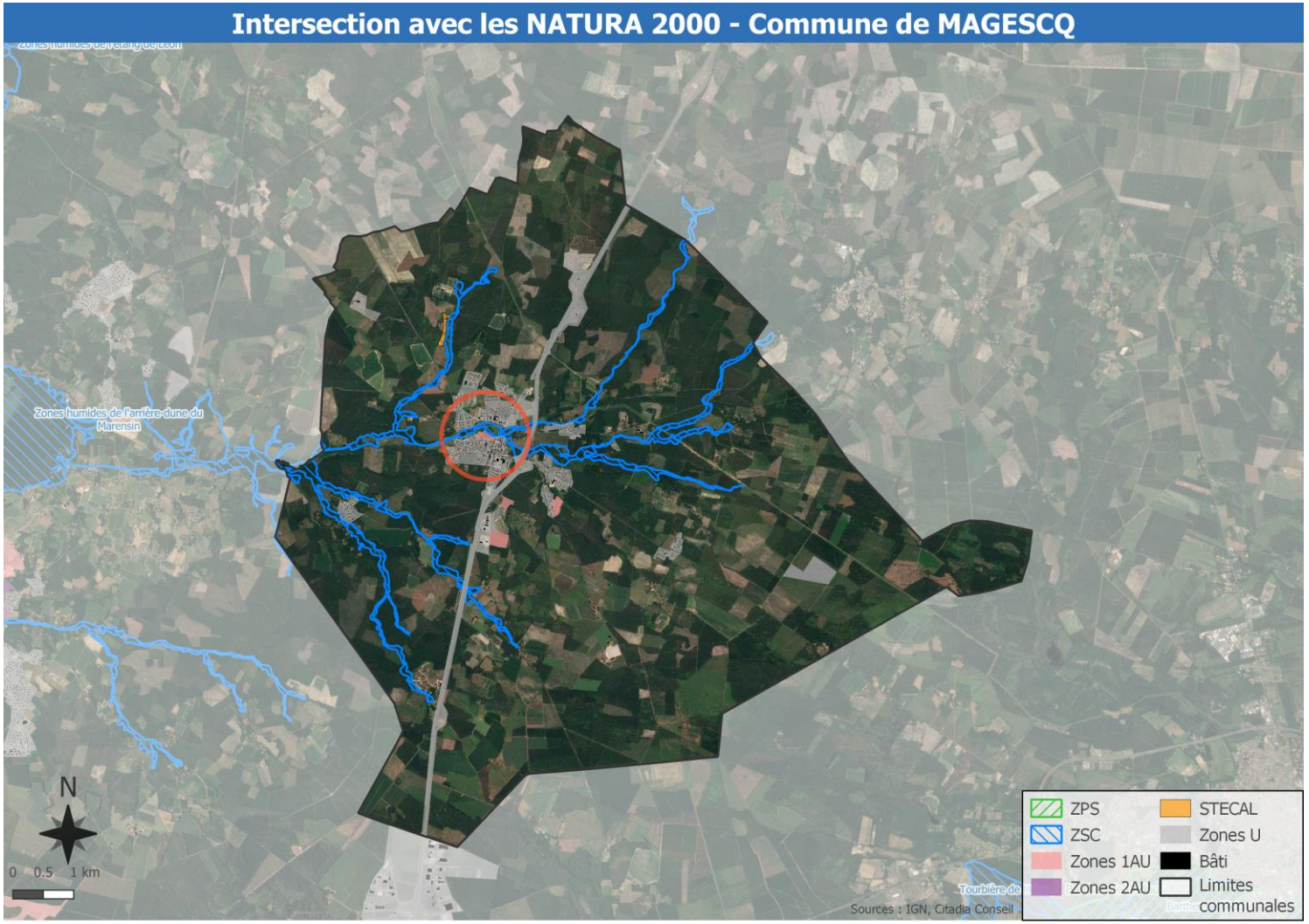
Le site accueille tout un cortège d'oiseaux nicheurs et migrateurs. Au printemps, le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) revient d'Afrique pour nicher dans les marais bordant les étangs. En ce qui concerne la flore, le Flûteau nageant (*Luronium natans*) est une espèce emblématique du site.

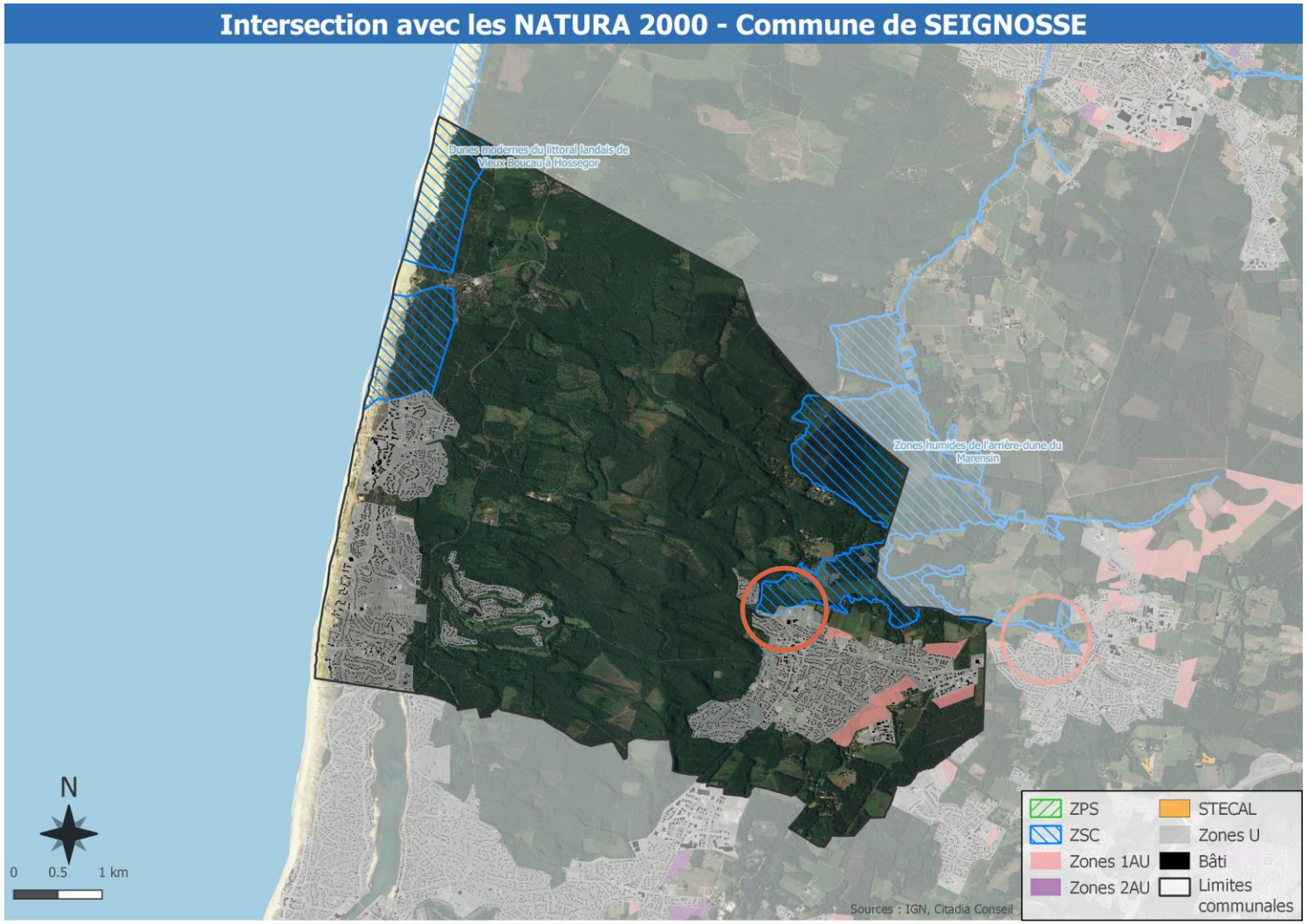
Enjeux et menaces :

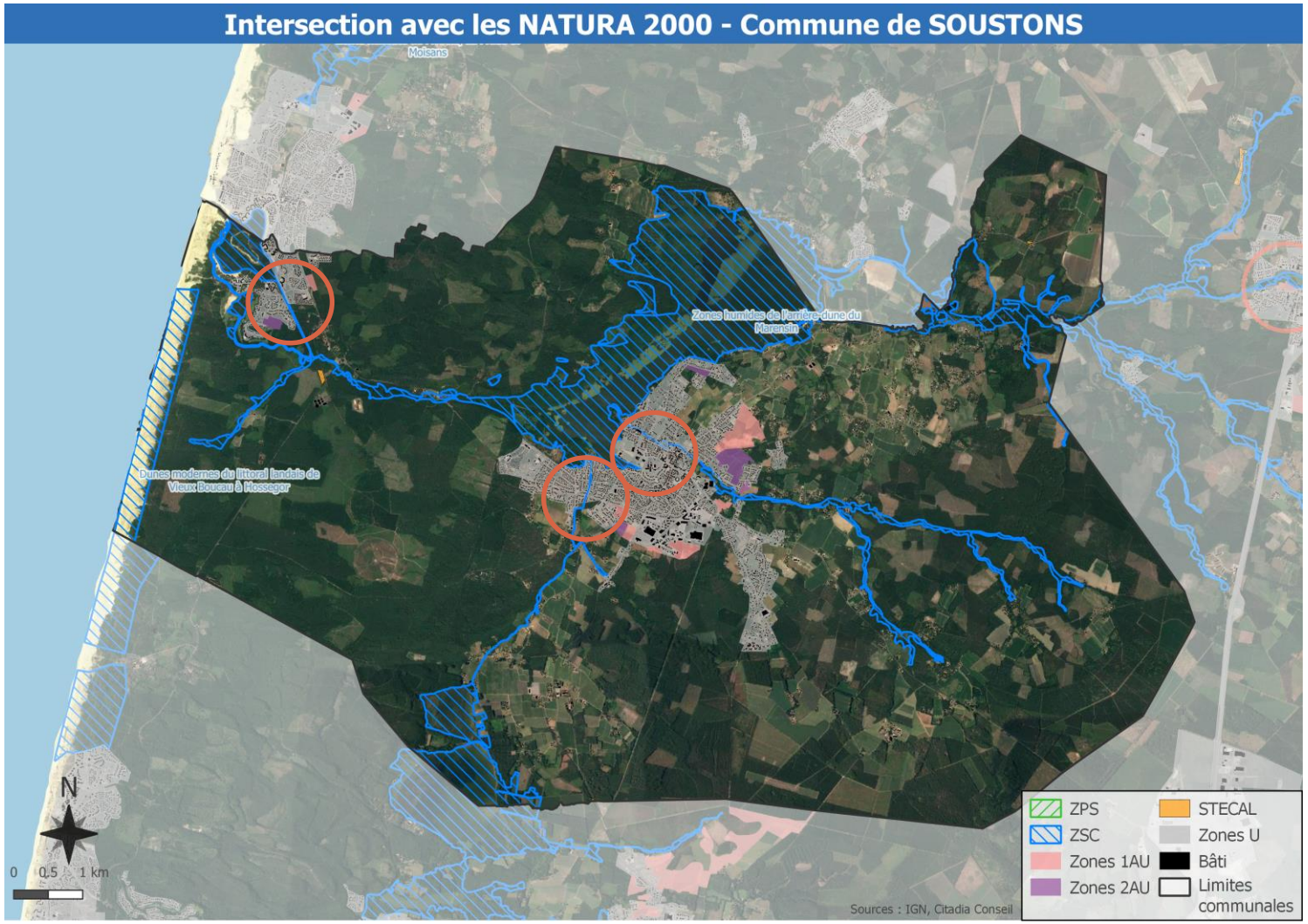
Les milieux rivulaires sont très fragiles et supportent mal la pression liée aux activités humaines. La présence de bourgs touristiques au plus près des zones humides et des cours d'eau implique une attention particulière sur les processus d'extension urbaine, même si les zones humides profitent des difficultés à être aménages. Les activités agricoles, sylvicoles, et de loisirs sont présentes sur et autour du site. En restant attentif, ces activités sont conciliables avec la protection du site et indispensable au développement durable du territoire.

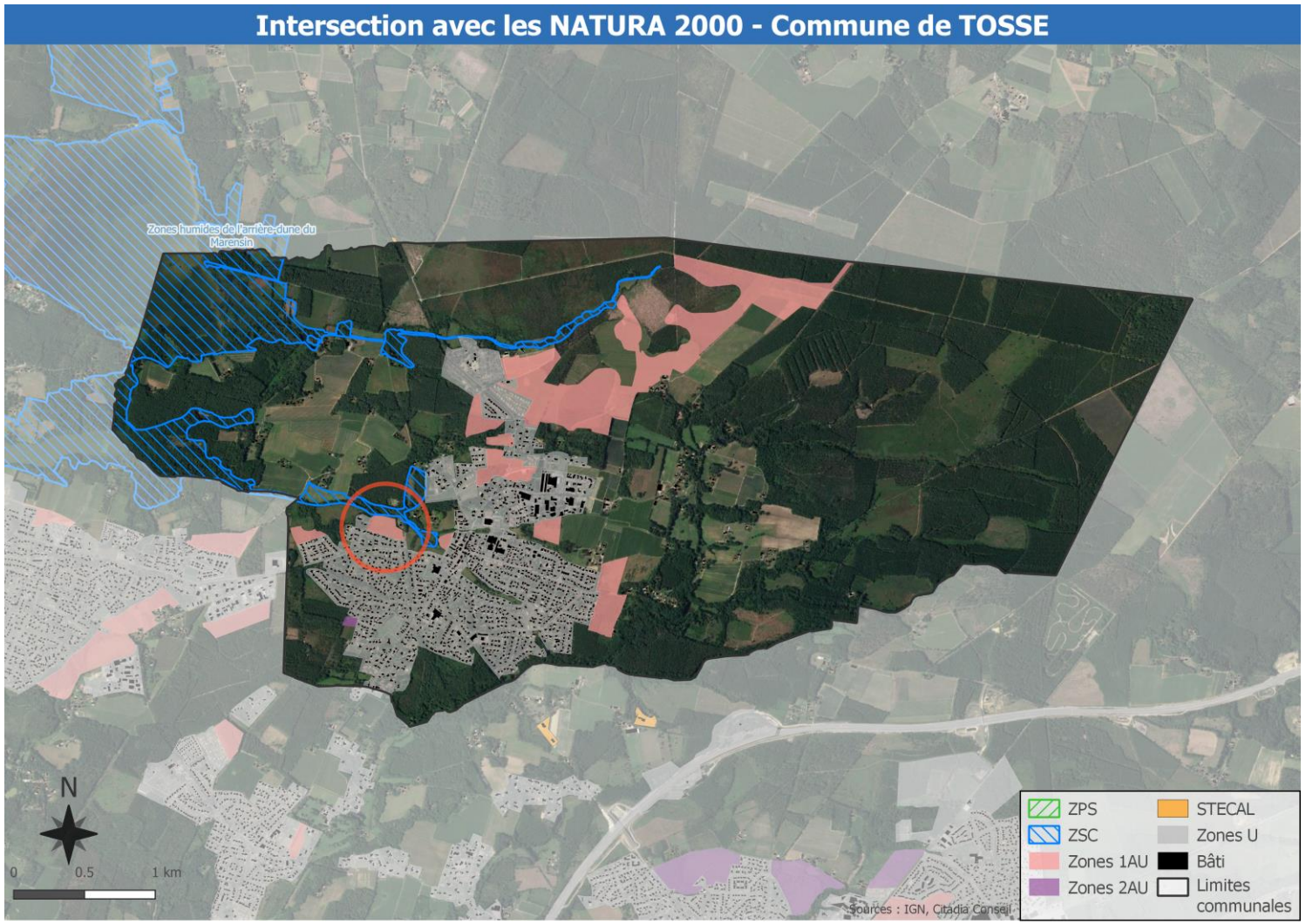
La zone Natura 2000 est très étendue sur le territoire, elle traverse de nombreuses zones d'ores et déjà urbanisées classées en zones U (Les Cigales à Azur, centre de Magescq, le nord du centre de Seignosse, le centre de Soustons, le nord ouest du centre de Tosse, le sud du centre de Vieux-Boucau) et AU sur Magescq et Tosse. Des reculs par rapport au cour d'eau sont imposés au sein de l'OAP de Tosse et la trame bleue (cours d'eau et zone humide) ainsi que les boisements alluviaux sont protégés de toute nouvelle urbanisation. **Seule une prairie sur Seignosse reste susceptible d'être impactée. L'incidence n'est pas significative à l'échelle du site.**

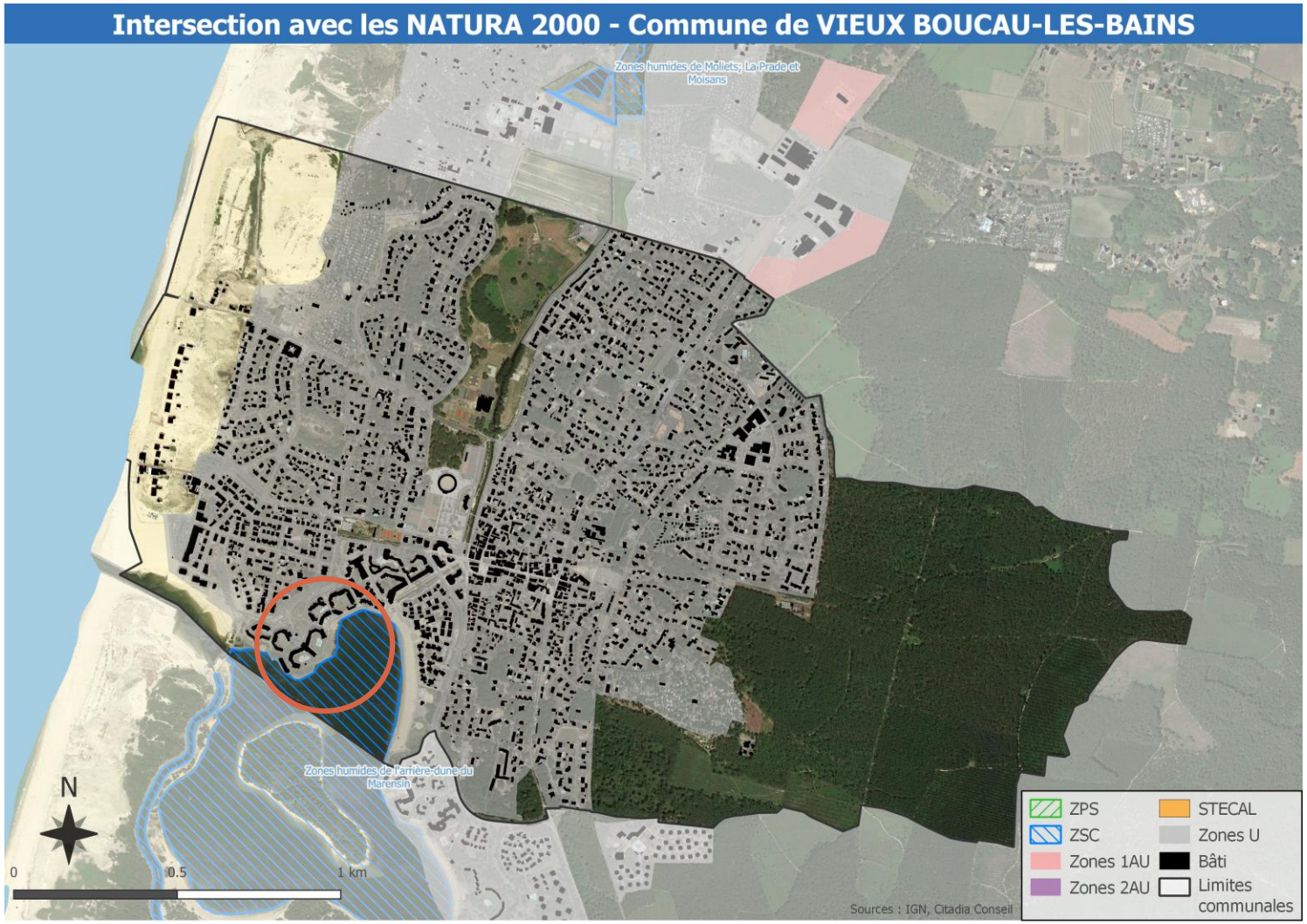

Intersection avec les NATURA 2000 - Commune d'AZUR
Zones humides de l'étang de Léon
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de MAGESCQ
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
N
0 0.5 1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de SEIGNOSSE
Dunes modernes du littoral landais de Vieux-Boucau à Hossegor
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
N
0
0.5
1 km
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales
Sources : IGN, Citadia Conseil


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de SOUSTONS
Moisans
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
Dunes modernes du littoral landais de Vieux Boucau à Hosseger
N
0 0,5 1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de TOSSE
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
N
0
0.5
1 km
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales
Sources : IGN, Citadia Conseil


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de VIEUX BOUCAU-LES-BAINS
Zones humides de Moliets, La Prade et Moisans
Zones humides de l'arrière-dune du Marensin
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales

3.2.6 ZSC « Dunes modernes du littoral landais de Vieux-Boucau à Hossegor » - FR7200712

Présentation du site :

La zone NATURA 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Vieux-Boucau à Hossegor » est classée en ZSC depuis l'arrêté ministériel du 21 août 2006. La ZPS s'étend sur 180 hectares sur la partie Nord du rivage de la commune de SEIGNOSSE.

Caractéristiques :

Le site est composé de dunes (boisées et non boisées) situées au Nord de Seignosse – le Penon, et est constitué de milieux minéraux (plages de sable), de landes et pelouses, de forêts, mais également de milieux anthropisés.

On dénombre 9 types d'habitats naturels d'intérêt communautaire, dont trois habitats prioritaires sur la ZSC :

- 2130 – 2 : Dunes grises des côtes atlantiques,
- 2130 – 5 : Pelouses rases annuelles arrière-dunaires,
- 2150 : Dunes fixées décalcifiées atlantiques (en cours de clarification, équivalent au 16.224 de la typologie CORINE biotopes : Dunes françaises à bruyère cendrée).

Bien qu'aucune ne figure à l'annexe II de la directive habitats, 17 espèces végétales d'intérêt patrimonial ont étés recensées. Le Pourpier de mer (*Honkenya peploides*), l'Épervière laineuse (*Hieracium eriophorum*) et l'Œillet de France (*Dianthus gallicus*) présentent un niveau d'enjeu très fort identifié dans le DOCOB du site. 6 espèces animales inscrite aux annexes II et IV de la directive habitat sont présentes sur le site : le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*), la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), le Crapaud calamite (*Bufo calamita*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*).

Enjeux et menaces :

Les habitats naturels d'intérêt communautaire sont omniprésents et l'on trouve un grand nombre d'espèces végétales endémiques, protégées, ce qui est notamment dû à l'influence du secteur phytosociologique ibérique, et aux caractéristiques météorologiques (pluviosité élevée, saison de végétation longue…). Les habitats naturels composent un faciès littoral typique, avec une mosaïque de milieux commandés par l'influence marine et le vent : tous les faciès littoraux des habitats minéraux à la dune boisée (pinède avec Chêne-liège) sont présents.

Au niveau de la flore, l'endémisme est remarquable, et l'on dénombre par ailleurs des espèces présentant de forts enjeux, de niveau européen - voire mondial - même si elles n'apparaissent pas dans la directive habitats. La faune présente également une variété patrimoniale, avec un certain nombre d'espèces citées aux annexes 2 et 4 de la directive habitats. Les Chiroptères sont présents, mais aucune étude n'a encore été menée sur ce site.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.7 ZSC « Barthes de l'Adour » - FR7200720

Présentation du site :

La zone Natura 2000 « Barthes de l'Adour » a été désignée en ZSC par arrêté ministériel le 23 Septembre 2016. Le site concerne les plaines alluviales (localement appelées « Barthes de l'Adour »), situées de part et d'autre de l'Adour et de son affluent, le Luy. Sa délimitation correspond au territoire couvert par la crue centenaire de 1952, et la superficie totale du site s'élève à 12 246 ha. Ce périmètre touche 40 communes, dont 6 sur le territoire MACS : JOSSE, SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE, SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, SAINT-MARTIN-DE-HINX, SAINTE-MARIE-DE-GOSSE et SAUBUSSE.

Caractéristiques :

Le fonctionnement complexe des Barthes de l'Adour a permis le développement d'habitats naturels très diversifiés. La moitié du site est occupée par des boisements naturels -aulnaies marécageuses-, semi-naturels -chênaies de l'Adour d'intérêt communautaire- ou plantés par l'homme -peupleraies-. Les boisements accueillent de nombreuses espèces de chauves-souris arboricoles et d'insectes xylophages.

Quatre types d'habitat naturel d'intérêt communautaire de forme prioritaire ont été recensés dans le FSD (Formulaire Standard de Données) de la ZSC :

- 7210 : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Caricion davallianae*,
- 4020 : Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix,*
- 7110 : Tourbières hautes actives,
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*).

Le site abrite un certain nombre d'espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE : Cordulie à corps fin *(Oxygastra curtisii*), Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*), Cuivré des marais (*Lycaena dispar*), Grand Capricorne (*Cerambyx Cerdo*), Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), Lamproie marine (*Petromyzon marinus*), Grande alose (*Alosa alosa*), Alose feinte (*Alosa fallax*), Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), Petit Murin (*Myotis blythii*), Barbastelle d'Europe (Barbastella barbastellus), Grand Murin (*Myotis myotis*), Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), Marsilée à quatre feuilles (*Marsilea quadrifolia*), Angélique à fruits variés (*Angelica heterocarpa*) et Flûteau nageant (*Luronium natans*).

Enjeux et menaces :

Le site est très sensible aux incidences pouvant affecter la dynamique et la morphologie des milieux (modification du profil hydraulique, rupture de continuités par les barrages, anthropisation des berges, extraction de sédiments…) ainsi que par la colonisation directe ou indirecte d'espèces invasives (développement d'espèces exotiques envahissantes, eutrophisation par sur-fertilisation ou par modification des pratiques culturales…).

La fauche non intensive et le pâturage extensif sont des procédés capitaux dans le maintien des prairies et autres milieux ouverts à semi-ouverts. Le changement de pratiques agricoles ou l'urbanisation croissante peut mener à la disparition de ces milieux.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.8 ZPS « Barthes de l'Adour » - FR7210077

Présentation du site :

Ce site est classé en ZPS depuis l'arrêté du 12 avril 2006. D'une surface de 15 651 hectares, il couvre sur le territoire MACS les mêmes communes que la ZSC du même nom. Depuis la dernière révision du DOCOB du site Natura 2000 des Barthes de l'Adour, qui a eu lieu le 20 septembre 2018, les deux zones (ZSC et ZPS) ont étés fusionnés au sein d'un seul site.

Caractéristiques :

Zone de Protection Spéciale est dédiée aux Barthes de l'Adour. Son périmètre est légèrement différent de celui de la ZSC. Il inclut des zones de coteaux dans le Moyen et le Bas-Adour et s'étend de Tarnos à Tercis / Heugas (sur le Luy) et St-Vincent-de-Paul/Candresse (sur l'Adour).

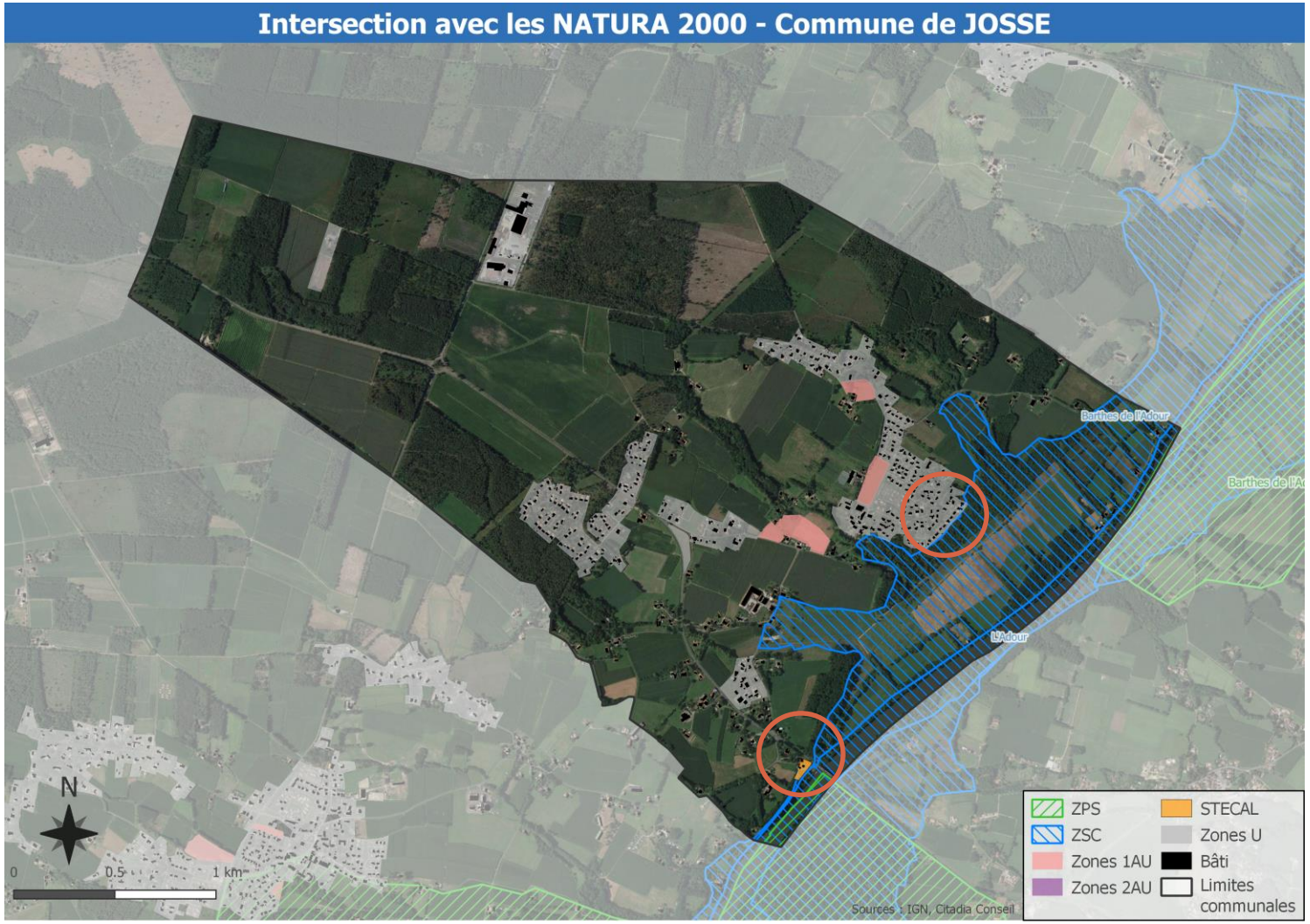
241 espèces d'oiseaux ont été recensées dans la ZPS des Barthes de l'Adour. Parmi ces espèces, 25 inscrites à l'Annexe I de la Directive oiseaux (espèces faisant l'objet de mesures de protection) ont été jugées prioritaires et étudiées dans le DOCOB, parmi lesquels les nicheurs suivants : l'Aigle botté, l'Aigrette garzette, le Bihoreau gris, la Bondrée apivore, la Cigogne blanche, le Circaète Jean-le-Blanc, le Crabier chevelu, l'Elanion blanc, la Grande aigrette, la Marouette ponctuée, le Martin-pêcheur d'Europe, le Milan noir, le Pic mar, le Pic noir, la Pie-grièche écorcheur et la Spatule blanche.

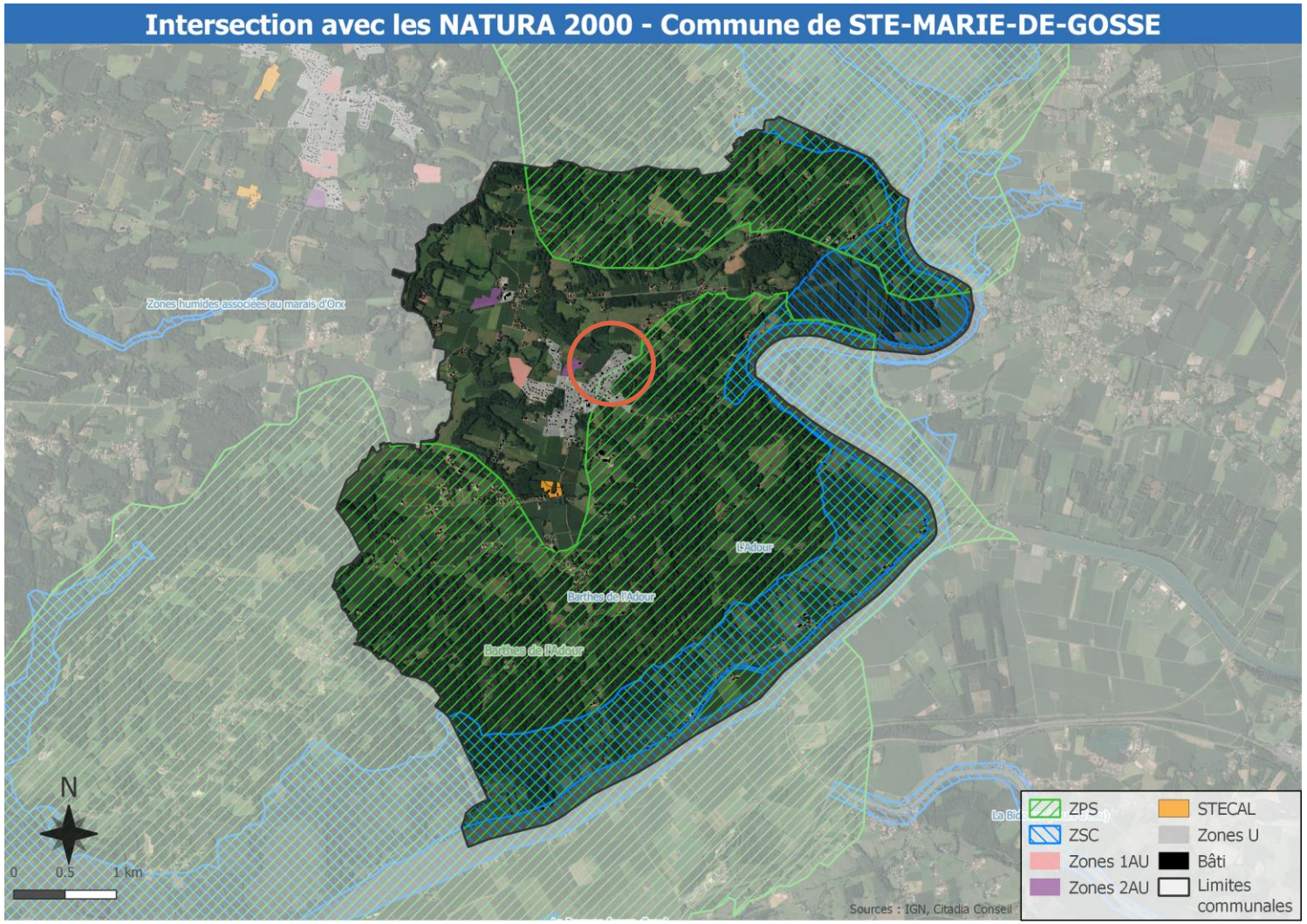
Enjeux et menaces :

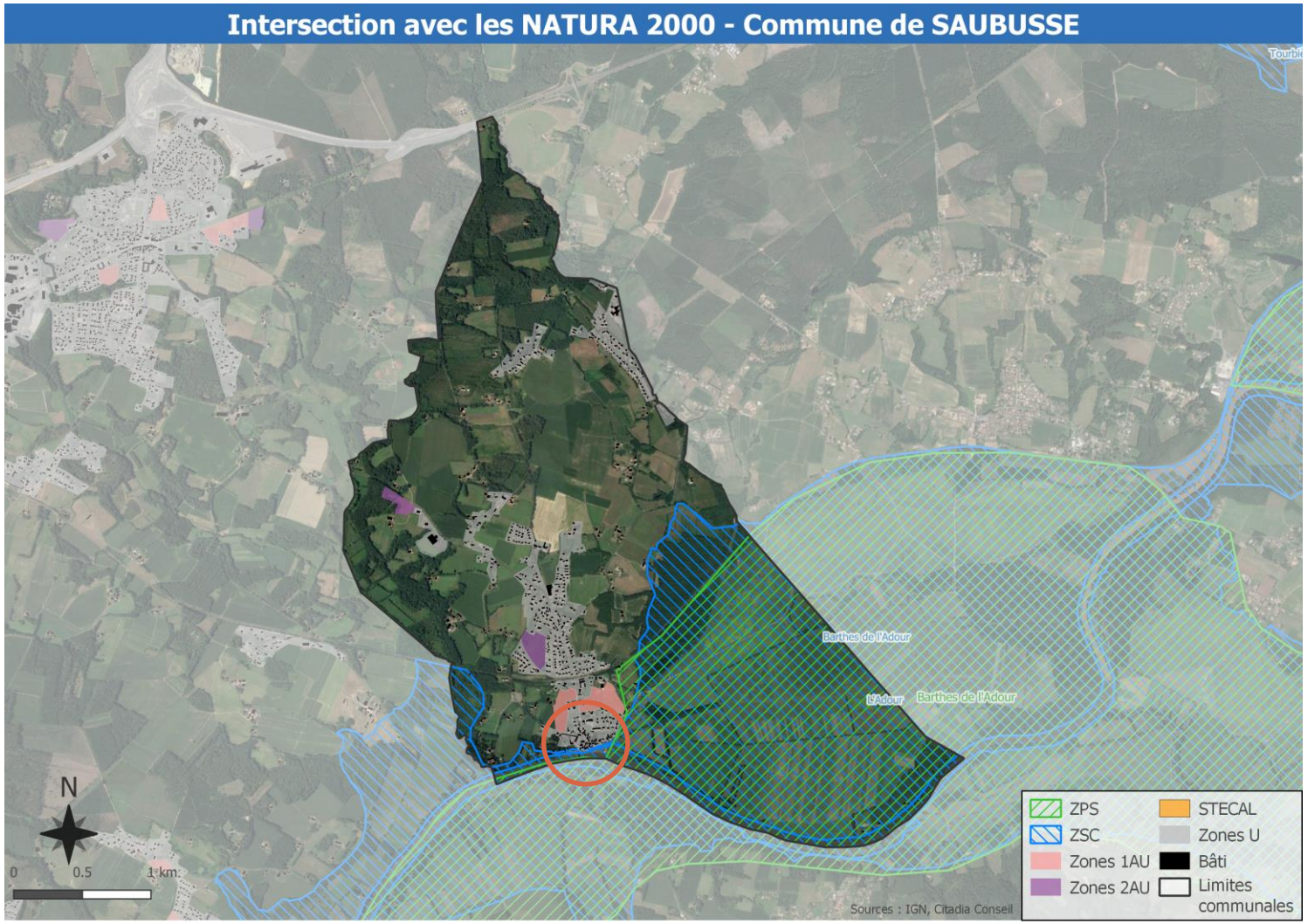
Les caractéristiques, enjeux et menaces de la ZPS sont similaires à celles du site « Barthes de l'Adour » présenté précédemment.

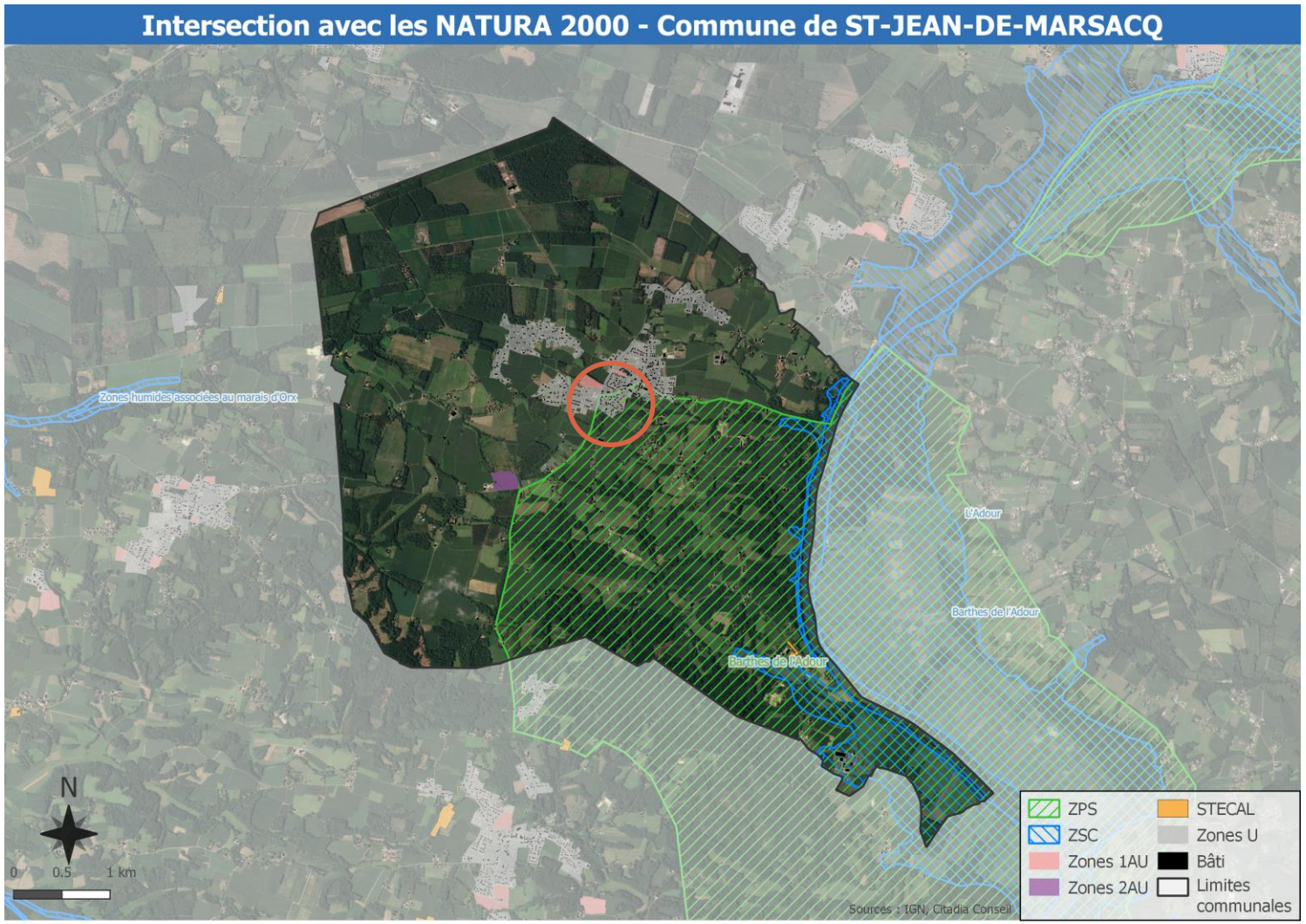
La zone Natura 2000 longe de nombreuses zones d'ores et déjà urbanisées aux abords de l'Adour, classées en zones U (le sud-est du centre de Josse, le centre de Sainte-Marie-de-Gosse, le sud du centre de Saubusse, le sud du centre de Saint-Jean-de-Marsacq). Ces zones étant d'ores et déjà urbanisée, **l'incidence n'est pas significative à l'échelle du site.**

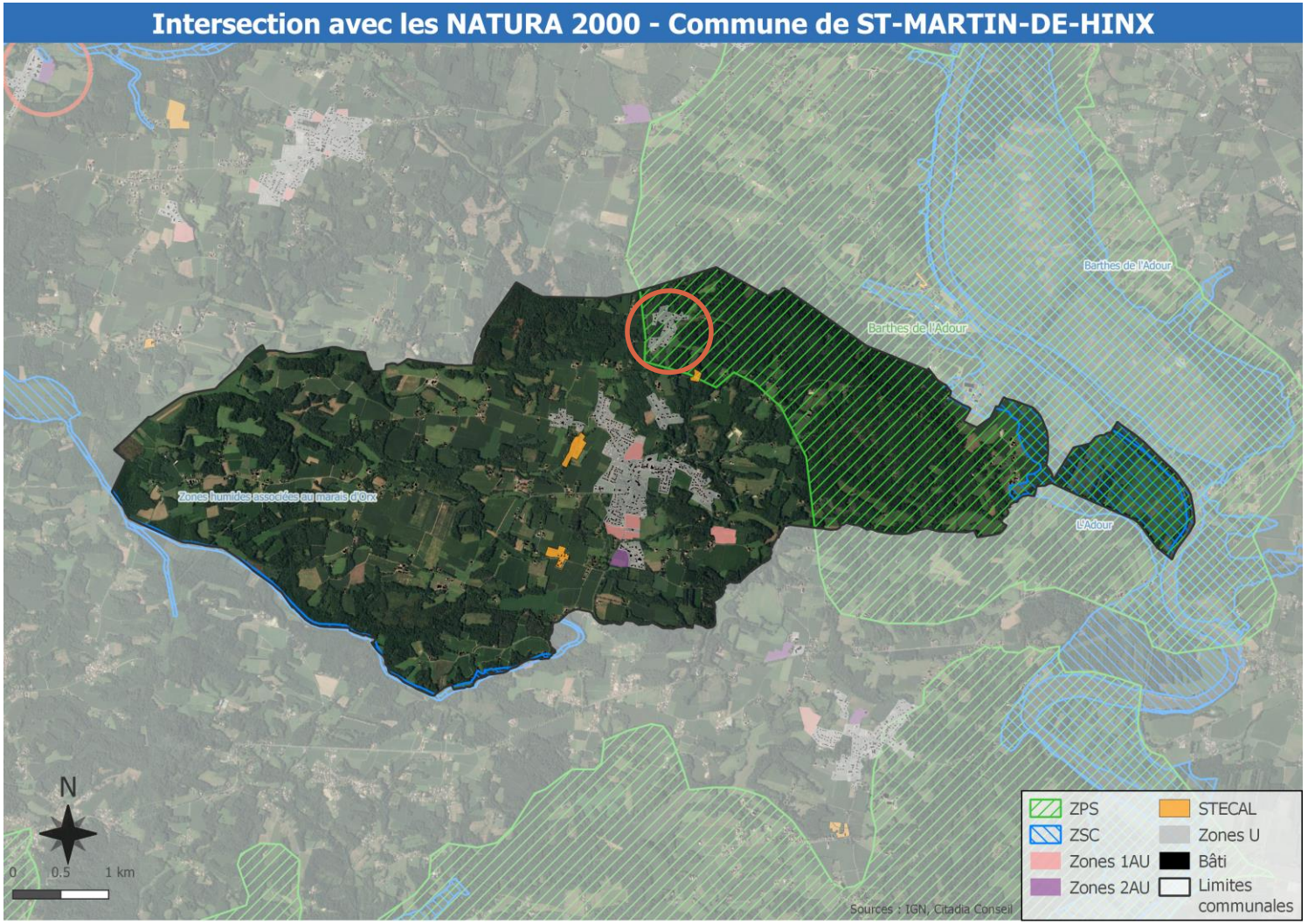
Sans protection particulière, la création d'un nouveau bâtiment sur le STECAL de Josse sur le périmètre de la zone Natura 2000 pourrait concerner des boisements susceptibles d'abriter des espèces d'intérêt communautaire. **L'incidence pourrait être significative localement.**


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de JOSSE
Barthes de l'Adour
L'Adour
N
0
0.5
1 km
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales
Sources : IGN, Citadia Conseil


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de STE-MARIE-DE-GOSSE
Zones humides associées au marais d'Orx
l'Adour
Barthes de l'Adour
Barthes de l'Adour
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de SAUBUSSE
Barthes de l'Adour
l'Adour
Barthes de l'Adour
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de ST-JEAN-DE-MARSACQ
Zones humides associées au marais d'Orx
L'Adour
Barthes de l'Adour
Barthes de l'Adour
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de ST-MARTIN-DE-HINX
Barthes de l'Adour
Barthes de l'Adour
Zones humides associées au marais d'Orx
L'Adour
N
0
0.5
1 km
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales
Sources : IGN, Citadia Conseil

3.2.9 ZSC « L' Adour » - FR7200724

Présentation du site :

Ce site est classé en ZSC par arrêté depuis de 23 septembre 2016. D'une superficie de 3 565 ha, la zone Natura 2000 de l'Adour comprend l'ensemble du lit mineur du fleuve ainsi que ses berges et digues. Tout comme les sites des « Barthes de l'Adour », le périmètre de la ZSC s'étend sur la frontière Est du territoire de MACS, et donc sur les communes de JOSSE, SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE, SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, SAINT-MARTIN-DE-HINX, SAINTE-MARIE-DE-GOSSE et SAUBUSSE.

Caractéristiques :

Le site de « l'Adour » est classé principalement en regard de la piscifaune (espèces et habitats favorables). Sept espèces de poissons ont justifié la désignation du site : alose feinte *(Alosa fallax)*, grande alose *(Alosa alosa)*, lamproie de Planer *(Lampetra planeri)*, lamproie de rivière *(Lampetra fluviatilis)*, lamproie marine *(Petromyzon marinus)*, saumon atlantique *(Salmo salar)* et toxostome *(Chondrostoma toxostoma)*. D'autres espèces, comme l'Angélique à fruits variables (*Angelica heterocarpa*) et le Vison d'Europe (*Mustrela Lutreola*) justifient également le classement de ce site.

17 milieux d'intérêt communautaire ont été inventoriés sur le site, dont 3 de forme prioritaire :

- 1150 : Lagunes côtières,
- 2130 : Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises),
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*).

Enjeux et menaces :

Le site est très important pour certains poissons migrateurs, et plus particulièrement dans le secteur aval, où la transition eaux douces / eaux salées présente un intérêt fort pour les migrateurs amphihalins.

Le fleuve de l'Adour est soumis à une très forte pression anthropique. Il s'agit d'un fleuve très aménagé, comprenant des ouvrages transversaux ou latéraux (digues notamment) qui modifient le fonctionnement hydraulique du cours d'eau et de ses annexes, en particulier sur la partie médiane du site.

Le fleuve est également soumis à une double problématique de qualité de l'eau (pollution par rejet urbain, sur-fertilisation par ruissellement des intrants utilisés en agriculture) et de quantité (période d'étiage relativement intense).

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.10 ZSC « Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos » - FR7200713

Présentation du site :

La zone NATURA 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos » est classée en ZSC depuis l'arrêté ministériel du 7 juin 2011. Le site est composé de deux entités, l'un se trouvant à Capbreton (elle déborde sur Labenne), l'autre à Tarnos (elle déborde sur Ondres), composées par des dunes non boisées, et par des pinèdes (Pin maritime avec Chêne-liège) pour une superficie totale d'environ 600 hectares (anciennement 480 ha avant révision du DOCOB). Seule l'entité la plus au Nord, située entre CAPBRETON et LABENNE, se situe sur le territoire de MACS.

Caractéristiques :

Les habitats naturels constituent les enjeux essentiels des sites dunaires littoraux aquitains ; de leur état de conservation dépend la diversité, et par conséquent la présence ou non d'espèces de la directive. On dénombre 9 types d'habitats naturels d'intérêt communautaire, dont trois habitats prioritaires sur la ZSC :

- 2130 – 2 : Dunes grises des côtes atlantiques,
- 2130 – 5 : Pelouses rases annuelles arrière-dunaires,
- 2150 : Dunes fixées décalcifiées atlantiques (en cours de clarification, équivalent au 16.224 de la typologie CORINE biotopes : Dunes françaises à bruyère cendrée).

Plus de 200 espèces de la flore ont été inventoriées, parmi lesquelles 20 présentent un enjeu important dû à leur endémisme, à leur protection ou à leur classement dans le livre rouge de la flore menacée. Cependant, aucune n'apparaît dans l'annexe 2 de la directive habitats. La présence de la Corbeille d'or des sables (*Alyssum loiseleurii*) représente un enjeu de niveau mondial du fait de l'endémisme à aire très restreinte de cette plante.

En ce qui concerne la faune, près de 40 espèces présentent un enjeu patrimonial, on dénombre 7 espèces de l'annexe 2, et 21 de l'annexe 4, parmi lesquelles la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) ou la Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*).

Enjeux et menaces :

Les enjeux liés aux milieux naturels du site sont importants, surtout vis-à-vis de la présence de milieux dunaires atypiques caractérisés par des dunes basses à sables grossiers et par une dynamique végétale très forte. Des habitats naturels d'intérêt communautaire sont présents à peu près partout sur le site, et l'on décompte un certain nombre d'espèces végétales endémiques, protégées. Au niveau de la végétation, on ressent une forte influence du secteur phytosociologique ibérique, ce qui contribue à une plus grande diversité que sur les dunes situées plus au nord.

Du fait de l'expansion urbaine et du développement touristique, les enjeux socio-économiques sont également forts. Ce qui par ailleurs constitue une contrainte forte, qui amène à réfléchir aux solutions à mettre en place pour mieux concilier conservation et protection des milieux et accueil du public.

Enfin, l'érosion marine est très active à Capbreton où l'on observe des falaises vives importantes, traduisant un recul du trait de côte.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

3.2.11 ZSC « Zones humides associées au marais d'Orx » - FR7200719

Présentation du site :

Désigné en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) le 07 décembre 2004 puis classé en ZSC par arrêté ministériel le 28 décembre 2015, le site « Zones humides associées au marais d'Orx » est localisé sur les communes de BÉNESSE-MAREMNE, CAPBRETON, LABENNE, ORX, SAINT-MARTIN-DE-HINX, et SAUBRIGUES. Son périmètre couvre une surface de 988 hectares.

Caractéristiques :

La particularité principale de cette zone est la superposition de nombreux classements qui met en lumière la grande richesse de cette vaste zone humide. Ainsi, la Réserve Naturelle Nationale du Marais d'Orx constitue le cœur de cette zone humide, également classée en ZPS (ZPS du Domaine d'Orx) et ZICO (ZICO du Domaine d'Orx, marais et boisements associés).
La végétation du site est principalement constituée d'habitats naturels à base d'aulnes, de saules et de frênes, qui remplissent les fonds de vallon et les bords d'étangs. En strate inférieure, il existe une fréquente superposition de divers habitats constitués par les cariçaies et les mégaphorbiaies. Les pièces d'eau sont entourées d'une ceinture parfois complexe de végétation vivace ainsi que des espèces annuelles se développant sur les vases exondées. Des herbiers aquatiques sont présents par endroit. Quelques habitats de milieux secs sont ponctuellement inclus dans le site, sur les digues ou les pentes proches, parfois mésohygrophiles tels que les landes humides et diverses landes sèches à chaméphytes ou à fougère-aigle.
D'après le Document d'Objectifs du site (DOCOB), 4 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site :

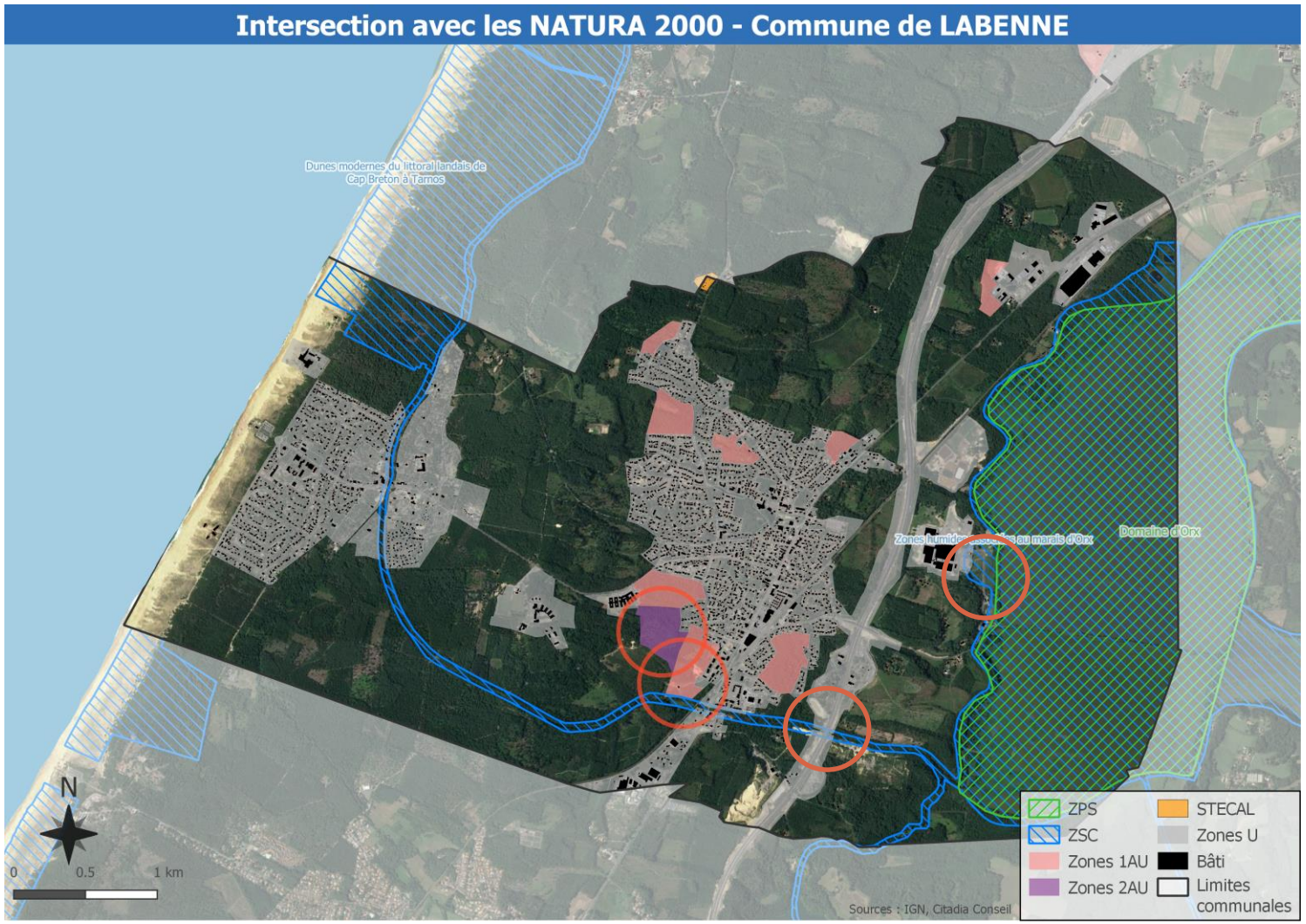
- 3150 : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition,
- 6430 : Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin,
- 6510 : Pelouses maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*),
- 91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) – Sous sa forme prioritaire.

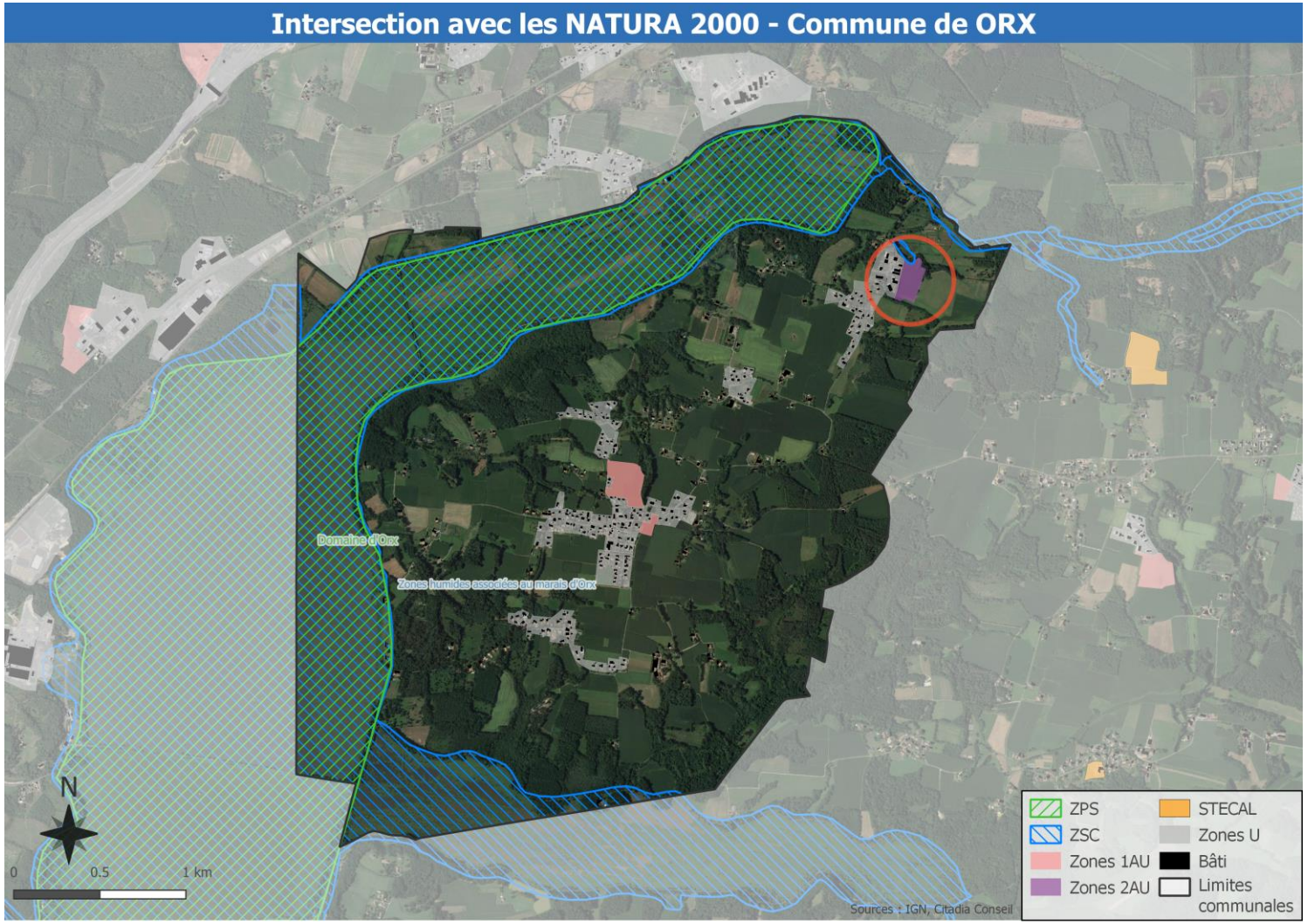
L'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), Cuivré des marais (*Lycaena dispar*), l'Écaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*), le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*), Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*), la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) et la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) sont des espèces dont la présence est avérée sur le site à l'issue de l'inventaire. D'autres espèces sont supposées présentes mais ne disposent pas de données suffisamment détaillées ou récentes (ex : Cuivré des marais).

Enjeux et menaces :

Le site est localisé dans un secteur soumis à une forte pression urbanistique liée à l'extension de l'urbanisation de la Côte Basque et de la Côte Sud des Landes. En période estivale, les populations résidant dans cette région augmentent de manière considérable. La modification des pratiques culturales, l'expansion urbaine, la fermeture des milieux, les rejets d'origine urbaine ou agricole… sont autant de facteurs pouvant perturber l'équilibre des milieux et mener à une perte de qualité voire à une destruction de ceux-ci.

La zone Natura 2000 longeant le centre de Labenne, est impactée par les zones urbaines et la zone AU en extension au sud de Labenne. Elle est également impactée par une zone 2AU au nord d'Orx. Un recul par rapport au cour d'eau est imposé au sein de l'OAP de Labenne et la trame bleue (cours d'eau et zone humide) ainsi que les boisements alluviaux sont protégés de toute nouvelle urbanisation. **L'incidence n'est pas significative à l'échelle du site.**


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de LABENNE
Dunes modernes du littoral landais de Cap Breton à Tarnos
Domaine d'Orx
N
0
0.5
1 km
Sources : IGN, Citadia Conseil
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales


Intersection avec les NATURA 2000 - Commune de ORX
Domaine d'Orx
Zones humides associées au marais d'Orx
N
0
0.5
1 km
ZPS
ZSC
Zones 1AU
Zones 2AU
STECAL
Zones U
Bâti
Limites communales
Sources : IGN, Citadia Conseil

3.2.12 ZPS « Domaine d'Orx » - FR7210063

Présentation du site :

Classé en ZPS par arrêté le 26 octobre 2004, le site « Domaine d'Orx » est localisé sur les communes de LABENNE et ORX. Son périmètre couvre une surface de 752 hectares.

Caractéristiques :

Le site Natura 2000 de la ZPS du Domaine d'Orx est reconnu comme étant une zone humide d'importance internationale pour sa richesse et sa diversité en oiseaux ainsi que pour ses milieux. En fonction des espèces ornithologiques ou des groupes d'espèces, la ZPS du Domaine d'Orx assure des fonctions diversifiées : zone de nidification, remise, gagnage, halte migratoire, … Elle accueille ainsi 68 espèces de l'Annexe I de la Directive Oiseaux et 59 espèces migratrices.

La ZPS du Domaine d'Orx est constituée de 6 grandes catégories de milieux naturels. Les eaux douces intérieures comprenant les différents casiers et les canaux représentent 61% de la surface du site. Ce milieu est important pour l'accueil de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire. Ensuite, les prairies représentent 18,4% du site et sont soit naturelles, pâturées ou anciennement cultivées. Les prairies du Marais Nord sont peu homogènes et sont ainsi difficilement caractérisables.

Les 4 autres milieux (landes et ronciers, ripisylves, roselières et mégaphorbiaies, pinèdes) ne représentent qu'une faible superficie de l'ensemble du site et sont difficilement cartographiables car disposés en mosaïque. Cependant, seulement 4 habitats d'intérêt communautaire dont 1 prioritaire (91E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) sont recensés sur le site.

Les espèces avérées sur le site sont la Cistude d'Europe avec une population de 140 individus, le Cuivré des marais, la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, l'Ecaille chinée, le Lucane cerf-volant, le Grand Capricorne, la Lamproie de Planer. La Loutre d'Europe est en expansion sur le site, sa présence est avérée depuis 2017. Les chauves-souris sont potentielles sur le site mais leurs présences restent à confirmer, tout comme comme le Fadet des Laîches.

Enjeux et menaces :

Les enjeux et menaces sont similaires à celles évoquées pour le site « Zones humides associées au marais d'Orx – FR7200719 », puisque la conservation des habitats naturels est capitale pour la protection des oiseaux et de leurs nichées.

Aucune zone U, AU ou STECAL n'intersecte la zone Natura 2000.

PLUi
MACS

1.4 RAPPORT DE PRESENTATION

Résumé non technique

Version approbation 27 février 2020

1. Résumé non technique – Etat initial de l'environnement

1.1 Les paysages

Le territoire de la Communauté de Commune Maremne Adour Côte-Sud (CdC MACS) est composé de paysages variés, avec pas moins de 5 unités paysagères répertoriées : le bandeau littoral, le plateau forestier, les lacs d'arrière dune, les collines de Gosse et la vallée de l'Adour. Chacune de ces identités paysagères résulte d'un rapport spécifique entre la nature du sol, la présence de l'eau, le couvert végétal et la présence de l'Homme.

Plusieurs points de vue permettent d'apprécier la qualité des paysages du territoire de MACS, notamment les vues sur l'océan depuis les belvédères aménagés sur la côte, les vues depuis les berges des lacs, ainsi que quelques vues dérobées sur les Pyrénées depuis les berges de l'Adour ou les collines de Gosse.

En matière de protection du patrimoine bâti, 12 monuments historiques sont présents sur le territoire de MACS (essentiellement des églises). La commune de Soorts-Hossegor compte un Site patrimonial remarquable (SPR). Il s'agit d'une servitude d'utilité publique ayant pour objectif de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. Par ailleurs, plusieurs zones de protection archéologique sont également recensées par le service régional de l'archéologie sur le territoire de MACS. Des sites inscrits et classés sont également répertoriés, protégés pour leurs qualités pittoresques, artistiques, légendaires, historiques ou scientifiques. Ils concernent notamment les étangs des communes littorales.

Afin de préserver ces paysages de qualité, plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans la poursuite du développement du territoire. Il s'agit notamment :

- De veiller à la régulation de la pression touristique et urbaine sur le bandeau littoral,
- De maintenir des coupures d'urbanisation entre les taches urbaines (écrins de végétation significatifs),
- D'améliorer les entrées de villes et de bourgs,
- De freiner la poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des principaux axes routiers,
- De valoriser le patrimoine bâti (airiaux, arènes, frontons, lavoirs, etc.),
- De maintenir les vues les plus remarquables,
- Etc.

1.2 La biodiversité

De nombreux zonages de protection et d'inventaires du patrimoine naturel attestent de la qualité écologique du territoire de MACS:

- En termes d'inventaires (zones revêtant une importance particulière pour la préservation de la biodiversité, mais n'ayant pas de portée règlementaire), ce sont ainsi 14 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I, 5 ZNIEFF de type II et 3 Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) qui sont identifiées sur le périmètre du PLUi.
- De plus, des sites protégés sont également présents, à l'image des 12 sites Natura 2000 (réseau de sites visant à la préservation des espèces et habitats naturels les plus remarquables à l'échelle de l'Europe). D'autres espaces sont également concernés par des mesures de gestion particulière attestant de leur richesse naturaliste ou fonctionnelle : réserve naturelle nationale, espaces naturels sensibles, espaces du Conservatoire du littoral, zones humides RAMSAR.

L'ensemble de ces sites remarquables constitue des réservoirs de biodiversité principaux : les zones où la biodiversité est la plus riche et la mieux préservée. D'autres éléments plus ponctuels tels que des landes, boisements ou zones humides représentent quant à eux des réservoirs de biodiversité locaux qui hébergent une biodiversité remarquable et souvent protégée (oiseaux tels que l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou, papillons dont le Fadet des laiches, reptiles tels que le Lézard ocellé, flore dont la Linaire des sables, etc.).

Les réservoirs de biodiversité sont reliés entre eux par des corridors écologiques. Il s'agit des voies préférentielles de déplacement de la faune sauvage et/ou de colonisation de la flore. Ces corridors écologiques peuvent être de plusieurs types (paysagers, linéaires ou en pas japonais) et s'appuient sur les éléments de reliefs et la végétation. Ainsi, les cours d'eau et leurs ripisylves, les lisières des boisements et les haies seront fréquemment empruntées par la faune pour se déplacer.

L'enjeu principal de l'élaboration du PLUi est de concilier le développement de l'urbanisation avec la préservation des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en préservant à la fois les espaces remarquables mais également la nature dite « ordinaire ». Il s'agit d'un enjeu croisé avec ceux relatifs à la préservation des paysages (boisements, landes, étangs et leurs abords...), du tourisme, de la gestion des risques (inondation, feu de forêt), etc.

1.3 La ressource en eau

La gestion de l'eau potable est assurée par deux syndicats sur le territoire de MACS : EMMA (Eau Marensin Maremne Adour) et le SYDEC (Syndicat d'équipement des communes des Landes), en dehors des communes de Seignosse et Soorts-Hossegor qui ont délégué la compétence à la Lyonnaise des eaux et des communes de Labenne et Tosse qui assurent la compétence en régie. Les prélèvements d'eau potable proviennent essentiellement de la nappe souterraine du plio-quaternaire. De manière générale, la qualité et la quantité des eaux souterraines sont bonnes. Quelques pollutions sont toutefois signalées, essentiellement liées à la présence de métabolites (dérivés des fertilisants et produits de traitement des cultures). Après traitement, la qualité de l'eau distribuée est excellente. En termes de quantité, les différentes interconnexions qui existent entre les communes permettent de répondre à la demande même en période estivale où sont présents les résidents occasionnels et les touristes. Le bassin de l'Adour est toutefois classé en Zone de répartition des eaux, c'est-à-dire une zone où est constatée une insuffisance des ressources par rapport aux besoins (prélèvements pour l'irrigation des grandes cultures et prélèvement d'eau potable pour la consommation). La gestion des stocks d'eau potables est sécurisée et anticipée grâce à un Schéma directeur d'alimentation en eau potable (réalisé en 2003 et révisé en 2015). En termes de qualité des eaux, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne évalue les cours d'eau du territoire dans des qualités écologiques et chimiques oscillant entre médiocre et bon. L'eau de baignade est quant à elle d'excellente qualité le long de la cote et les lacs marins sont également de bonne qualité.

Concernant l'assainissement, la répartition des syndicats est la même que celle de l'eau potable (syndicats EMMA et SYDEC pour l'ensemble des communes, à l'exception de Seignosse et Soorts-Hossegor qui ont délégué la gestion à SUEZ, et de Labenne et Tosse qui gèrent en régie). La plupart des eaux usées sont traitées par les 17 stations d'épuration du territoire (essentiellement des stations à boues activées). 3 stations intercommunales existent : Soustons, La Pointe et Griouat. Il y a très peu d'assainissement autonome (individuel) sur le territoire. Certaines stations sont proches de la saturation et ne peuvent plus accepter de nouveaux effluents sans subir des travaux de modernisation ou d'agrandissement (plusieurs projets sont en cours sur le territoire). En période estivale, où les eaux usées augmentent avec l'afflux de population, et que le débit des cours d'eau diminue en parallèle, les rejets ne sont pas assez dilués et peuvent ainsi conduire à des concentrations de polluants trop élevées. Ce phénomène peut avoir des impacts sur l'ostréiculture et sur le classement des eaux de baignade.

Les principaux enjeux du territoire concernent ainsi la gestion de la ressource en eau (pour l'agriculture et la consommation), la prise en compte des capacités de traitement des eaux usées pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et la préservation de la bonne qualité des eaux superficielles et souterraines, notamment en protégeant les formations végétales associées aux cours d'eau.

1.4 Les risques et nuisances

Le territoire du PLUi est concernée par plusieurs risques naturels, dont :

- La submersion marine, qui concerne la quasi-totalité des communes littorales. Pour se prémunir de ce risque, trois Plans de prévention des risques littoraux (PPRL) ont été prescrits en 2010 sur 8 communes des Landes (Mimizan, Soustons, Vieux Boucau, Messanges, Azur, Capbreton, Soorts-Hossegor et Angresse).
- L'érosion marine, qui provoque un recul du trait de côte pouvant à terme entrainer l'effondrement de falaises, l'envasement des baies et le remaniement des plages de sable. Les communes présentant des zones bâties denses à proximité du littoral sont les plus concernées (Labenne, Soustons, Capbreton, Messanges...). Une étude en cours d'élaboration par le Groupement d'intérêt public (GIP) littoral Aquitain aura pour objectif d'identifier les sites sensibles et de définir une stratégie de gestion à l'échelle du littoral aquitain.
- L'inondation par débordement des cours d'eau, qui concerne 7 communes du territoire de MACS. Un Atlas des zones inondables et des Plans de prévention du risque inondation (PPRI) permettent d'encadrer ce risque en définissant des zones à risques et des inconstructibilités. Associé à ce risque, les aléas rupture de barrage et rupture de digues sont également présents sur le territoire.
- L'inondation par remontée de nappes, pouvant se produire en période de forte pluie lorsque les nappes sont déjà saturées. Cette sensibilité peut entraîner des contraintes constructives et une gestion des eaux pluviales spécifique.
- Les feux de forêt, directement liés à la nature forestière du territoire de MACS où sont présentes de très nombreuses plantations de conifères (Pin maritime, fortement inflammable).
- Les mouvements de terrain, qui sont peu intenses sur le territoire et peuvent être limités par des règles de constructions élémentaires (fondations profondes, pose de drains, etc.).

1.4 Les risques et nuisances

Le territoire est également concerné par des risques technologiques :

- Plusieurs Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont présentes. Il s'agit d'établissements dont l'activité présente un risque ou un inconvénient pour l'environnement humain et naturel. 55 ICPE sont répertoriées sur le territoire de MACS, bien qu'aucun site SEVESO ne soit présent (niveau de risque le plus élevé pour un établissement). Deux silos à enjeux très importants sont également présents sur le territoire (silos sujets à des risques d'auto-échauffement, d'incendie et d'explosion).
- Le transport de matières dangereuses, pouvant se faire par voie routière, par voie ferrée ou par les canalisations de gaz. Il ne concerne que quelques communes sur MACS.
- Enfin, des sites et sols pollués sont répertoriés sur MACS : 7 sites Basol (sols pollués ou potentiellement pollués) et 368 sites Basias (anciens sites industriels et activités de services). Ces sites sont sous surveillance et peuvent faire l'objet de traitements pour être réhabilités après cessation des activités polluantes.

Par ailleurs, des nuisances sonores sont répertoriées à proximité des principales voies de communication (autoroutes, routes).

Les principaux enjeux de l'élaboration du PLUi relatifs aux risques sont donc la prise en compte des risques naturels et technologiques connus afin d'éviter d'exposer davantage de personnes et de biens aux principaux risques et nuisances.

1.5 Les ressources énergétiques

La CdC MACS s'est engagée en 2014 dans une démarche de transition énergétique de type TEPOS (territoire à énergie positive), affichant ainsi pour objectif de réduire ses besoins d'énergie au maximum et de les couvrir par les énergies renouvelables locales. Elle s'est également engagée dans l'élaboration d'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) qui décline plusieurs actions regroupées sous 3 thématiques : *« Sobriété, efficacité, économie circulaire »*, *« Exemplarité des collectivités »* et *« Approvisionnement énergétique 100% renouvelable et local »*.

Un peu plus de 10% de l'énergie finale consommée sur le territoire de MACS a pour origine des énergies renouvelables, soit 169 GWh (données datant de 2012). Cette proportion est 3 fois moins importante que celle du département des Landes. Les sources d'énergies renouvelable présentes sur le territoire et à développer sont la biomasse (bois-énergie et méthanisation), l'énergie solaire photovoltaïque, l'éolien et les énergies marines (hydrolien et houlomoteur).

Pour le cas de la filière solaire photovoltaïque, la production d'électricité d'origine renouvelable est de 9 GWh sur le territoire de MACS. Rapportée au nombre d'habitants, cette production est 4 fois moins importante que pour le département des Landes.

Un projet de méthanisation est en cours de réalisation sur la commune de Benesse-Maremne. Il produira 48 600 MWh maximum, soit la consommation de 14 300 habitants. Le bois-énergie est déjà bien exploité sur le territoire, avec 32 000 tonnes de bois utilisées sous forme de bois-bûche.

Par ailleurs, aucune installation géothermique (utilisant la chaleur du sous-sol) n'est recensée sur le territoire de MACS. Concernant l'éolien, malgré le gisement favorable dont bénéficie le secteur, la quasi-totalité du territoire est située en zone de contrainte absolue (notamment en raison de la zone militaire liée au radar de Dax ainsi qu'aux sites inscrits pour la protection des paysages et du patrimoine).

L'élaboration du PLUi peut permettre de poursuivre les efforts engagés en matière de transition énergétique, d'une part en favorisant la rénovation thermique des bâtiments, mais également en développant les énergies renouvelables dans les projets urbains et en réduisant l'usage de la voiture individuelle au profit de transports collectifs ou de mobilités douces.

1.6 Les déchets

La CdC MACS adhère au SITCOM Côte Sud des Landes, qui exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets.

Sur la CdC, en 2015, les ordures ménagères collectées s'élèvent à 29 400 tonnes de déchets, soit une augmentation de 0,7% entre 2014 et 2015. Au total, les habitants produisent en moyenne plus d'ordures ménagères sur le territoire du SITCOM (381kg/hab/an) que sur le territoire national (354kg/hab/an).

Les déchets faisant l'objet d'un tri sont collectés en points d'apport volontaire (permettant de séparer le verre, le papier, les flaconnages en plastique, les emballages métalliques ainsi que les cartonnettes et briques alimentaires). 249 points de tri sont répartis sur le territoire de MACS. En 2015, 9859 tonnes de déchets recyclables ont ainsi été collectées sur le territoire du SITCOM.

Le territoire de MACS compte 11 déchetteries. L'équivalent de plus de 1000 kg par an par habitant est collecté de cette manière.

Par ailleurs, pour faire face aux pointes de production estivale, le SITCOM compte un atelier de mise en balles des ordures ménagères situé à Saint-Paul-lès-Dax, permettant de stocker en transit environ 5 000 tonnes de déchets. Cela permet de réguler les exportations de déchets et de faire face à d'éventuelles indisponibilités des moyens de traitement en été, qui sont alors repris en hiver.

Afin d'améliorer la réduction des déchets et le tri, des programmes de prévention et de sensibilisation sont menés par le SITCOM, notamment via le Programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA).

1.7 Enjeux environnementaux généraux

La compilation de la protection des ressources naturelles mène à cette carte d'enjeux environnementaux, qui permet d'identifier les secteurs de construction à éviter ou à privilégier pour le développement urbain.

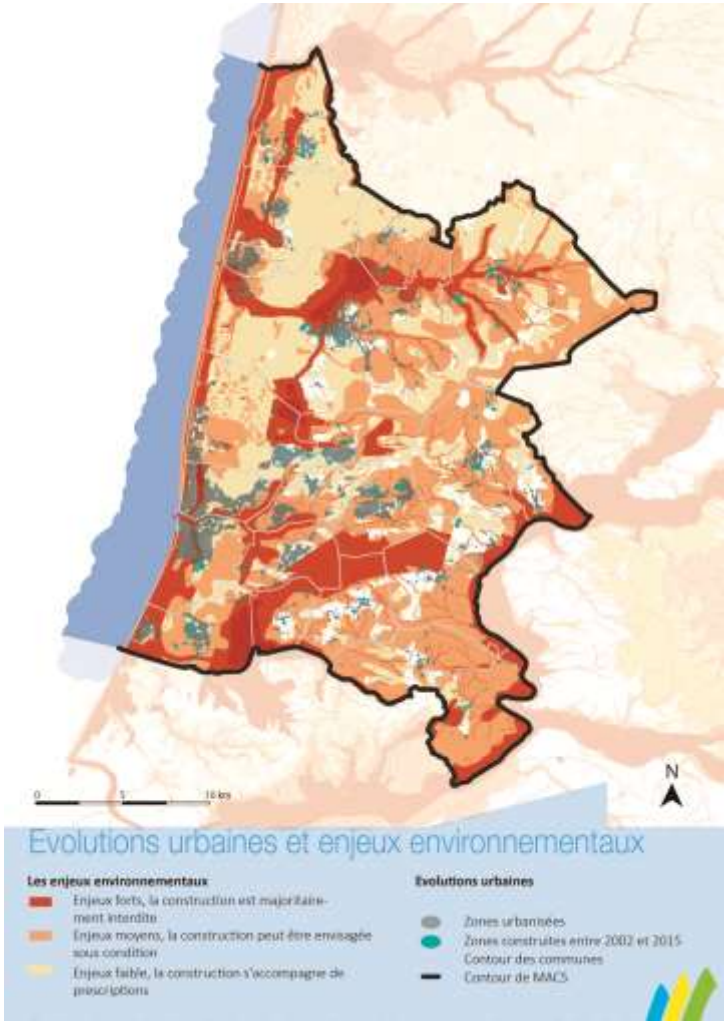
Les **enjeux forts** regroupent notamment les surfaces en eau, les réservoirs de biodiversité principaux ainsi que les zones inondables. Sur ces secteurs, les constructions sont majoritairement interdites.

Les **enjeux moyens** regroupent les réservoirs de biodiversité locaux, les zones soumises aux remontées de nappe très forte et forte. Sur ces secteurs, les constructions peuvent être envisagées sous des conditions particulières.

Les **enjeux faibles** regroupent les réservoirs de biodiversité locaux d'intérêt secondaire, les zones soumises au risque de feux de forêt, aux remontées de nappe de niveau moyen et faible ainsi que les zones soumises au risque de mouvement de terrain. Sur ces secteurs, les constructions sont autorisées mais s'accompagnent de prescriptions pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

Les zones blanches de la cartes ne relèvent pas d'enjeux environnementaux connus à ce stade et sont donc à privilégier dans un premier temps pour le développement urbain vis-à-vis des enjeux environnementaux.

Les constructions sur les années précédentes se sont majoritairement réalisées dans les secteurs à enjeux nuls, faibles ou moyens. Cet « évitement » des enjeux environnementaux les plus importants est à poursuivre en tendant vers une majorité de construction sur des secteurs à enjeux environnementaux faibles et nuls.



2. Résumé non technique – Incidences du PLUi sur l'environnement

2.1 Le paysage

La Communauté de Communes a veillé à protéger le paysage qui compose son identité. Ainsi, le grand paysage est protégé par un classement en zone agricole et naturelle pour éviter son mitage. Le petit paysage, naturel comme bâti, est protégé à travers de nombreuses prescriptions avec une localisation fine sur le territoire (patrimoine remarquable, airial, couvert boisé des communes littorales, éléments de nature en ville à valeur paysagère, etc.). Le littoral, élément emblématique du territoire, fait l'objet d'une règlementation spécifique pour encadrer strictement le développement urbain et protéger les espaces naturels littoraux.

Plusieurs zones à urbaniser (zone AU) sont concernées par les éléments identifiés dans le diagnostic paysager :

- 29 zones AU sont partiellement ou entièrement concernées par l'emprise d'un périmètre de protection de monument historique ;
- 1 zone AU est partiellement concernée par l'emprise du périmètre de l'AVAP sur la commune d'Hossegor ;
- 98 zones AU sont concernées par l'emprise du périmètre du site inscrit généralisé des étangs landais ;
- 8 zones AU sont concernées par l'emprise de périmètres de Zones de Présomption de Prescription Archéologique ;
- 5 zones AU sont concernées par le périmètre des espaces proches du rivage ;
- Aucune zone AU n'est concernée par l'emprise des périmètre de sites classés.

Ces zones AU ont fait l'objet d'une analyse permettant de protéger les éléments du paysage naturel ou bati qu'elle couvrait.

2.2 La biodiversité

La biodiversité, omniprésente sur le territoire de MACS, est particulièrement protégée, de manière assez fine. Tous les éléments composant les continuités écologiques du territoire sont protégés :

- Les zones humides : Inconstructibles ;
- Les cours d'eau et leurs abords : Inconstructibles sur un espace large de 25, 12 ou 4 mètres en fonction de l'importance du cours d'eau ;
- Les réservoirs de biodiversité (secteurs très riches en biodiversité) : Protection de la naturalité du milieu, autorisation de construire des bâtiments agricoles seulement à hauteur de 200m², autorisation d'adapter les constructions existantes ;
- Les corridors en dehors de la zone urbaine (chemin de passage des espèces identifié) : Eviter de miter les corridors par adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation des nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m ;
- Les corridors dans la zone urbaine (patchs de nature en ville intéressants en terme d'écologie) : Protection des espaces naturels.

Au total, 66% du territoire est couvert par des éléments de protection de la biodiversité (soit environ 4500 ha).

Au sein de secteurs à enjeux écologiques, les zones à urbaniser représentent 350 ha, les STECAL (secteur de projets en dehors de l'urbain) représentent 425 ha et les emplacements réservés pour des projets représentent 212 ha. Cela représente au total 4% de secteurs à potentiels enjeux écologiques qui ne sont pas couverts par des éléments de zonage.

2.3 La ressource en eau

La CdC MACS, par sa volonté de limiter la consommation d'espace et de préserver les ressources naturelles, protège les cours d'eau, surfaces en eau et les zones humides jouant un rôle primordial dans la ressource en eau. La protection poussée des éléments naturels du territoire (boisements, prairies, parcs, jardins, alignements d'arbres, arbres remarquables) contribue indirectement à la protection de la ressource en eau.
L'accueil de population envisagé sur le territoire est bien pris en compte par les équipements pour l'alimentation en eau potable et le traitement des effluents qui sont en capacité de subvenir aux besoins futurs. Seule la station d'épuration de Saint Martin de Hinx, proche de la saturation, ne fait à l'heure actuelle pas l'objet de projet d'extension ni de modernisation et ne pourra ainsi pas accueillir toutes les eaux usées engendrées par la nouvelle population envisagée dans le PLUi.

2.4 Les risques et nuisances

La Communauté de Communes a souhaité protéger les personnes et les biens face aux risques.
Au total, aucune zone à urbaniser (zone AU) n'a été localisée à proximité des aléas littoraux. Une seule zone AU est très légèrement impactée par le risque inondation (sur la commune de Saubusse) et 45 zones AU sur les 153 du territoire sont identifiées en aléa fort feux de forêt (car ces zones sont actuellement forestières donc fortement soumises à l'aléa). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues sur chacune de ces zones prennent bien en compte le risque pour limiter les impacts sur les personnes et les biens.

De plus, des règlementations spécifiques ont été mises en place pour protéger les personnes et les biens vis-à-vis :

- Des risques liés à l'eau (risques littoraux, risques inondation par crue, risque de remontée de nappe phréatique)
- Du risque de feux de forêt prépondérant sur le territoire (cette règlementation s'applique justement sur les zones 2AU, zones qui seront ouvertes à l'urbanisation à la suite d'une évolution du document).

2.5 La ressource énergétique

La CdC MACS, par sa volonté de limiter la consommation d'espace, permet encore une fois un développement vertueux car les zones à urbaniser retenues pour le développement du territoire sont situées à proximité des secteurs desservis par les transports en commun, permettant d'optimiser les lignes et de limiter les imperméabilisations liées aux infrastructures routières pour la voiture personnelle.
Le règlement du PLUi permet d'inciter les habitants et acteurs du territoire à développer les énergies renouvelables à travers des droits à construire plus conséquents lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique.