



1.5.2d MODIFICATION N°3

- *Notice explicative et mémoires en réponse*
- *Conclusions de la commission d'enquête*

Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud en date du 27/06/2023



DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 3

Notice explicative du projet





Table des matières

I.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	10
A.	CONTEXTE ET OBJET	10
B.	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	11
C.	LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	11
D.	LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	14
II.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	16
A.	AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	16
A1 –	LEXIQUE	16
A2 –	DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	18
	Protection paysagère	18
	Aerial	20
	Patrimoine bâti	21
	Réservoirs de biodiversité.....	22
	Trame bleue	23
	Risques	24
A3 –	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	26
	LABENNE	26
	MACS	27
	SEIGNOSSE	28
A4 –	MIXITE SOCIALE	29
A5 –	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES	30
	SOORTS HOSSEGOR	30
A6 –	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	31
	MACS	31



SEIGNOSSE	31
SOORTS HOSSEGOR	33
SOUSTONS.....	34
A7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35
MACS	35
CAPBRETON	35
SEIGNOSSE	36
A8 – EMPRISE AU SOL.....	37
ANGRESSE	37
LABENNE	37
SEIGNOSSE	38
A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	39
MACS	39
SEIGNOSSE	41
SOORTS HOSSEGOR	47
VIEUX BOUCAU	48
A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	54
CAPBRETON	54
MACS	55
CAPBRETON	55
MAGESCQ.....	55
SAUBION.....	55
SEIGNOSSE	60
VIEUX BOUCAU	65
A11 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS	66



Espaces non imperméabilisés dans les espaces libres dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixte	66
MACS	66
LABENNE	66
MOLIETS	66
SEIGNOSSE	66
VIEUX BOUCAU	66
Aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale (Capbreton).....	68
Plantations des espaces libres (hors partie stationnement)	69
Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement	70
Règles particulières pour les espaces libres dans les opérations d'aménagement à Vieux Boucau	71
A12 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT	72
MACS	72
SOORTS HOSSEGOR	73
SOUSTONS.....	73
A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	74
MACS	74
BENESSE MAREMNE	75
A14 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	75
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N	76
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone N.....	78
Implantation par rapport aux limites séparatives.....	80
Hauteurs des constructions et bâtiments	81
Aspect extérieur des constructions (Vieux Boucau)	82
Aspect extérieur des clôtures (Seignosse)	83
B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi	85



CAPBRETON	85
MAGESCQ.....	88
MESSANGES	90
MOLIETS ET MAA	91
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	92
SEIGNOSSE	93
SOUSTONS.....	94
VIEUX BOUCAU	96
C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES	100
C1. ZONAGE (3.2.1).....	100
AZUR.....	100
CAPBRETON	101
MAGESCQ.....	102
MESSANGES	103
MOLIETS ET MAA	104
SAINT-JEAN DE MARSACQ.....	106
SAINTE-MAIRE-DE-GOSSE	109
SAINT-MARTIN DE HINX	111
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	112
SAUBUSSE	113
SEIGNOSSE	114
SOORTS HOSSEGOR	116
SOUSTONS.....	119
TOSSE	121
VIEUX BOUCAU	122



C2. MIXITE (3.2.2)	123
LABENNE	123
MAGESCQ.....	124
MESSANGES	125
MOLIETS ET MAA	126
SAINT GEOURS DE MAREMNE	128
SEIGNOSSE	129
SOUSTONS.....	132
SOORTS-HOSSEGOR.....	135
C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)	136
AZUR.....	136
SAINT JEAN DE MARSACQ.....	137
SEIGNOSSE	138
SOORTS HOSSEGOR	140
C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)	141
ANGRESSE	141
LABENNE	142
SAUBUSSE	144
SEIGNOSSE	145
SOUSTONS.....	146
VIEUX BOUCAU	148
C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)	149
SEIGNOSSE	149
SOUSTONS.....	150
VIEUX BOUCAU	151



C7. PATRIMOINE (3.2.7).....	152
AZUR.....	152
CAPBRETON	153
MAGESCQ.....	158
MOLIETS-ET-MAA	160
SEIGNOSSE	165
SOUSTONS.....	169
VIEUX-BOUCAU	173
C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8).....	175
AZUR.....	175
MAGESCQ.....	176
MESSANGES	177
MOLIETS ET MAA.....	178
SAINT GEOURS DE MAREMNE	179
SAINT-MARTIN DE HINX	180
SAUBUSSE	183
SEIGNOSSE	184
SOORTS HOSSEGOR	187
TOSSE	188
VIEUX-BOUCAU	190
C9. RISQUES (3.2.9)	191
ALEA FEU DE FORET.....	191
ALEA REMONTEE DE NAPPES.....	192
C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11).....	194
AZUR.....	194



CAPBRETON	195
LABENNE	196
MAGESCQ.....	197
ORX	198
SAUBRIGUES	203
SAUBUSSE	204
SEIGNOSSE	205
SOUSTONS.....	206
TOSSE	207
VIEUX BOUCAU	208
D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES.....	209
CAPBRETON	209
LABENNE	214
MACS	219
MAGESCQ.....	220
MESSANGES	242
ORX	247
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	251
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ.....	252
SAINT-MARTIN-DE-HINX.....	253
SAUBRIGUES	254
SAUBUSSE	256
SEIGNOSSE	258
SOORTS-HOSSEGOR.....	271
SOUSTONS.....	272



TOSSE	273
VIEUX BOUCAU	287
E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI	298
PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)	298
ENCADREMENT DP	299
INONDATIONS HORS PPR	299
F. PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS RENDUS	300
MOLIETS-ET-MAA	300
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	301
III. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBILES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	302
DU PROJET DE MODIFICATION N°3	302
A. Rappel du code de l'urbanisme	302
B. Objet de l'étude d'incidences et méthode adoptée.....	303
C. Analyse par commune des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000	305
D. Analyse globale des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000.....	322



I. CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).

La modification n° 1 du PLUi a été approuvée le 24 mars 2022.

Le projet de modification n° 3 porte sur la nécessité de :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité de fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- créer des zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ajuster les règles relatives aux clôtures ;
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- compléter les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêté et l'approbation du PLUi.

Cette procédure de modification n°3 du PLUi concerne les 23 communes.



La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L 153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et R. 123-6 du code de l'environnement, le projet de modification de droit commun est soumis en enquête publique pendant trente jours minimum.

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 3 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Mareme Adour Côte Sud sous l'autorité de :

Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.
Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.



Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44



L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;
- 6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22



A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L153-23

Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, il est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Déroulement

- La procédure de modification n°3 a été engagée par arrêté n°20220720A12 du 20 juillet 2022.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- Saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas, afin de définir si une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi est nécessaire (Articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme)
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées et EPCI limitrophes.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la consultation et de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification n°3 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

- La justification de la modification,
- La présentation précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,



- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Les annexes du PLUi.

En complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les documents réglementaires que sont les OAP, le règlement écrit et ses annexes, sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails. Des annexes sont également jointes à la présente notice pour exposer :

- les modifications apportées au plan risques (3.2.9) concernant les aléas remontées de nappes et feu de forêt
- les études environnementales permettant de préciser les éléments évoqués dans la notice relative aux incidences sur l'environnement.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation de la modification.

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 2 au livre 2 : Modification n°3 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.1.2 – Annexes du règlement écrit
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue
- la pièce 3.2.9 – Règlement graphique ; risques
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés
- la pièce 4 - Annexes du PLUi
- la pièce 5 – OAP.



II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

A1 – LEXIQUE

→EMPRISE AU SOL

- Préciser la définition de l'emprise au sol, en rappelant que les rampes d'accès en sous-sol sont exclues du calcul de l'emprise au sol
- Insérer une règle particulière pour la commune de Vieux Boucau qui souhaite, par souci de qualité architecturale, que les pergolas soient considérées comme des constructions (comme pour la commune de Soorts Hossegor)

Avant **Après**

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts-Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor **et de Vieux Boucau** où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts-Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.
- **Les rampes d'accès en sous-sol**

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

→ESPACE DE PLEINE TERRE

- Préciser la notion « non artificialisée », en excluant les revêtements qui ne sont pas totalement perméables et qui ne permettent pas de végétalisation comme les graviers.
- Préciser le cas des bandes d'accès, qui sont interdites.

Avant **Après**

Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées ;
- les voiries ;
- les terrasses ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- les aménagements de type evergreen ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses ;
- ~~l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage~~ la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- les aménagements de type evergreen, **graviers, etc.** ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

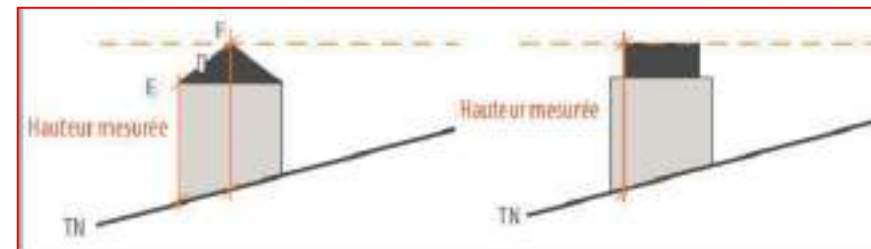
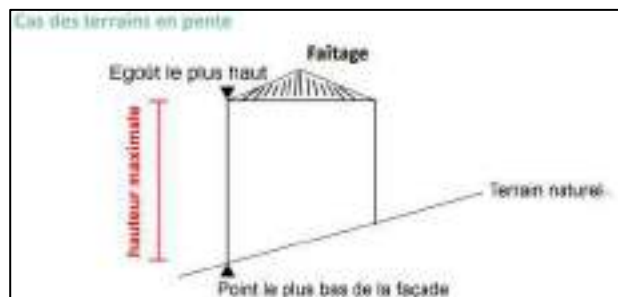
→HAUTEUR

- Préciser que le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction et pas uniquement au faîtage
- Modifier le schéma illustratif sur le cas des terrains en pente

Avant **Après**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

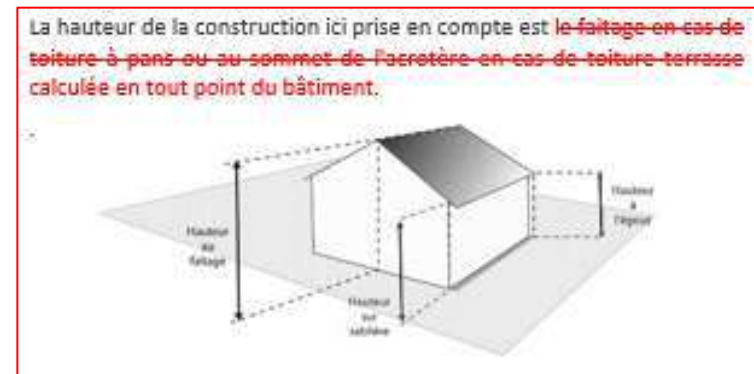
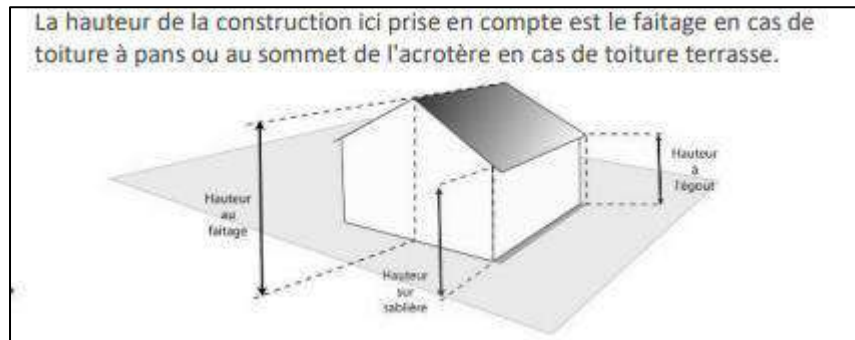
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. **Le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction.** Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de



→ LIMITES SEPARATIVES

- Rectifier les modalités de calcul des reculs par rapport à la hauteur de la construction, qui ne s'effectuent pas à partir du point le plus haut (du faîtage ou de l'acrotère), mais en tout point du bâtiment.

Avant Après



A2 – DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Protection paysagère

- Afin de davantage préserver la qualité paysagère du quartier de **Labenne Océan**, ne plus appliquer la dérogation pour les terrains ayant une surface inférieure à 500 m². Dorénavant, les 70% d'espace de pleine terre s'appliqueront à toutes superficies de terrains à Labenne Océan, hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux. Il s'agit de conserver, selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le rapport entre la masse bâtie et la masse végétale établi par la densité du lotissement original (parcelle vaste, régulière et homogène) et la typologie d'implantation des villas (au centre de la parcelle) permettant d'aboutir à une intégration paysagère du bâti sous les pins et à une préservation des chênes et chênes lièges dont le couvert est dense.
- Introduire une modulation dans le régime des protections paysagères à Seignosse**, en fonction de la taille des terrains et de la nature des éléments à protéger (couvert boisé ou surface naturelle). Il s'agit de mettre en cohérence les prescriptions relatives au patrimoine paysager avec celles de qualité architecturale et celles générales concernant les espaces de pleine terre des espaces urbanisés sous couverts boisés et surfaces naturelles. Ces espaces urbanisés sous couvert boisés concernent principalement les zones pavillonnaires sous pinède du secteur océan, à l'est de l'avenue Chambrelent, ainsi que le secteur pavillonnaire au sud-ouest du Bourg. L'objectif est de préserver davantage d'espace en pleine terre qu'actuellement (seulement 45% imposé à Seignosse), sauf pour les petites parcelles où cela peut s'avérer trop contraignant et où seront autorisés 55% d'espace en pleine terre lorsque le parcelle fait moins de 900m².



Avant Après

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE

(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%;

Règles particulières

Pour les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :

- 60% à Capbreton
- 50% à Labenne
- 45% à Seignosse pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvert boisé et 70% pour les terrains identifiés en surfaces naturelles.

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).

- A Seignosse, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes : **45% pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvert boisé et 70% pour les terrains identifiés en surfaces naturelles.**

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés en espaces boisés ou sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m ²	55%
	Supérieur à 900 m ²	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, excepté pour les communes de Seignosse, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)



Airial

- Clarifier le cas des extensions de bâtiments au sein des airiaux, la rédaction initiale, évoquant l'interdiction de toute construction nouvelle, prêtant à confusion. Les extensions de bâtiments existants sont autorisées sauf à Soustons.

Avant **Après**

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.
Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte jaune.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une **haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières

- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **À Soustons** : la hauteur des constructions à vocation de local technique est limité à 4,5 m au faitage.

B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite.

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter les limitations régissant les zone A et N.

Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte jaune.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une **haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières

- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **À Soustons** : la hauteur des constructions à vocation de local technique est limité à 4,5 m au faitage.
- **A Soustons, toute extension des bâtiments existants est interdite**



Patrimoine bâti

- Préciser le cas des démolitions pour les communes de Capbreton et Seignosse, qui sont interdites pour les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale.

Avant **Après**

C. PATRIMOINE BÂTI (document graphique n° 3.2.7)	
<p>Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.</p> <p>Pour les communes de Saubrigues, Soustons, Vieux-Boucau et Magescq se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.</p>	
<p>Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.</p>	
<p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumental/es.</p>	
<p>Règles particulières:</p> <p>À Soustons :</p> <ul style="list-style-type: none"> les extensions et surélévations sont interdites, tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. 	


Règles particulières	
Capbreton	Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible.
Magescq	se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	<ul style="list-style-type: none"> Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible. Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	<ul style="list-style-type: none"> Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. les extensions et surélévations sont interdites, tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.
Vieux-Boucau	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer



Réservoirs de biodiversité


- Clarifier le régime d'installation des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale et sous réserve d'obtention des autorisations délivrées par les autorités compétentes sur le domaine maritime :

Avant **Après**

1) Réservoirs de biodiversité 

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont **inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface**
- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
 - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
 - Elles ne réduisent pas 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'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.**
- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.**

1) Réservoirs de biodiversité 

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont **inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- **Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre d'une concession d'occupation du domaine maritime ou communal (public et privé) »**
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface**
- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
 - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
 - Elles ne réduisent pas 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'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative**
- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.**



Trame bleue

- Sur les recommandations de la Réserve Naturelle de l'Étang Noir et du Syndicat de Rivière Côte Sud, renforcer les prescriptions relevant du Code de l'Urbanisme, concernant l'implantation des clôtures (afin de permettre le passage de la petite faune et des engins d'entretien des cours d'eau), la réglementation des essences végétales autorisées afin de maintenir et favoriser un retour à la naturalité de la ripisylve et les modalités de gestion des boisements existants.

Avant Après

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau

- Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles.

Cette délimitation correspond à :

- En zone A et N :** inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau.
- En zones constructibles (zones U et STECAL) :**
 - La bande inconstructible des cours d'eau classés est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eau principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustans, Ruisseau de Mageicq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau.
 - La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m.
 - La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 12 m autour des lacs et plans d'eau.

Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons autour des cours d'eau, plans d'eau et fossés en zone U et STECAL, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul édictées dans le présent règlement écrit, les règles du document écrit priment.

- Le caractère naturel des berges doit être préservé, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation.

Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau (suite)

- Le caractère naturel des berges doit être préservé, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation.
- Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.
- En fond de parcelles et sur limites latérales, les clôtures sont perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) et sont implantées de manière à permettre la circulation d'un véhicule léger sur une bande de roulement de 2 m minimum.
- La végétation existante sur les berges et dans la zone tampon (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, ripisylves etc.) doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique/essences sauvages, annexée au règlement du PLUI) et à raison de deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage.
- L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire. La gestion du boisement doit être conforme aux préconisations relatives aux entretiens de cours d'eau (cf. site internet de la Préfecture des Landes, plaquette d'information sur « la bonne gestion et de préservation de la ripisylve »).



Risques

- A Soustons, porter à la connaissance du public l'atlas des axes de ruissellement dans les annexes sanitaires du PLUI, au regard des problématiques d'inondations rencontrées et dans l'attente de la finalisation des études hydrauliques engagées par la commune et du plan de prévention des risques engagé par l'Etat.

Avant **Après**

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI : ATLAS DES ZONES INONDABLES ET AUTRES ZONES CONCERNÉES PAR UN RISQUE INONDATIONS (CF. ANNEXES SANITAIRES DU PLUI).

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Suite à la mise à jour n°1 du PLUI en date du 21 octobre 2021 relative au PPRL Bourret Boudigau, mettre à jour les dispositions du règlement écrit, supprimer l'annexe du règlement écrit relative aux hauteurs de planchers (qui constituait une aide à l'instruction des actes d'urbanisme dans l'attente du PPRL approuvé) et renvoyer à la SUP annexée au PLUI.

Avant **Après**

2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUI.

2. ~~Dans l'attente de l'approbation du Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau tel qu'annexé au PLUI s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique aux communes d'Angresse, Capbreton et Soorts Hossegor. en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUI.~~



- **Concernant l'aléa feu de forêt**, compléter les prescriptions en zone N pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort (espaces non plantés), en cohérence avec les dispositions applicables en zone U :

Avant **Après**

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveaux logement dans la zone soumise à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveaux logement dans la zone soumise à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :



- **Concernant l'aléa remontée de nappes**

→ Mise à jour de la donnée sur l'aléa remontée de nappes (2018 au lieu de 2011), entraînant la dissociation de deux phénomènes, entre inondation de cave et débordement de nappes, avec des prescriptions dissociées (sous-sols interdits dans tous les cas et surélévation imposée uniquement en cas de débordement de nappes).

→ Intégration d'une règle particulière à Labenne. Etant donné les phénomènes d'inondations rencontrés récemment sur la commune, la surélévation de 0.30m sera imposée dans tous les cas (débordement de nappes et inondation de cave), comme le règlement écrit du PLUi le prévoyait initialement.

→ Mise à jour du règlement écrit, des OAP et du plan réglementaire 3.2.9 relatif aux risques.

Avant **Après**

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLU ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés ~~par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très forte »~~ du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (2018) ~~pour la communauté de communes à la date d'établissement du PLU~~ ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits **dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).**
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel **dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.**

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Règles particulières à Labenne

Dans tous les cas, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LABENNE

→ **Objectif** : Dans le quartier résidentiel de Berhouague, situé au sein d'une zone d'activité, permettre l'évolution des habitations existantes de manière encadrée, en autorisant uniquement l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes. Cette modification entraîne également la modification du plan réglementaire 3.2.5 relatif aux emprises au sol.



Avant **Après**

Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »		Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »	
Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous condition
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où	Habitation ✓ Sur LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes (CF définition dans lexicque) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m ² . ✓ Sur le secteur de Berhouague à Labenne sont autorisées les extensions sous réserve de ne pas dépasser 25m ² de surface de plancher.	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et	Habitation ✓ A LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes (CF définition dans lexicque) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m ² . ✓ Sur le secteur de Berhouague à Labenne sont autorisées les extensions et annexes sous conditions (cf. dispositions du règlement écrit relatives aux zones A et N) sous réserve de ne pas dépasser 25m² de surface de plancher.

MACS

→ **Objectif** : Autoriser l'hébergement saisonnier dans les secteurs d'hébergements touristiques afin de répondre aux besoins des salariés. Cette modification s'applique en zone Ut, dans les STECAL tourisme et dans les zones NT1

Avant **Après**

Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante		Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante	
Autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé	Autorisé sous condition
Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique	Habitation ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m ²	Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique Equipements d'intérêt collectif et services publics	Habitation ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m ² ✓ Construction ou extension des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)



SEIGNOSSE

→ **Objectif** : reclasser la ZAE Laubian 1 en zone d'activité économique du PLUi (et non en mixité sommaire), au regard de la forte mixité urbaine de ce secteur et en cohérence avec la réalisation de la ZAE Laubian 3 limitrophe. Cette modification entraîne également la modification du plan réglementaire 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant **Après**

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »
Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :
- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 2 et 3 (Seignosse)

Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »
Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :
- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA <u>Artiguenave</u> , <u>Berhouague</u> et <u>Housquit</u> (Labenne)
- ZA <u>Tinga</u> (Magescq)
- ZA <u>Barias</u> (St-Geours-de-Maremne)
- ZA <u>Terreblanque</u> et <u>Casablanca</u> (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA <u>Laubian 1, 2 et 3</u> (Seignosse)



A4 – MIXITE SOCIALE

→ Objectif : renforcer les obligations de productions de logements sociaux en zone Urbaine au regard des tensions croissantes sur le marché du logement.

- A Seignosse, intégrer des objectifs de mixité sociale en zone U
- A Soustons, relever le seuil de surface de plancher afin d'encourager la production de logements plus grands (75m² au lieu de 62.5 m²)
- A Vieux Boucau, étendre l'obligation de logements sociaux aux changements de destination et aux créations de logements supplémentaires, ainsi qu'aux opérations inférieures à 16 logements.

Avant Après

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :	
Angresse	à partir d'un programme de plus de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Bénése-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 8 logements ou 500m ² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse et Sablon	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou 750 m ² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	À partir de 16 logements, 50% de logements sociaux ou 1000 m ² de surface plancher (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) > enquête publique

Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou 750 m² 900 m ² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 8 logements ou 500 m ² plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 12 logements ou 750 m ² plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface plancher, 50% de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)



A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES

SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : Mettre en cohérence les prescriptions du PLUi avec celles du Site Patrimonial Remarquable concernant les débords de toit dans la zone non aedificandi, qui seront au maximum de 50 cm (au lieu de 40cm actuellement dans le PLUi). Cette règle concerne l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives.

Avant **Après**

Sports-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf. les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.
-----------------	--

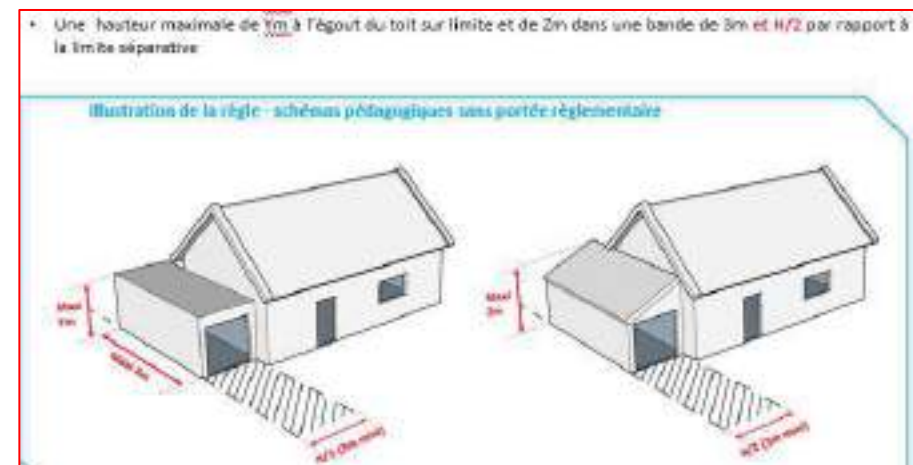
Sports-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm 50 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf.
-----------------	---

A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

MACS

→ **Objectif** : clarifier, pour la volumétrie des constructions sur limites séparatives, les modalités de calcul de la zone tampon de 3m dans laquelle une hauteur maximale de Z_m s'applique, en rajoutant la notion de $H/2$. Cet ajustement permet une meilleure cohérence avec les règles générales de recul imposé aux constructions (matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.4) qui permet dans de nombreuses communes, une implantation sur limite ou un retrait minimum de 3m et $H/2$.

Avant **Après**



SEIGNOSSE

→ **Objectif** : insérer des règles particulières concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives.

- Ne pas réglementer la longueur des constructions dans les quartiers du centre bourg et péricentraux et pour les surélévations dérogeant déjà à cette limitation.
- Prévoir des hauteurs majorées dans le cas de constructions déjà implantées sur au moins une limite séparative, sous conditions.
- Encourager la réalisation de murs pignons, permettant une meilleure insertion architecturale, avec une hauteur majorée (4.5m au lieu de 3.5m.)

Avant **Après**



A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

NR = non réglementé

La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées des constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

	Longueur maximale (L)					Hauteur maximale sur (H)				Hauteur maximale dans une bande de 3m (Z)					
	NR	5m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3m	3,5m	4m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Arz															
Benesse-Mareinne															
Capbreton															
Josse															
Lobierre															
Magescq															
Messanges															
Mollets-et-Min															
Ors															
Saint-Geours-de-Mazemere															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-Tyrosse															
Sainte-Marie-de-Tosse															
Saubion	*														
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse															
Seorts-Messager															
Soustons															
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

En secteur à vocation d'activité économiques ou commerciales, la hauteur maximale autorisée sur limite séparative est réglementée par le plan 3.2.6. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

* Sur Saint-Vincent-de-Tyrosse, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 60%, ce sont les règles du document 3.2.6 Hauteur des constructions qui s'appliquent.

* Sur Saubion, la longueur des bâtiments sera non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (L)					Hauteur maximale sur (H)				Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)					
	NR	5m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3m	3,5m	4m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Arz															
Benesse-Mareinne															
Capbreton															
Josse															
Lobierre															
Magescq															
Messanges															
Mollets-et-Min															
Ors															
Saint-Geours-de-M															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gesse															
Saubion															
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse															
Seorts-Messager															

À Seignosse :

* Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 50% et plus, ainsi que pour les surélévations de constructions existantes dérogeant déjà à cette limitation.

** Lorsqu'une construction est déjà implantée sur au moins une limite séparative, une surélévation pourra être autorisée sur limite, selon l'une des deux conditions suivantes :

- Soit pour s'aligner à la même hauteur que l'étage du bâtiment auquel elle s'adosse,
- Soit dans la limite de 6,5 mètres au faitage, et dans la limite d'un R+0.

Cette surélévation ne pourra pas être réalisée en toiture terrasse.

*** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5m dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative.



SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

- Mettre en cohérence les prescriptions du PLUi avec celles du Site Patrimonial Remarquable concernant les débords de toit dans la zone non aedificandi, qui seront au maximum de 50 cm (au lieu de 40cm actuellement).
- Rectifier une erreur matérielle dans le calcul du recul par rapport aux limites séparatives, qui ne s'applique pas à partir des voies/emprises publiques.

Avant Après

- Sur la commune de Soorts Hossegor :

- la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
- les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les îlots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Soorts-Hossegor

- La distance est calculée entre la limite séparative ~~d'emprise de la voie ou de l'espace public~~ et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de ~~40cm~~ 50cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
- Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les îlots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l'annexe sera implantée à l'arrière de la façade dominante du bâti principal
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.



SOUSTONS

→ **Objectif** : insérer des règles particulières concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives.

- Les hauteurs sur limites séparatives s'appliquent sur tous les secteurs d'emprise au sol, sauf les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- La hauteur maximale d'un R+2 sur limite séparative est portée à 6 m (au lieu de 5,5 m)
- La hauteur est calculée à l'égout et non au faitage

Avant **Après**

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

NR = non réglementé

La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Marmagne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Mesanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-Marmagne															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Flix															
Saint-Vincent-de-Tyrosse															
Sainte-Marie-de-Basse															
Saubion															
Saubrigues															
Saubusse															
Selgnosse															
Sorts-Hossegor															
Soustons															

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3m	3,5m	5,5m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Marmagne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Mesanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Flix															
Saint-Vincent-de-T										*				*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion										*					
Saubrigues															
Saubusse															
Selgnosse										*			*	*	*
Sorts-Hossegor															
Soustons*										R+1	R+2				

A Soustons :

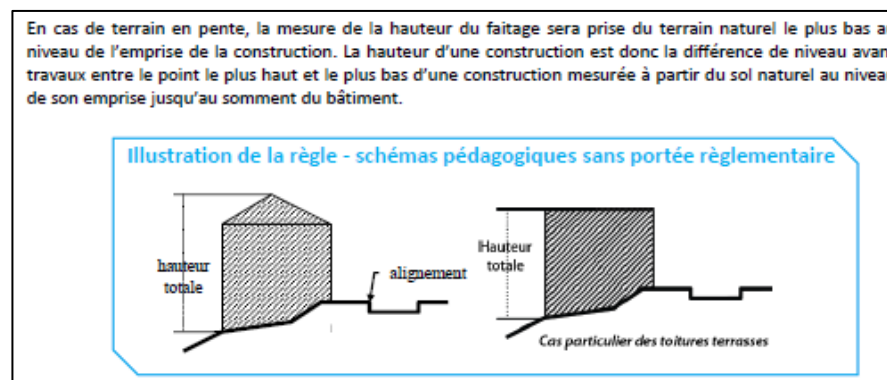
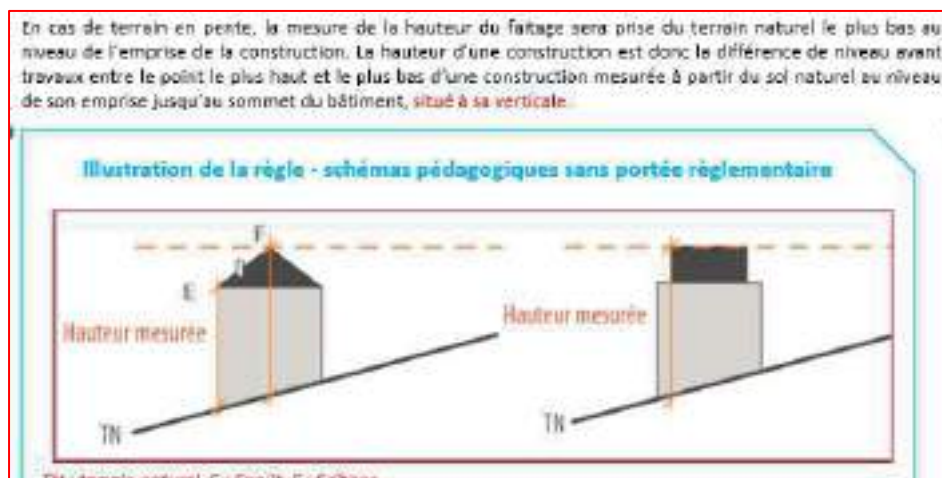
- Les hauteurs sur limites séparatives ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé" où la règle générale des hauteurs s'applique.
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faitage).

A7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

MACS

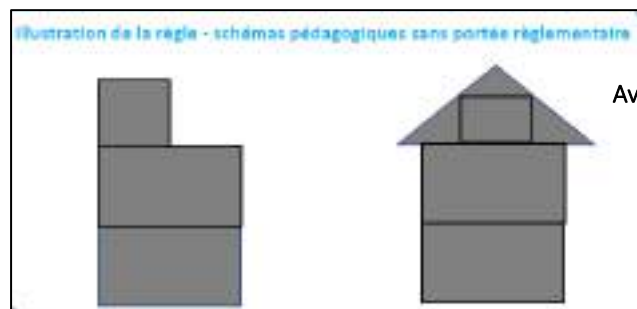
→ **Objectif** : modifier le schéma illustratif concernant le calcul de la hauteur des constructions implantées sur un terrain en pente. La hauteur d'une construction est la différence de niveau, avant travaux, entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, **situé à sa verticale**. Le précédent schéma est conservé uniquement pour la commune de Soorts Hossegor.

Avant **Après**



CAPBRETON

→ **Objectif** : préciser le schéma illustratif concernant le calcul des surfaces en attique ou en combles, devant représenter 50% de l'emprise au sol du bâtiment autorisé



Avant **Après**



SEIGNOSSE

→ Objectif :

- Insérer des règles particulières par rapport aux dispositions générales matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.6 afin de traiter le cas de bâtiment existant en limite latérale, d'autoriser des hauteurs plus basses dans certains cas et de fixer une hauteur minimale à l'égout pour les commerces.
- Illustrer, à travers des schémas pédagogiques, les nouvelles règles de hauteurs applicables, telles que matérialisées dans le plan réglementaire 3.2.6

Avant **Après**

Néant

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

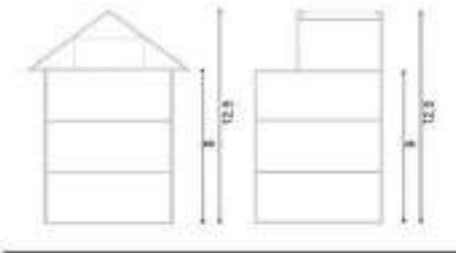
CF Illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Seignosse :

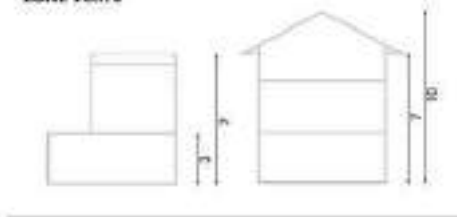
- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, et dans les projets présentant des façades dissymétriques.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

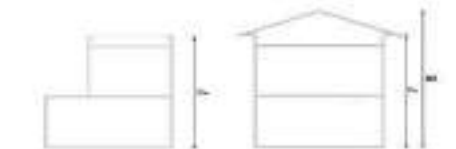
ZONE BLEUE



ZONE VERTE



ZONE JAUNE





A8 – EMPRISE AU SOL

ANGRESSE

→ **Objectif** : au regard de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (liée aux mouvements de terrains) sur les secteurs régis par une emprise au sol de 0% dans le plan réglementaire 3.2.5, préciser les prescriptions applicables.

LABENNE

→ **Objectif** : prévoir une majoration des emprises au sol maximales autorisées (jusqu'à 50%) pour les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan réglementaire 3.2.2.

Avant Après

1.5- EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.	
Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.	
Règles particulières :	
-	Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
-	Sur la commune de Capbreton, ces règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5.
-	Sur la commune de Soorts Hossegor :
•	Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol.
•	Les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrés au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Règles particulières	
MACS	<ul style="list-style-type: none"> Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nouvelles sont interdites. Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLUI sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux. Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation du PLUI sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol. L'emprise au sol et la hauteur maximale d'une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité. Les piscines sont admises à condition qu'elles ne soient pas couvertes.
Capbreton	Les règles de calcul de l'emprise au sol après division ou lotissement s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5.
Labenne	Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%.



SEIGNOSSE

→ **Objectif** : afin d'accompagner la densification des tissus urbains, introduire dans certains secteurs matérialisés au plan réglementaire 3.2.5, qui pour la plupart ne disposent pas de protections paysagères renforcées, une emprise au sol maximale, qui varie selon la taille des terrains.

Avant **Après**

Règles particulières

- Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
- Sur la commune de Capbreton, ces règles de calcul de l'emprise au sol après division ou latissimont s'appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
- Sur la commune de Soorts Hossegor :
- Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol
- les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.
- Sur la commune de Bézeville-Marenne
- Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = $(S \times 0,27) - ((S - 900) \times 0,10) + 40$

S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
 Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600 - 900) \times 0,10) + 40 = 172 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant $(172/600) \times 100$

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
 Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000 - 900) \times 0,10) + 40 = 920 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale, soit 18% obtenu en divisant $(920/5000) \times 100$

Règles particulières :
emprise au sol variable selon la taille des terrains

Dans le secteur soumis à la règle « **Emprise au sol variable selon la taille du terrain** » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit :

$(S \times 0,27) - ((S - 900) \times 0,10) + 40$

S étant la surface de l'assiette du projet.

Modalités d'application :

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
 Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600 - 900) \times 0,10) + 40 = 172 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant $(172/600) \times 100$

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
 Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000 - 900) \times 0,10) + 40 = 920 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale, soit 18% obtenu en divisant $(920/5000) \times 100$

Dans le secteur soumis à la règle « **Emprise au sol variable selon la taille du terrain** » identifié au plan 3.2.5, l'emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit :

- 30 % pour parcelles de moins de 900 m²
- 25 % pour parcelles entre 900 m² à 2300 m²
- 20 % pour parcelles de plus de 2300 m²



A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

MACS

→ Objectif.

- Pour les communes concernées par le degré architectural n°3, assouplir la règle pour la réalisation de vérandas concernant les extensions, qui doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. Cette modification concerne les prescriptions architecturales en zone Urbaine, Agricole et Naturelle. 14 communes sont concernées : Angresse, Azur, Capbreton, Magescq, Messanges, Orx, Saint Jean de Marsacq, Saint Marie de Gosse, Saubrigues, Soustons, Tosse, Saint Vincent de Tyrosse.
- Pour la commune d'Angresse, supprimer la règle particulière limitant la surface des toitures terrasses, qui était bloquante pour la réalisation d'annexes.

Avant Après

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : Sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

- En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.
- Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Ces dispositions ne s'appliquent pas au cas des vérandas, sauf pour les communes de Josse et Saubusse. Sur la commune de Capbreton, l'autorisation des vérandas est conditionnée à leur bonne insertion et cohérence architecturale.
- Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans tous les cas, si :
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières : Sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.



→ Objectif (MACS).

- Pour les communes concernées par le degré architectural n°4, rectifier une erreur matérielle pour les constructions neuves, dans la prescription relative « aux alignements et proportions des ouvertures qui devront être en harmonie avec celles des ouvertures existantes ». Celle-ci correspond davantage à une règle sur les rénovations., qui sera complétée en conséquence, et sera remplacée par "les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses". Cette modification concerne les prescriptions architecturales en zone Urbaine uniquement.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée;
- **Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.**
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

La composition architecturale des façades doit être respectée. **Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.** Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.



SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

- Création de 3 nouveaux secteurs architecturaux au sein du degré 2 pour le centre bourg de Seignosse, son tissu périphérique et Seignosse Océan (au lieu du degré 3 précédemment appliqué)
- Renforcement des dispositions générales

Avant **Après**

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Seignosse, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÈGLES GÉNÉRALES :
Pour toute construction, extension, aménagement, réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »).
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (déture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Rechercher pour l'implantation des bâtiments la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-3 : Tissu urbain dense du Centre bourg
Degré 2-4 : Tissu urbain en périphérie du Bourg
Degré 2-5 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à 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.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage lisse avec pose verticale, façades pigeons, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.)



→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux volumétries, devant rappeler leur ancrage local, de surcroît dans les projets de rénovation/extension des constructions existantes.

Avant **Après**

CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION
Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux.
Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

VOLUMÉTRIE
Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).
Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

VOLUMÉTRIE

Constructions neuves :
Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).
Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architectoniques rappelant un ancrage local.
Degré 1.4 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise.
Degré 1.5 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise ou de l'architecture balnéaire.

RÉNOUVELLEMENT, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originale des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre, adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits),
- Les matériaux utilisés.

VOLUMÉTRIE
Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique).

Règles particulières : à Seignosse, la dérogation liée à la configuration atypique du terrain ne s'applique pas.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :
Les extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.
Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère architectural de l'immeuble concerné.
Toutes ces interventions doivent participer à assurer la bonne conservation des existants et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.
Sur les bâtis repérés comme « patrimoniaux » ou représentatifs de l'architecture locale, il sera parfois demandé retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci aura été dénaturé dans le temps, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originale des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre qui devront être adaptés à la construction d'origine (conservation et restauration des enduits existants)
- Les matériaux utilisés.

Toute extension d'une construction existante doit reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer.
Sauf si le projet d'extension s'accompagne d'une transformation générale du style de la construction.
Les extensions avec volumétrie contemporaines et sobres ne sont pas interdites, elles doivent se « greffer » de manière harmonieuse aux volumétries existantes.

→ **Objectif (Seignosse).** Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux façades dans le cas de construction neuve (type d'enduit préconisé, pose des bardages et des volets roulants, etc.) ou de projet de rénovation/extension (conservation ou restauration des matériaux apparents, des éléments décoratifs et des volets existants, matériaux préconisés, etc...)

Avant Après

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

FACADE

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.



Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Lors de la réflexion des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. « Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Les bardages ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

FACADES

Elles doivent respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes.

De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Constructions neuves :

- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département. Notamment à travers la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans courbe joints.
- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées sont à recouper par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

- Pour les transformations, les matériaux apparents en façade sont à conserver ou à restituer (pierre taillée, brique, liteaux pierre, enduits, bardages et montant en bois), en respectant leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chaînages, entourages de baies)
- L'usage de la brique, d'enduits chaux et de bardage bois est à privilégier
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte sont à conserver et restaurer à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements existants.
- Les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle. L'enduit sera de la même couleur que la façade de la maison principale.



→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, renforcer les prescriptions relatives aux palettes chromatiques à respecter pour les enduits, les menuiseries et bardages.

Avant Après

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits et revêtement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du solier ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E, « Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortar de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermes toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige, ...).

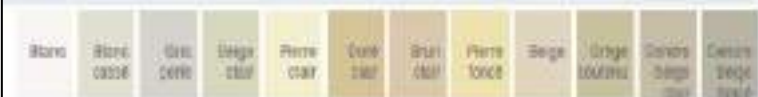
CONSTRUCTIONS NEUVES

COLORATIONS

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du territoire (vert, bleu, autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermes toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige, ...).



Source: Architectures | « Construction régionale », Communauté de Communes Cœur de la Gascogne

COULEURS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits et revêtement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de la tradition du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du territoire ne sont pas autorisées.

Facades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité.
- OU bois brûlé
- OU lazure gris ou noir.
- Les enduits privilégieront les teintes suivantes :

Couleurs des menuiseries

Base : Blanc, rouge, bleu, vert, gris.

Degrés 6.5 Seignosse Océan couleurs complémentaires pour les menuiseries



→ Objectif (Seignosse). Dans un souci de qualité et de cohérences architecturales, préciser les prescriptions relatives aux couvertures, selon les différentes typologies autorisées.

Avant **Après**

TOITURES

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35% et de maximum 45%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux. Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.



Les dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou :
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou :
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

RENOUVELLEMENT, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou :
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou :
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

COUVERTURE

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35 %.
- Les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² ;
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,50 m ; Il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit pourront être supprimés.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage du PVC est interdit. Cette règle est motivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche rive bois ou non.
- Les couvertures sont en tuiles "canal" de terre cuite ou d'aspect similaire (tuile tige de botte à tenon, à emboîtement avec galbe typique des tuiles canal les plus couramment rencontrées, Double canal, « S », etc.). Les tuiles canal ou double canal, devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être recouvertes de tuile mécanique de type « Marseille ».
- Pour les constructions repérées comme « élément patrimonial bâti à protéger » (planche 3.2.7), les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou double canal.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé-vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Concernant les couvertures métalliques

- Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Dans ce cas la pose sera « à joints debout ». La couleur des couvertures métallique sera gris-clair à gris foncé ou dans les tons de rouille ou cuivre. Dans ce cas, la pente de toit sera de 30% minimum.
- Débords de toit : règles identiques aux couvertures tuiles.

Concernant les toitures terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont végétalisées ou accessibles ou
- Elles couvrent des annexes (garages, cabanes, séparés des maisons) ou des volumes secondaires à l'habitation ou
- Elles sont support d'éléments techniques (panneaux solaires, traitement air, etc.), et dans ce cas, seule la partie support sera concernée ou
- Elles n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture du bâtiment principal en degré 2.3 et 2.5 (Centre bourg et secteur Océan) ou
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture du bâtiment principal au sein du degré 2.4 (tissu urbain périphérique du Bourg).

Cas des rénovations, réhabilitations, extensions des constructions existantes :

- En cas de changement de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Si la couverture fait l'objet d'une réfection totale, elle devra respecter la règle générale ci-dessus à l'instar des constructions nouvelles.
- Les couvertures des extensions devront être réalisées avec le même matériau et dans la même teinte que ceux de la couverture du bâtiment principal, sauf intentions architecturales argumentées.
- En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.



→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité et cohérences architecturales, préciser les prescriptions relatives aux couvertures, selon leur typologie.

Avant **Après**

2.3 - CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade, ou en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, auvent, encastré avec bardage à ventelles, ...) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;

Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles permettant une intégration architecturale.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.



SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : mettre en cohérence les prescriptions du PLUI avec celles du Site Patrimonial Remarquable dans le degré 1.1 matérialisé au plan réglementaire 3.2.7, concernant la notion d'extension mesurée des constructions pour le bâti remarquable et courant.

Avant **Après**

DEGRÉ 1.1 – PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.
PRINCIPES GÉNÉRAUX
<p>L'extension d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'intégrer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.</p> <p>Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage bâti. Dans le cas de constructions neuves, le garage ou l'abri-voiture réalisé au-dessus du terrain fini sera obligatoirement accolé au bâtiment principal.</p> <p>Les constructions neuves pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.</p> <p>Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.</p> <p>Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.</p>

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.

En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant et remarquable) et représentera une densité maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.



VIEUX BOUCAU

→ Objectif

- Réduire le nombre de secteurs architecturaux sur la commune de 3 à 2, les prescriptions architecturales pour le tissu urbain dense et celles pour le tissu périphérique du bourg ancien étant similaires.
- Préciser les éléments de définitions pour certaines notions : façades, couverture, menuiseries extérieures

Avant **Après**

**REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS**

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain et dense
Degré 2-2 : Tissu périphérique au bourg ancien
Degré 2-3 : Tissu pavillonnaire

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.
Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.
Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

**REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS**

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain dense **du bourg ancien et son tissu périphérique**
Degré 2-2 : **Tissu périphérique au bourg ancien. Tissu pavillonnaire**
Degré 2-3 : **Tissu pavillonnaire**

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.
Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

FAÇADES

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire : les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.



→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions concernant les éléments de charpentes apparentes, bardages et autres boiseries en façades (qualité, intervention sur l'existant, PVC interdit, choix des couleurs), pour les enduits (choix des couleurs), pour les menuiseries extérieures et fermetures (choix des matériaux et des couleurs, cas des fenêtres de toits)

Avant Après

FAÇADES

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.

FAÇADES

Les bardages et boiseries seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :

6003	6013	6011	6021	7033	6028	6005	7002	7039	7031
5023	5014	5007	5001	3011	8012	8014	8017	8019	3005

Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.

En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.

Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

FAÇADES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles des bâtiments existants déjà utilisés sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

- Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénature pas la teinte naturelle de l'essence du bois.
- Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non fillogène.
- Bois peints.

Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

- Les Bruns : Brun sépia (RAL 8014), Brun chocolat (RAL 8017), Brun gris (RAL 8019), Brun terre (RAL 8028)
- Les Verts : Vert olive (RAL 6003), Vert chocolat (RAL 6005), Vert pin (RAL 6028)
- Les Rouges : Rouge brun (RAL 3001)
- Les Gris : Gris ciment (RAL 7033)
- Les Bleus : Bleu brillant (RAL 5007), Bleu pigeon (RAL 5014), Bleu distart (RAL 5023)

6003	6013	6011	6021	7033	6028	6005	7002	7039	7031
5023	5014	5007	5001	3011	8012	8014	8017	8019	3005

Le nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Garlin, Vert Arzac, Vert Labat, Rouge Basque, Rouge Béarn.



→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions concernant les enduits (choix des couleurs).
- Rajouter des prescriptions concernant les balcons et terrasses (choix des couleurs)

Avant **Après**

EPIDERMES

Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)

Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.

Les constructions en bois ou en pan de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches verticales).

Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle. L'enduit sera de la même couleur que la façade de la maison principale

Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :

Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

FAÇADES

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chaînages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois...).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas dégrader l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures... De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera broyée ou talochée.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale
- **Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair**

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisée.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER, ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisée.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FAÇADE, ou équivalent, soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alsia CH10F30

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES,

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparents, les bardages bois et autres boiseries en façades »
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades »



→ **Objectif (Vieux Boucau).** Par souci de qualité et cohérence architecturales, rajouter des prescriptions concernant les couvertures : tuiles de terres cuites uniquement, respects de caractéristiques précises pour les tuiles, pour les dispositifs de gestion des eaux de toiture et pour les débords de toit.

Avant **Après**

COUVERTURE
<p>Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.</p> <p>Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun. Les tuiles seront d'une teinte « Type paysage ».</p> <p>Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.</p> <p>Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.</p> <p>Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m</p> <p>Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.</p> <p>Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.</p> <p>En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.</p> <p>Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.</p>

COUVERTURE
<p>Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (r/W y compris).</p> <ul style="list-style-type: none"> Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée (tuiles romanes) ou tuile dite de Marseille et notamment pour les « patibes » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur. Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eau pluviales seront en zinc brut de matière laes de peinture. Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9005). <p>1. Cas d'intervention sur l'existant</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées. Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins. <p>2. Cas de constructions neuves.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints. Dans le cas de toitures à géométrie irrégulière, lors de construction implantées en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.3 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique). Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites. Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans. Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions. La composition des débords de toit sera précisée (chéneaux apparents ou pas, voliges ou lambrequins, planche de rives ou pas...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé. En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent. <p>Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun. Les tuiles seront d'une teinte « Type paysage ».</p>



→ **Objectif (Vieux Boucau)**. Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions pour les menuiseries extérieures et les fermetures (matériaux préconisés, choix des couleurs, cas des fenêtres de toits)

Avant **Après**

MENUISERIES
<p>Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.</p> <p>La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.</p> <p>En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.</p> <p>Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.</p>

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES					
<p>Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis.</p> <p>Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de service, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé. Les volets battants et coulissants seront en bois et les volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé. Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque. Les menuiseries bois seront de teinte naturelle ou en couleur. Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer : celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. <p>Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :</p>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique)</th> <th>Dans le secteur Degré 2.2 (Tissu pavillonnaire)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs acceptées sont limitées à quatre. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002 Rouge : RAL 3011 Vert : RAL 6005 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Les couleurs sont limitées à deux. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. </td> </tr> </tbody> </table>	Dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique)	Dans le secteur Degré 2.2 (Tissu pavillonnaire)	<ul style="list-style-type: none"> Les couleurs acceptées sont limitées à quatre. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002 Rouge : RAL 3011 Vert : RAL 6005 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. 	<ul style="list-style-type: none"> Les couleurs sont limitées à deux. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. 	
Dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique)	Dans le secteur Degré 2.2 (Tissu pavillonnaire)				
<ul style="list-style-type: none"> Les couleurs acceptées sont limitées à quatre. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002 Rouge : RAL 3011 Vert : RAL 6005 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. 	<ul style="list-style-type: none"> Les couleurs sont limitées à deux. Les teintes et couleurs sont identifiées sur le Nuancier RAL à savoir : <ol style="list-style-type: none"> Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028. 				
<p>La couleur des fermetures sera déterminée selon le type :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les volets battants ou coulissants bois seront de la même couleur que celle des éléments de charpente apparente et des débords de toits. Les volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que de celle des murs de façades. <p>La couleur des menuiseries sera de préférence de couleur claire (Blanc cassé) et plus soutenue pour les volets battants et coulissants et la porte d'entrée, ainsi que pour les éléments de charpente apparents et avants toits.</p> <p>Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique). Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encadrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (couleur Brun selon RAL, voir paragraphe précédent MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES).</p>					
<p>Les menuiseries seront placées en fond de tableau.</p> <p>Il sera privilégié des volets bois : les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.</p> <p>La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.</p> <p>En secteur Degré 2-3, le nombre de couleurs est limité à deux avec de teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avants toits, colombages et portes d'entrée.</p> <p>Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.</p>					



→ Objectif (Vieux Boucau)

- Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions pour les bâtiments annexes (pose des bardages, matériaux utilisés, cas des toitures mono-pentes)
- Renvoyer au plan réglementaire 3.2.7 concernant l'aménagement des terrasses commerciales, qui délimite les secteurs régis par des prescriptions particulières annexées au règlement du PLUI.

Avant **Après**

BATIMENTS ANNEXES
Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
TERRASSES COMMERCIALES
L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement.

BATIMENTS ANNEXES
<ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle. • Les lames de bardages seront posées verticalement • Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés. • Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation
TERRASSES COMMERCIALES
L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).



A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

CAPBRETON

→ Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :

- Assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie et l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales), sous conditions.
- Interdire les ganivelles

Avant

Après

A/ Clôtures sur limites séparatives																																																								
Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.																																																								
Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :																																																								
<p>- Un grillage</p> <p>- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.</p> <p>- Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.</p> <p>- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.</p>   <p>- Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.</p> <p>Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.</p>	<p>TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Cat.1</th> <th>Cat.2 (NR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Angresse</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Azur</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Benesse-Maremne</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Capbreton</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Josse</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Labenne</td><td colspan="2">Dispositions générales (DEGRES 5)</td></tr> <tr><td>Magescq</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Messanges</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Moliets-et-Maa</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Orx</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Saint-Geours-de-Maremne</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Saint-Jean-de-Marsacq</td><td colspan="2">Dans le périmètre de protection monument historique</td></tr> <tr><td>Saint-Martin-de-Hinx</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Saint-Vincent-de-Tyrosse</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sainte-Marie-de-Gosse</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Saubion</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Saubrigues</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>			Cat.1	Cat.2 (NR)	Angresse			Azur			Benesse-Maremne			Capbreton			Josse			Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)		Magescq			Messanges			Moliets-et-Maa			Orx			Saint-Geours-de-Maremne			Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique		Saint-Martin-de-Hinx			Saint-Vincent-de-Tyrosse			Sainte-Marie-de-Gosse			Saubion			Saubrigues		
		Cat.1	Cat.2 (NR)																																																					
	Angresse																																																							
	Azur																																																							
	Benesse-Maremne																																																							
	Capbreton																																																							
	Josse																																																							
	Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)																																																						
	Magescq																																																							
	Messanges																																																							
	Moliets-et-Maa																																																							
	Orx																																																							
	Saint-Geours-de-Maremne																																																							
	Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique																																																						
	Saint-Martin-de-Hinx																																																							
Saint-Vincent-de-Tyrosse																																																								
Sainte-Marie-de-Gosse																																																								
Saubion																																																								
Saubrigues																																																								

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. Un grillage
2. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.**
3. Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. **Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.**
4. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, **sans que les ganivelles.**



5. Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières :

- A Saint-Vincent-de-Tyrosse : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- A Saubion : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les ganivelles sont interdites.



MACS

→ **Dispositions générales pour les degrés architecturaux 3 et 4.** Par souci de qualité, réintroduire les dispositions plus précises concernant l'interdiction des matériaux non pérennes et des occultations pleines, préexistantes dans la version approuvée du PLUi de 2020. Cette modification concerne les zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.

→ **Objectifs (MACS) pour les clôtures sur limites séparatives** pour les degrés architecturaux 3 et 4 :

- Autoriser de nouveaux types de clôtures (ganivelles),
- Renforcer les prescriptions concernant les haies végétales, en interdisant explicitement les haies monospécifiques de résineux
- Cette modification concerne les zones Urbaines, Agricoles et Naturelles.

→ **Objectifs (MACS) pour les clôtures sur emprises publiques** pour les degrés architecturaux 3 et 4 : renforcer les dispositions afin de garantir une insertion harmonieuse et qualitative des clôtures dans le lieu, la rue dans lequel elles s'inscrivent et autoriser les ganivelles.

CAPBRETON

→ **Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :**

- Assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie et l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales), sous conditions.
- Interdire les ganivelles

→ **Objectifs pour les clôtures sur emprises publiques :** assouplir les exigences d'espacement pour les dispositifs à claire-voie

MAGESCQ

→ **Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives et emprises publiques :** Assouplir l'interdiction des dispositifs d'occultations pleines (prévues dans les dispositions générales).

SAUBION

→ **Objectif sur emprises publiques :** Clarifier les dispositions relatives au mur plein et à leur longueur et assouplir les interdictions de dispositifs d'occultations pleines sur les routes départementales.



Avant

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET «DEGRÉ 4»

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET «DEGRÉ 4»

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- **Les matériaux non pérennes** Les pare-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.

Matériaux des clôtures non autorisés sur emprise publique et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1.



- Sauf règles particulières, sur les communes de catégorie 1 (cf. partie relative aux clôtures sur limites séparatives), les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative.





Avant

Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- Un grillage
- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en feronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.



- Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

COMMUNE	TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE	
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)	
Magescq		
Messanges		
Mollets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique	
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux d'après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. Un grillage
2. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en feronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.**
3. Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. **Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.**
4. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, **ainsi que les ganivelles.**



5. Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

COMMUNE	TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE	
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales (DEGRES 5)	
Magescq		
Messanges		
Mollets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique	
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Librie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		

Règles particulières :

- A Saint Vincent de Tyrosse : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- A Saubion : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les ganivelles sont interdites.
- A Magescq, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.



Avant **Après**

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.

Exemples de dispositifs autorisés en complément d'un mur bahut :

Grilles, Lisses horizontales, Barreaudages vertical, Grillages

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE	
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Degrés 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-Maremne		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »	
Soorts-Hossegor		
Soustons		
Tosse	CF règles architecturales du	

- **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.**

- **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

- **Sur la commune de Seignosse et Saubion**, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :

- Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
- Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton, cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.**

Exemples de dispositifs autorisés en complément d'un mur bahut :

Grilles, Lisses horizontales, Barreaudages vertical, Grillages

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE	
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Degrés 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du degré 2	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »	
Soustons		

2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.**

4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Seignosse et à Saubion, ces 5 mètres sont à répartir soit de part et d'autre du portail, soit de chaque côté du portail, sur une longueur totale de mur de 10 mètres. cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.**

Avant Après

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **Sur la commune de Seignosse et Saubion**, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
 - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
 - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
 - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
 - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
 - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

Sur limites séparatives : la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.

- **Sur la commune de Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives.


REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **A Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
 - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
 - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
 - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

SEIGNOSSE

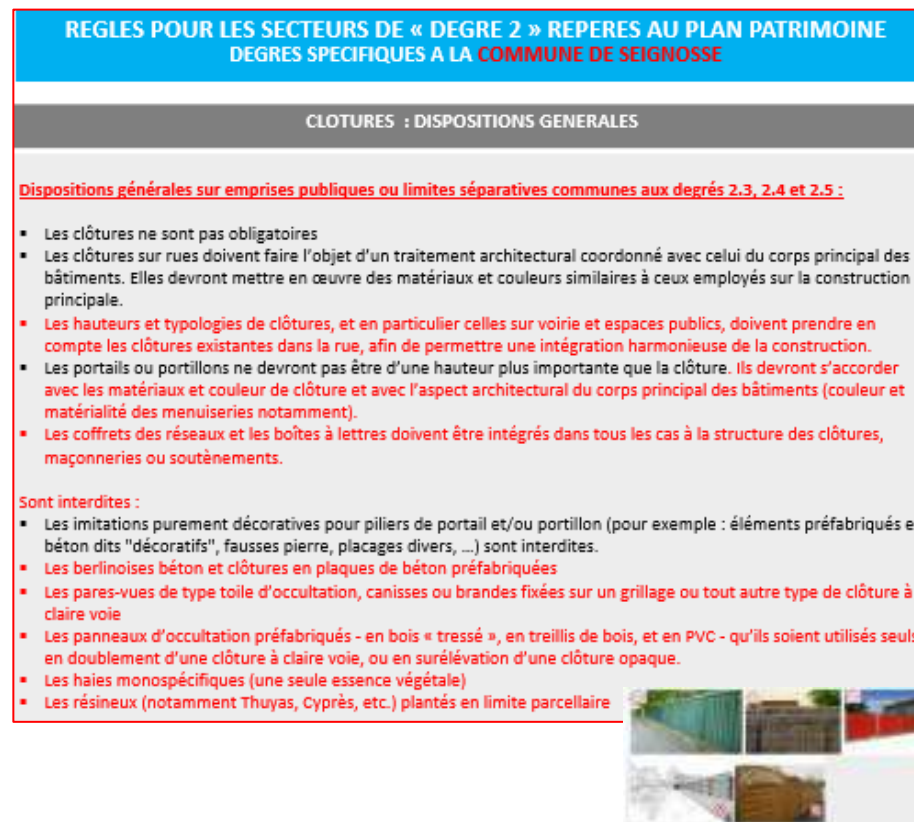
→ **Objectif.** Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse, notamment pour l'édification des clôtures. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

- Renforcement des dispositions générales sur l'insertion harmonieuse des clôtures dans la rue, sur la cohérence d'ensemble à respecter pour les portails/portillons, sur un traitement intégré des coffrets de réseaux/boîtes aux lettres et sur les types de clôtures interdits.

Avant



Après



→ **Objectif à Seignosse Bourg, Sur emprise publique**, abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.6m au lieu de 1.8m), encourager la végétalisation des clôtures et les plantations d'arbres de hautes tiges/arbustes dans les jardins (gestion des intimités), assouplir la règle concernant la longueur des murs pleins (sous réserve de plantations) et les dispositifs à claire-voie et autoriser de nouveaux types de clôtures (les ganivelle, les planches de bois verticales. Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical, grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, devant laisser passer le jour. Les parois à vides et représentées au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.



	HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SUR EMPIRE PUBLIQUE	
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azar		
Becusse-Marensin		
Capbreton		
Jasse		
Laharie	CF liste des essences locales (dégré 3)	
Meyracq		
Mézacq		
Mollets-et-Nas		
Qns		
Saint-Geours-de-Marensin		
Saint-Jean-de-Meyracq		
Saint-Martin-de-Piém		
Saint-Vincent-de-Tymen		
Sainte-Marie-de-Dax		
Seubian		
Seubrigues		
Soubise		
Seignosse		
Sainte-Holaguer	CF liste des essences locales (dégré 2)	
Soustant		
Talca		
	CF liste des essences locales (dégré 1)	

- Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses ou bâts posés sur des poteaux en bois.



- Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Murs agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf liste) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Mérisiers en terre végétalisée
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m.

Sur la commune de Seignosse et Saubier, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :

- Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre de portail.
- Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

Après

Dispositions spécifiques aux degrés 2.3 et 2.4 : Seignosse bourg

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,6 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie : grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical, grillage de couleur vert ou gris maille rectangulaire à simple torsion, ou lisses, de hauteur totale maximale de 1,6 m. Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue. Le grillage métallique sera de couleur verte ou grise. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).
- Une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles, de hauteur maximale 1,6 m.
- Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.
- Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

Ces dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement (*a) pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 2.3 et 2.4, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).



→ Objectif à Seignosse Bourg.

- Renforcer les prescriptions sur limites séparatives (non réglementé auparavant, sauf pour les hauteurs) :
- Abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.8m au lieu de 2m),
- Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Après

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

- Un grillage
- Un mer baïot (ou doublage) d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisse). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essence locale (cf. liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois peintes sur des poteaux en bois.



Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non pérennes sont interdits.

TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR LIMITES SÉPARATIVES SELON LA CATÉGORIE DE LA COMMUNE	Cat.1		Cat.2 (NR)	
Aggrèze				
Auzer				
Banosse-Marenne				
Cogberthon				
Josse				
Labenne	Dispositions générales (DEGRÉS 2)			
Meyssac				
Messanges				
Mollet-et-Maa				
Oix				
Saint-Goues-de-Marenne				
Saint-Jean-de-Marsac	Pas de permis de construire autorisés			
Saint-Martin-de-Hinx				
Saint-Vincent-de-Tyrosse				
Sainte-Marie-de-Borde				
Taubion				
Toulousain				
Toulousse				
Tournosse				

Dispositions spécifiques aux degrés 2.3 et 2.4 : Seignosse bourg

B/ Clôtures sur limites séparatives

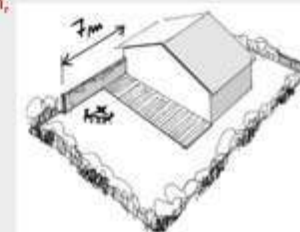
- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

5. Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*a), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles de hauteur 1,8 m.

6. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*a).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

7. Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m, et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.



Mur enduit en prolongement de la façade arrière

(*a) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 6.1 et 6.2, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 14 et 15).

→ **Objectif à Seignosse Océan. Sur emprise publique**, abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.4m au lieu de 1.8m), encourager la végétalisation des clôtures et les plantations d'arbres de hautes tiges/arbustes dans les jardins (gestion des intimités), assouplir la règle concernant les dispositifs à claire-voie, autoriser de nouveaux types de clôtures, sous conditions (les ganivelles, les planches de bois verticales, les berlinoises). Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferromaille, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie doivent laisser passer la jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales (cf. liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.
- Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE	
	1,5 m	1,8 m
Argence		
Aur		
Bessières-Vivonne		
Caubertou		
Loze		
La Berthe	cf. les dispositions particulières figurant ci-dessous	
Maignacq		
Méailles		
Maillec-et-Meil		
On		
Saint-Geours-de-Maremme		
Saint-Jean-de-Marsacq		
Saint-Martin-de-Hiers		
Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Saubion		
Soubirgats		
Soubize		
Taignères	cf. les dispositions particulières figurant ci-dessous	
Tourbi-Haussez		
Touzeron		
Touze	cf. les dispositions particulières figurant ci-dessous	

Murs agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf. liste) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Mérisiers en terre végétale
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m.

Sur la commune de Seignosse et Saubion, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :

- Soit que ces 5 mètres sont répartis de part et d'autre de portail.
- Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.

Après

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques


- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,4 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

8. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie : grillage de couleur vert ou gris maille rectangulaire et à simple torsion, lisses, ou planches de bois verticales ajourées, de hauteur totale maximale 1,4 m. Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue. Le grillage métallique sera de couleur verte ou grise. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b).

9. Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*b), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles, de hauteur maximale 1,4 m.


10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public.

11. Une barrière basse (de type « paddock ») composée de poteaux (béton ou bois) et de 2 lisses horizontales d'une hauteur maximale de 90 cm. Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences variées et locales (*b). Les poteaux et lisses pourront être de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour ceux réalisés en bois ou peints en blanc pour ceux en béton. Le portail et le portillon seront à réaliser en bois ou en métal dans une teinte coordonnée.



Dans le cas de terrains en surplomb uniquement, en plus des typologies précédentes est autorisée :

12. Un soutènement de type « berlinoise » en bois utilisé dans sa couleur naturelle. Lorsque le soutènement dépasse 60 cm de hauteur, celui-ci sera nécessairement doublé de plantations variées et locales (*b).



Berlinoise bois en soutènement

- Ces dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins, de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales (*b) pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.



→ Objectif à Seignosse Ocean.

- Renforcer les prescriptions sur limites séparatives (non réglementé auparavant, sauf pour les hauteurs)
- Abaisser la hauteur maximale des clôtures autorisées (1.8m au lieu de 2m),
- Par souci de pédagogie, compléter les prescriptions par des schémas illustratifs sur les différents types de clôtures autorisés.

Avant Après

TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR LIMITES SÉPARATIVES SELON LA CATÉGORIE DE LA COMMUNE	
	Cat.1 Cat.2 (NR)
Angresse	
Azur	
Bordeaux-Mérignac	
Capbreton	
Jossé	
Labenne	Essences variées (liste)
Nageacq	
Meyrignac	
Mollet-St-Max	
Ory	
Saint-Gervais-de-Mérignac	
Saint-Jean-de-Mérignac	Essences variées (liste)
Saint-Martin-de-Hiers	
Saint-Vincent-de-Tyrosse	
Sainte-Marie-de-Gosse	
Sauillon	
Sauvignac	
Seignosse	

B/ Clôtures sur limites séparatives

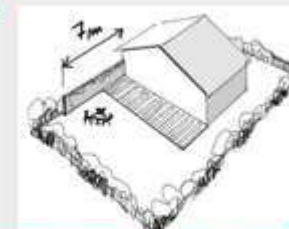
- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

14. Une haie d'essence variées et majoritairement locales (*b), éventuellement doublée d'un grillage (devant ou derrière) de couleur verte ou grise, ou de ganivelles de hauteur 1,8 m.

15. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (*b).

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

16. Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.



Mur enduit en prolongement de la façade arrière.

(*b) : Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. Pour les degrés 6.3, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 11 et 12).



VIEUX BOUCAU

→ **Objectif.** Renforcer les exigences concernant la qualité des clôtures et rectifier une erreur matérielle qui renvoyait au précédent PLU concernant la prise en compte du risque feu de forêt.

Avant

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRÉ 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
CLOTURES	
Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmontés d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, seulement en secteur Degré 2-1. Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous-bassement 	
Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.	
En secteur Degré 2-3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame maillée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.	
L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci-dessus est interdite (brande, canisse et brise-vies, palissade en bois, bêche, plaques en pvc, béton, bois ...)	

Après

CLOTURES
Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
<ol style="list-style-type: none"> Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique n'excédant pas 1,40m de hauteur. Concernant le treillage, il s'agit d'un grillage simple dont la couleur est soit gris (RAL 9006) soit vert (RAL 6005). Un grillage à maille large est à privilégier pour faciliter le passage de la petite faune. Cette prescription s'applique à l'ensemble du secteur de Degré 2-2. Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent, seulement en secteur Degré 2-1. La hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,40m 4,80 m de hauteur. Concernant la grille, il s'agit d'une grille rigide au sens de ferronnerie/semurelle dont la couleur est soit gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits). Les grilles semi rigides de type industriel sont à proscrire dans le site inscrit. Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur maximale par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille n'excédant pas 1,40m de hauteur et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales. l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Concernant la grille, il s'agit d'une grille rigide au sens de ferronnerie/semurelle dont la couleur est soit gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits). Les grilles semi rigides de type industriel sont à proscrire dans le site inscrit. Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous-bassement. Ce type de clôture peut être doublé, côté intérieur de la propriété, d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
Concernant les portillons et portails :
<ul style="list-style-type: none"> la hauteur des poteaux des grillages et des portails ne peut excéder 1,40m le PVC est à proscrire la nature du matériau doit être adapté selon les 4 types de clôtures. <ul style="list-style-type: none"> clôture type1 : portillon et portail métal ou bois, couleur naturelle pour le bois ou gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) pour le bois ou métal selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits) Clôture type2 : portillon et portail métal ou bois, couleur gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits) Clôture type 3 et 4 : portillon et portail métal ou bois, couleur naturelle pour le bois ou couleur gris (RAL 9006) soit rouge basque (RAL 3011) soit vert basque (RAL 6005) pour le bois ou métal selon le contexte (dans tous les cas la couleur de la grille sera de la même couleur que celle des volets et/ou des débords de toits)
Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.
En secteur Degré 2-3-2-3, le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés dans le plan 3.2.9 relatif aux risques par une trame maillée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.
L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci-dessus est interdite (brande, canisse et brise-vies, palissade en bois, bêche, plaques en pvc, béton, bois ...)



A11 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Espaces non imperméabilisés dans les espaces libres dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixte

MACS

→ **Objectif.** En complément des précisions apportées dans le lexique sur la définition des espaces de pleine terre, préciser la notion « non artificialisée », en excluant les revêtements qui ne sont pas totalement perméables et qui ne permettent pas de végétalisation (comme les graviers) et préciser le cas des bandes d'accès, qui sont également interdites

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée; en pleine terre, son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, eaux pluviales); il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris antennes) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol;
- les toitures végétalisées;
- les voiries;
- les terrasses;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type *evergreen*;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...);
- les fosses d'assainissement individuel.

Avant Après

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- ~~l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;~~
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, *graviers, etc.*;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...);
- les fosses d'assainissement individuel.

LABENNE

→ **Objectif.** Afin de conforter les linéaires commerciaux existants et permettre une évolution des activités commerciales existantes sur des sites très denses, apporter un assouplissement concernant les espaces de pleine terre pour les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux ;

MOLIETS

→ **Objectif.** Afin de préserver la qualité paysagère du quartier de Maa, renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (de 40 à 70%). Cette modification concerne également le plan réglementaire 3.2.7 relatif au patrimoine.

SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et prévoir leur modulation selon le degré de densité attendue (emprise au sol autorisée).

VIEUX BOUCAU

→ **Objectif.** Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (50%) sur la majorité du tissu urbain résidentiel (secteur d'emprise au sol de 35%) et recommander des revêtements perméables sur les 15% d'espaces libres (accès, parking, etc.)



Avant **Après**

	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol supérieure à 30%	Non réglementé
Soustons	emprise au sol inférieure à 80%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale

	Secteur d'application	Règles particulières
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Labenne	Le long des linéaires commerciaux (plan 3.2.2)	Les projets exclusivement commerciaux ne sont pas réglementés en espace de pleine terre.
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 40-70% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 30-25%	Taux minimal de 45% 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol supérieure à 30%	Non réglementé
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
Soustons	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre
	emprise au sol inférieure à 80%	taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Vieux Boucau	emprise au sol de 35%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. Sur les 15% d'espaces libres restant, il est recommandé des revêtements perméables.



Aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale (Capbreton)

→ **Objectif (Capbreton)**. Afin de tenir compte des importantes inondations connues dans certaines zones d'activités et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, les aires de stationnement modifiées ou nouvellement créées devront utiliser des revêtements perméables et infiltrants ou être végétalisés.

Avant **Après**

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Dans les secteurs à vocations économiques et commerciales repérés au document graphique 3.2.2:

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, la règle de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Règles particulières

Sur la commune de **Soorts Hossegor**, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.

Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.

Sur la commune de **Benesse Maremne**, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.

Règles particulières

- **A Soorts Hossegor**, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.
- Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.
- **A Benesse Maremne**, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.
- **A Capbreton, les parcs et les aires de stationnement modifiés ou nouvellement créés seront en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisés.**



Plantations des espaces libres (hors partie stationnement)

→ **Objectif (MACS).** Renforcer les prescriptions relatives à la préservation des boisements existants ; le projet devant s'adapter à la présence de boisements significatifs (chênes, etc.). Pour assurer la qualité paysagère des projets, les plantations devront également respecter une hauteur minimale.

Avant **Après**

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- **De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.**



Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

→ **Objectif / MACS.** Rectifier une erreur matérielle dans la rédaction de la règle pour calculer le nombre de plantations exigées pour la règle d'1 arbre pour 6 places de stationnement, qui fonctionne par tranche : 7 places (et non arbres) = 2 arbres.

Avant **Après**

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la conservation ou la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 6 places de stationnement
Angresse			
Azur			
Benesse-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Mollets-et-Maa			
Oix			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soorts-Hossegor			
Soustons			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			

Modalité d'application

- Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.
- La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre,), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 ~~arbres~~ places = 2 arbres)

Modalité d'application

- Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.
- La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 ~~arbres~~ places = 2 arbres)



Règles particulières pour les espaces libres dans les opérations d'aménagement à Vieux Boucau

→ **Objectif (Vieux Boucau)**. Renforcer les obligations pour les opérations de 5 logements concernant la création d'espaces communs (voiries + espaces verts) à hauteur de 25% minimum, avec une proportion d'espace minéralisé inférieure à celle des espaces verts collectifs, et avec 20% minimum d'espace vert collectif exigés.

Avant **Après**

	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations
Angresse, Soustons et Bénésse-Mareme	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5.000 m ²	Emprise au sol de 30%	15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
	Toute	Emprises au sol de 40 et 60%	Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
Vieux-Boucau-les-Bains	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, <u>eleagnus</u>, <u>hortensia</u>, <u>camelia</u>, <u>phyllirea</u>, ciste, notamment aux abords des constructions.

Vieux-Boucau	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, <u>eleagnus</u>, <u>hortensia</u>, <u>camelia</u>, <u>phyllirea</u>, ciste, notamment aux abords des constructions.
	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	<ul style="list-style-type: none"> - 25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. - 20% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction seront plantés d'arbres de haute tige (essences locales)



A12 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT

MACS

→ **Objectif.** Clarifier la rédaction de la règle pour les obligations de stationnements vélos pour les opérations d'ensemble (un local vélo étant adapté pour les opérations groupées mais pas pour les lotissements) et rappeler l'obligation légale du Code de la Construction concernant leur dimensionnement.

Avant **Après**

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Tout parc de stationnement fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique et devra privilégier les revêtements perméables.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.

Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.

Les surfaces minimales pour le stationnement vélo sont de 0,75 m² pour des logements d'1 à 2 pièces et 1,50m² au-delà.

Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou d'opérations groupées et pour les opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots-logements, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement.



SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du PPRL Bourret Boudigau, qui interdit les stationnements en sous-sol, supprimer la règle relative à l'interdiction de réaliser des stationnements en aérien dans la zone bleue du PPRL et fixer des conditions à leur réalisation (dans l'emprise du bâtiment et non visible du domaine public, cas des restaurants pouvant offrir, sous conditions, des places de stationnement en dehors de l'emprise du bâtiment).

SOUSTONS

→ **Objectif.** Conformément aux règles précédemment édictées dans le PLU de Soustons et pour un confort d'usage, majorer les obligations en terme de surface minimale pour le stationnement vélo (1.50 m² quelque soit la taille du logement).

Avant **Après**

Soorts-Hossegor	emprises au sol de 20% et de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain
Soustons	Zone U	<ul style="list-style-type: none"> en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). 1 place visiteurs par tranche de 3 logements
	emprise au sol non réglementée et de 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.

Soorts-Hossegor	emprise au sol de 20%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment, sauf dans le secteur bleu du PPRL Bourret Boudigau, où les stationnements pourront être autorisés dans l'emprise du bâtiment et à condition de ne pas être visibles du domaine public. Pour les activités de restauration, les places de stationnement pourront être réalisées en dehors de l'emprise des bâtiments, sous conditions d'un traitement qualitatif : plantations, traitement paysager des abords et limitation des îlots de chaleur (revêtement perméable ou semi-perméable).
	emprises au sol de 20% et de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	Les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain.
Soustons	Zone U	<ul style="list-style-type: none"> en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). 1 place visiteurs par tranche de 3 logements est exigée La surface minimale pour le stationnement vélo est de 1 50 m² par logement/vélo
	non réglementée et 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.



A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

MACS

→ **Objectif.** Afin d’accompagner la densification des tissus urbains et anticiper ses impacts en matière de desserte, généraliser les dispositions préexistantes à Saubion, Soustons et Saint Vincent de Tyrosse, relatives à la largeur des accès qui varie selon la taille des opérations desservies.

Avant **Après**

Règle particulière :

• Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse et de Saubion :

- La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement.
- Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.

- Sur la commune de Soustons, les accès ou bande de desserte desservant un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

• Selon le nombre de logements créés, une largeur minimale d'accès est imposée selon les modalités suivantes, qui varient selon les communes :

1. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'1 logement et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5 m) pour desservir la construction ou la rénovation de plus d'1 logement.
2. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'1 logement, de 5m pour la desserte de 2 à 5 logements et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5m) pour la desserte de 6 logements et plus.
3. La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte de 2 logements, de 5m pour la desserte de 3 à 5 logements et de 6m (avec une chaussée minimale de 3,5m) pour la desserte de 6 logements et plus.

Largeur minimale	Sans objet	Option 1	Option 2	Option 3
Angresse				
Azur				
Bénesse-Marenne		règle particulière		
Capbreton				
Josse				
Labenne				
Magacq				
Messanges				
Mollets-et-Mas				
Orx				
Saint-Geours-de-Marenne				
Saint-Jean-de-Marsacq				
Saint-Martin-de-Rins				
Saint-Vincent-de-Tyrosse				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse				
Sports-Hossegor				
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains				

Règle particulière :

- Dans la zone de mixité de fonction renforcée, la largeur minimale de l'accès est maintenue à 3m50 quel que soit le nombre de logements desservis.



BENESSE MAREMNE

→ **Objectif.** Insérer des règles particulières, dans le cas de création de nouveaux accès ou d'aménagement d'accès existants, concernant les largeurs et les longueurs des accès, le régime applicable (accès ou voie) ainsi que l'interdiction d'accès juxtaposés en cas de division en drapeaux.

Avant **Après**

1. 1- ACCÈS
<ul style="list-style-type: none"> • Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante. • Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. • Lorsque le terrain est en riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit. • Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. • Hors agglomération, pour les routes classées en 1^{ère}, 2nd et 3^{ème} catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite. • Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire. • Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès.

Règle particulière à Benesse Maremne :
<p>Accès particuliers à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les accès particuliers auront une largeur d'emprise minimale de 4 mètres. • La création d'un accès particuliers pour desservir des constructions à usage d'habitation ne pourra s'utiliser que pour desservir trois logements au maximum. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après. • La longueur totale d'un accès entre son extrémité et la voie publique ou privée sur laquelle il se greffe ne pourra excéder 60 mètres. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumis aux prescriptions de l'article 2.2 Voirie ci-après. • Dans le cas de divisions en drapeaux, la création d'accès particuliers juxtaposés est interdite. Il y aura donc lieu de prévoir en cas de division de terrain laissant un reliquat de propriété pouvant conduire à la création de plusieurs lots ou logements, des possibilités foncières permettant la création d'un accès unique ou d'une voirie permettant le desserte de l'ensemble des constructions qui pourront être réalisées à terme. <p>Accès existants.</p> <p>Dans le cas d'accès existants, si la longueur ou le nombre de logements desservis existants est supérieurs à 60mètres et 3 logements, tout nouveau projet de construction constituant un nouveau logement sera soumis à la transformation du chemin d'accès en voie privée soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.</p>



A14 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N

→ Objectif/MACS .

- Limiter les extensions en zone A et N, en rajoutant la notion d'emprise au sol maximale à celle de surface de plancher (qui n'inclue pas les garages). Cette nouvelle disposition ne s'applique pas aux communes d'Azur, Orx, Seignosse.
- En zone Agricole et Naturelle, tenir compte de la jurisprudence récente de l'arrêt du Conseil d'Etat du 30/01/2020. Ce dernier admet que le périmètre d'un lotissement puisse comprendre des lots situés en zone A et N, sous conditions que les parcelles situées dans ces zones constituent les espaces verts du lotissement ou agrandissent les lots avec une zone inconstructible et que le règlement du PLU autorise les équipements communs indispensables au lotissement dans ces zones (assainissement, accès à la voie publique).

Avant Après

Limitations (- autorisés sous conditions)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées en zone A :

- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLU, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

L'extension est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension).

La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLU mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).
- Les aménagements légers liés à la valorisation du site (voies vertes, cheminements piétons, etc)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées en zone A :

- L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLU, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

L'extension est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension) et sans être supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.

Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse.

La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU.

- Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLU mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).
- Les aménagements et créations de voie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.



→ **Objectif /MACS.** Autoriser l'hébergement saisonnier dans les secteurs d'hébergements touristiques afin de répondre aux besoins des salariés. Cette modification s'applique en zone Ut, dans les STECAL tourisme et dans les zones NT1 (campings aménagés). Cette disposition ne s'applique pas aux zones NT2 réservée aux activités touristiques (de par leur forte valeur paysagère ou environnementale) ni aux aires naturelles de camping (NT3).

Avant **Après**

STECAL à vocation touristique
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. • Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. • Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. • Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.

STECAL à vocation touristique
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. • Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. • Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. • Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. • Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)



Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone N

→ **Objectif /MACS.** En zone Naturelle, clarifier la disposition générale rappelant le respect des dispositions du Code de l'urbanisme. Il s'agit, conformément à l'article R151-25 du Code de l'urbanisme, d'autoriser les bâtiments agricoles dans les communes souhaitant accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs et soutenir ainsi le développement d'une agriculture de proximité.

Avant **Après**

Limitations (= autorisé sous condition)
<p>Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme • Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière. • Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif 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. • Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface.

Limitations (= autorisé sous condition)
<p>Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-2 du Code rural et de la pêche maritime. • Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Jasse, Labenne, Orx, Saint Georges de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrasse, Seubion, Seubrigues, Sports Mossegot, Soustons. • Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière. • Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif 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. • Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.



→ **Objectif /MACS.** Préciser en zone NT3 que l'arrêté du 17 février 2014 limite à 1ha les aires naturelles de campings et autorise l'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil.

Avant **Après**

Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping

- Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage
 - Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).
 - Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum
- CF Arrêté du 17 février 2014*

- Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage
 - **L'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil**
 - Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).
 - Capacité limité à 30 emplacements à l'hectare, maximum
 - **Surface maximale d'1ha**
- CF Arrêté du 17 février 2014*



Implantation par rapport aux limites séparatives

→ Objectif/MACS. Dans les zones A et N, clarifier le cas de piscines, qui n'étant pas considérées comme une construction (cf lexicque), dérogent à toutes les règles d'implantation.

Avant **Après**

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Ce recul est calculé hors avant toit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières à Soustons : l'implantation sur limite séparative est interdite.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

Les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s'implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation	Mini 2,5 m	Implantation libre
Angresse			
Azur			
Bénesse-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Moliets-et-Maa			
Orx			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soustons			
Soorts-Hossegor			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			



Hauteurs des constructions et bâtiments

→ **Objectif/MACS.** Clarifier la rédaction de la règle concernant les extensions en zone A et N, qui peuvent déroger à la règle générale si la construction existante dépasse la hauteur autorisée. La rédaction initiale semblait interdire les surélévations, alors que les dispositions relatives aux limitations des constructions (extension au sol ou par élévation des constructions) les autorisent.

Avant **Après**

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

- **Pour constructions destinées à l'habitation** (bâtiment principal et annexes) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

- **Pour constructions destinées à l'habitation** (bâtiment principal et annexes) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Aspect extérieur des constructions (Vieux Boucau)

→ **Objectif.** Par souci de qualité et de cohérence architecturales, appliquer en zone Naturelle les mêmes prescriptions architecturales qu' en zone Urbaine.

Avant **Après**

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1-Règles générales

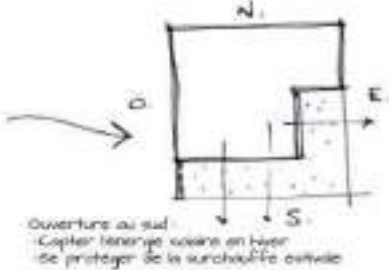
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en oeuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :
Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

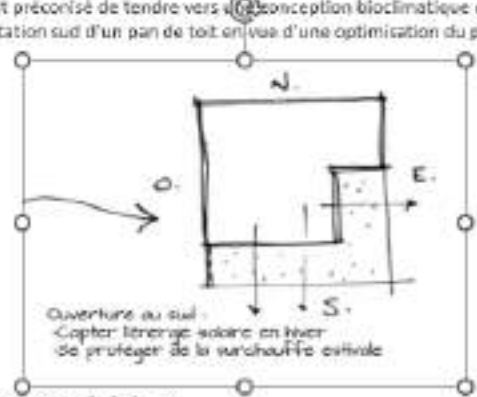
4.1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en oeuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :
Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Règles particulières :
A Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).
A Vieux Boucau, les prescriptions architecturales de la zone Naturelle sont identiques à celles de la zone U.



Aspect extérieur des clôtures (Seignosse)

→ **Objectif/limites séparatives.** En cohérence avec les évolutions apportées sur les caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures en zone Urbaine, insérer des règles particulières sur l'aspect extérieur des clôtures dans les zones A et N à Seignosse, afin d'encourager leur végétalisation et garantir leur insertion dans leur environnement. Auparavant, les clôtures sur limites séparatives étaient uniquement réglementées par une hauteur maximale (2m), sans exigences quant à leur typologie.

Avant **Après**

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :		TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE	
		Cat.1	Cat.2 (NR)
<p>Un grillage</p> <p>Un mur haut (ou saubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en fer forgé, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou bois). Les dispositifs à claire-voie doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.</p> <p>Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.</p> <p>Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois.</p>  <p>Un mur plein. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.</p> <p>Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique. Les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent : les matériaux non périssables sont interdits.</p>	Angresse		
	Azur		
	Bénicou-Marenne		
	Capbreton		
	Jézet		
	Lohenne	Disposition générale d'usage	
	Magescq		
	Messegat		
	Molès-et-Izag		
	Oza		
	Saint-Geours-de-Marenne		
	Saint-Jean-de-Mercoq	Autre permis de construire	
	Saint-Martin-de-Piis		
	Saint-Vincent-de-Tyrosse		
Sainte-Marie-de-Gosse			
Seubert			
Saubrigues			
Saubusse			
Séguosse			

CLÔTURES	
REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE	
<p>Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.</p> <p><u>Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :</u></p> <p>Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées. Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.</p> <p><u>Clôtures sur limites séparatives :</u></p> <p>Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées.</p>	



→ **Objectif/emprises publiques.** En cohérence avec les évolutions apportées sur les caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures en zone Urbaine, insérer des règles particulières sur l'aspect extérieur des clôtures dans les zones A et N à Seignosse, afin d'encourager leur végétalisation et garantir leur insertion dans leur environnement.

Avant **Après**

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

- Un **mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie.
 - Exemples de dispositifs autorisés encadrant une rue bahut :
- Une **haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
- Des **lisses en bois posées sur des poteaux en bois**.
- Un **mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m. Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SUR EMPISE PUBLIQUE	
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Beneise-Meremine		
Cepireton		
Jossé		
Labenne	CF les dispositions générales (Drapeau II)	
Magescq		
Messanges		
Mollets-et-Mia		
Oix		
Saint-Ocours-de-Meremine		
Saint-Jean-de-Mersacq		
Saint-Martin-de-Hinx		
Saint-Vincent-de-Tyroasa		
Sainte-Marie-de-Gosse		
Seubion		
Soubrigues		
Soubusse		
Seignosse		
Sorb-Missager	CF règles architecturales du secteur de n° degrés 1 n°	
Soustons		
Tosse		
Seignosse - Bassacq - ...	CF règles architecturales de	

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.



B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI

CAPBRETON

→**Objectif.** Suite à un inventaire complémentaire réalisé en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, le CAUE et un historien de l'art et du patrimoine, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 160 bâtis à protéger et la mise à jour de références cadastrales pour 2 bâtis. **Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.**

Avant Après

CAPBRETON	AR0425
CAPBRETON	AR0423
CAPBRETON	AR0424
CAPBRETON	BR0097
CAPBRETON	AR0383
CAPBRETON	AR0431
CAPBRETON	AR0220
CAPBRETON	BT0155
CAPBRETON	BS0286
CAPBRETON	BR0128
CAPBRETON	BS0037
CAPBRETON	AP0176
CAPBRETON	AR0535
CAPBRETON	AR0237
CAPBRETON	BS0110
CAPBRETON	BR0077
CAPBRETON	BS0007
CAPBRETON	BT0285
CAPBRETON	AP0334
CAPBRETON	BS0286 (ex BS0262)
CAPBRETON	BT0079
CAPBRETON	BT 512 (ex BT0138)
CAPBRETON	BT0439
CAPBRETON	BT 0458 (ex BT0189)

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0425	BS0007
AR0423 et AR0424	BT0285
BR0097	AP0334
AR0383	BT0079
AR0431	BT0512
AR0220	BT0439
BT0156	BT0488
Mauvais repérage fait sur BT0155	
BS0309	BT0485
Avant division BS0286	
BR0128	BT0186
BS0332	AS0218
Avant division BS0037	
AP0176	BS0018
AR0535	BT0236
AR0237	BS0042
BS0110	BS0046
BR0077	BS0082
BP0226	BS0112
BS0386	BS0211
Ancien BS0262	

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0121	BS0822
BS0214 et BS0215	BT0194
BT0040	BT0144
BT0086	BS0152
BT0019	BT0425
BT0424	BR0125
BT0405	BP0120
BT0023	BP0130
BT0054	BP0154
BT0488	BS0804
BS0005	BS0294
BT0280	BP0124
BT0279	BP0119
BS0185	BS0282
BS0022	BR0019
BT0194	BR0124
BT0144	BR0127



Après

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0338	AP0018
BR0167	AR0287
BR0063	AR0279
BK0098	AP0216
BP0241	AP0217
BP0303	AR0496
BP0304	AR0130
BP0306	AR0104
BP0133	AP0220
BP0426	AP0305
BP0243	AP0202
BP0254 et BP0255	AP0208
BP0498	AP0194
BP0386	AP0417
BP0146	AS0230

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0543	AS0308
AR097	BS0154
AR0048	BR0163
AC0221	BT0151
AR0067	BT0433
AR0068	BT0085
BI0205	BT0368
BI0109	AR0028
AP0215	BS0153
BS0033	AR0045
BS0087	BT0241
BR0162	BT 10,11,12,13,14,15
BP0033	BT0154
BT0275	AS0278
BT0053	AS0351



Après

Références cadastrales	Références cadastrales
AP0057	BR0166
BS0249	BP0131
BT0145	AR0215
BP0023	AR0072
BP0273	AR0026
A50365 (avant division A50077)	BT0228
BT0441	AR0146
BH0120	BP0506
AR0095	BK0100
A50080	AR0424
A50048	BK0123
BH0062	BK0108
BH0043	BK0122
AR0197	AR0218
AR0557	A50046

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0044	AR0596
BT0052	AP0464 et AP0465
BT0363	BT0082
AR0063	A50328
BK0124	BR0109
BK0146	BT0172
BT0048	BR0674
BK0582	AP0419
AR0120 et AR0121	BT0274
BT0476	AR0118
BT0049	AP0051
AR0628	BT0560
AP0055	BP114
BR0071	AR0412
BP0293	AR0052

Références cadastrales
BK0130
AR0301
BR0160



MAGESCQ

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec l'Architecte des Bâtiments de France et un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 16 nouveaux bâtis à protéger dont des maisons de Maîtres ainsi que des maisons en bandes. Ces nouveaux bâtis à protéger seront intégrés pour certains d'entre eux dans les schémas d'aménagement des OAP présentes sur le centre bourg de la commune.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

MAGESCQ	C0070	166 maison
MAGESCQ	C0104	1 maison
MAGESCQ	C0106	1 maison + 1 chat dest
MAGESCQ	A20014	2 maisons en L151-19 et 1 garage en changement de destination
MAGESCQ	G0061	1 maison en L151-19 et 1 garage en changement dest
MAGESCQ	A0130	2° garage en changement dest
MAGESCQ	R0229	maison 1 en L151-19
MAGESCQ	B0220	maison 3 en L151-20
MAGESCQ	B0231	maison 2 en L151-19
MAGESCQ	RD0014	changement destination sur 1 garage
MAGESCQ	RD0015	1 maison en L151-19 et 2 garages en changement dest
MAGESCQ	A0130	1 maison en L151-19
MAGESCQ	A0130	1° garage en changement destination
MAGESCQ	R0224	2 garages en changement dest
MAGESCQ	R0222	1 maison en L151-19 + 1 garage en changement de dest
MAGESCQ	A50020	1 maison en L151-19
MAGESCQ	A50026	1 garage en changement dest
MAGESCQ	AT0026	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AT0026	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AT0085	1 maison en L151-19 + 1 loge à cochon
MAGESCQ	D0139	numéro et loge à cochons de style mais D autorisation en L151-19 et chat dest
MAGESCQ	D0138	garage en changement dest sur 3 parcelles D0138, 139, 134
MAGESCQ	D0137	maison en L151-19
MAGESCQ	D0139	numéro et loge à cochons de style mais D autorisation en L151-19 et chat dest
MAGESCQ	B0005	1 maison en L151-19
MAGESCQ	B0005	1 garage en changement dest
MAGESCQ	B0014	1 maison en L151-19 + 1 garage en chat dest
MAGESCQ	B0013	1 maison en L151-19
MAGESCQ	B0015	maison en L151-19
MAGESCQ	B0016	écurie en changement dest
MAGESCQ	D0017	166 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	D0018	garage en changement dest
MAGESCQ	D0018	166 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	D0017	doublon
MAGESCQ	D0019	parcelle avec écurie : accolée à réguler naturellement dans cet milieu rural
MAGESCQ	A0311	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AY0006	3 maisons en L151-19
MAGESCQ	BC0043	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	R0513	1 maison d'habitation en L151-19 et 2 garages en changement dest
MAGESCQ	AT0027	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	AT0027	1 garage en changement dest
MAGESCQ	A0489	garage en changement dest

MAGESCQ	A0481	maison en L151-19
MAGESCQ	B0051	1 maison en L151-19 et 2 garages en chat dest
MAGESCQ	B0026	1° maison en L151-19
MAGESCQ	B0026	1° garage en changement dest
MAGESCQ	B0025	2° maison en L151-19
MAGESCQ	C0065	1 maison d'habitation en L151-19
MAGESCQ	C0065	1 garage en changement dest
MAGESCQ	A0168	maison 1 en L151-19
MAGESCQ	A0497	maison 2 en L151-19
MAGESCQ	A0496	garage en changement dest
MAGESCQ	C0169	2 maisons en L151-19
MAGESCQ	A0037	1 maison en L151-19
MAGESCQ	A0037	2° garage en changement dest
MAGESCQ	AY0001	1 garage en changement dest
MAGESCQ	AY0002	1 maison en L151-19
MAGESCQ	AY0001	à supprimer : doublon
MAGESCQ	D0163	1 garage en changement dest
MAGESCQ	D0168	1 maison en L151-19
MAGESCQ	E0130	1° garage en changement dest
MAGESCQ	E0129	2° garage en changement dest
MAGESCQ	E0129	3° garage en changement dest
MAGESCQ	E0129	1 maison en L151-19
MAGESCQ	R0513	1 maison en L151-19 et 2 garages en changement dest
MAGESCQ	BC0003	3 maisons en L151-19 et 1 garage en changement dest
MAGESCQ	K0031	1 maison en L151-19
MAGESCQ	K0030	1 garage en changement dest
MAGESCQ	B0075	à supprimer : doublon avec article L002 n°2
MAGESCQ	AT0032	1 maison en L151-19
MAGESCQ	C0070	2° maison (cf ligne 125)
MAGESCQ	F0202	1 maison en L151-19
MAGESCQ	F0201	1 garage en chat dest



Après (compléments)

MAGESCQ	AL0019	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0045	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0120	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0137	Maison de Maître

MAGESCQ	AL0049	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0068	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0065	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0053	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0052	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0138	Maison de Maître
MAGESCQ	AL0003	Maison en bande
MAGESCQ	AL0144	Maison en bande
MAGESCQ	AL0011	Maison en bande
MAGESCQ	AL0012	
MAGESCQ	AL0079	Maison en bande



MESSANGES

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme entraînant l'identification d'une parcelle pouvant effectuer un changement de destination.

Parcelle concernée : AL0474

Cette modification entraîne la modification d'une annexe au règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant

Commune	Parcelles
AZUR	0B0121
AZUR	0A0040
AZUR	0G1008
AZUR	0G1008
AZUR	0G0002
AZUR	0G0003
AZUR	0G0359
AZUR	0F0196
BENESSE-MAREMNE	A10091
JOSSE	0B0091
JOSSE	0B0681
JOSSE	0B0620
JOSSE	0B0530
JOSSE	0A0367
JOSSE	0A0060
JOSSE	0C0417
JOSSE	0C0886
JOSSE	0B0444
JOSSE	0C0003
MAGESCO	AT0115
MAGESCO	BI0051
MAGESCO	0B0026
MAGESCO	0C0065
MAGESCO	0D0171
MAGESCO	AY0001
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111

Après

MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AH0111
MESSANGES	AL0474



MOLIETS ET MAA

→Objectif

Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 4 bâtis à protéger. Actuellement, il n'y a pas de liste du patrimoine pour la commune de Moliets et Maa, ces 4 bâtis seront les premières protections en matière de bâti à préserver.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

MOLIETS ET MAA	AV0069
MOLIETS ET MAA	AV0290
MOLIETS ET MAA	AV0287
MOLIETS ET MAA	AV0140

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme entraînant l'identification d'une parcelle pouvant effectuer un changement de destination.

Parcelle concernée : AT 01093

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité

Avant Après

Commune	Parcelles
ANGRESSE	AN0051
ANGRESSE	AN0050
MAGESCQ	0K0222
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032

MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AT0193



SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. Un bâti fait l'objet d'un changement de destination sur la commune, les parcelles concernées sont CH 14 et CH 24. Actuellement la commune n'a identifié aucune parcelle au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant Après

Commune	Parcelles
ANGRESSE	AN0051
ANGRESSE	AN0050
MAGESCQ	0K0222
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032

ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0014 et CH0024
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D1298
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0178
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A1148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0037
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0148
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0147
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0340
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0366
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0358
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0675
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0G0421
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0120



SEIGNOSSE

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger. Actuellement, il n'y a pas de liste du patrimoine pour la commune de Seignosse.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Après

SEIGNOSSE	000 AA 16	2 RUE DU CHATEAU D'EAU
SEIGNOSSE	000 AA 18	102 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 243	86 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 21	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU
SEIGNOSSE	000 AA 20	1 PLACE DE LA VICTOIRE
SEIGNOSSE	000 AA 26	10 PL DE LA VICTOIRE
SEIGNOSSE	000 AA 28	2 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 23	21 AV DU PARC DES SPORTS – LA POSTE
SEIGNOSSE	000 AK 216	6 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 46	4 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 334	24-32 AV DU PARC DES SPORTS
SEIGNOSSE	000 AK 43	5 RUE GAMBETTA
SEIGNOSSE	000 AK 326	2219 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 251	2223 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 52	2168 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 37	1948 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AA 212	3 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 210	5 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 211	5BIS AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 289	7 AV DES TUCS DOUS BROCS
SEIGNOSSE	000 AA 102	1767 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 417	6 RUE LÉON BLUM
SEIGNOSSE	000 AK 18	1750 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 17	1728 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 5	1492 AV CHARLES DE GAULLE
SEIGNOSSE	000 AK 152	91 AV DU PAOURÉ
SEIGNOSSE	000 AA 227	1643 AV CHARLES DE GAULLE



SOUSTONS

→Objectif

Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger ainsi que l'ajout de fiches patrimoniales accompagnant ces nouvelles protections patrimoniales.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

✓ AVENUE DE GALLEBEN	fiche 1 à 8 bis
✓ ALLEE DES SOUPIRS	fiche 9 à 12 et 52
✓ ROUTE D'AZUR	fiche 13 et 14
✓ ALLEE DU STADE	fiche 15 et 16
✓ AVENUE DU GAY	fiche 17 à 21
✓ RUE GASTON PONTNEAU	fiche 22 à 23
✓ RUE DU VICOMTE	fiche 24 à 30
✓ RUE DASTE	fiche 31 à 36
✓ AVENUE DU MARECHAL LECLERC	fiche 38 à 41
✓ AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	fiche 42 à 49
✓ PLACE ROBERT LASSALLE	fiche 37, 50 et 51
✓ EDF	fiche 52
✓ BOULEVARD DARRIGADE	fiche 53
✓ CHENES LEGES	fiche 54
✓ ROUTE DE MILLON	fiche 54 bis
✓ LAVOIRS	fiche 55
✓ LE PAVILLON LANDAIS	fiche 56

Après

✓ AVENUE DE GALLEBEN	fiche 1 à 8 bis
✓ ALLEE DES SOUPIRS	fiche 9 à 12 et 52
✓ ROUTE D'AZUR	fiche 13 et 14
✓ ALLEE DU STADE	fiche 15 et 16
✓ AVENUE DU GAY	fiche 17 à 21
✓ RUE GASTON PONTNEAU	fiche 22 à 23
✓ RUE DU VICOMTE	fiche 24 à 30
✓ RUE DASTE	fiche 31 à 36
✓ AVENUE DU MARECHAL LECLERC	fiche 38 à 41
✓ AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	fiche 42 à 49
✓ PLACE ROBERT LASSALLE	fiche 37, 50 et 51
✓ EDF	fiche 52
✓ BOULEVARD DARRIGADE	fiche 53
✓ CHENES LEGES	fiche 54
✓ ROUTE DE MILLON	fiche 54 bis
✓ LAVOIRS	fiche 55
✓ LE PAVILLON LANDAIS	fiche 56
✓ CHEMIN DE MILLON	fiche 57
✓ COUNCHE DOUMERLOU	fiche 58



→Objectif

Recensement du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme. 4 nouveaux bâtis ont été identifiés dans le cadre de ce recensement et un bâti a été retiré de la liste suite à une erreur matérielle d'identification de la parcelle.

Cette modification entraîne la modification d'une annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif à la mixité.

Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0423

Après

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0423
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	BP0053
SOUSTONS	AW0084



VIEUX BOUCAU

→Objectif

Suite à un inventaire complémentaire réalisé avec un architecte conseil, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger, la mise à jour de certaines références cadastrales (10 bâtis) ainsi que l'ajout de fiche patrimoniale.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe au règlement écrit et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant

VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02104	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02091	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02089	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02092	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02211	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02093	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02212	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02094	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02113	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02095	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02096	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02096	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02097	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02097	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02098	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02098	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02148	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02099	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02099	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02100	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02100	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02101	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02101	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02102	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02102	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02103	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02103	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02104	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02104	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02105	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02105	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02106	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02106	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02107	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02107	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02108	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02108	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02109	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02109	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02110	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02110	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02111	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02111	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02112	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02112	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02113	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02113	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02114	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02114	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02115	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02115	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02116	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02116	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02117	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02117	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02118	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02118	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02119	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02119	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02120	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02120	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02121	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02121	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02122	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02122	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02123	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02123	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02124	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02124	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02125	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02125	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02126	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02126	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02127	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02127	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02128	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02128	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02129	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02129	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02130	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02130	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02131	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02131	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02132	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02132	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02133	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02133	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02134	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02134	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02135	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02135	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02136	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02136	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02137	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02137	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02138	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02138	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02139	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02139	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02140	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02140	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02141	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02141	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02142	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02142	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02143	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02143	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02144	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02144	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02145	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02145	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02146	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02146	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02147	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02147	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02148	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02148	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02149	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02149	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02150	patrimoniale
VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02150	patrimoniale	VIEUX BOUCAU LES BAINS	A02151	patrimoniale



Après

AN0216	Fiche patrimoine n°13 <i>(anciennement AN0013)</i>
AN0189 – AN0190	Fiche patrimoine n°14
AP0129	Fiche patrimoine n°15
AO0178	Fiche patrimoine n°19
AN0063 et AN0064	Fiche patrimoine n°20
AO0168	Fiche patrimoine n°27
AO0170	Fiche patrimoine n°26
AO0166	Fiche patrimoine n°29 <i>Dans MS1 identifié sur la liste annexée mais pas repérée sur le document graphique</i>
AO0161	Fiche patrimoine n°31
AO0162	Fiche patrimoine n°30
AK0313	Fiche patrimoine n°33
AK0299 – AK0300	Fiche patrimoine n°34
AK0322	Fiche patrimoine n°35
AK0287	Fiche patrimoine n°40 <i>Dans MS1 identifié sur la liste annexée mais pas repérée sur le document graphique</i>
AL0138	Fiche patrimoine n°57
AL0140	Fiche patrimoine n°58
AL0072	Fiche patrimoine n°52
AL0076	Fiche patrimoine n°51
AL0088	Fiche patrimoine n°48

AL 0144	Fiche patrimoine n°59
AK0211	Fiche patrimoine n°62
AL0111	Fiche patrimoine n°56
AL0233	Fiche patrimoine n°55
AL0268	Fiche patrimoine n°50
AK0536	Fiche patrimoine n°41 <i>(anciennement AK0402)</i>
AL0145	Fiche patrimoine n°60
AP0010	Fiche patrimoine n°6
AP0009	Fiche patrimoine n°5
AO0167	Fiche patrimoine n°28
AN0152	Fiche patrimoine n°12
AK0206	Fiche patrimoine n°61
AL0292	Fiche patrimoine n°54
AP0006	Fiche patrimoine n°3
AL0109	Fiche patrimoine n°49
AP0002	Fiche patrimoine n° 1
AP0121	Fiche patrimoine n°16



Après

AK0428	Fiche patrimoine n°43
AK0390 – AK0336	Fiche patrimoine n°45
AK0034	
AK0361 – AK0345	Fiche patrimoine n°46
AO0173	Fiche patrimoine n°23 Dans MSJ identifié sur le document graphique mais pas sur la liste annexée
AK0544	Fiche patrimoine n°38
AL0048	Fiche patrimoine n°55
AK0006	Préconisations
AK0234	Repérage issu du PLU préconisations
AK0346	Préconisations
AP0017	
AP0002	
AN0013	Inaccessible
AK0345	Préconisations
AK0167	Inaccessible
AP0034	Inaccessible
AO0165	Repérage issu du PLU préconisations
AN0083	
AK0330	Repérage issu du PLU préconisations
AK0331	Repérage issu du PLU préconisations
AK0128	Repérage issu du PLU préconisations
AL0071	

AP0120	Fiche patrimoine n°17
AP0117	Fiche patrimoine n°18
AN0065	Fiche patrimoine n°21
AO0174	Fiche patrimoine n°22
AN0068	Fiche patrimoine n°24
AN0070	Fiche patrimoine n°25
AP0022	Fiche patrimoine n°11
AK0036	Fiche patrimoine n°42
AK0293	Fiche patrimoine n°39
AK540	Fiche patrimoine n°44 (anciennement AK0333)
AK0391	Fiche patrimoine n°47
AP0018	Fiche patrimoine n°10
AK0309	Fiche patrimoine n°32
AK0297	Fiche patrimoine n°36
AK0325	Fiche patrimoine n°37
AP0016	Fiche patrimoine n°8
AP0017	Fiche patrimoine n°9
AP0013 – AP0012	Fiche patrimoine n°7
AP0007	Fiche patrimoine n°4
AP0005	Fiche patrimoine n°2

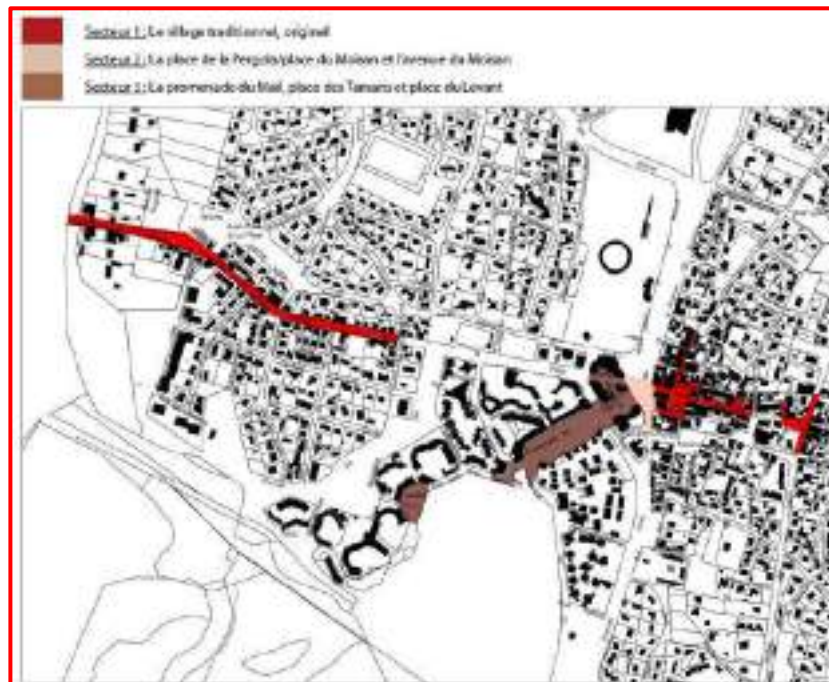
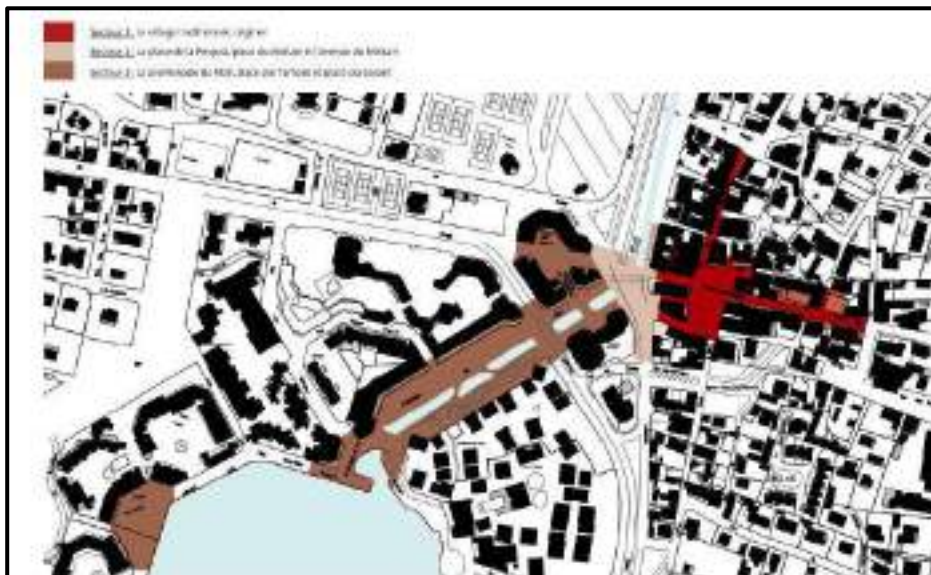


→Objectif

Etendre les périmètres des secteurs concernés par des prescriptions relatives à l'aménagement de terrasses commerciales vers la RD652 et vers la plage. Le secteur 1 relative au village traditionnel sera prolongé de l'Avenue de la plage jusqu'à la place du Général Charles de Gaulle.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe au règlement écrit relative aux terrasses commerciales de Vieux-Boucau et du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Avant **Après**



C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES

C1. ZONAGE (3.2.1)

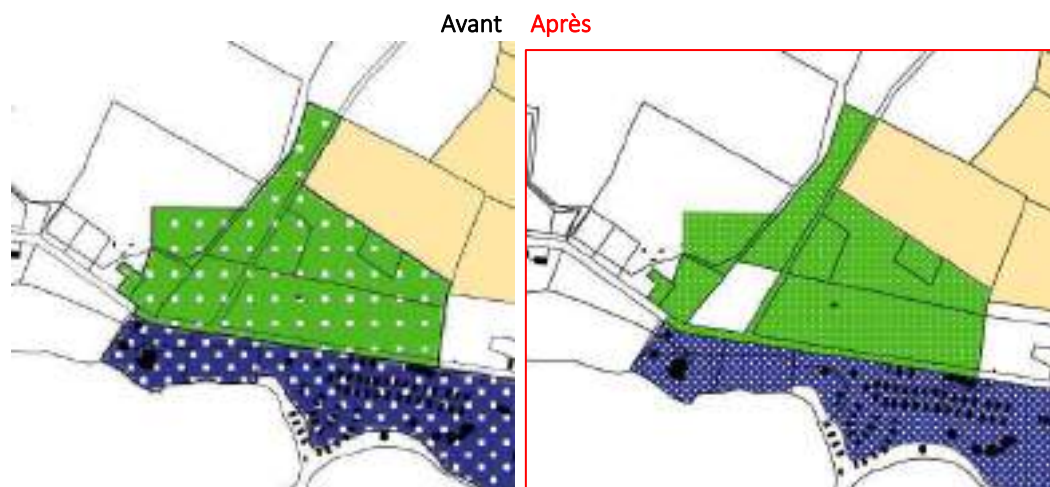
AZUR


→ **Objectif :**


La parcelle G0334 va changer de zonage, de zone Naturelle indiquée sport et loisirs à zone Naturelle, afin de protéger les boisements existants à proximité immédiate du site Natura 2000 (moins de 100 m).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1

Parcelle concernée : G0334 Surface estimée: 3515 m²



 Zone naturelle de sport et loisirs

 Zone naturelle



CAPBRETON

→ Objectif :

Passer la parcelle AH0052 de zone Urbaine à zone Naturelle suite aux inondations importantes de l'hiver 2021-2022. Ce classement permettra une continuité de la zone Naturelle déjà existante sur les parcelles voisines et une meilleure gestion hydraulique du secteur.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7

Parcelle concernée : AH 52 Surface estimée: 11 148 m²



Avant **Après**



■ Zone urbaine
■ Zone urbaine

□ Zone naturelle



MAGESCQ

→ Objectif :

Réduction du zonage de la parcelle AE0080 située actuellement en zone Urbaine afin de conforter une continuité écologique entre l'espace paysager à l'Ouest et la zone naturelle à l'Est au regard de la localisation du site, entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, à proximité du ruisseau de Laborde et d'une zone humide.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7

Parcelle concernée : AE0080 Surface estimée: 2600 m²

Avant Après



Zone urbaine
■ Zone urbaine

□ Zone naturelle

▭ Périmètre de l'OAP





MESSAGES

→ Objectif :


Réduire le périmètre de la zone NT3 (réservée aux aires naturelles de camping) à l'emprise actuelle de l'aire naturelle de camping existante, au profit d'une zone Naturelle.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1.

Parcelle concernée : AL 0319 Surface estimée: 1730 m²

Zonage/Avant **Après**



 Zone naturelle touristique 3 (Nt3)





MOLIETS ET MAA

→ Objectif :

Au regard du caractère boisé du site et de sa localisation (en discontinuité des agglomérations et villages existants), préserver cet espace non bâti de toute urbanisation, situé à proximité du 1^{er} trou du Golf de Moliets, en passant les parcelles n°BC47 (partiellement) et BC49 (en totalité) de zone Urbaine à zone Naturelle.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7.

Estimation de la surface concernée : 24 750 m²

Zonage/Avant **Après**



Zone urbaine
■ Zone urbaine

□ Zone naturelle



un



→ Objectif :

Passer des terrains, rue de la Balise à Moliets Plage, de zone Urbaine à zone Naturelle, au regard du précédent zonage existant au PLU (zone N), de la situation géographique (milieu dunaire) et de l'application de la loi Littoral (espace non urbanisé où s'applique la bande littorale de 100m inconstructible).

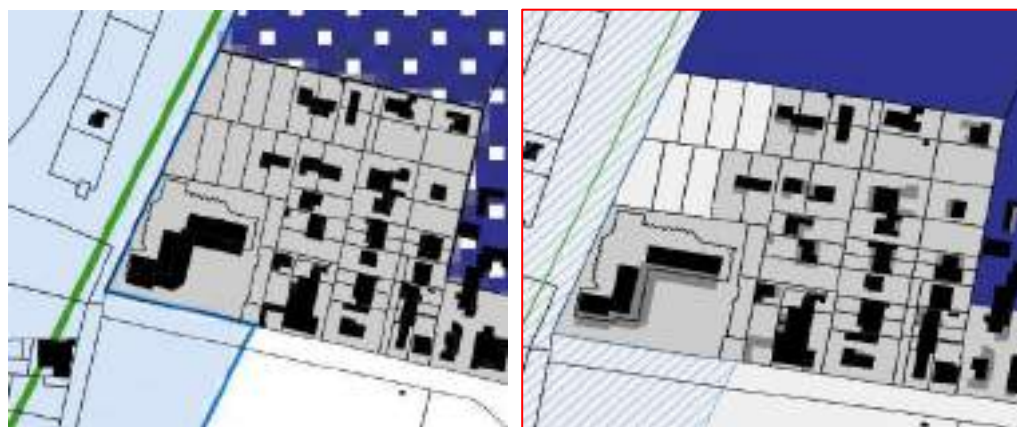
Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7.

Parcelles concernées : BI 43 à BI 49

Surface estimée : environ 3500 m²

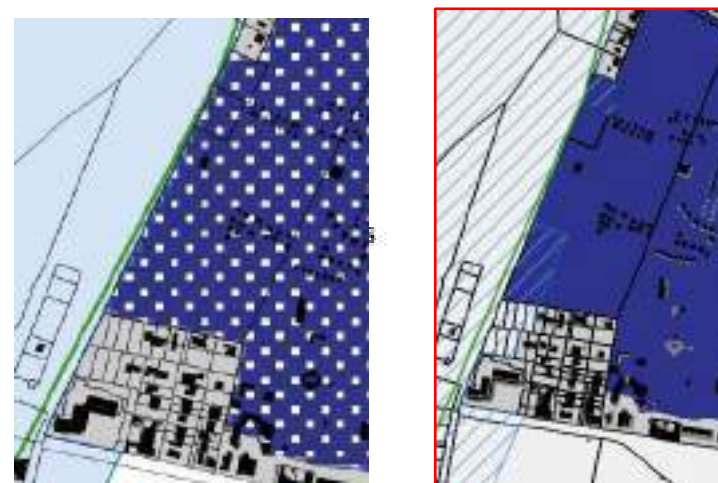


Avant **Après**



Zone urbaine
= Zone urbaine
□ Zone naturelle

Avant **Après**





SAINT-JEAN DE MARSACQ

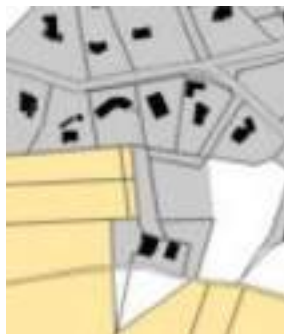
→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur une parcelle (n°B1004), située route de bel air, concernant un décalage vers l'Est de la zone constructible, suite à la modification simplifiée n°1 du PLUI.

Les plans 3.2.1 à 3.2.7 seront modifiées en conséquence.



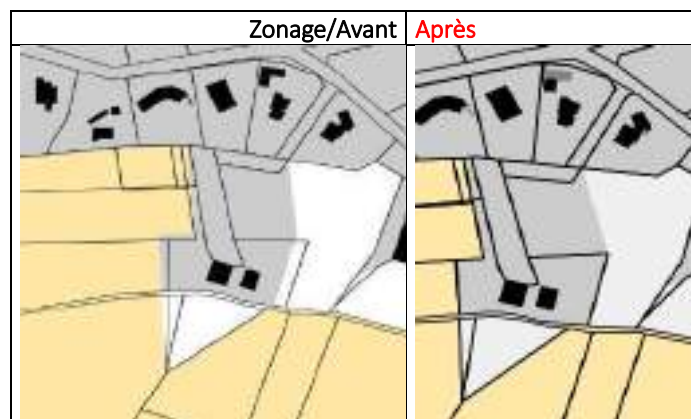
APPROBATION DU PLUI



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



- Zone urbaine**
■ Zone urbaine
- Zone agricole et naturelle (A et N)**
■ Zone agricole
□ Zone naturelle

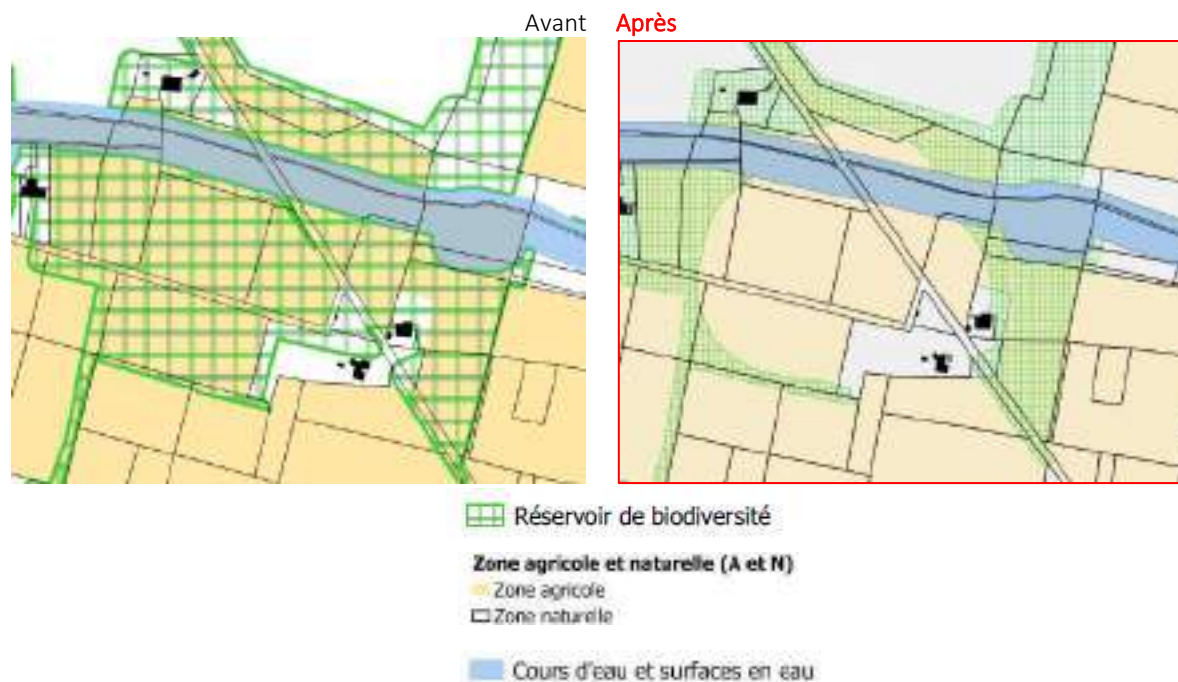


→Objectif

Suite à une erreur matérielle, un détournement de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour des serres implantées sur les parcelles A 920 et 926. Situé hors site Natura 2000, le détournement de 100m du réservoir de biodiversité autour des serres existantes permettra le développement de l'activité de maraîchage biologique.

Parcelles concernées : A 909, 920, 916, 415, 404, 926, 422, 423, 922, 414, 919

Le plan 3.2.8 sera modifiée en conséquence.





→Objectif

Suite à une erreur matérielle, des règles de gabarits doivent être définies sur le STECAL économique situé route de Lurcq, inexistantes jusqu'à présent. Concernant la hauteur : 6m à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faîtage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant), concernant le recul par rapport aux voies : implantation à 5 mètres minimum, pour les limites séparatives : implantation à H/2 avec un minimum de 3 mètres. Enfin concernant l'emprise au sol : 20%.

Parcelles concernées : D0818, D1371, D1290, D1369, D1370 et D 1372

Les plans 3.2.3 à 3.2.6 seront modifiées en conséquence.

Avant **Après**



Emprise Publ



Emprise au sol



Limites séparatives



Hauteur



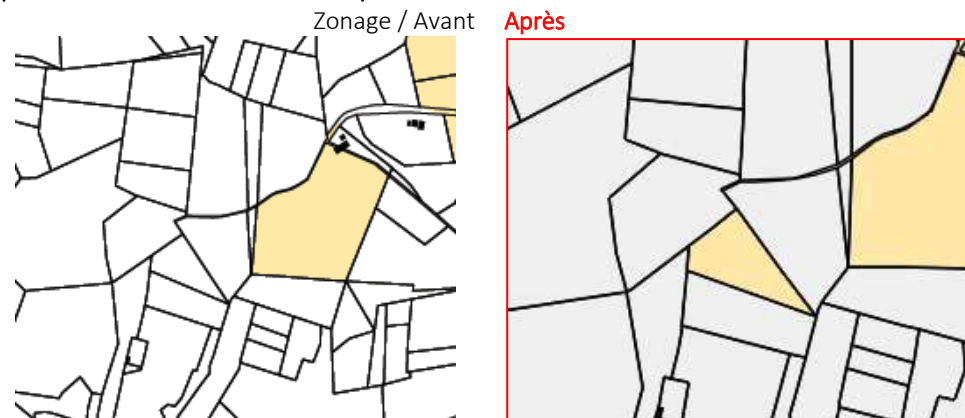


SAINTE-MAIRE-DE-GOSSE

→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturelle d'une exploitation agricole conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la parcelle G 0187

Les plans 3.2.1 sera modifié en conséquence.



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle



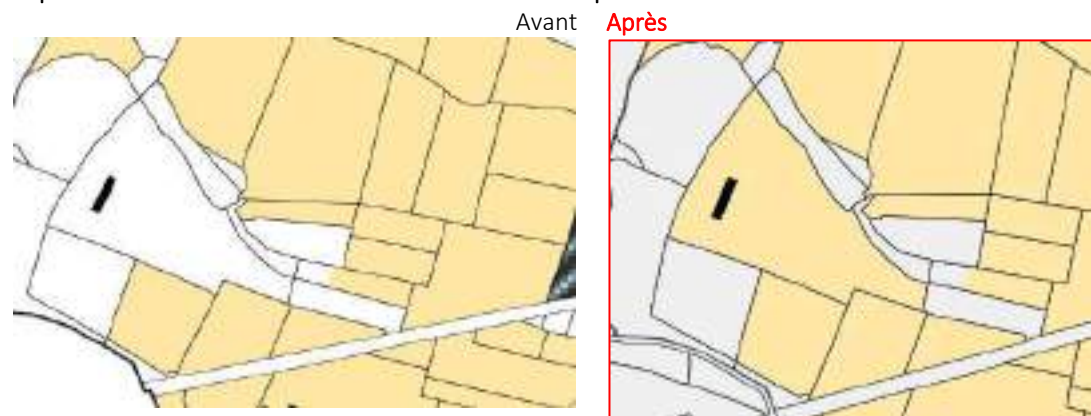


→Objectif

Conformément au diagnostic foncier et agricole et à la présence d'un bâtiment d'élevage situé hors site Natura 2000 et TVB, la parcelle A0009 change de zonage pour passer d'une Naturelle à une zone Agricole.

Parcelle concernée : A0009

Les plans 3.2.1 et 3.2.7 à 3.2.9 seront modifiés en conséquence.



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle





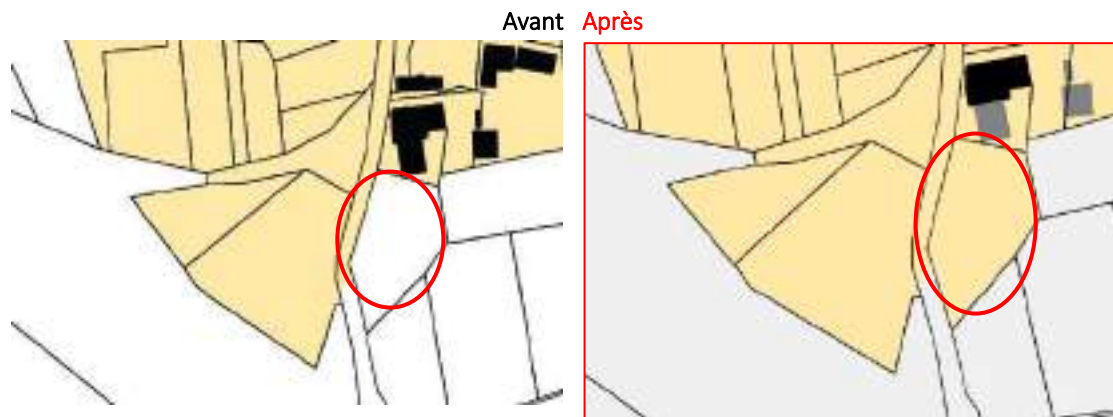
SAINT-MARTIN DE HINX

→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturel d'une exploitation agricole, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la parcelle n°E157.

Surface estimée : 2860 m²

Le plan 3.2.1 sera modifié en conséquence.



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle



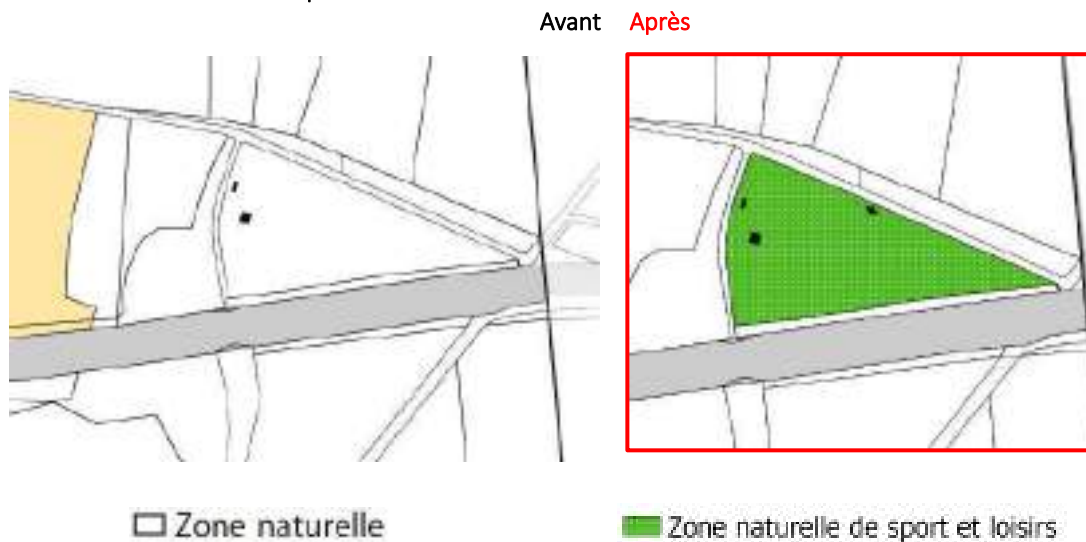
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→Objectif

Afin de reconnaître l'activité existante de Motocross présente sur la parcelle AR0120, une zone N indiquée réservée aux activités sportives et de loisirs sera créé sur le périmètre de cette parcelle. Ce terrain se situe en bordure de l'A63, hors TVB et hors aléa feu de forêt.

Parcelle concernée : AR0120 Surface estimée : 43910 m²

Cette modification modifie le plan 3.2.1





SAUBUSSE

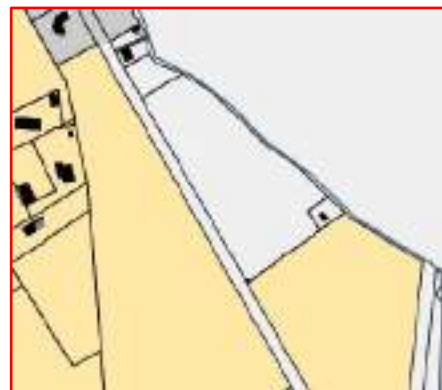
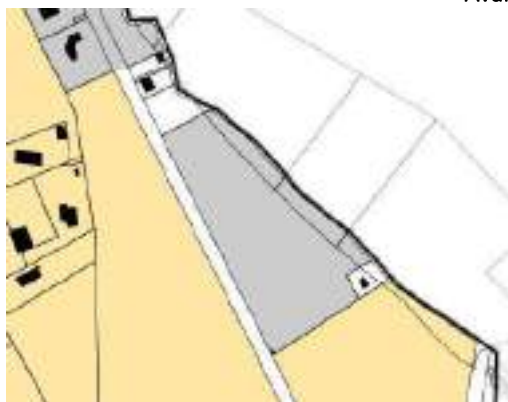
→Objectif

Afin de tenir compte du risque d'inondation (Atlas des zones inondables) sur la parcelle A 515, le zonage de cette dernière va évoluer vers une zone Naturelle.

Parcelle concernée : A0515

Les plans 3.2.1 à 3.2.6 seront modifiés en conséquence.

Avant **Après**



Zone urbaine
■ Zone urbaine

□ Zone naturelle



SEIGNOSSE

→ Objectif :

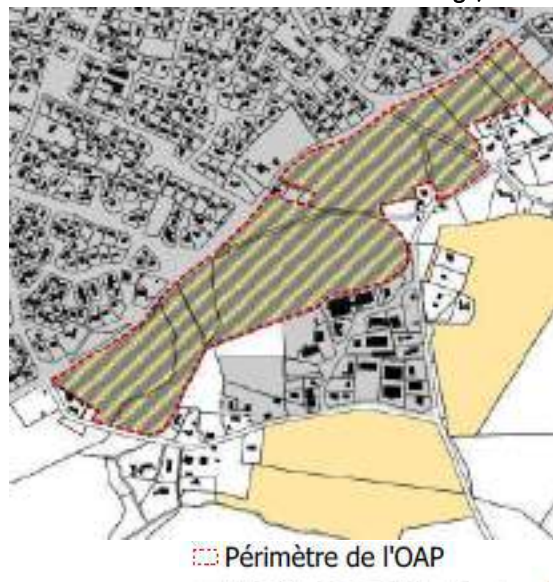
Afin de limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maîtriser la croissance démographique de la commune, réduire l'emprise de la zone A Urbaniser de Lenguilhem ainsi que le périmètre de son OAP (n°3), au profit d'une zone Agricole et Naturelle sur les parcelles n°AD215, AE31 (partiellement), AE30, AE17 et AE117.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.6.

Estimation de la surface concernée : environ 90 000 m²



Zonage/Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

■ Zone agricole

□ Zone naturelle



→Objectif

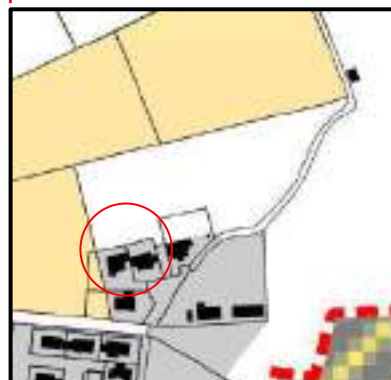
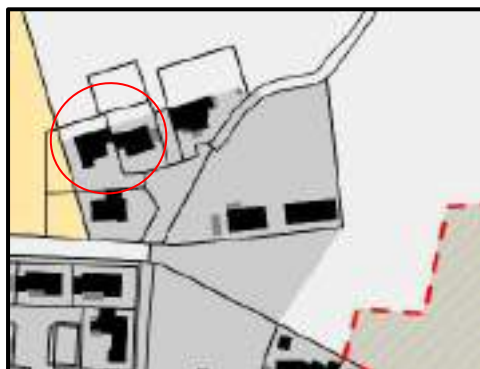
Corriger une erreur matérielle sur la délimitation de la zone Urbaine sur les parcelles AC 449 et 448, à proximité du site Natura 2000 (étang noir). Passer les fonds de jardins de zone Urbaine à Naturelle conformément au précédent PLU et au permis d'aménager. En cohérence avec la modification de zonage de ces deux parcelles, des erreurs matérielles ont été identifiées dans la délimitation de la trame bleue en zone urbaine. Conformément au règlement écrit la zone tampon en zone urbaine est de 4mètres.



Parcelles concernées : AC 448 et 449 Superficie estimée : 180 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.8

Avant **Après**



□ Zone naturelle

■ Zone urbaine
■ Zone urbaine



■ Cours d'eau et surfaces en eau

SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

Différer l'urbanisation du secteur de projet situé dans l'impasse de la Bouchonnerie à Soorts, par un passage de zone 1AU à 2AU (urbanisation en long terme), au regard de la qualité environnementale et paysagère du site (à proximité des Barthes) et de l'inadéquation entre le volume de logements prévus (20 logements) et les capacités de desserte du site (insuffisance des réseaux, accès prévu par une voie verte, desserte des terrains non sécurisée, etc).

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.6, ainsi que les OAP.

Parcelles concernées : AV0313, AV0314, AV0318, AV0319

Estimation de la surface concernée : environ 13 400 m²



Zonage / Avant **Après**



Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU

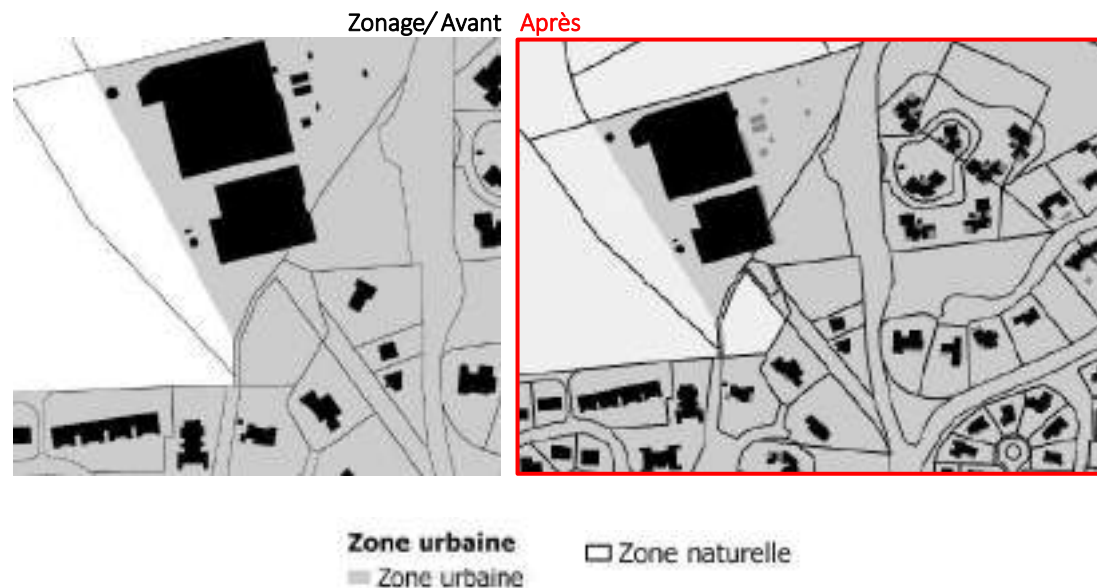


→ Objectif :

Passer de zone Urbaine à zone Naturelle un terrain situé route des Lacs à Soorts, car ce dernier se situe sur un versant boisé du tuc, n'est pas desservi par les réseaux et constitue un espace vert protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7

Parcelles concernées : AW0367 et AW0358 Surface estimée: environ 2200 m²





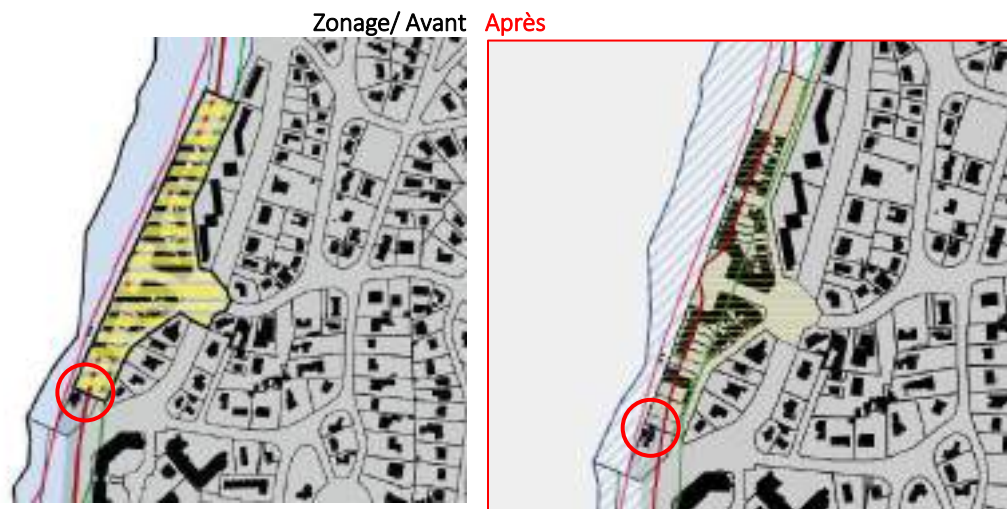
→ Objectif :

Réduire le périmètre du PAPAG de la place de Landais car cette servitude bloque toute extension du poste de secours (parcelle n°AB0206).

Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et et aux Risques.



Bleue



□ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



SOUSTONS

→ Objectif :

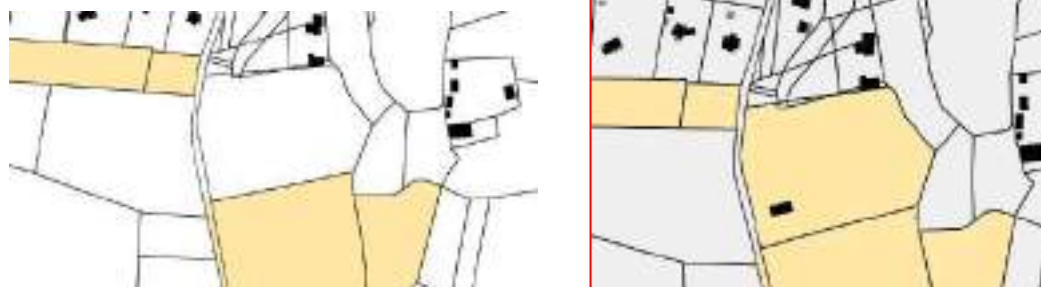
Changement de zonage vers une zone Agricole pour la parcelle AT619 actuellement classée en zone Naturelle conformément au précédent PLU. Ce changement de zonage est en cohérence avec le permis accordé le 12/07/2019 pour la construction d'un hangar afin de permettre l'exploitation du miellerie. La chambre d'agriculture a été consultée et nous confirme la présence d'un agriculteur actif.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 et 3.2.7 à 3.2.8

Parcelles concernées : AT0619



Avant **Après**



Zone agricole et naturelle (A et N)

- Zone agricole
- Zone naturelle



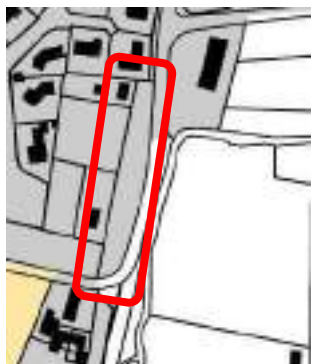
→Objectif

La parcelle BX0210 va changer de zonage pour revenir au zonage du précédent PLU communal, de zone Urbaine à une zone Naturelle. Au titre de la loi littoral, la parcelle est reconnue comme un espace naturel remarquable et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (dont le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).

Parcelle concernée : BX0210 **Surface estimée : 1700 m²**

Cette modification entraîne la modification de tous les plans

Avant **Après**



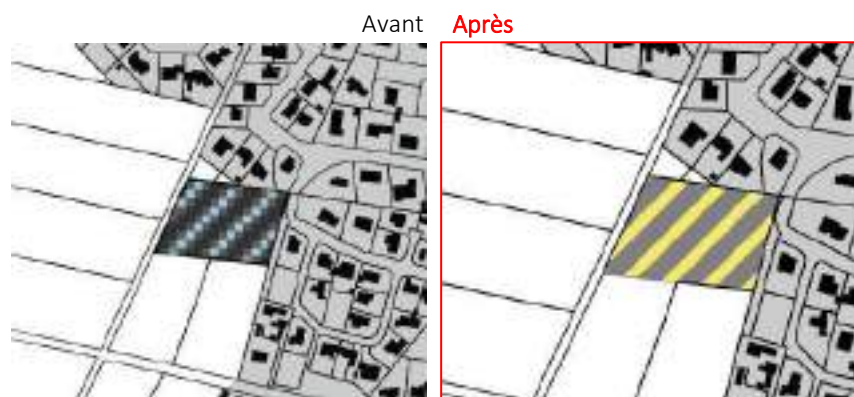
TOSSE

→ Objectif :

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'habitat sur la partie Nord de la parcelle AS0015 vers une zone 1AU à vocation d'habitat, étant donné le remplissage des 9 secteurs d'OAP en zone 1AU sur les 10 secteurs prévus dans le PLUi approuvé (hors ZAC de Lo SPARBEN, à dominante golfique) et la volonté de compenser la préservation d'une nouvelle zone humide rendant inconstructible partiellement la parcelle située rue de Carrère/rue des arbusiers. Il est précisé que les réseaux sont déjà présents.

Parcelle concernée AS0015. Surface concernée : 5600 m²

L'ensemble des plans seront modifiés en conséquence



Zone à urbaniser (AU)

- Zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi



VIEUX BOUCAU

→ Objectif :

Réduire la zone Urbaine, au profit d'une zone Naturelle, Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire (parcelle n°AA0020).

Cette modification concernera les plans 3.2.1 à 3.2.7.

Estimation de la surface concernée : environ 6900 m²

Zonage/ Avant **Après**



C2. MIXITE (3.2.2)

LABENNE

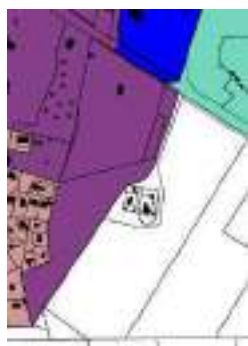
→ Objectif :

Modification de la fonction autorisée sur la parcelle C 3717 (Labenne Océan) vers un secteur de mixité sommaire. En vue d'un projet communal concernant la réalisation de logements saisonniers, d'hébergements touristiques et d'équipements publics.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions

Parcelle concernée : C 3717

Zonage/ avant **Après**



Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante



→ Objectif :

Suite à la mutation de l'activité du Reptilarium vers la création de logements, **les parcelles B1165, 1166 ; 680, 685, 686 et 519** changent de zonage en cohérence avec les terrains voisins.

Les parcelles passent en mixité des fonctions sommaires, l'emprise au sol sera de 35% et les hauteurs des constructions : 6 mètres à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faitage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant).

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.2 à 3.2.6

Avant **Après**



Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée



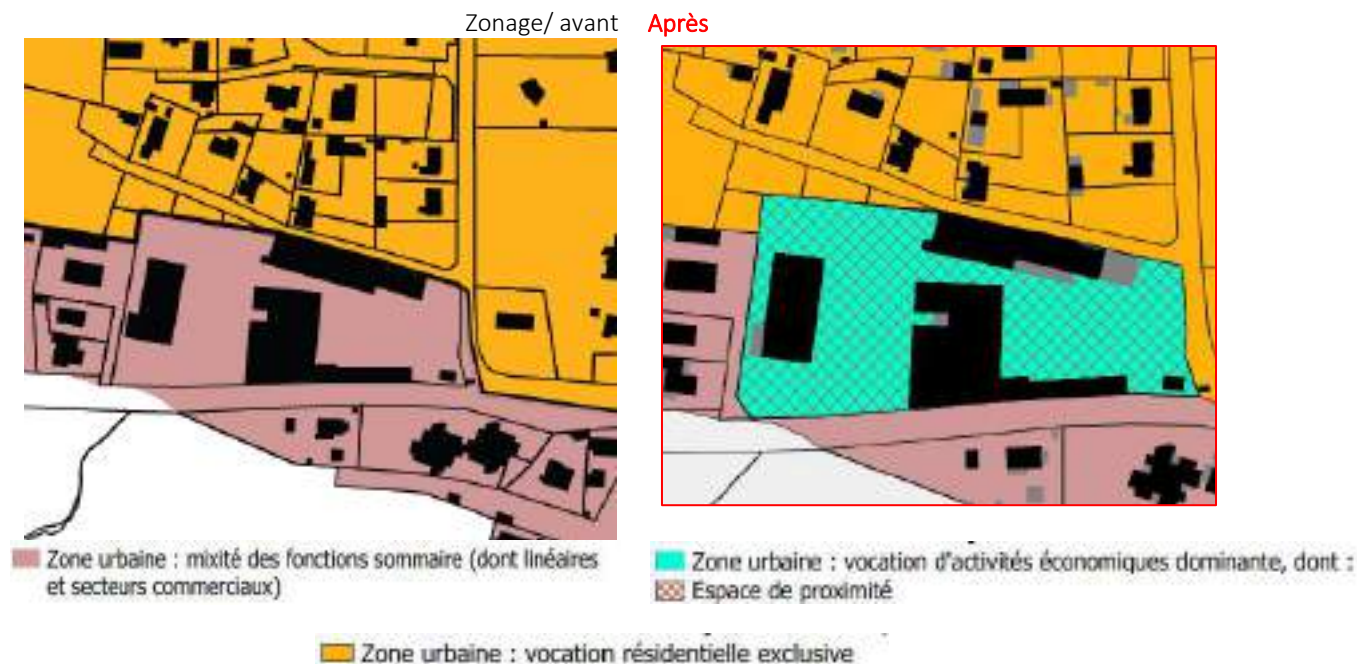
MAGESCQ

→ Objectif :

Suite à des incohérences entre les périmètres de ZAE transférés et celui des mixités du PLUi, la parcelle AO 77 située au niveau du quartier de la gare va passer en zone urbaine à vocation économique et est sera identifié comme un espace de proximité (conformément au règlement écrit).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions

Parcelle concernée : AO 0077



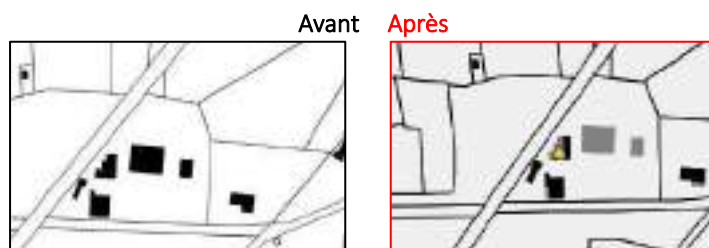


MESSANGES

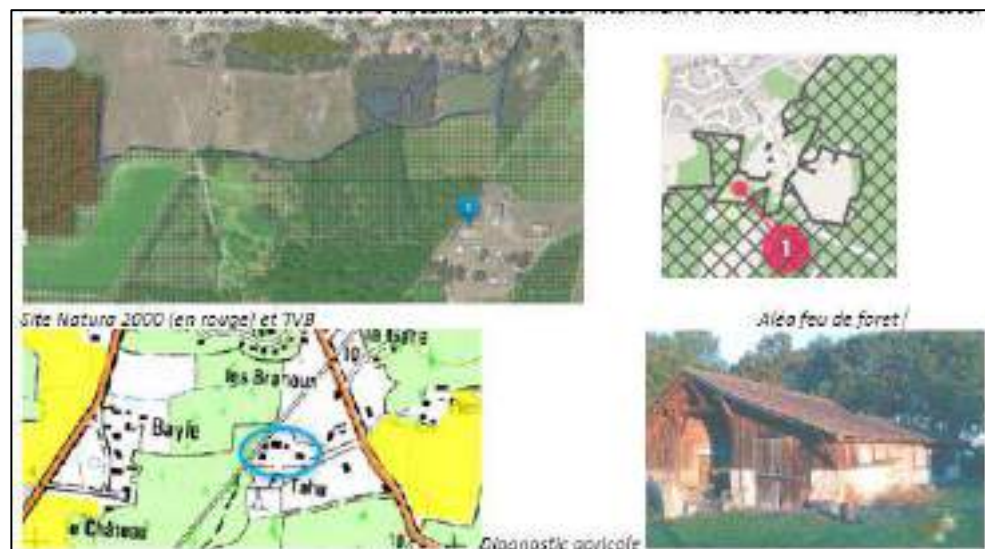
→ Objectif :

Autoriser le changement de destination d'une grange datant de 1730 ayant perdu sa vocation agricole vers de l'habitation. La parcelle se situe en zone Naturelle, hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement collectif et sans exposition aux risques (notamment à l'aléa feu de forêt), ni impact sur l'activité agricole. Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et la modification de l'annexe du règlement écrit.

Parcelle concernée : AL 474 (ancien numéro : AL 319)



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination





MOLIETS ET MAA

→ Objectif :

Les îlots de la ZAC de Moliets actuellement en secteur à vocation résidentielle exclusive vont passer à une mixité des fonctions sommaires afin de pouvoir autoriser l'activité touristique et hôtelière dans cette zone et être en cohérence avec la vocation initiale de cette station balnéaire. En effet, actuellement, avec une vocation résidentielle exclusive, les activités hôtelières ou touristiques sont interdites.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions



Avant **Après**



 Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

 Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteurs commerciaux)

 Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante



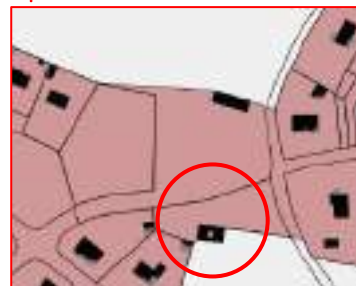
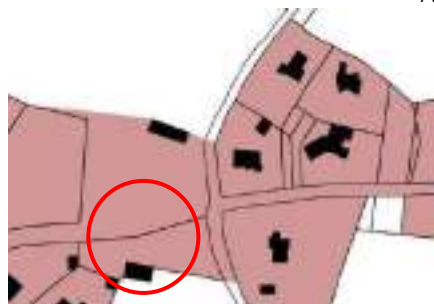
→ Objectif :

Autoriser le changement de destination vers du logement d'une bergerie présente sur la parcelle AT193 et ayant perdu sa vocation agricole. Sur le PLU de la commune, la bergerie implantée sur la parcelle était en zone U3. Elle a été classée en zone Naturelle suite à l'approbation du PLUi en 2020. Le terrain est située hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement non collectif. Ce changement de destination sera sans impact sur l'activité agricole (inexistante).

Parcelle concernée : AT 193

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



Site Natura 2000 (en rouge), ENI au titre de la loi littoral (orange) et TVB



Diagnostic agricole



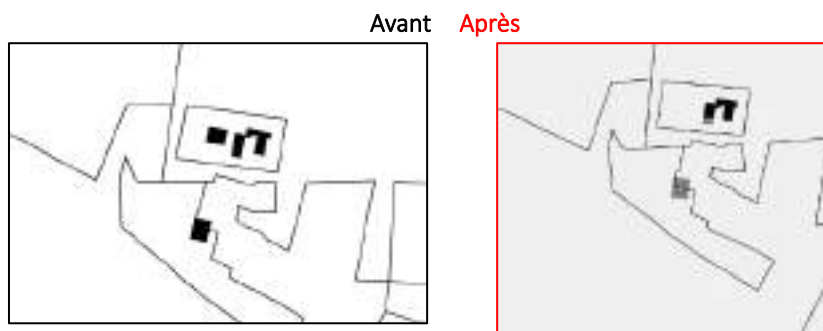
SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ Objectif :

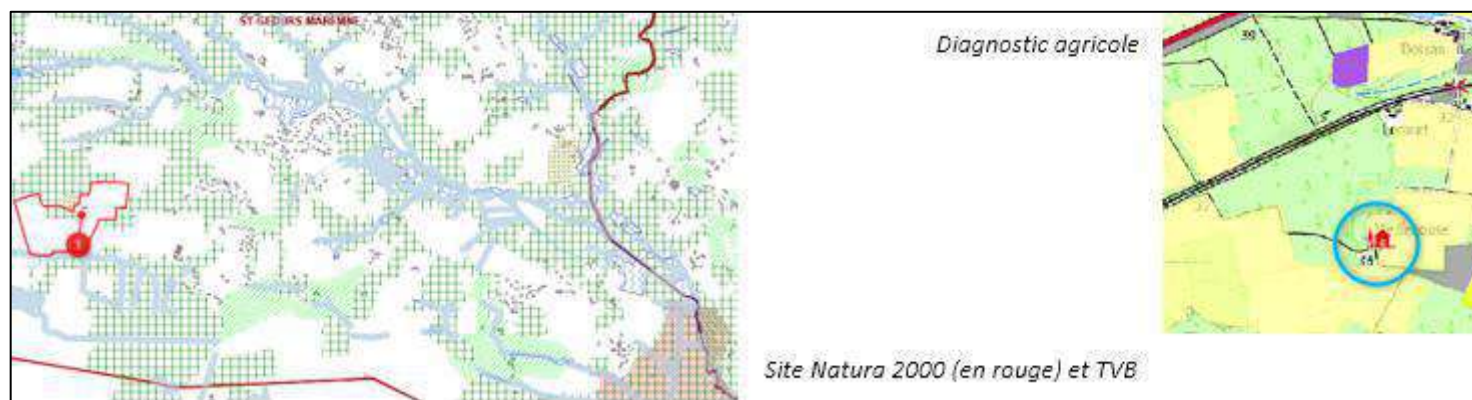
Autoriser le changement de destination d'une grange vers du logement, située à proximité du siège d'exploitation, afin de soutenir un projet de diversification agricole (hébergement touristique, etc.). Cette modification est sans incidence sur la TVB et le site Natura 2000, éloigné de plus de 4 km.

Parcelle concernée : CH 14, CH 24

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination





SEIGNOSSE

→ Objectif :

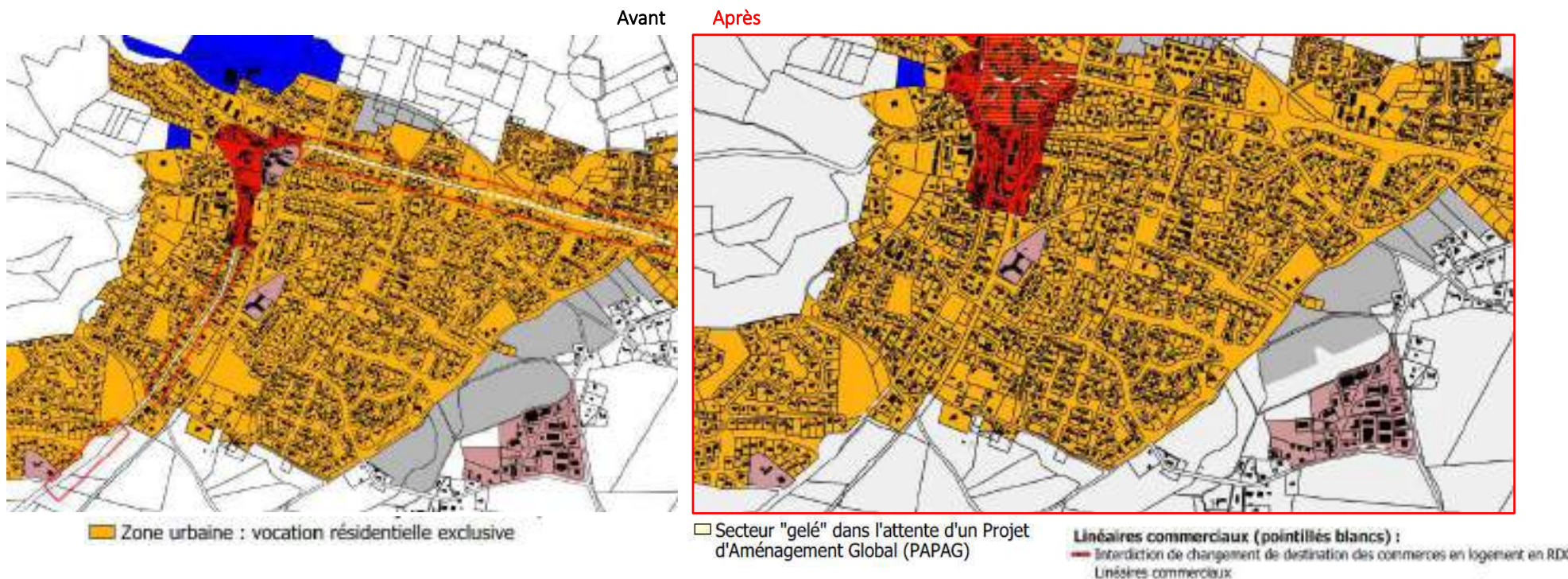
Afin de renforcer la vitalité commerciale du centre-ville, trois linéaires commerciaux vont être ajoutés dans le centre bourg. Les linéaires commerciaux situés hors du périmètre du PAPAG seront supprimés sauf pour les activités commerciales existantes à l'entrée de la ville SUD. Le périmètre de mixité renforcée sera modifié sur le centre bourg.



Concernant le périmètre de mixité : les plan 3.2.1 à 3.2.6 seront modifiés.

Concernant les linéaires commerciaux : cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Parcelles concernées : AA 23, AA24, AK 335, AK 44, AK 42, AK 335, AK 52

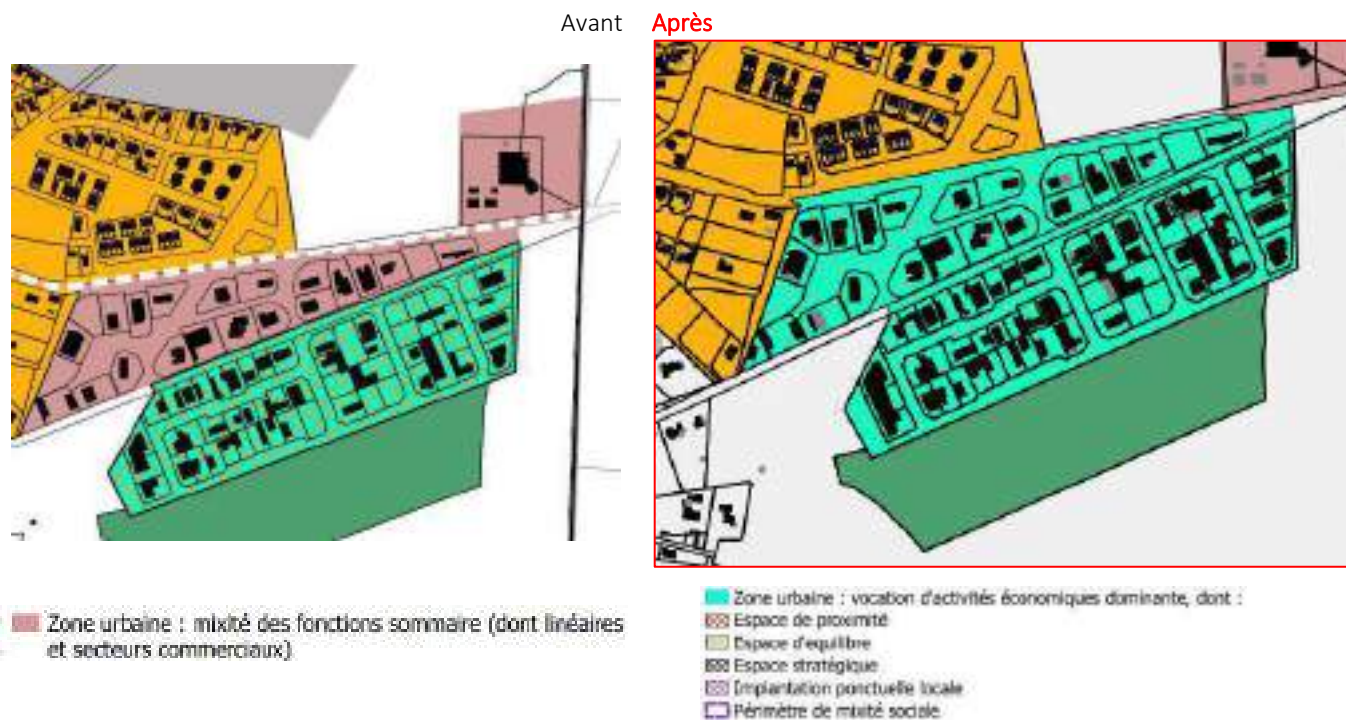




→ Objectif :

La zone d'activité Laubian 1 actuellement en mixité sommaire va passer en zone d'activité économique comme « espace d'équilibre ». Le linéaire commercial présent sur l'Avenue Charles de Gaulle sera également supprimé.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2





→ Objectif :

En cohérence avec les activités existantes et le reste du pourtour du lac d'Hossegor, les parcelles F545, F547, F216 et F127 vont voir la mixité applicable évoluer vers un secteur de mixité des fonctions limitées.

Parcelles concernées : F 545, F547, F216 et F 127

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2

Avant **Après**



 Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

 Zone urbaine : mixité des fonctions limitées



SOUSTONS

→Objectif

Compléter le relevé de construction pouvant donner lieu à un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles conformément à l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme.

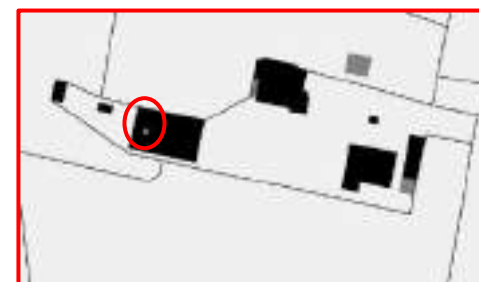
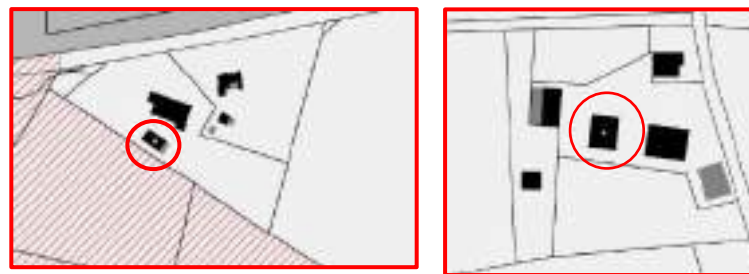
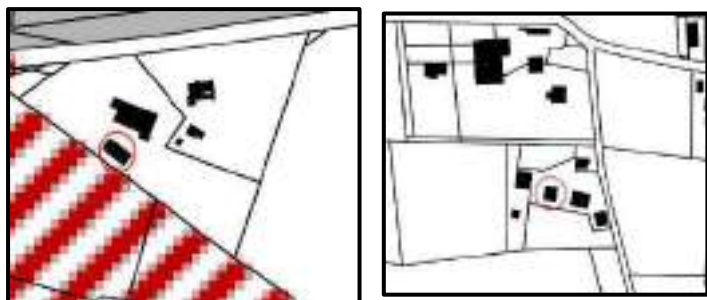
Parcelles concernées : AH 298, BP 53, AW 84

Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions



Avant

Après





	Parcelle : AH 298	Parcelle : BP 53	Parcelles : AW 84 et AW 94 (parc arboré)
Présentation	<p>Située en entrée de ville, au 520 route de Magescq Ensemble bâti constitué d'une maison de 260 m² datée de 1870 et d'un hangar de 136 m² également daté de 1870, dans un ancien airial Le changement de destination concerne le hangar qui est aujourd'hui en destination « habitat » et que le propriétaire voudrait faire évoluer en « activité artisanale » ; Le pétitionnaire est artisan encadreur</p>	<p>Située au lieu-dit Mathiou, au cœur du quartier Hardy, à proximité d'un hameau mixte habitation / activité économique en accroche de la route de Tosse. Ensemble bâti constitué d'une maison de 150 m² datée du XIII^{ème} siècle, d'un hangar, d'un ancien poulailler et d'une ancienne étable. Le changement de destination concerne cette étable que le propriétaire souhaite aménager en logement.</p>	<p>Située au lieu-dit Millon, desservi par la route de Soustons à Saint-Geours de Mareme, au cœur du parc de la maison bourgeoise du domaine de Millon. Ce quartier vivait autrefois (19^{ème} et 20^{ème} siècle en partie) de deux activités principales : activité agricole et viticole (vin de sable « le Clos de Millon ») et activité gemmière avec la présence d'une distillerie de gemme et de divers bâtiments et logements pour les employés. La maison familiale date de 1830 avec un agrandissement en 1926, l'ensemble du domaine est composé de la maison elle-même pour 300m² au sol, des dépendances pour 505m² dans un parc de 15390m². Le changement de destination concerne une partie d'une de ces dépendances. Le propriétaire souhaite aménager en salle de réunion et de conférence ce qui était une écurie, un pigeonnier et un magasin de pièces détachées pour la distillerie fermée en 1977</p>
Etat et qualité du bâti	Construction traditionnelle en bon état, volume simple de base rectangulaire et toiture à double pente, s'inscrivant dans un ensemble historiquement d'airial (non repris comme tel dans le PLUi en ce que l'ensemble du site n'en a pas conservé l'essentiel des caractéristiques).	Construction traditionnelle relativement bien conservée et entretenue, volume simple de base rectangulaire, aux pignons et rée de chaussée des façades principales maçonnés, complété de bardage bois à l'étage ; toiture à double pente.	Les dépendances sont toutes construites en dur (moellons et briques) et recouvertes de tuiles plates ou de Marseille, ce qui est le cas pour celle qui nous concerne. Une partie de cette dépendance est recouverte d'un bardage en bois refait il y a quelques années. Un pigeonnier en brique et tuiles agrmente l'esthétique de ce bâtiment.
Impact potentiel sur l'activité agricole	Le terrain d'assiette de la construction jouxte des terrains agricoles (culture de maïs). Le changement de destination d'habitat en artisanat n'a aucune conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité, car le bâtiment est et sera, en cas de changement de destination, habituellement occupé par un tiers. En outre, le bâtiment est distant d'une dizaine de mètres de l'habitation.	Le terrain d'assiette de la construction jouxte des terrains agricoles (culture de maïs). Le changement de destination en habitation n'a pas de conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité, car le bâtiment est à plus de 50 m des bâtiments du siège d'exploitation agricole le plus proche.	Le terrain d'assiette de la construction ne jouxte pas directement un terrain agricole dédié à la culture du maïs, mais des terrains d'agrément des anciennes maisons dans lesquelles logeaient les familles des employés de l'usine et qui sont devenues principalement des gîtes. Ce changement de destination n'a donc pas de conséquence quant à l'application de la règle de réciprocité. Par contre, il est motivé par la mutation de l'activité économique du domaine qui est passé d'une ère industrielle à une ère de tourisme qualitatif et répond à une demande de personnes en villégiatures dans les gîtes et dans la maison d'hôtes pour pouvoir se réunir.
Défense incendie	Situé à moins de 300 m d'une borne incendie	Situé à moins de 300 m d'une borne incendie	Un étang de 1000m ² répertoriée par le SDIS comme point d'eau naturel est situé à 195 mètres de la dépendance.
Réseaux	La construction est usuellement utilisée comme annexe à habitation, l'atelier étant situé dans la maison. Le changement de destination doit permettre de transférer l'activité de la maison à l'annexe et lors n'entraînera pas une évolution globale des usages sur la propriété et lors, des besoins en réseau.	La construction est dans un hameau habité. Le changement de destination n'entraînera pas une augmentation significative des usages dans le hameau et lors, des besoins en réseau.	La construction est usuellement utilisée comme annexe à l'habitation avec pour partie un petit atelier, des toilettes existantes du temps de la distillerie et conservées. Au niveau électrique la puissance déjà existante sera suffisante. Le quartier est également desservi par le réseau d'eau potable et ce changement de destination n'entraînera pas de consommation complémentaire.



→Objectif

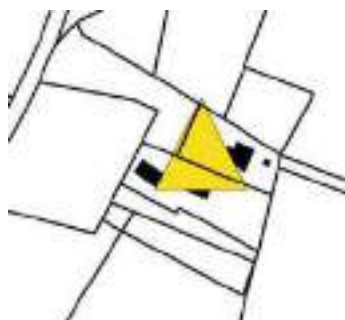
Corriger une erreur matérielle concernant une parcelle identifiée pour un changement de destination. La parcelle AS 0423 a été listée par erreur, la parcelle concernée par ce changement de destination est la parcelle voisine, AS 235.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 : Mixité des fonctions, ainsi que l'annexe au règlement écrit

Parcelle concernée : AS 235 Surface estimée : 2270 m²



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



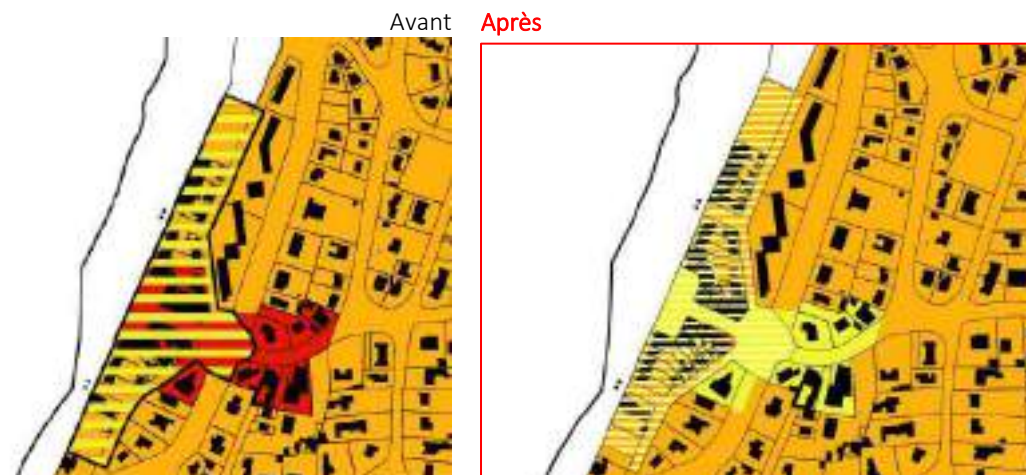
SOORTS-HOSSEGOR

→ Objectif :

Afin de reconnaître les activités existantes sur la place des Landais et éviter le développement d'activités commerciales, la mixité va évoluer vers une mixité des fonctions limitées (plutôt qu'une mixité renforcée). Les arrières de la place des Landais resteront quant à eux à vocation résidentielle exclusive afin d'éviter les changements de destination. La pharmacie déjà présente sur la place restera en mixité des fonctions renforcée en cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser cette activité à cet endroit.

Parcelles concernées : AB0200, AB0198, AB0250, AB0249, AB0199, AB0039, AB0236, AB0041

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions



- Zone urbaine : mixité des fonctions limitées
- Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
- Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive

- Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

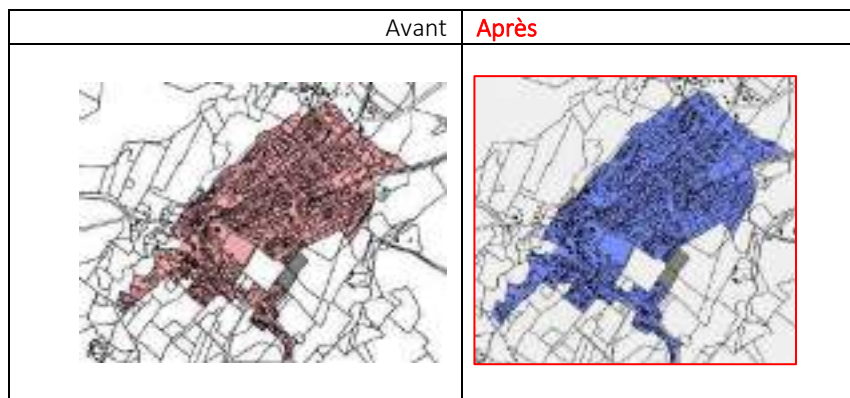
C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)


AZUR

→ Objectif :

Corriger une erreur matérielle en ce qui concerne l'implantation sur emprise publique dans la zone Urbaine du bourg, actuellement règlementée par une implantation à l'alignement. Conformément au précédent PLU, il s'agira d'autoriser également un retrait de 3 m minimum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3 relatif aux implantations par rapport aux emprises publiques.



 Toute construction doit être implantée à l'alignement

 Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum

SAINT JEAN DE MARSACQ


→ Objectif :

Rendre cohérentes les implantations par rapport aux voies sur le quartier route de LOUSTAOU/ de la LAGUE en uniformisant la règle pour garantir la cohérence de traitement. L'implantation par rapport aux voies sera de 5 mètres.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3

Avant **Après**



 Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.
Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465.
Règles particulières à Laberne Goân sur zone d'habitat hors plan masse.

 Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum





SEIGNOSSE

Les modifications du règlement écrit et graphique, sur la Commune de Seignosse, ont pour objet de permettre une meilleure maîtrise de la densification du tissu urbain, et d'assurer la qualité architecturale des constructions.

Il s'agit tout d'abord, de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population (commerces, professions de santé, services publics) et d'y privilégier des formes bâties compactes. Pour ce faire, les emprises au sol ainsi que les hauteurs maximales autorisées ont été augmentées, et les exigences en matière de surfaces de pleine terre diminuées. Les règles d'implantation sont également allégées, pour optimiser la constructibilité du foncier.

Ce secteur central présente deux sous-niveaux de densification. Dans la zone Cœur de Bourg, constituant l'hyper centre de la commune, les règles en matière d'occupation du sol ont pu être particulièrement minimisées, pour poursuivre un processus de densification déjà engagé. En effet, ce secteur comprend déjà des ensembles collectifs en R+2. L'ajout d'un niveau en attique ou en comble a pour but d'améliorer la qualité des logements, en proposant des terrasses ou des mezzanines, afin de compenser la perte de jardins.

Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique. Les règles ont été ajustées pour permettre l'émergence de formes urbaines intermédiaires.

Il s'agit ensuite de préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers périphériques, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire. Les modifications apportées ont pour objectif de gérer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, en limitant notamment les emprises au sol selon la superficie du terrain. Ces règles cherchent à limiter les ruptures de formes urbaines, qui sont souvent à l'origine de problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain. La densification est ainsi priorisée sur les espaces centraux sur lesquels le processus a déjà commencé, et pourra se poursuivre progressivement, au fil des révisions du PLUi et de l'évolution de l'enveloppe urbaine, vers les quartiers périphériques. Dans ces secteurs pavillonnaires, il s'agit enfin de limiter les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux. Les voiries de lotissement sont en effet souvent sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires. De même, les surfaces de pleine terre sont augmentées pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%.

Enfin, dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la Commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.



→ Objectif :

Afin de permettre une meilleure maîtrise de la densification du tissu urbain par des règles de gabarits autorisant une intensification urbaine graduelle de l'hypercentre vers le tissu pavillonnaire périphérique. De nouvelles règles concernant les implantations sur emprises publiques vont être mise en place afin de pouvoir définir deux zones distinctes :

Une zone centre dans laquelle toute construction devra s'implanter entre l'alignement des voies et l'emprise publique et avec un recul de 5 mètres maximum

Une zone péricentrale dans laquelle toute construction devra être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum.

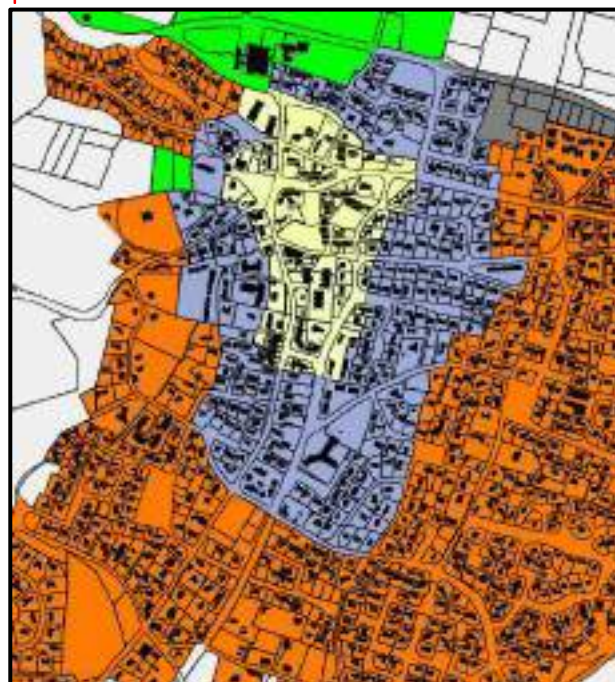
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3

Avant



■ Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Le retrait sera de 10 mètres minimum le long des RD 33, 133 et 465. Règles particulières à Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

Après



■ Toute construction doit être implantée entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul de 5 mètres maximum

■ Toute construction doit être implantée avec un retrait compris entre 3 mètres et 5 mètres maximum



SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif :

En centre-ville d'Hossegor, la dérogation qui existait dans le PLU va être réintroduite et venir compléter la règle déjà existante en ce qui concerne l'alignement des vitrines commerciales en rez-de-chaussée. La légende sera complétée avec : « Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons »



Cette modification entraîne la modification de la légende plan 3.2.3

Avant

- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
 Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
 Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert)

Après

- Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement au nu du mur.
 Ce retrait sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
 Les locaux commerciaux construits en avant des constructions dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce sont autorisés sous réserve d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée, d'occuper la largeur du commerce dont elle dépend, d'avoir une profondeur de 3m et un débord de toit d'1m (passage couvert).
 Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé aux piétons



C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)

ANGRESSE

→ Objectif :

Corriger une erreur matérielle dans la reprise de la zone Uhn du PLU communal de 2018 fixant une emprise au sol à 0% sur 3 secteurs et autorisant uniquement la consolidation du bâtiment existant. Ce classement spécifique s'est basé sur la fragilité des sols et sur une reconnaissance de la Commune en état de catastrophe naturelle. En effet, actuellement 2 secteurs sur 3 bénéficient à tort d'une emprise au sol réglementée à 30% et 22%.

En conséquence cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 relatif à l'emprise au sol.

Avant **Après**



0 % sauf travaux de remise aux normes et possibilités d'extensions régies par le règlement écrit

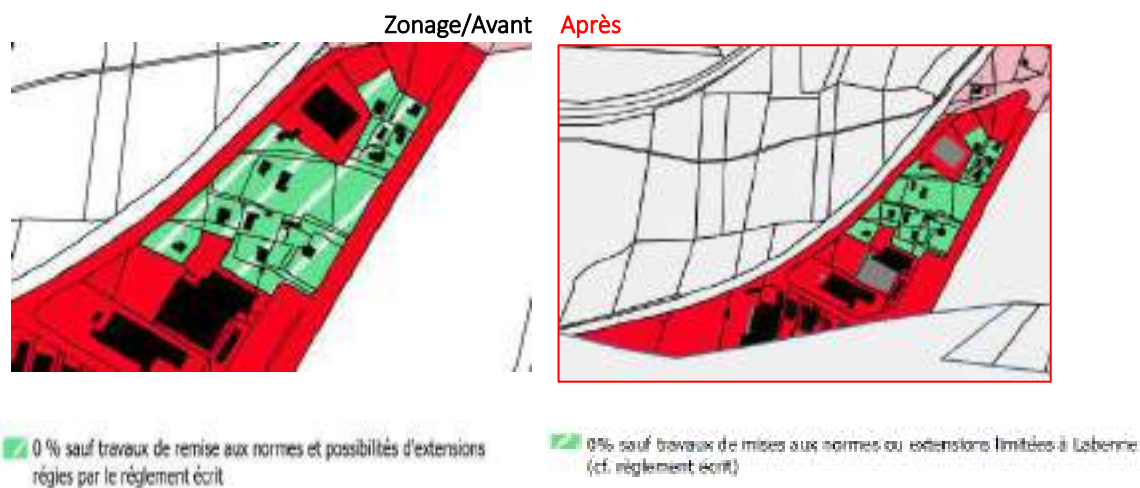


LABENNE

→ Objectif :

Sur le secteur de Berhouague, en complément des règles inscrites dans le règlement écrit la légende du document graphique 3.2.5 va être reformulée concernant l'emprise au sol à 0% : « 0% sauf travaux de mises aux normes ou extensions limitées à Labenne ».

Cette modification entraîne la modification de la légende du plan 3.2.5



→ **Objectif :**

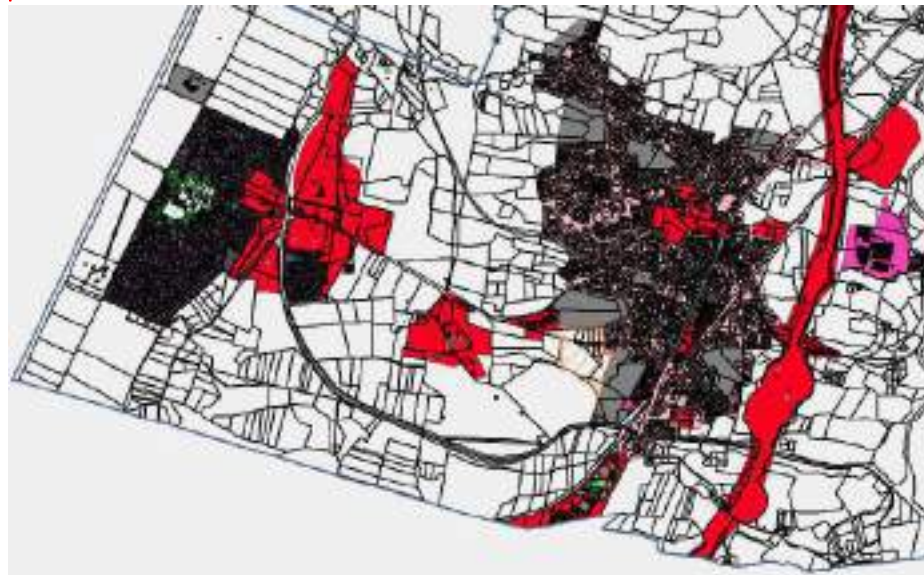
Afin de répondre aux projets commerciaux Avenue de la Plage, la légende du plan 3.2.5 va être modifiée en ce qui concerne les secteurs avec une emprise au sol de 32% et 35% : « Règle particulière pour les projets exclusivement commerciaux (Cf. règlement écrit) ».

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant **Après**



35 %
32 %



35 % - Règle particulière pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)
32 % - Règle particulière pour les projets exclusivement commerciaux (cf. règlement écrit)



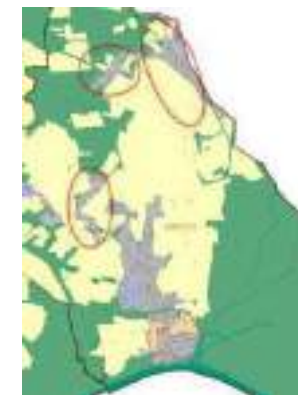
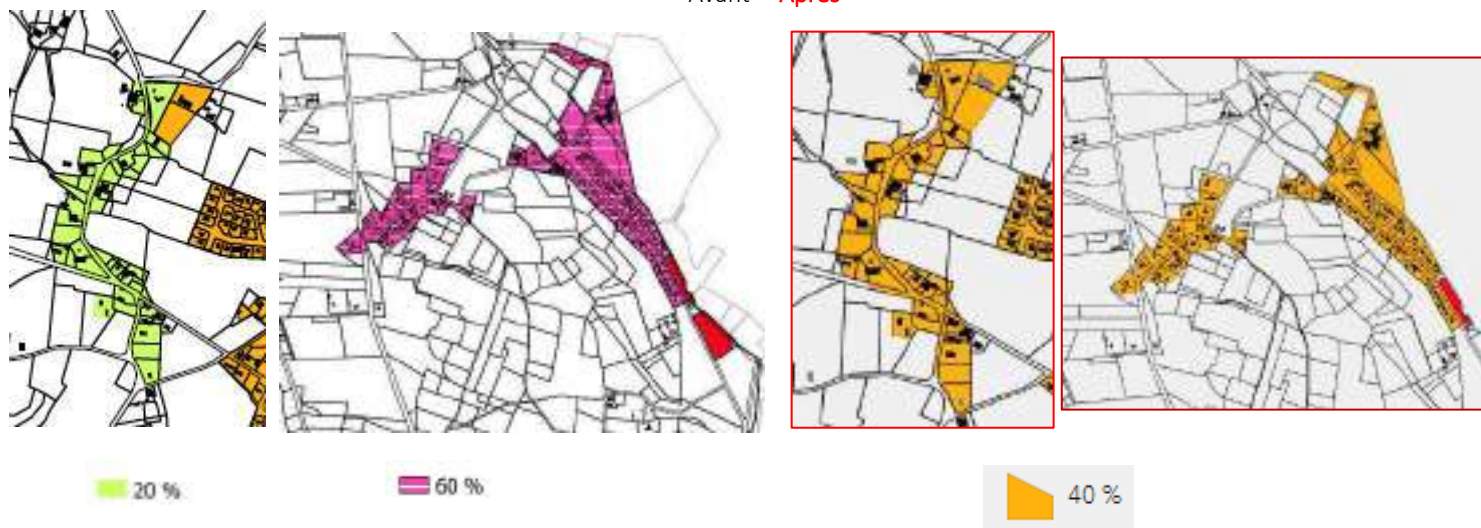
SAUBUSSE

→ Objectif :

Pour une raison d'équité la règle de l'emprise au sol sera uniformisée sur toute la commune notamment sur le quartier des Thermes ainsi que sur le secteur se situant entre le Nord-Ouest du Bourg et l'Est de la zone d'activité Jouandema. L'emprise au sol sera désormais réglementée à 40% sur l'ensemble de la commune.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant **Après**



SEIGNOSSE

→ Objectif :

Afin de préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers périphériques, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire. Les modifications apportées ont pour objectif de gérer l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions, en limitant notamment les emprises au sol selon la superficie du terrain (hors périmètre de Seignosse Océan). Ces règles cherchent à limiter les ruptures de formes urbaines, qui sont souvent à l'origine de problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain. La densification est ainsi priorisée sur les espaces centraux sur lesquels le processus a déjà commencé, et pourra se poursuivre progressivement, au fil des révisions du PLUi et de l'évolution de l'enveloppe urbaine, vers les quartiers périphériques.

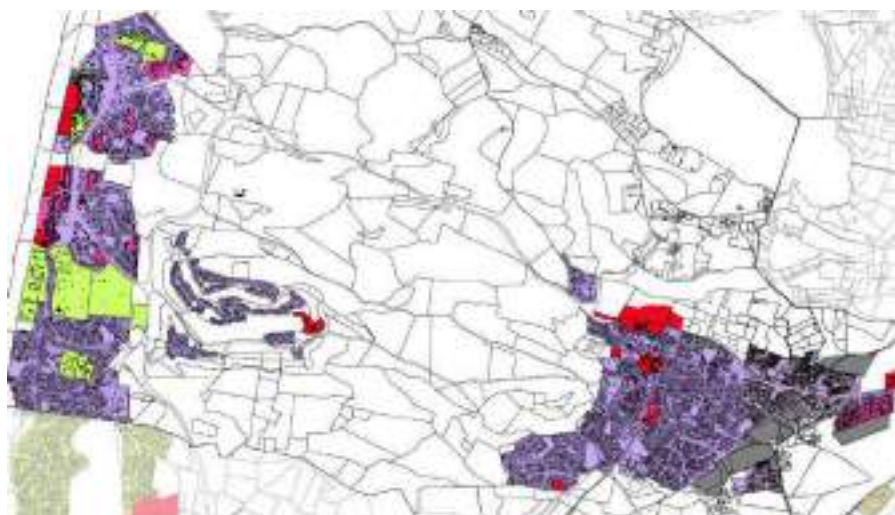
Dans ces secteurs pavillonnaires, il s'agit enfin de limiter les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux. Les voiries de lotissement sont en effet souvent sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires. De même, les surfaces de pleine terre sont augmentées pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant

Après



Emprise au sol variable selon la taille des terrains (cf. règlement écrit)

20 %

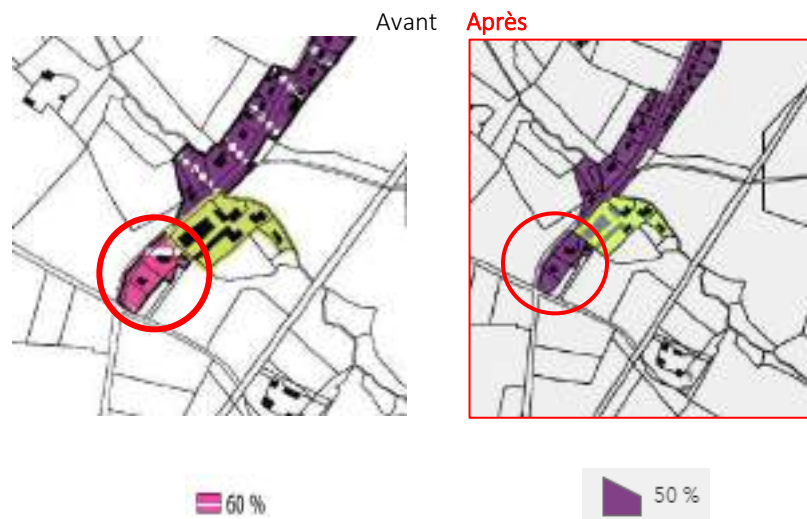


SOUSTONS

→ Objectif :

Par souci de cohérence avec les parcelles voisines, un secteur va passer de 60% à 50% d'emprise au sol. Les parcelles concernées sont les parcelles BT 154 à 201 situées au lieu-dit Mautre, route de Tosse.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5





→ Objectif :

Par souci de cohérence avec les dispositions spécifiques liées à l'intérêt patrimoniales des parcelles AC 475, AC 474, AC 473, AC 468, AC 470, AC 1279, AC 477, AC 476, AB 47 à AB 50 et AC 1280. L'emprise au sol va être redéfini à la baisse sur les propriétés relevées au titre de la loi Paysage. En effet les bâtis relevés comme patrimoine bâti remarquable ne permettent pas de modifier la densité du bien. Les fonds de parcelles situées en zone Naturelle ne seront pas impactées par cette modification (l'emprise au sol en zone naturelle n'est pas régie par le document graphique)

Parcelles concernées : AC 475, AC 474, AC 473, AC 468, AC 470, AC 1279, AC 477, AC 476, AB 47 à AB 50 et AC 1280

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5



Avant **Après**



■ Non réglementé. Règles particulières sur la commune de Labenne

■ 5 %





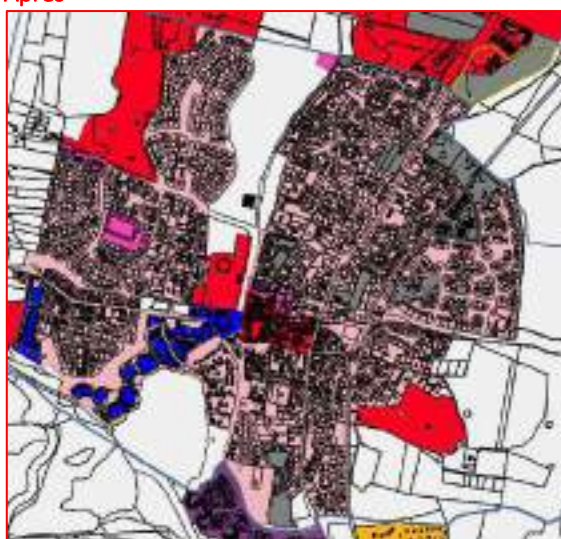
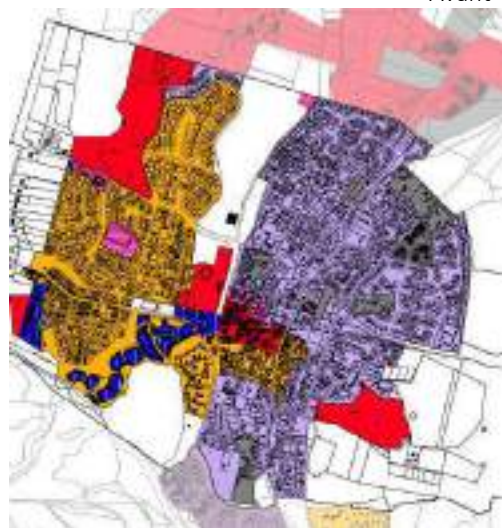
VIEUX BOUCAU

→ Objectif :

Par souci de cohérence, harmoniser les secteurs concernés par une emprise au sol à 30% et 40% : la règle évolue vers une emprise au sol à 35%. Concernant les autres secteurs les règles restent inchangées.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5

Avant **Après**



40 %

30 %

35 % - Règle particulière à Labenne pour les projets exclusivement commerciaux
(cf. règlement écrit)



C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)

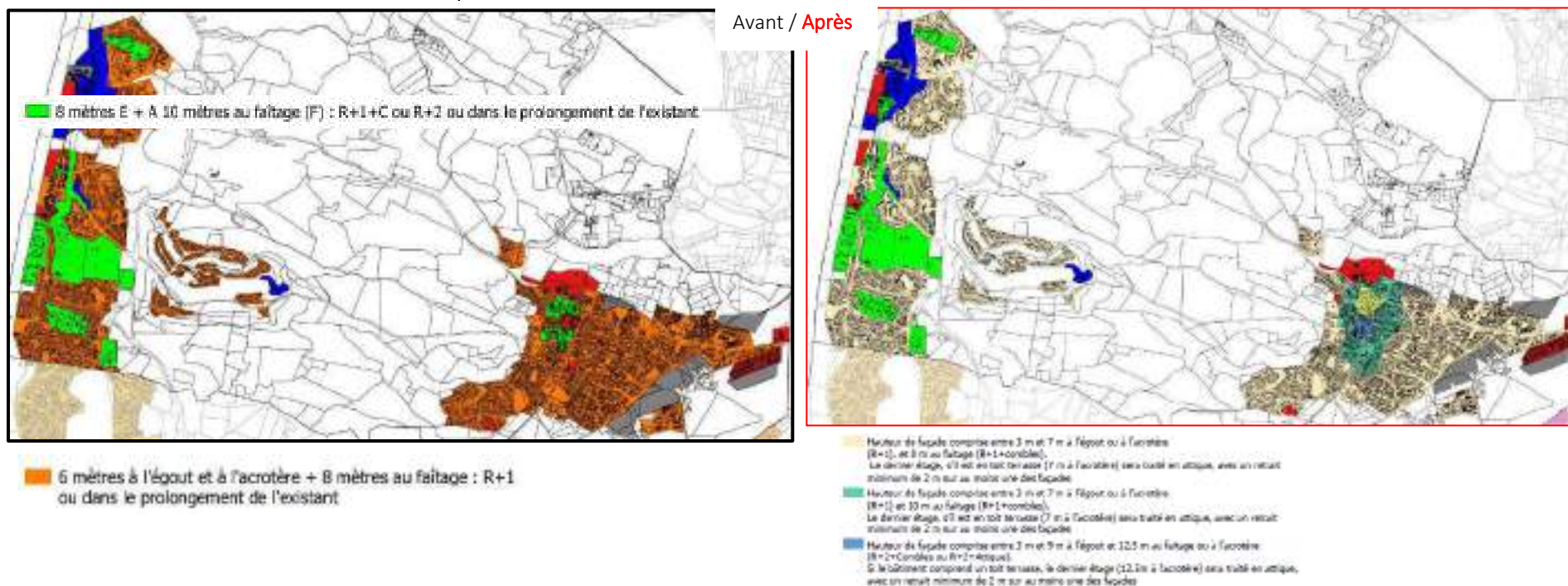
SEIGNOSSE

→ Objectif :

Dans l'objectif de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population (commerces, professions de santé, services publics) et d'y privilégier des formes bâties compactes. Pour ce faire les hauteurs maximales autorisées ont été augmentées. Nous pouvons distinguer 2 secteurs : un secteur central présente deux sous-niveaux de densification. Dans la zone Cœur de Bourg, constituant l'hyper centre de la Commune, les règles en matière d'occupation du sol ont pu être particulièrement minimisées, pour poursuivre un processus de densification déjà engagé. En effet, ce secteur comprend déjà des ensembles collectifs en R+2. L'ajout d'un niveau en attique ou en comble a pour but d'améliorer la qualité des logements, en proposant des terrasses ou des mezzanines, afin de compenser la perte de jardins.

Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique. Les règles ont été ajustées pour permettre l'émergence de formes urbaines intermédiaires.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6





VIEUX BOUCAU

→ Objectif :

Afin de préserver la typicité architecturale de certains quartiers (clos des fermettes et quartier entre la route des lacs et l'avenue de Moïsan), la hauteur des constructions autorisées va changer de R+1 à rez-de-chaussée avec une hauteur maximale de 4 mètres.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6

Avant **Après**



6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faitage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 mètres



C7. PATRIMOINE (3.2.7)

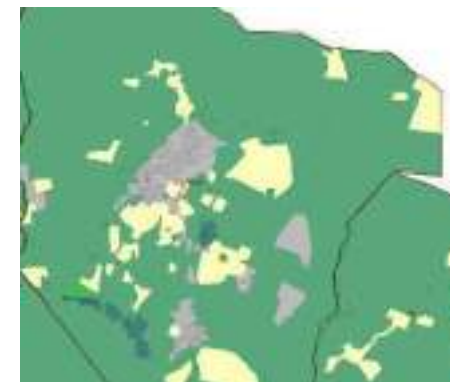
AZUR

→ Objectif :

Rectifier une erreur matérielle sur la localisation de la maison Rappold à protéger (identification faite par erreur sur la parcelle voisine, n°G115).

En conséquence, cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 relatif au patrimoine.

Parcelles concernées : G 750



Avant **Après**



☆ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

CAPBRETON

→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 160 bâtis de la commune vont être ajoutés à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et de l'annexe au règlement écrit.

Parcelles concernées : BT 10 à 15, BT 424, BT 34, BT 23, BT 19, BT 403, BT 53, BT 52, BT 49, BT 338, BS 33, BS 25, BS 214, BS 215, BS 22, BS 5, BS 18, BT 275, BT 279, BT 280, BT 274, BT 425, BT 241, BT 228, BT 236, BT 194, BT 360, BT 363, BT 433, BT 368, BT 144, BT 145, BT 151, BT 154, BT 48, BT 44, BT 485, BT 166, BT 476, BT 85, BT 82, BT 86, BT 441.



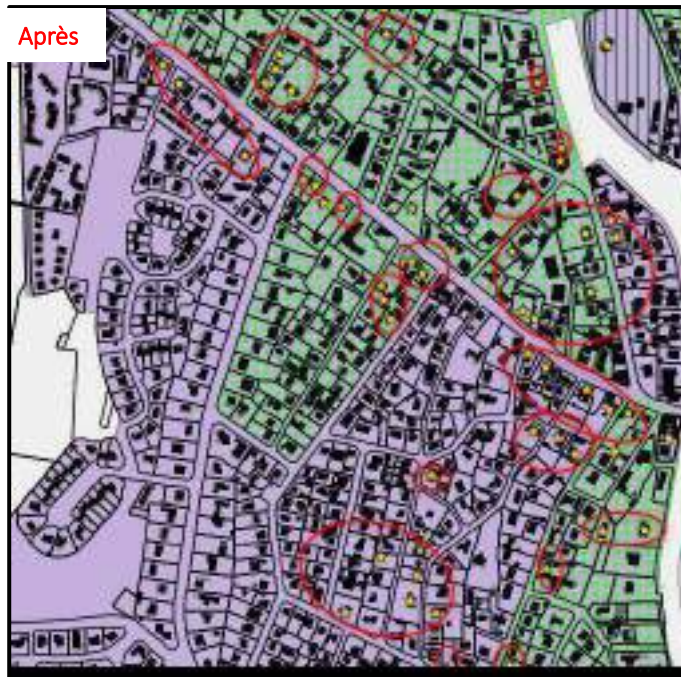
★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



Parcelles concernées : BR 19, BR 63, BR 71, BS 152, BS 153 ; BS 154, BS 282, BS 18, BS 121, BS 111 et 112, BS 249, BS 87, BS 42, BS 46, BS 82, BS 211, BS 294, BS 94, BR 124, BR 125, BR 127, BR 166, BR 167, BR 163, BR 162, BR 160, BP 119, BP 120, BP 124, BP 130, BP 154, BP 114, BP 133, BP 131, BP 386, BP 146 BP 498, BP 426, BP 33, BP 306, BP 304, BP 23, BP 303, BP 241, BP 243, BP 226.



Avant



Après

☆ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Parcelles concernées : BP 254, BP 293, BP 273, BP 506, BK 130, BK 582



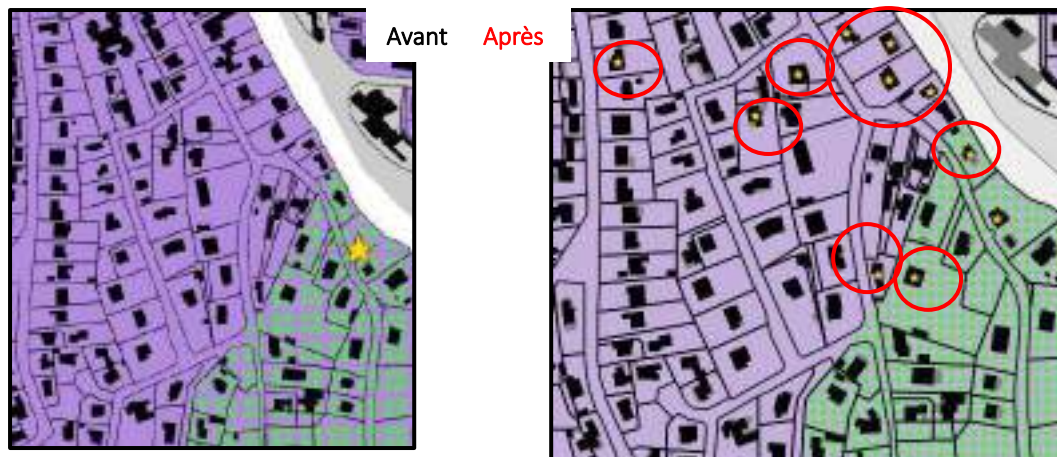
Avant



Après



Parcelles concernées : BK 146, BK 120, BK 674, BK 123, BK 122, BK 100, BK 98, BK 108, BK 109

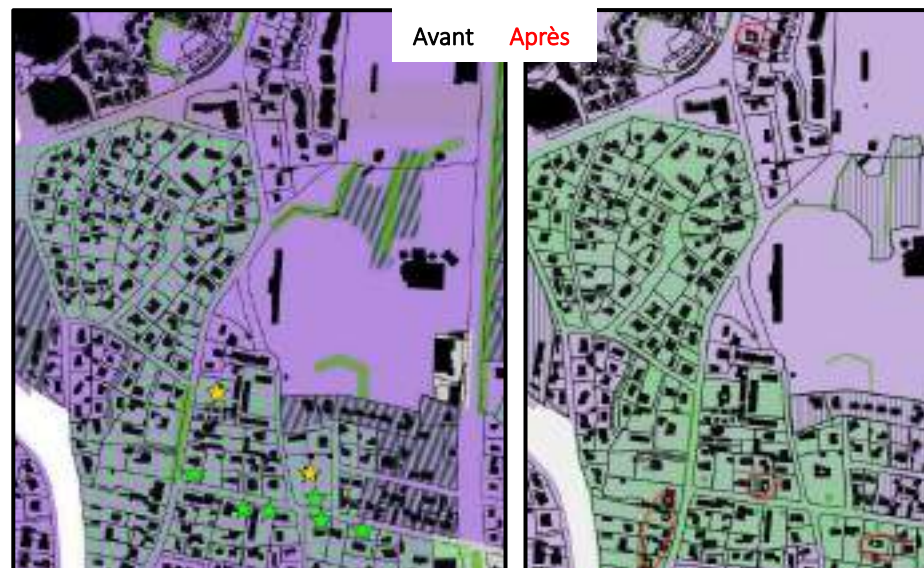


★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

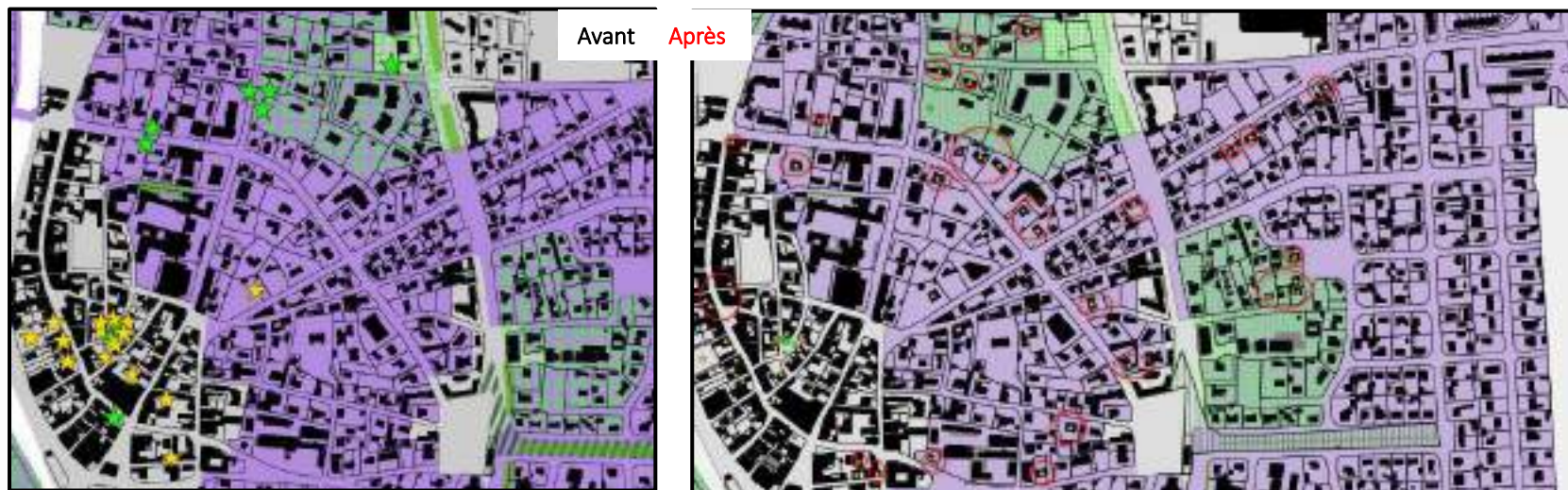
★ Arbre remarquable à protéger

Parcelles concernées : AC 221, AP 417, AP 57, AP 55, AP 51, AP 464

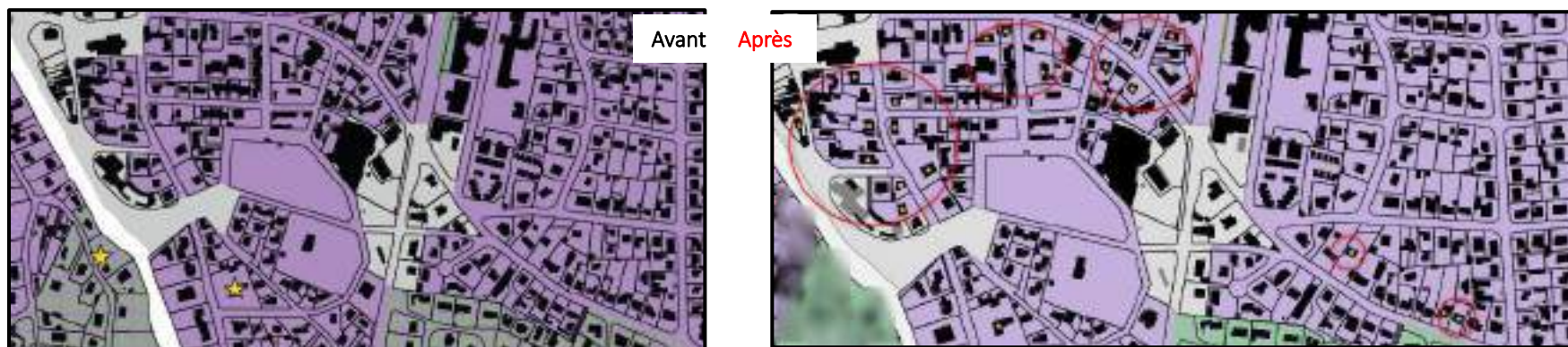




Parcelles concernées : AP 194, AP 202, AP 208, AP 305, AP 18, AP 215, AP 216, AP 217, AP 419, AP 220, AR 279, AP 287, AR 146, AR 496, AR 130, AR 301, AR 287, AR 324, AR 412, AR 118, AR 120-121, AR 197, AR 128, AR 215, AS 351, AS 365, AS 80, AS 328, AS 48, AS 46, AS 278



Parcelles concernées : AR 28, AR 45, AR 543, AR 48, AR 52, AR 95, AR 97, AR 104, AR 628, AR 596, AR 63, AR 72, AR 557, AR 26, AR 67, AR 68, AS 230, AS 218 et AS 308



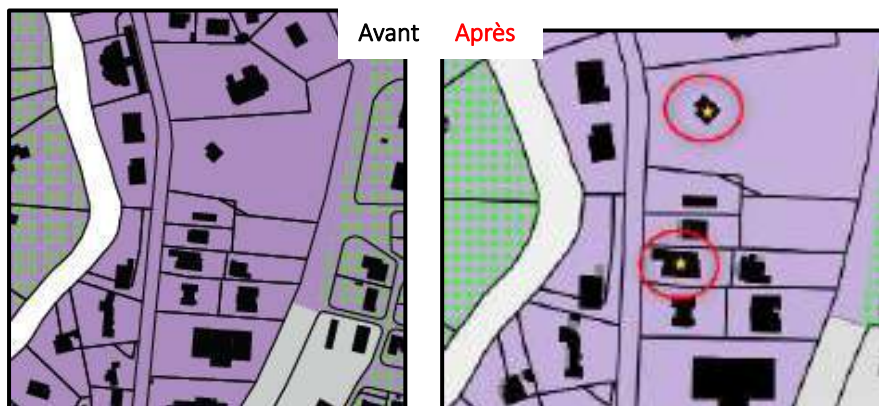
★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

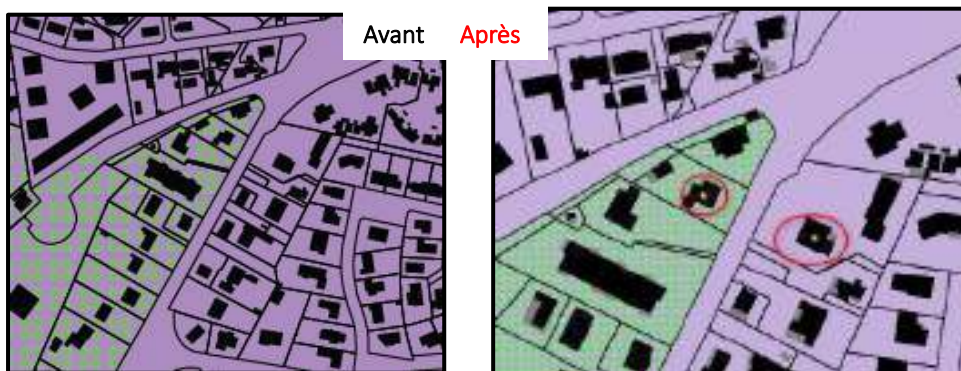
★ Arbre remarquable à protéger



Parcelles concernées : BI 205, BI 109, BH 43 et BH 62



★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



MAGESCQ

→Objectif

Conformément à la création de la nouvelle OAP sur les parcelles AL 48 et 49, une protection paysagère sera ajoutée sur la parcelle AL 49 avec l'identification d'un arbre remarquable au Nord ainsi que le repérage, comme élément patrimoniale à protéger, d'une maison de maître sur la même parcelle.

Parcelles concernées : AL 49

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe au règlement écrit.



Patrimoine végétal à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

★ Arbre remarquable à protéger

Patrimoine bâti :

★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Afin de limiter la densité et préserver les boisements existants, des protections paysagères vont être rajoutées sur les parcelles AA0062 et AB0010.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Surface naturelle à protéger

Avant **Après**



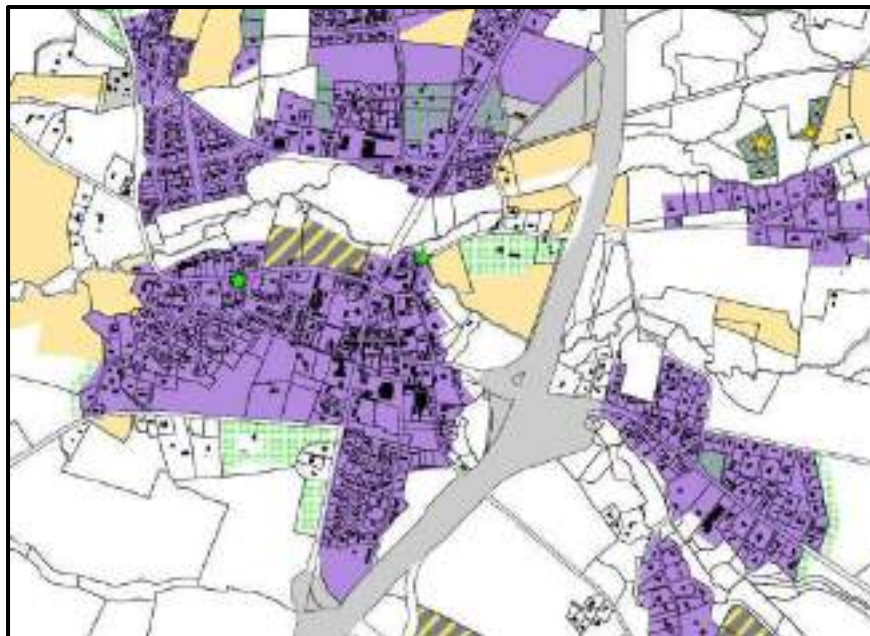
→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, neuf maisons de Maîtres ainsi que quatre maisons en bande vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

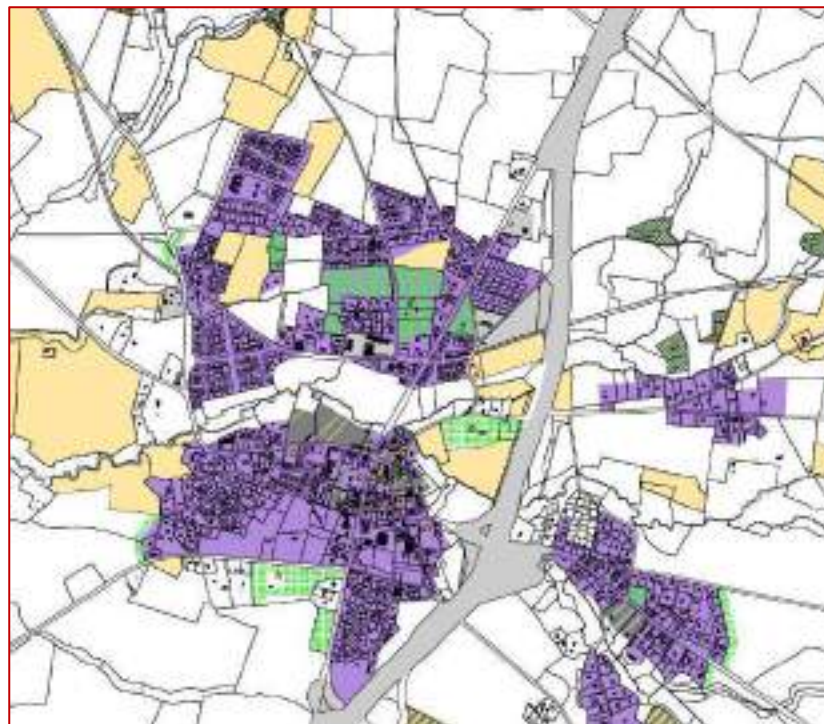
Parcelles concernées : AL 120, AL68, AL 137, AL 49, AL 92, AL 138, AC 19, AK 65, AI 51, AI 144, AI 3, AB 79

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe au règlement écrit.

Avant



Après



Patrimoine bâti :

★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



MOLIETS-ET-MAA

→Objectif

Sur le quartier de Maa, les espaces de pleine terre vont être majorés de 40% à 70%, dans l'objectif de préserver sa qualité paysagère. 4 ariaux à protéger sont également identifiés.

Parcelles concernées : AH 158, AH 134, AH 119, AL116, AL117 et AL 191.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Secteurs avec règle d'espace de pleine terre mentionnée à titre informatif (l'obligation de la règle à retrouver dans le règlement écrit)

↗ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : FT = 30%

↖ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : FT = 40%

↘ Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : FT = 50%

Secteur de réglementation spécifique pour les espaces de pleine terre : FT = 70%



Patrimoine bâti et végétal

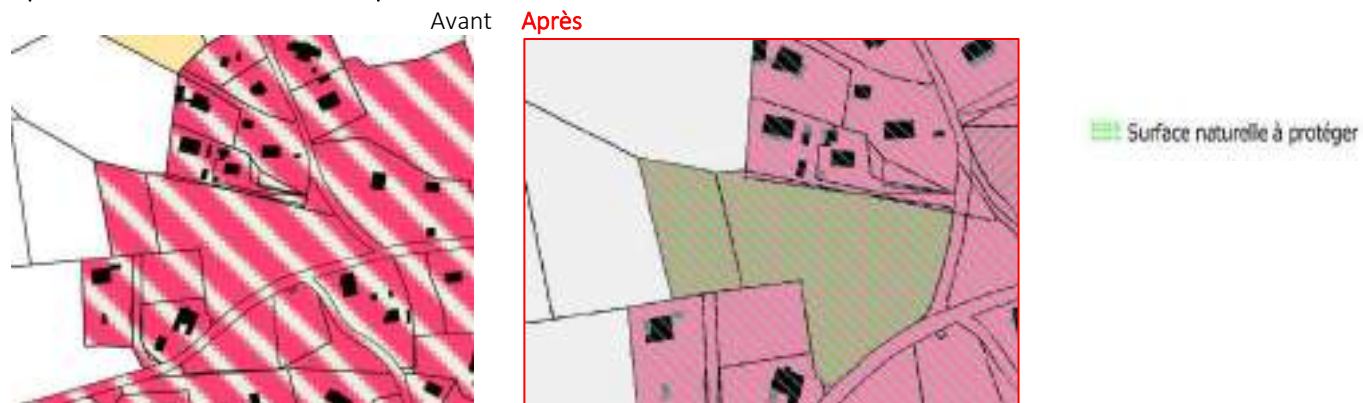
▨ Aerial (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Afin d'assurer la protection des boisements existants sur le site, une protection paysagère : surface naturelle à protéger sera rajoutée sur les parcelles AH 158 et 134 localisées sur le quartier de Maa.

Parcelles concernées : AH 158 et AH 134

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.



→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur la parcelle AV 214 avec l'ajout d'une protection paysagère et le repérage de quelques arbres remarquables. .

Parcelles concernées : AV 214 Surface estimée : 2600 m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

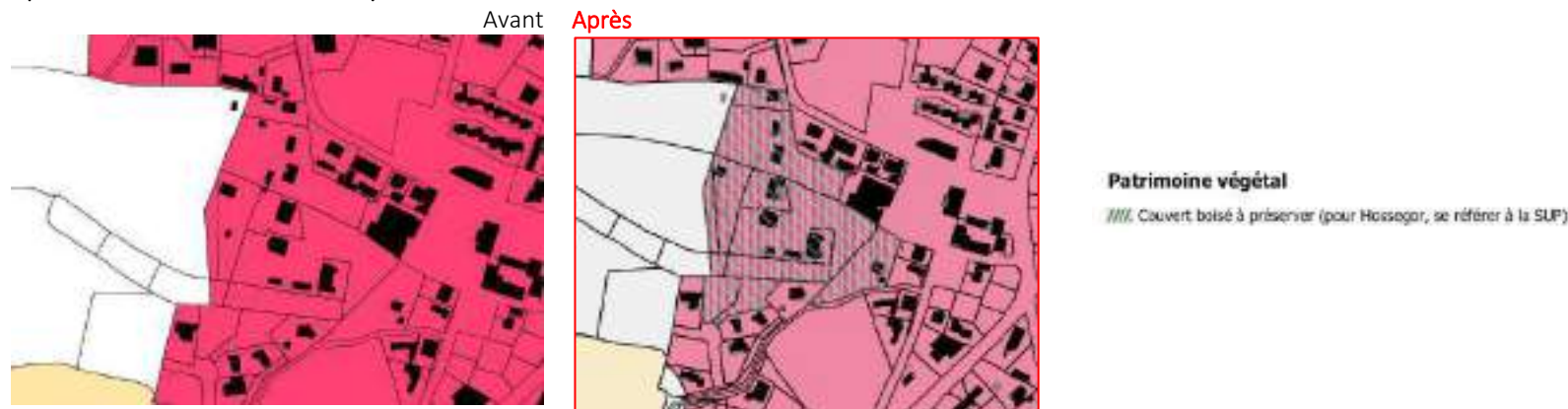


→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur certaines parcelles du quartier Grand Biron avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AX 120, 117, 121, 124, 171, 170, 169, 168, 204, 203, 59, 119 Surface estimée : 20919 m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.



→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AV 15 à 17 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents : chênes lièges et pins.

Parcelles concernées : AV 15, 16, 17 Surface estimée : 5572m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.





→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AM 22 et 23 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AM 22 et 23 Surface estimée : 6215 m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant

Après



Patrimoine végétal

III. Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Préserver les éléments boisés présents sur les parcelles AV 67 à 70 avec l'ajout d'une protection paysagère des espaces boisés présents.

Parcelles concernées : AV 67, 68, 69 et 70 Surface estimée : 7600 m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant

Après



Patrimoine végétal

III. Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)



→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, quatre bâtis vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AV 69, AV 290, AV 287, AV 140 Surface estimée : 3844m²

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant

Après



Patrimoine bâti :

★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

SEIGNOSSE

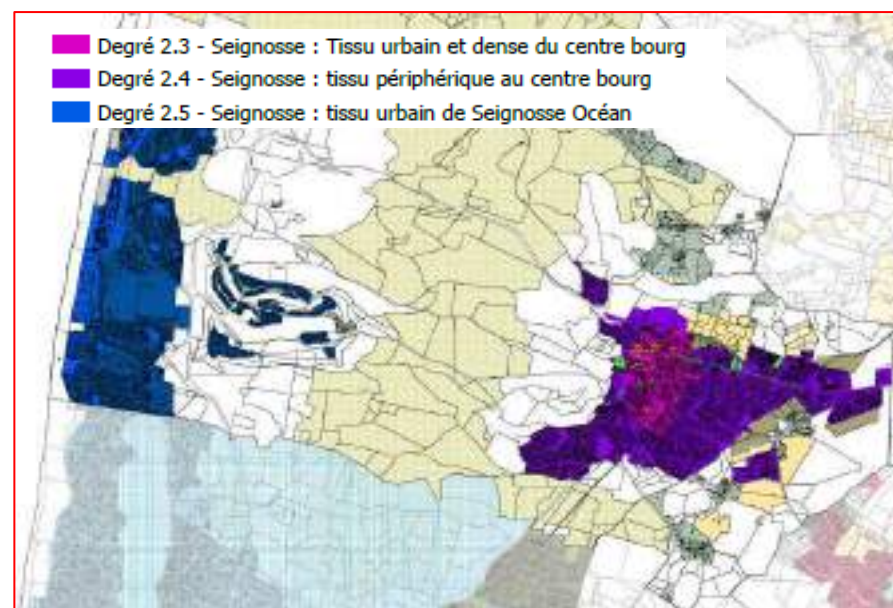
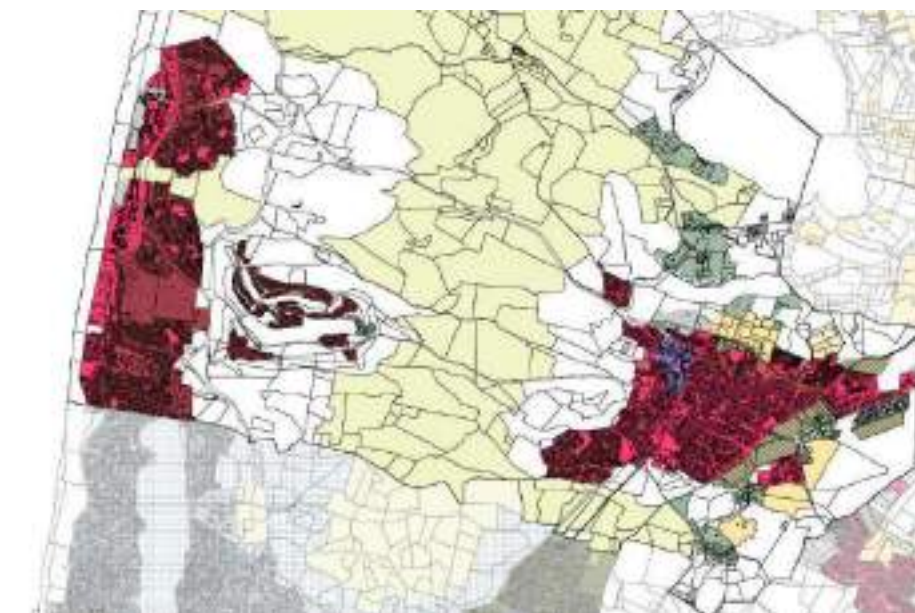
→Objectif

Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la Commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de Seignosse dans les nouvelles constructions ainsi que pour les rénovations. Un degré spécifique a ainsi été établi, en distinguant, pour certaines règles, le secteur Océan du secteur Bourg, en raison de leurs particularités architecturales.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 ainsi que l'ajout d'un nouveau degré architectural

Avant

Après



- Degré 3 - Habitat et bourgs traditionnels
- Degré 4 - Tissu pavillonnaire



→Objectif

Afin de préserver les couverts boisés et les arbres emblématiques dans le centre-bourg de la commune, une protection paysagère du couvert boisé sera rajoutée sur les parcelles AK 245, 253, 326 et 327.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant **Après**



Patrimoine végétal

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossogor, se référer à la SUP)



→Objectif

Afin de préserver les boisements proches du ruisseau et la présence d'une zone humide une protection paysagère du couvert boisé sera ajoutée en partie sur les parcelles AK 393, 355, 256 et 46 se situant le long du ruisseau afin de pouvoir imposer une replantation des arbres en cas d'abattage. Sur la parcelle AK 217 le couvert boisé déjà présent sera étendu au nord de la parcelle.

Parcelles concernées : AK 393, 355, 256, 46 et 217

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence



→Objectif

Une protection du couvert boisé sera rajoutée sur la parcelle AA245 et la parcelle sur le domaine public au nord de la parcelle AA 137. Ces parcelles sont déjà concernées par la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC), la protection paysagère va venir préserver le couvert boisé en imposant la replantation des arbres coupés.

Parcelles concernées : AA 245 et parcelle sur domaine public

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence





→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 26 bâtiments du centre bourg de la commune vont être ajoutées à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AK 152, AK0005, AK 17, AK 18, AK 417, AA 102, AA289, AA211, AA 212, AA 210, AK 37, AK 52, AK 251, AK 326, AK 43, AK 334, AK 46, AK 216, AA 23, AA28, AA26, AA 20, AA 21, AA 243, AA18 et AA16

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence



★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)



SOUSTONS

→Objectif

En complément des bâtis à protéger, les jardins de représentations, parcs arborés ou boisements remarquables de ces bâtis seront aussi préservés au titre d'une protection paysagère : surface naturelle à protéger. Ces protections sont localisées sur la rue Vicomte, Avenue du Gay, rue Pontneau, rue d'Aste, Avenue du Général de Gaulle, sur le quartier Galleben et quartier de l'Eglise.

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant **Après**



 Surface naturelle à protéger



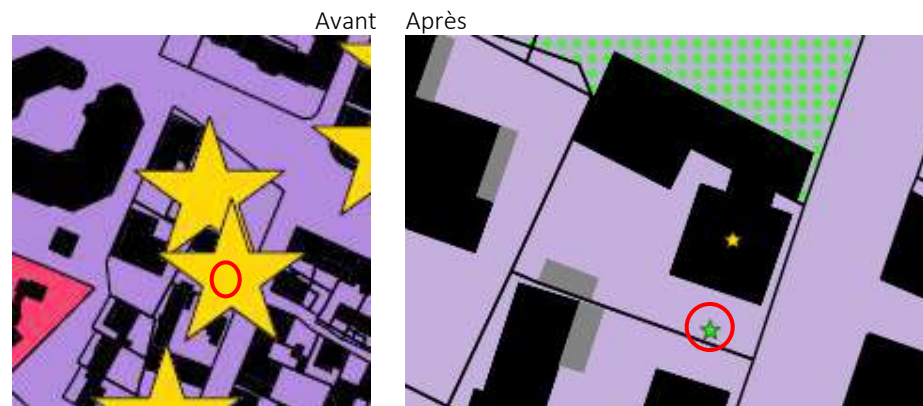


→Objectif

Conformément à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une protection patrimoniale végétale sera ajoutée sur la parcelle AB 28. Le tilleul présent côté rue d'Aste sera préservé comme étant un arbre remarquable à protéger.

Parcelle concernée : AB 0028

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

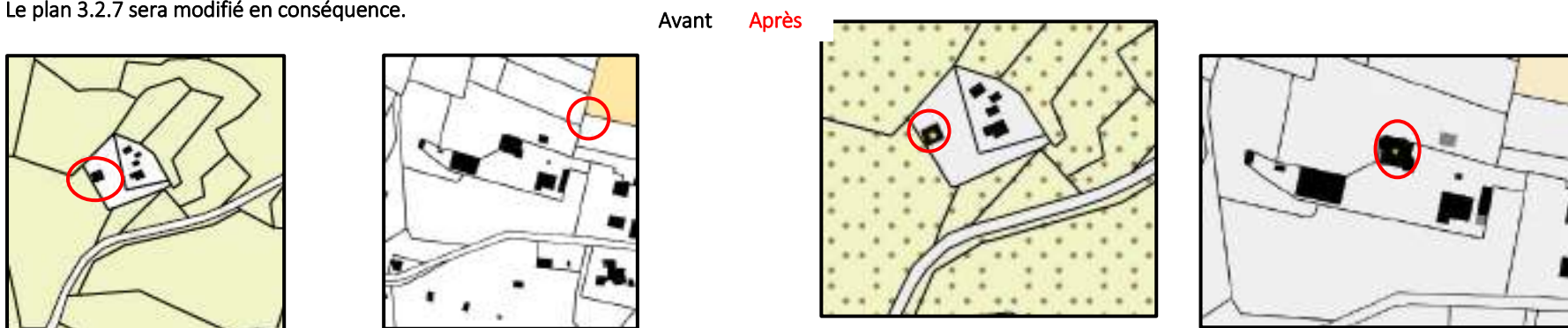


→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 2 bâtiments vont être ajoutés à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelle concernée : AW84 et CT243

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.



☆ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Suite au jugement du Tribunal Administratif de PAU en date du 29 décembre 2015 (bâtiment en ruine), la protection patrimoniale au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme présente sur la parcelle AB 436 sera supprimée.

Parcelle concernée : AB 436

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant Après



Patrimoine bâti :

- ★ Élément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

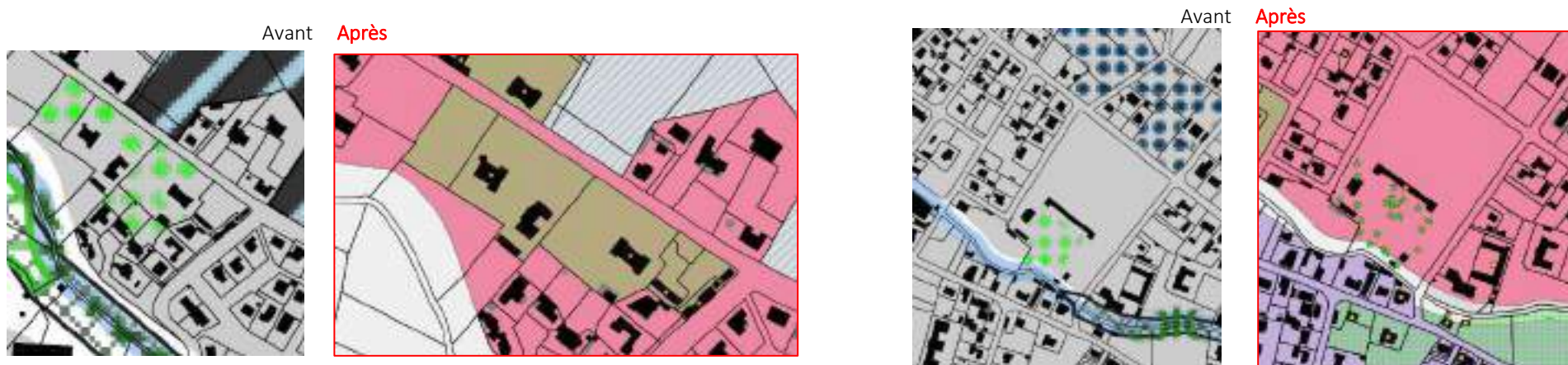


→Objectif

Redéfinir les motifs de protections de couvert boisé, pour des raisons paysagères et non écologiques. En cohérence avec les fiches patrimoniales protégeant les bâtis et les jardins/parcs arborés et suite aux résultats de l'étude environnementale, les protections écologiques (corridors en pas japonais) présentes sur certaines parcelles situées sur l'Avenue du Gay et sur l'espace vert du stade seront remplacées par une protection paysagère des jardins et des arbres remarquables (l'enjeu écologique n'étant pas avéré).

Parcelle concernée : AI 192, 193, 761, 801, 802, 803 et AC 443

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et 3.2.8.



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Patrimoine végétal

Couvert boisé à préserver (pour Hosségor, se référer à la SUP)

Patrimoine végétal à protéger (pour Hosségor, se référer à la SUP)

Arbres remarquables à protéger



VIEUX-BOUCAU

→Objectif

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 3 bâtiments vont être ajoutés à la liste du Patrimoine annexée au règlement écrit du PLUi comme éléments patrimonial bâti à protéger.

Parcelles concernées : AL 48, AL 259, AK 544

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence, ainsi que l'annexe du règlement écrit.



Avant **Après**



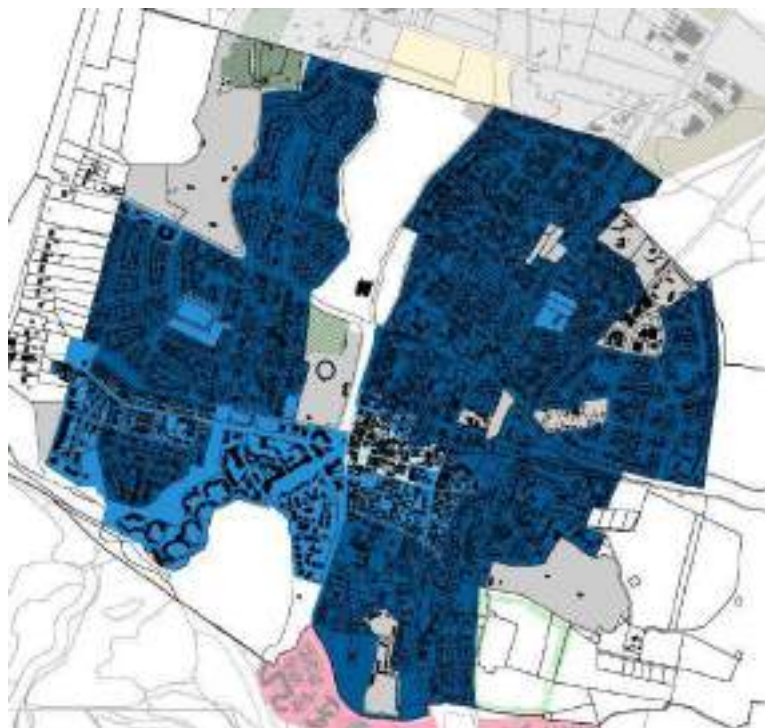
★ Elément patrimonial bâti à protéger (pour Hossegor, se référer à la SUP)

→Objectif

Suite à de nouvelles règles architecturales sur la commune et aux similitudes réglementaires entre le degré 2.1 et 2.2, les secteurs architecturaux vont être réduits au nombre de 2. L'objectif étant d'uniformiser les règles pour les degrés 2.1 et 2.2, devenus une seul degré 2.1 « tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique ».

Le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.

Avant **Après**



- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain et dense
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu périphérique au bourg ancien
- Degré 2.3 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire



- Degré 2.1 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique
- Degré 2.2 - Vieux-Boucau-les-Bains : Tissu pavillonnaire



C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

AZUR

→ Objectif :

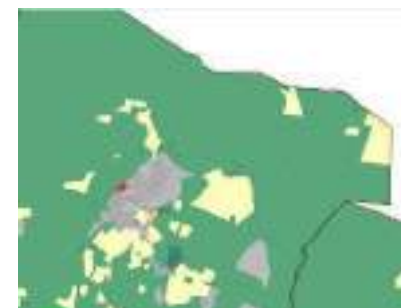
Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un espace boisé classé (EBC) qui empiète sur des bâtiments (ateliers municipaux).

Parcelles concernées : G1062, G572, G 571, G0911

Avant **Après**



OIC Espaces boisés classés hors Loi Littoral





MAGESCQ

→ Objectif :

Suite à une erreur matérielle, rectifier la bande tampon autour des fossés/ cours d'eau au Sud de la ZA Tinga et le long de l'A63. Conformément au règlement écrit, en zone urbaine un espace tampon de 4 mètres doit être appliqué et en zone agricole et naturelle un espace tampon de 25 mètres est demandé.

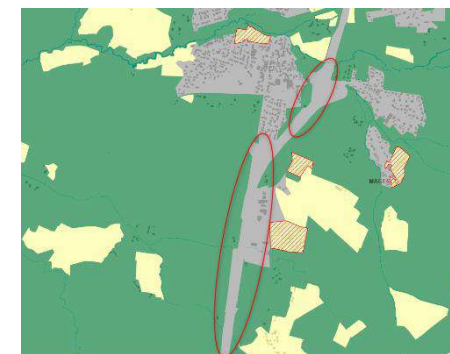
Avant **Après**



Trame bleue

 Zones humides

 Cours d'eau et surfaces en eau



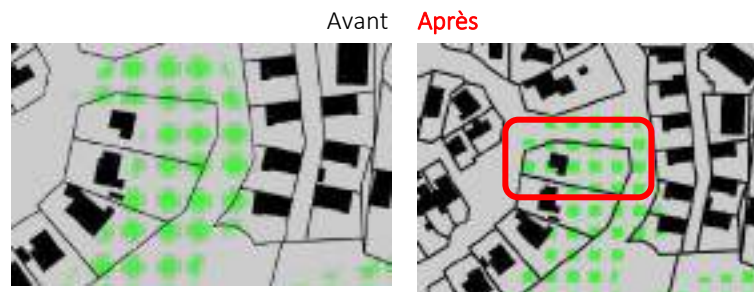


MESSANGES

→Objectif

Ajout d'une protection environnementale sur la parcelle AD0165 en continuité avec la prescription environnante déjà existante. La maison ainsi que l'annexe ont été détournées afin de permettre la réalisation de travaux sur la construction existante.

Parcelles concernées : AD0165 .



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

MOLIETS ET MAA

→ Objectif

Afin d'être en cohérence avec la présence d'une protection écologique la partie Sud de la parcelle AV 138 et qui s'étend sur les parcelles environnantes. Le corridor en pas japonais présent, sera étendu sur l'ensemble de la parcelle. Il s'agit d'une parcelle boisée avec la présence de beaux arbres et de pins.

Parcelles concernées : AV 138 Surface estimée : 3844m²

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.



→ Objectif :

Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un espace boisé classé (EBC) qui empiète sur le domaine public. Il y a une reprise de la délimitation du PLU.

Parcelle concernée : AZ 364





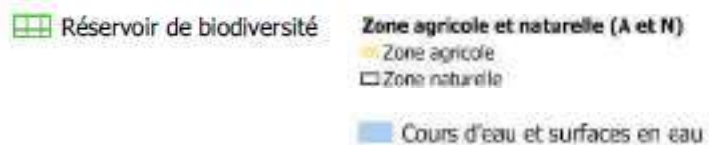
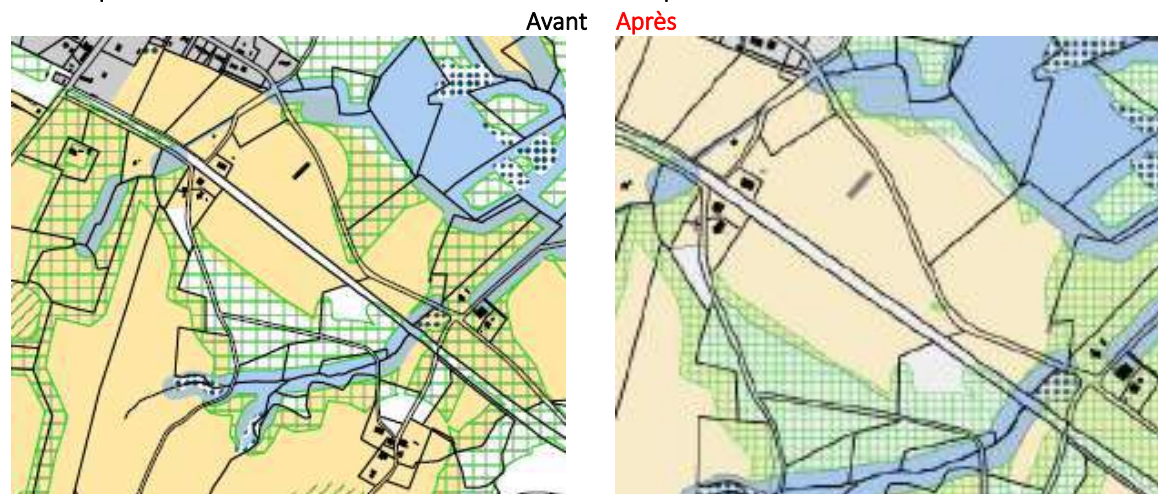
SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ Objectif :

Suite à une erreur matérielle, un détournement de 100 mètres du réservoir de biodiversité présent sur la parcelle BY0029 sera effectué autour des serres autorisées sur la base du PLU de la commune en 2020. Cette rectification interviendra dans l'objectif d'être en cohérence avec l'autorisation délivrée (DP04026120D0008) par le Maire le 28/02/2020 avant l'opposabilité du PLUi de MACS.

Parcelle concernée : BY29

En conséquence cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8





SAINT-MARTIN DE HINX

→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant la trame bleue se situant en zone urbaine. Conformément au règlement écrit la zone tampon impactant les parcelles H1482 et H1671, H1103 et G0524 sera réduite à 4mètres.

Parcelles concernées : H 1482, H1671, H 1103 et G0524

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



Avant **Après**



Trame bleue

▨ Zones humides

■ Cours d'eau et surfaces en eau



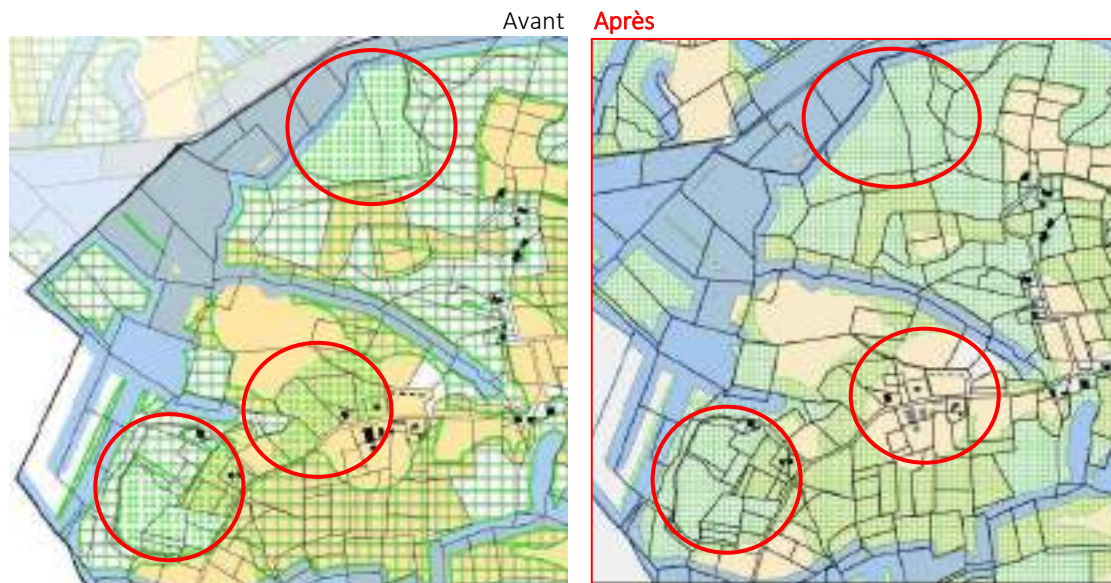
→Objectif

Corriger une erreur matérielle concernant la présence de corridor en pas japonais sur certaines parcelles de la commune notamment des parcelles situées en zone agricole. La protection écologique présente sur les parcelles A0017 et 0018, A0457 et parcelles mitoyennes ainsi que la parcelle A428, sera remplacée par un réservoir de biodiversité.

En effet une erreur de prise en compte issu du PLU a été faite en ce qui concerne un zonage archéologique. Conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture une exploitation agricole est bien présente sur la parcelle A0428, le corridor en pas japonais sera remplacé par un réservoir de biodiversité et un détournement autour des bâtis par un buffer de 100m sera réalisé tout en préservant les boisements.



Parcelles concernées : A0017, A0018, A0457 et A0428
 Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

Réservoir de biodiversité

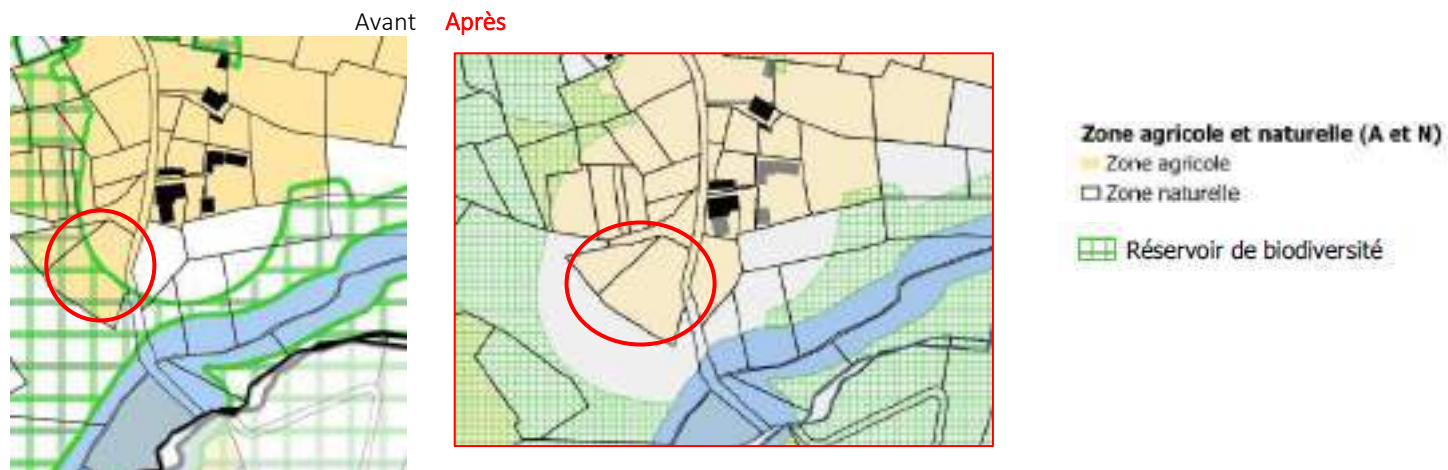


→Objectif

Afin de corriger une erreur matérielle et en cohérence avec l'autorisation d'urbanisme délivrée : un détournage de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour d'un bâtiment agricole, actuellement non-visible au cadastre.

Parcelles concernées : F 285

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



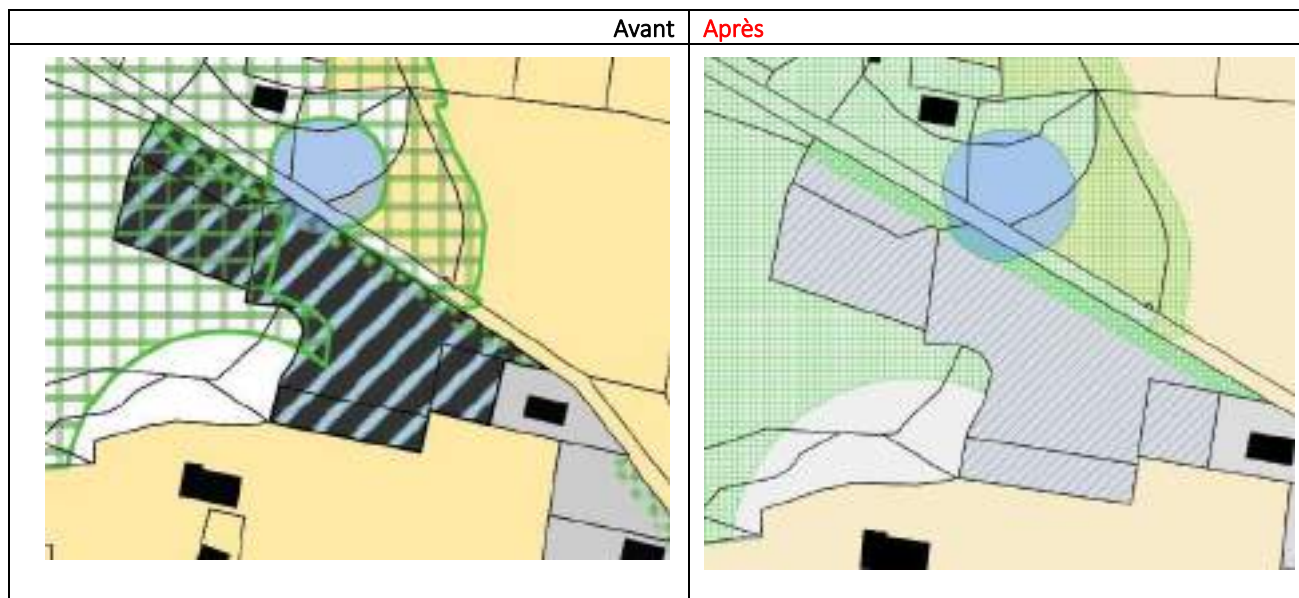


SAUBUSSE

→Objectif

Afin de rectifier une erreur matérielle et pour faire suite à la réalisation d'une nouvelle étude environnementale sur la zone 2AU économique portée par MACS, la délimitation du réservoir de biodiversité sera revue sur la partie qui empiète sur cette zone 2AU éco. Le corridor en pas japonais présent le long de la route sera quant à lui maintenu.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



Réservoir de biodiversité

Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI

Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)



SEIGNOSSE

→Objectif

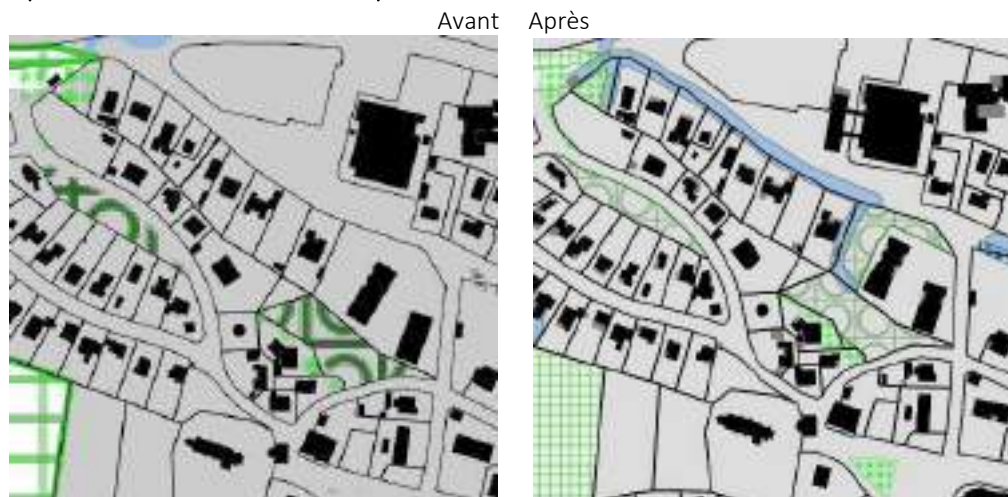
Créer un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle AA0011 tel qu'existant au PLU. La parcelle se situe sur un tuc planté ayant une valeur paysagère qui se fonde également sur la présence de chênes sur la parcelle.

Parcelles concernées : AA 0011

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence



une



OIC Espaces boisés classés hors Loi Littoral

→ **Objectif :**

En lien avec la Réserve Naturelle Nationale (RNN) de l'Étang Noir et sur la base de leur diagnostic hydrographique récent de tous les fossés fait dans le schéma directeur d'assainissement. Un renforcement des protections autour de l'étang et des simulations de zone tampon autour du ruisseau de Palue, une trame bleue complémentaire sera ajoutée. Cet ajout entraîne la modification de la bande de recul le long du ruisseau de Palue. Le calcul de la bande de recul sera pris par rapport aux berges et non à l'axe du cours d'eau.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Avant Après



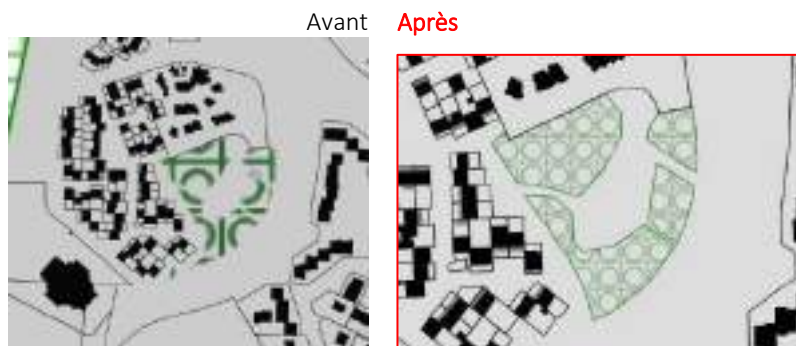
Trame bleue
Zones humides
Cours d'eau et surfaces en eau



→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d'un Espace Boisé Classé (EBC), situé sur le parc urbain des Bourdaines, débordant sur le stationnement, le sentier piéton et le domaine public.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



OHC Espaces boisés classés hors Loi Littoral

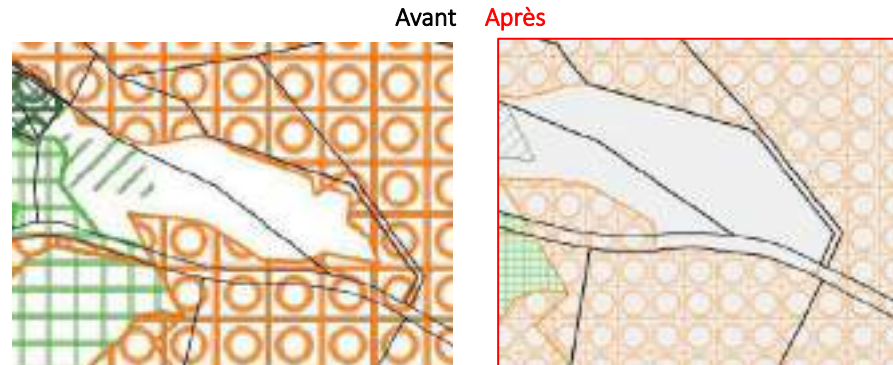
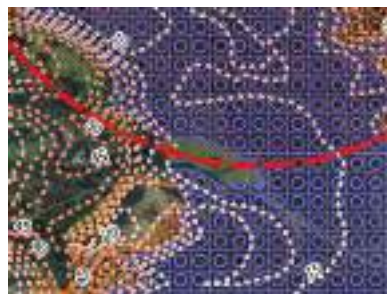
→Objectif

Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un espace boisé significatif au niveau de l'extrémité Est du golf. Contrairement au critère retenu pour délimiter les EBS dans ce secteur, tels que présentés en CDNPS, et liés à « des dunes anciennes boisées de type parabolique, très étroites, très dentelées et très hautes (>50m) », on note que la topographie du lieu ne correspond pas : les courbes de niveaux indiquent des hauteurs de l'ordre de 10-15 m. Le précédent zonage Ug du PLU, correspondant à la ZAC du Golf et à ses éléments structurants (parcours, voirie, stationnement, aménagements paysagers), sera donc repris.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Prescriptions au titre de la Loi Littoral

CSO Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral





SOORTS HOSSEGOR

→ Objectif

Rectifier une erreur matérielle dans le classement en Espace Boisé Classé (EBC) d'une partie du parc urbain de Rosny. Cette protection d'ordre écologique sera remplacée par une protection paysagère, couvert boisé à préserver, sur la totalité du périmètre du parc urbain.

Parcelle concernée : BNO132

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 et 3.2.8



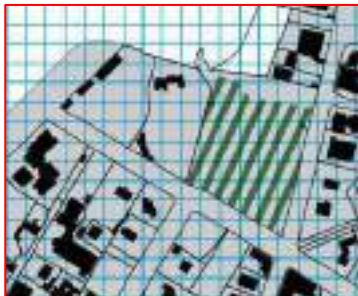
Plan 3.2.8



Avant

Après

Plan 3.2.7



Trame verte

□□ Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Qualité architecturale des constructions

□□ Degré 1.1 - Soorts-Hossegor : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (AVAP)

Patrimoine végétal :

//// Couvert boisé à préserver (pour Hossegor, se référer à la SUP)



TOSSE

→Objectif

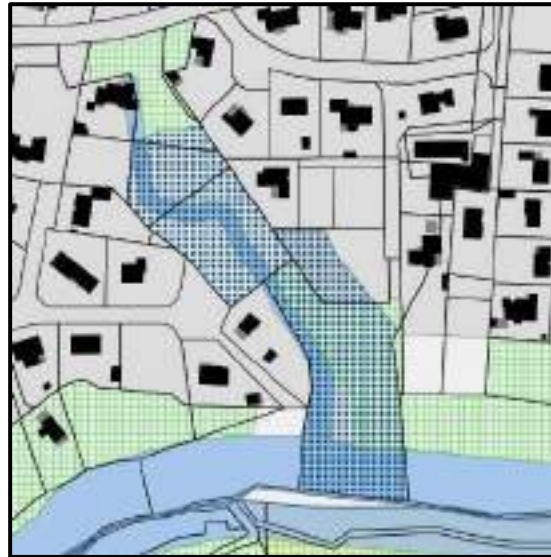
Création d'une trame bleue complémentaire (rue de carrère/rue des arbousiers) pour faire suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé. Une zone humide a été repérée par le bureau d'étude sur les parcelles AL 256, 257, 88, 192 et partiellement sur les parcelles AL 256, 257 et 191. La volonté est de freiner l'artificialisation des sols et de protéger la faille entourant le « canyon ».

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.



Avant

Après



Trame bleue

▨ Zones humides

▨ Cours d'eau et surfaces en eau

Trame verte

▨ Espaces boisés classés hors Loi Littoral

▨ Réservoir de biodiversité



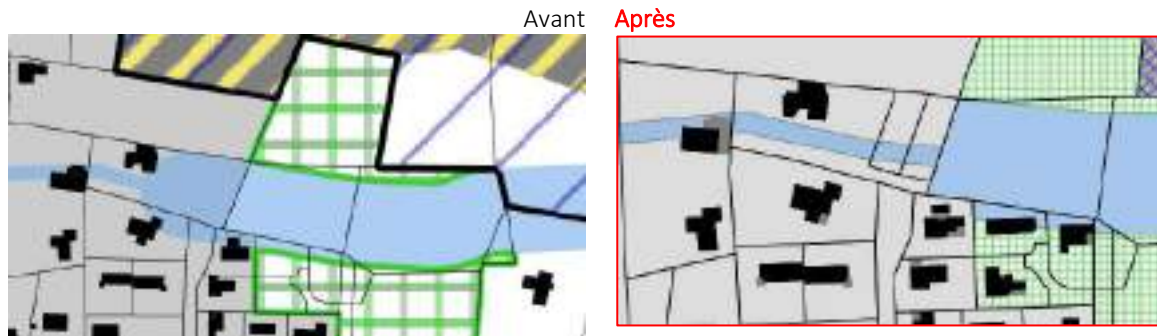
→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur les parcelles AD 510, 511, 512, 197 concernant la trame bleue et sa zone tampon. En effet les parcelles se situant en zone urbaine vont avoir une zone tampon qui va passer à 4mètres conformément au règlement écrit (et 25m).

Parcelles concernées : AD 510, 511, 512, 197 et 259
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8



non



→Objectif

Corriger une erreur matérielle sur les parcelles AA 14, 637, 638, 6 et 5 concernant la trame bleue et sa zone tampon. En effet les parcelles se situant en zone urbaine vont avoir une zone tampon qui va passer à 4mètres conformément au règlement écrit.

Parcelles concernées : AA 14, 637, 638, 6 et 5
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8

Cours d'eau et surfaces en eau





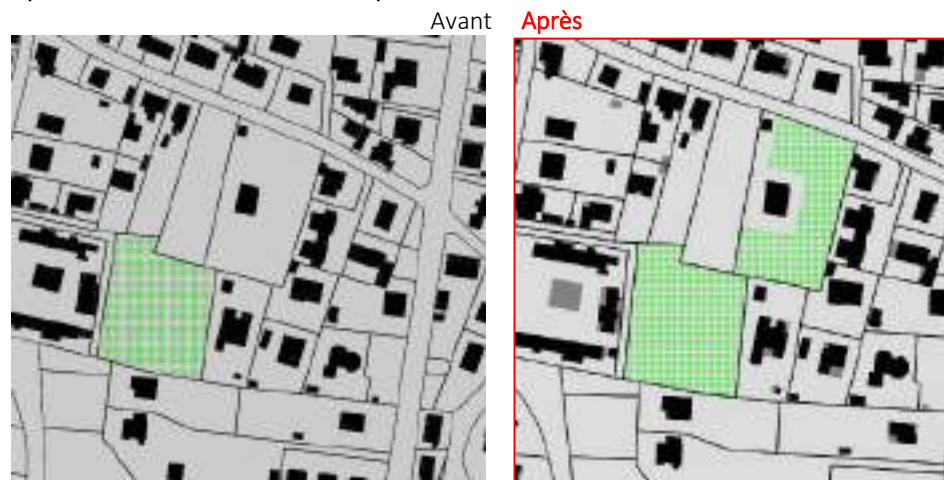
VIEUX-BOUCAU


→Objectif

Préserver le couvert boisé présent sur la parcelle AL 48 et limiter toute évolution excessive du bâti : une protection d'ordre écologique sera ajoutée sur les boisements existants, en cohérence avec la parcelle mitoyenne.

Parcelles concernées : AL 48,

Le plan 3.2.8 sera modifié en conséquence.



 Corridor en pas japonais (surfaces naturelles)

C9. RISQUES (3.2.9)

ALEA FEU DE FORET

→Objectif

A la demande des services de l'Etat, la connaissance de l'aléa feu de forêt a été mise à jour en particulier pour intégrer les campings (conformément à l'atlas de la DDTM de 2011 les soumettant à un aléa fort). A contrario les zones bâties sont exclues du périmètre d'aléa (conformément aux données plus fines et récentes produites dans le cadre de PLU postérieurs à 2011). Les communes concernées par cette mise à jour sont les communes de : Azur, Moliets et Maa, Capbreton, Josse, Labenne, Messanges, Saubion et Seignosse.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au PLUi et l'ensemble des plans est disponible en annexe de la notice explicative

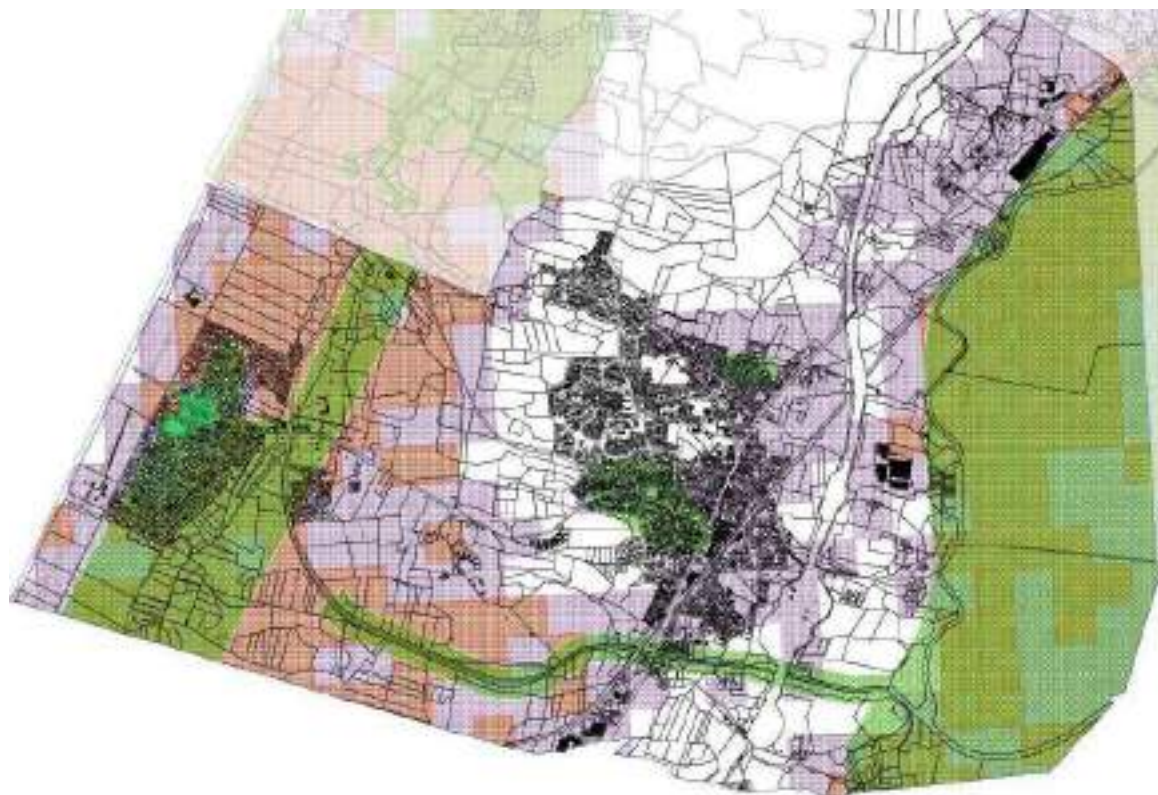


ALEA REMONTEE DE NAPPES


→Objectif

- Mise à jour de la donnée sur l'aléa remontée de nappes qui datait de 2011, entraînant la dissociation de deux phénomènes, entre inondation de cave et débordement de nappes. Ces zones sont établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (données BRGM de 2018) ou à partir des éléments plus récents constatés suite aux inondations récentes (commune de Labenne).
- La mise à jour de cette donnée entraîne la modification du plan 3.2.9 pour les 23 communes
- L'ensemble des plans comparant les plans avant et après le projet de modification n°3 du PLUI est disponible en annexe de la notice explicative

Exemple de cartographie sur la commune de LABENNE illustrant les risques identifiés lors de l'approbation de la Modification n°1 et lors du projet de Modification n°3




Risques liés à la remontée de nappes - M1

 Secteur de nappes sub-affleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe

Risques liés à la remontée de nappes - M3

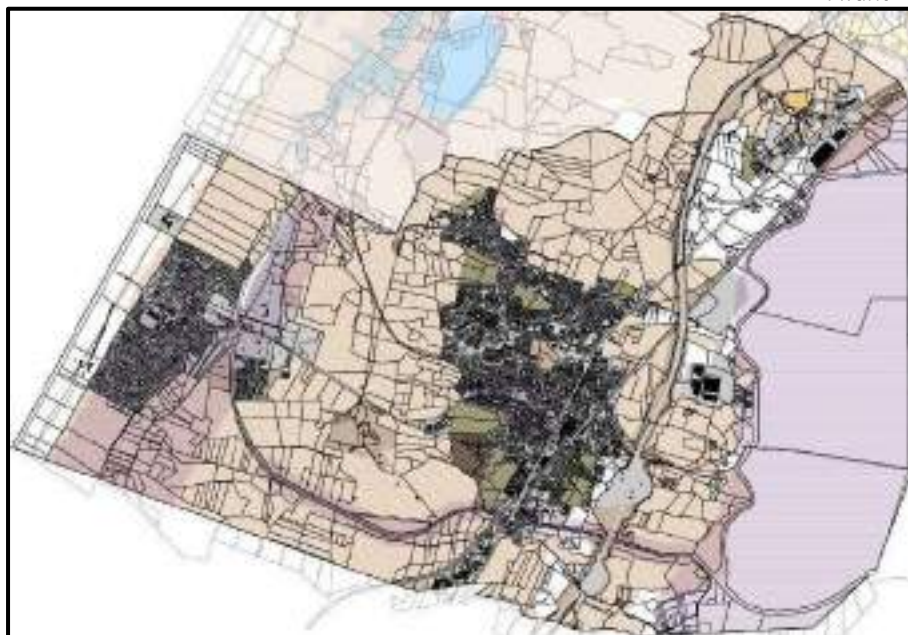
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



Exemple du plan 3.2.9 sur la commune de Labenne

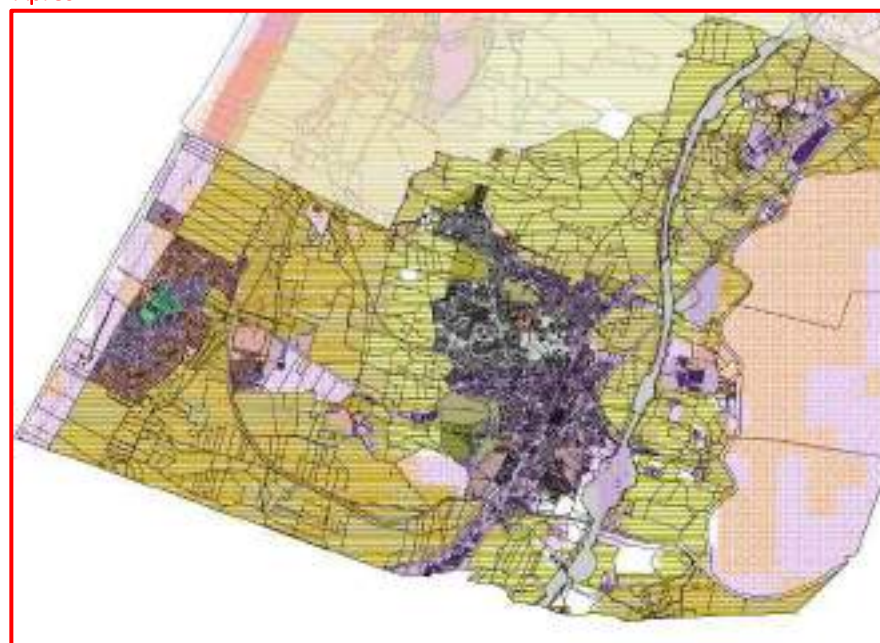
Avant



Risques liés à l'eau

- Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
- Zones Inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40
- Secteur de nappes sub-affleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe

Après



Risques

- Aléa remontée de nappes**
 - Zones potentiellement sujettes aux remontées de nappes
 - Zones potentiellement sujettes aux inondations de nappes
- Risques liés à l'eau**
 - Plan de Prévention du Risque Inondation de Sainte-Marie-de-Gosse
 - Zones Inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40



C11. EMBLEMES RESERVES (3.2.11)

AZUR

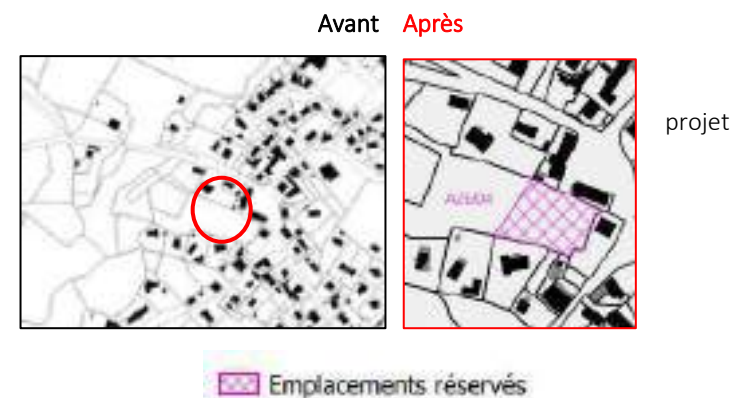
→ Objectif :

Instaurer un emplacement réservé **AZU04** sur la partie de la parcelle G133 située en zone Urbaine, en vue d'un d'aménagement global du centre-ville. Cet emplacement réservé aura pour destination du stationnement, des commerces et du logement.

Bénéficiaire : commune **Superficie : 2416 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : G 133



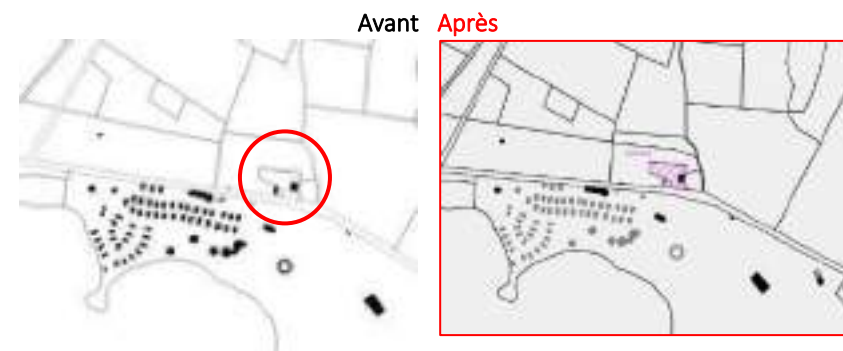
→ Objectif :

Instaurer un emplacement réservé **AZU05** sur la parcelle G 330, en vue de la réalisation d'une voie verte.

Bénéficiaire : commune **Superficie : 1149 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : G 330



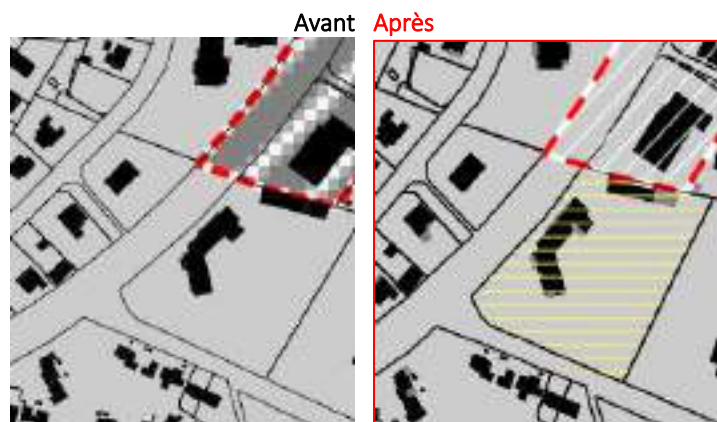


CAPBRETON

→ Objectif :

Dans l'attente de la finalisation de l'étude urbaine conduite sur le boulevard des Cigales et les entrées de ville Nord et Sud de Capbreton, instaurer un Périmètre de Gel dans l'Attente d'un Aménagement Global (PAPAG) sur la parcelle n°BE0038 (ENEDIS).

Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.



□ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



LABENNE

→ Objectif :

Création de trois emplacements réservés **LAB71**, **LAB72**, **LAB73** à destination d'équipements pédagogiques et culturels (parcelles AK 160, AK 2 et AL 81)

Bénéficiaire : la commune Superficie :2738 m²

Création d'un emplacement réservé **LAB74** à destination d'espace et services publics (parcelle AL 66)

Bénéficiaire : la commune – Superficie : 177 m²

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



LAB71	Pédagogie et culture	Commune	555,06
LAB72	Pédagogie et culture	Commune	702,58
LAB73	Pédagogie et culture	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et Services publics	Commune	177,06

 Emplacements réservés

Avant **Après**





MAGESCQ

→ Objectif :

Rectifier le tracé de l'emplacement réservé **MAG13** au Nord-Ouest de l'OAP n°1 en vue de l'aménagement d'un cheminement doux afin de pouvoir traverser le ruisseau. Cet emplacement réservé sera également agrandi vers le sud de l'OAP n°1, permettant de relier le quartier de l'Arcolan à l'école. L'emplacement réservé **MAG16** dédié à une desserte locale sera supprimé car aucun accès véhicule n'est pas souhaité.



Bénéficiaire : Commune Superficie estimée : 1350.73 m²

Parcelle concernée : AL 0017, AL 0018 et AL 0020

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant **Après**



MAG13	Voie de cheminement doux	Commune	1350,73
MAG16	Voie de desserte locale d'un équipement public	Commune	1127,6

MAG13	Voie de cheminement doux	Commune	1350,73
-------	--------------------------	---------	---------

 Emplacements réservés



ORX

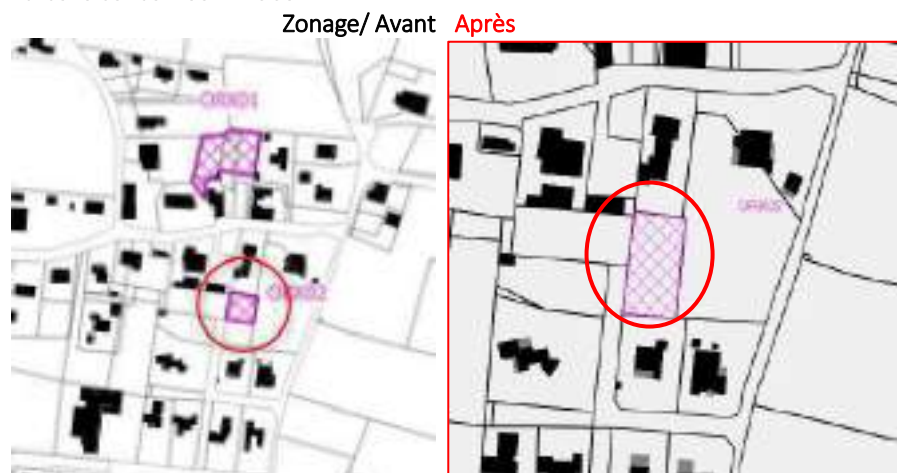
→ Objectif :

Modification de la destination de l'emplacement réservé **ORX02**, actuellement destiné à la création d'un espace vert, vers un équipement d'intérêt collectif. Le périmètre de cet emplacement réservé sera augmenté vers le Sud selon les besoins identifiés dans l'étude du CAUE.

Bénéficiaire : la commune **Superficie : 874 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : D 963



 Emplacements réservés

ORX02	Espace vert	Commune	466.37
-------	-------------	---------	--------

ORX02	Équipement d'intérêt collectif	Commune	874.47
-------	--------------------------------	---------	--------





→ **Objectif :**

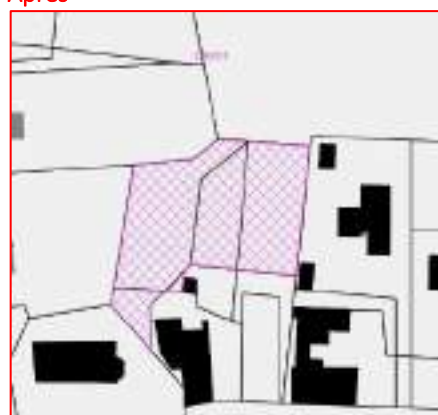
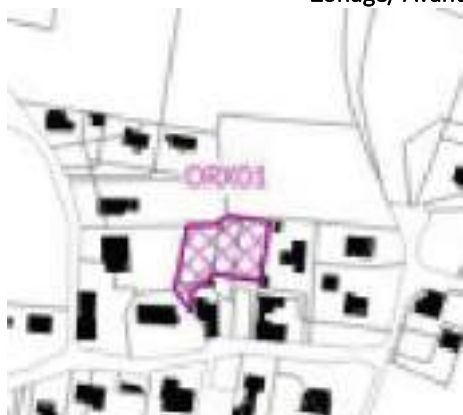
Modification de la destination de l'emplacement réservé **ORX01**, actuellement destiné à l'extension du cimetière, vers un équipement d'intérêt collectif. Cet emplacement pourrait être un jardin public qui assurerait la liaison piétonne entre l'OAP n°1 et le centre bourg, si besoin un bâtiment d'intérêt public pourra s'intégrer dans cet espace vert situé en zone U.

Bénéficiaire : la commune **Superficie : 1643 m²**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : D 1087p, D 1086, D 1088, D 1090

Zonage/ Avant **Après**



 Emplacements réservés

ORX01	Extension du cimetière	Commune	1643,06
-------	------------------------	---------	---------

ORX01	Equipement d'intérêt collectif	Commune	1643,06
-------	--------------------------------	---------	---------





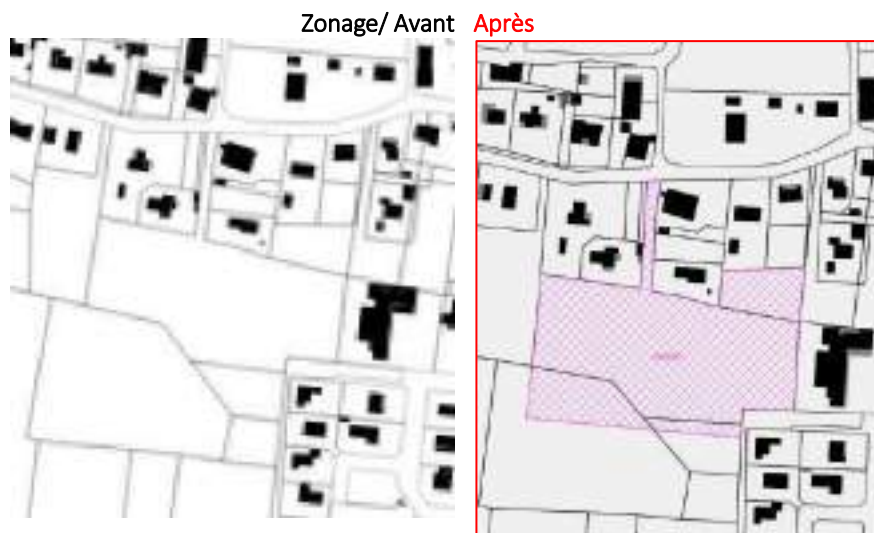
→ Objectif :

Instaurer un emplacement réservé (ORX05) à destination de la création d'équipement sportif sur les parcelles D604, D617, D126p et D567p. Les aménagements sportifs envisagés pourraient être un terrain de sport enherbé, un minigolf et un parcours VTT pour enfants.

Bénéficiaire : la commune Superficie : 16085 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : D604, D617, D126p, D567p



 Emplacements réservés

ORX05	Création d'un équipement sportif	Commune	16085,02
-------	----------------------------------	---------	----------



→ **Objectif :**

Restaurer les de chemins ruraux en créant des emplacements réservés et ainsi pouvoir reconstituer la continuité de ces liaisons, en éliminant le risque d'une privatisation complète.

Instaurer un emplacement réservé, **ORX08** sur les parcelles D419 et D790 afin de rétablir la liaison entre le Tuc et Gracian

Instaurer deux emplacements réservés sur les parcelles D072 et D774 (**ORX06**) afin de rétablir la liaison entre Monplaisir et le bourg en passant par le chemin du Hiquet. Ainsi que la liaison piétonne entre le chemin de Minjotte et Hiquet.

Instaurer un emplacement réservé sur les parcelles C405 et C508 (**ORX07**) dans le but de rétablir la continuité du domaine public du chemin du Luc entre Bordenave et Le Jardin.

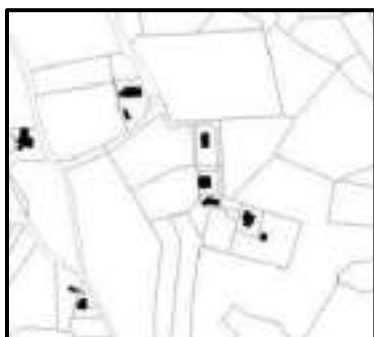
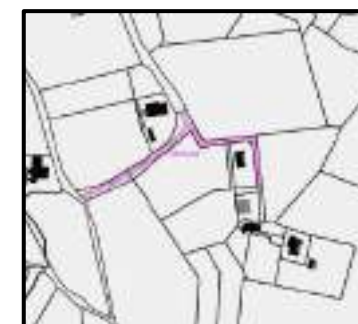
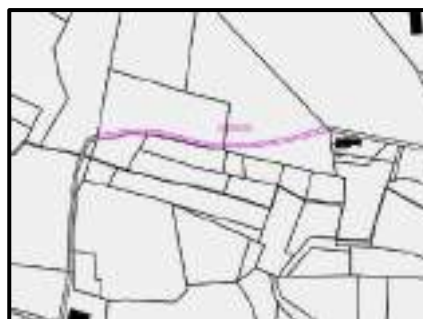
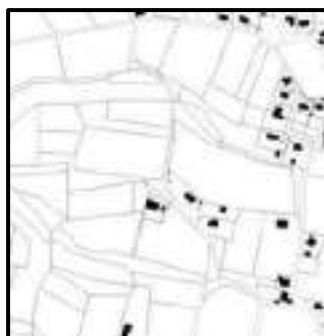
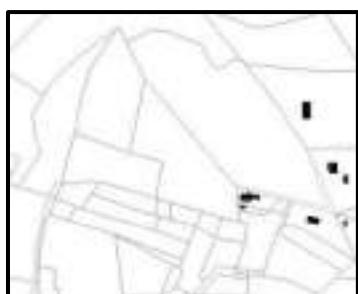
Bénéficiaire : la commune **Superficie estimée :** 2509 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : D419, D790, D072, D774, C405 et C508



Avant **Après**



Emplacements réservés

ORX06	Retablisement d'un chemin rural (emprise 5 m)	Commune	538,18
ORX07	Retablisement d'un chemin rural (emprise 5 m)	Commune	1079,65
ORX08	Retablisement d'une liaison entre le Tuc et Gracian (5m)	Commune	890,65



→ Objectif :

Le périmètre de l'OAP n°2 sera réduit sur sa partie sud au profil de la création d'un emplacement réservé **ORX09**, pour la réalisation d'un projet afin d'y implanter le nouveau cimetière avec son parc de stationnement.

Bénéficiaire : la commune Superficie : 2209 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.7 et 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : C 607

Zonage/ Avant **Après**



--- Périmètre de l'OAP

■ Emplacements réservés

ORX09	Extension du cimetière et parc de stationnement	Commune	2209,37
-------	---	---------	---------



SAUBRIGUES

→ Objectif :

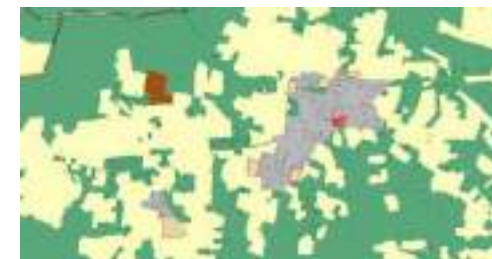
Suppression de l'emplacement réservé : **SAB03** suite à une délibération de la commune de SAUBRIGUES en date du 18 mai 2021 sur la renonciation de cet emplacement réservé.

Changer la destination de l'emplacement réservé **SAB02** pour un projet d'extension du hall des sports et étendre son périmètre en cohérence avec le permis d'aménager obtenu. La nouvelle destination de cet emplacement réservé sera : stationnement et équipement public.

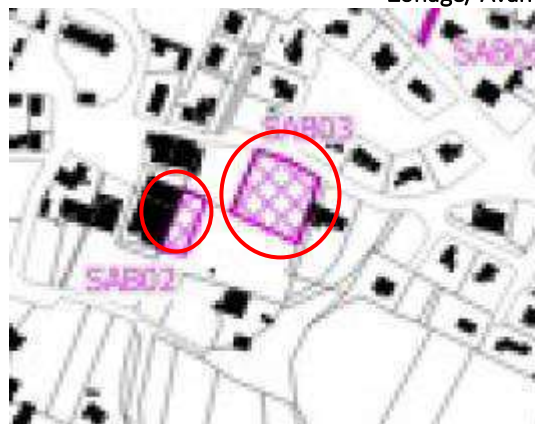
Bénéficiaire : Commune Superficie estimée : 2160 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelles concernées : AB 533, AB 165, AB 164



Zonage/ Avant **Après**



 Emplacements réservés

SAB02	Parking	Commune	749,0
-------	---------	---------	-------

SAB02	Parking	Commune	2194,66
-------	---------	---------	---------



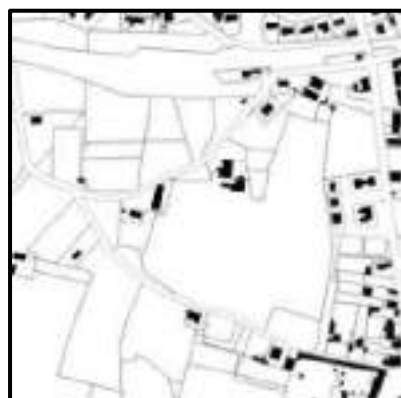
SAUBUSSE

→ Objectif :

Création d'un emplacement réservé **SAU05** sur la route du lavoir et en continuité avec la route de la gare en vue de l'aménagement de la voie et la réalisation d'un chemin piéton. Un emplacement réservé, **SAU06**, sera ajoutée sur la rue du port en remontant jusqu'à l'intersection rue Lacave, à destination de la création d'un chemin piéton. Un emplacement réservé **SAU07** sera également ajouté sur la parcelle D 790 avec pour destination : un équipement d'intérêt public.

Bénéficiaire : Commune Superficie estimée : 10543 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant Après



Emplacements réservés

SAU05	Agrandissement de la voie et chemin piéton d'une largeur de 10 m	Commune	8295,79
SAU06	Création d'un chemin piéton (emprise 3 m)	Commune	95,5
SAU07	Équipement d'intérêt public	Commune	2149



SEIGNOSSE

→ Objectif :

Dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale sur le secteur du Cœur de Bourg, qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), instaurer un PAPAG.

Ces modifications entraînent la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.

Zonage/ Avant **Après**



□ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



→ Objectif :

Suite à la réduction du périmètre de l'OAP n°3, l'emplacement réservé SEI06 à destination de l'aménagement d'un carrefour n'est plus nécessaire, ce dernier sera retiré de la liste des emplacements réservés de la commune.

Parcelles concernées : AE0115, AI0107,

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11

Avant

Après



SEI06	Aménagement du carrefour	Commune	1220,37
-------	--------------------------	---------	---------



SOUSTONS

→ Objectif :

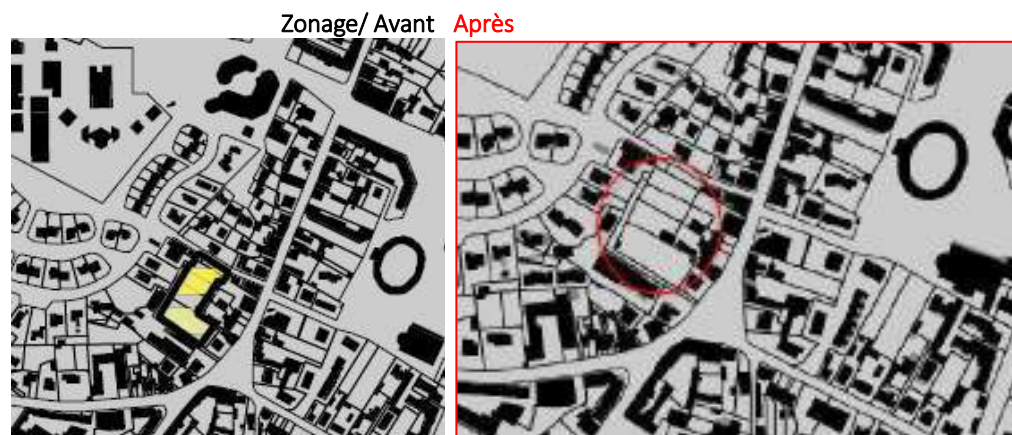
Retirer le secteur de PAPAG situé rue d'ASTE à Soustons, suite à la délibération du Conseil Municipal qui valide le projet prévu et demande la du PAPAG.

Cette modification entraîne la modification de tous les plans, sauf les plans 3.2.7 à 3.2.9 relatifs au Patrimoine, à la Trame Verte et Bleue et aux Risques.

Parcelles concernées : AB0005, AB0001, AB0407, AB0336, AB0009, AB0006



levée



□ Secteur "gelé" dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



TOSSE

→ Objectifs :

Création d'un emplacement réservé **TOS21** à l'angle de la route de Seignosse (av de Gaulle) et la rue du Marensin pour un aménagement de la voirie afin de venir sécuriser le carrefour.

Parcelle concernée : AR 105. Bénéficiaire : la commune – Superficie : 50.48 m²

Création d'un emplacement réservé **TOS22** sur la parcelle AA 130, face à la Mairie pour équipement publics et aménagement foncier de l'ensemble en lien avec le patrimoine communal.

Parcelle concernée : AA 130. Bénéficiaire : la commune – Superficie : 358 m²

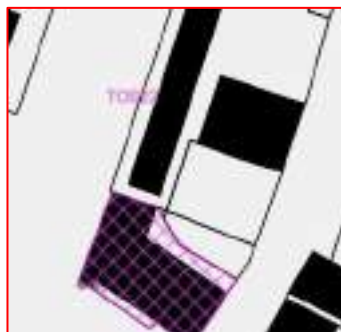


Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Zonage/ Avant **Après**



Zonage/ Avant **Après**



Emplacements réservés

TOS21	Amenagement de la voirie pour sécurisation du carrefour	Commune	50,48
TOS22	Création d'un emplacement réservé pour aménagement publics et aménagement foncier de l'ensemble en lien avec le patrimoine communal	Commune	358,54



VIEUX BOUCAU

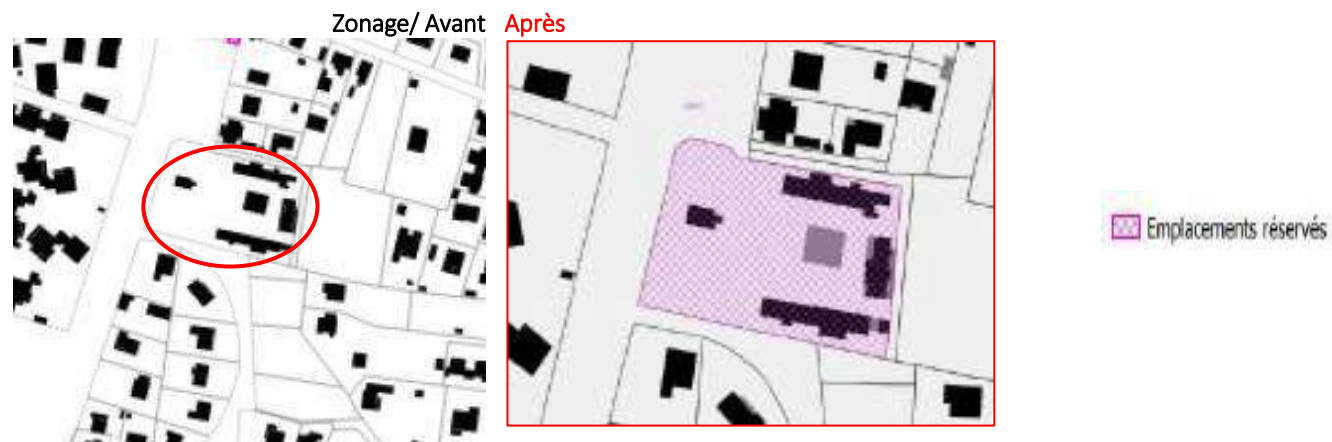
→ Objectif :

Création d'un emplacement réservé **VIE23** sur la parcelle AL0036 à destination de logements sociaux, en complément du secteur de mixité sociale à 100%.

Bénéficiaire : la commune – Superficie : 5154 m²

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Parcelle concernée : AL0036



VIE23	Logements sociaux	Commune	5154,48
-------	-------------------	---------	---------



D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

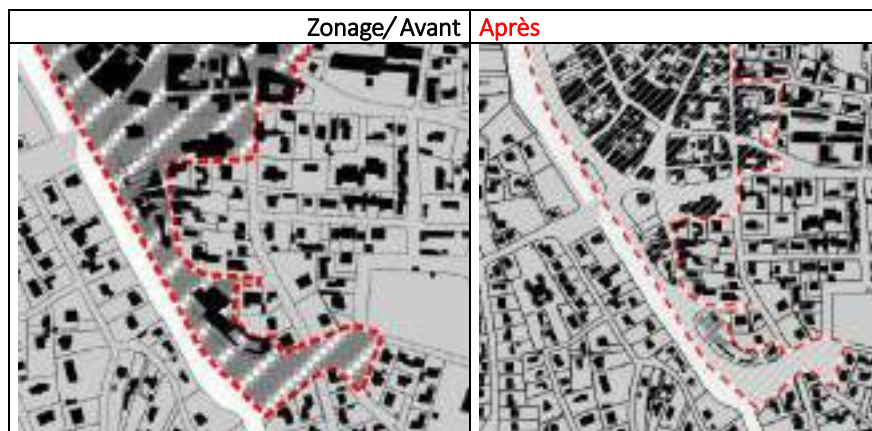
CAPBRETON

→ Objectif :

Etendre le périmètre du secteur d'OAP en vocation d'habitat du centre-ville de Capbreton, sur l'hôtel de la pergola (par souci de cohérence l'unité foncière) et sur l'arrière du marché couvert (en cohérence avec l'étude urbaine en cours).

Cette modification de périmètre d'OAP entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°2.

Parcelles concernées : ARO211/0212 et ARO070



 Périmètre de l'OAP



avec



Schéma d'aménagement de l'OAP n°2 : Avant **Après**

Périmètre de l'OAP

- Figurés ponctuels**
 - Niveau indicatif des bâtiments
 - Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
 - Axe de stationnement
 - Donnée végétal à préserver
 - Arbre ou les ligneaires axes végétaux
 - Respace
 - Ornière / sorte de voir à sens unique
 - Ornière / sorte de voir à sens double
- Figurés linéaires**
 - Front bâti
 - Murs et espaces de transition paysagère à créer
 - Valeurs architecturales à restaurer
 - Niveau de promenade et modes doux
 - Front bâti
- Figurés surfaciques**
 - Secteur autonome d'habitat collectif densité moyenne
 - Secteur d'equipement
 - Espace public et partagé révisé
 - Vitalité urbaine à booster par la construction de nouveaux bâtiments (Rue du C. de Gacile / Allée Marceau)
 - Vitalité urbaine à booster par réhabilitation de bâti existant (Rue du C. de Gacile / Allée Marceau)
 - Espace à végétaliser
 - Périmètre de l'OAP



- Commune de Capbontou**
- Légende**
- Urbanisme**
 - Parcelles cadastrales
 - Parcelles cadastrales à réviser
 - Parcelles cadastrales à réviser
 - Parcelles cadastrales à réviser
- Equipement**
 - Equipement public
 - Equipement public
 - Equipement public
- Transport**
 - Transport
 - Transport
 - Transport
- Environnement**
 - Environnement
 - Environnement
 - Environnement
- Autres**
 - Autres
 - Autres
 - Autres



→ Objectif :

Gestion des eaux pluviales :

- Mise à jour concernant l'organisme compétent en terme de gestion des eaux pluviales

Risques :

- A partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat les dispositions réglementaires concernant les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante ont été mise à jour.
- Les éléments relatifs aux risques connus sont désormais soumis au PPRL suite à son approbation.

Avant

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbaines et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales. Sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
- Dans les secteurs identifiés sur le RIGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLU, il appartient au propriétaire pour tout objet de vérifier le mode de gestion retenu (procédure de filtration) à travers des études de sol évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.
- Pour l'emploi, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à moins d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation existant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains).
- Le sujet d'eau autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra être des pré-traitements.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les zones classées de l'OAP n°1 soumises à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes :
- En l'absence de PPRL approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales (l'Etat de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique) au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de secteur littoral Souffrant en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets de voirie et des constructions au égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLU.
- Pour l'OAP n°1, le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine doivent être pris en compte dans l'aménagement du site.
- Les zones d'îlots devront être végétalisées, conformément à l'OAP graphique, pour lutter aux risques d'inondation.
- Sur l'île n°2, reporté au schéma d'aménagement, les constructions doivent être hydrauliquement transparentes.

Après

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, et identifiés 0 = sensibilité très élevée ou = sensibilité forte = du risque d'inondation par remontée de nappes établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontée de nappes est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote de terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes.
 - Les sols sont étanchés dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'als.

- Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes du PPRL.
 - En l'absence de PPRL approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales d'Etat de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
 - Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux de secteur littoral Souffrant en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLU.



→ Objectif :

Organisation des déplacements

- Suppression de la réglementation applicable en terme de desserte des terrains par les voies concernant l'OAP n°2.
- Concernant les besoins en matière de stationnement, suite à l'approbation du PPRL les règles de ce dernier priment sur l'ensemble des règles du PLUI
- Augmenter les attentes pour le stationnement (concernant les constructions à usage d'habitat) au sein de l'OAP n°1, avec 1.5 places arrondi au supérieur pour chaque logement. Un emplacement pour chaque logement étant insuffisant. De plus, l'exigence d'une place supplémentaire par tranche de 5 logements est revue à la baisse concernant le stationnement visiteur. Une exigence concernant les places aériennes a été ajoutée ainsi qu'une indication spécifique concernant l'implantation sur des places sur l'emprise du terrain.
- Au sein de l'OAP n°2 le nombre de place de stationnement est augmenté avec une possibilité de majoration en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet.

Avant

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.
- Spécifiquement à l'OAP n°2 : Aucun accès véhiculé n'est autorisé depuis les Allées Marines.

B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (cf. chapitre 1/référentiel). Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

- 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement ;
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
- Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visité.

• Pour l'OAP n°2 :

- Il est imposé 1 place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.

~~Spécifiquement à l'OAP n°2 : Aucun accès véhiculé n'est autorisé depuis les Allées Marines.~~

B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (cf. chapitre 1/référentiel).
- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUI.

Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :

~~1-1,5 emplacement-place (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;~~

- 1 place supplémentaire par tranche de 5-3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
- Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visité.
- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.
- Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit en sous-sol, soit en 50 % en aérien et 50% en sous-sol, soit en RDC dans l'emprise du bâtiment.

• Pour l'OAP n°2 :

- Il est imposé 1-1,3 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2



→ Objectif :

Au sein de l'OAP à vocation économique : OAP Cigale

Rectification concernant l'emprise au sol des constructions, le ratio des espaces bâtis/artificialisés a été majoré avec un maximum de 75% au lieu de 70%. En ce qui concerne les espaces de pleine terre non imperméabilisé le ratio a été revu à la baisse, il est désormais à 25% au lieu de 30%.

Concernant les besoins en matière de stationnement : élargissement du périmètre d'application des places de stationnement avec un revêtement perméable et infiltrant en imposant désormais un minima à 50%. Ce champs d'application est ouvert pour toute création ou modification de surface de stationnement.

Avant **Après**

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum 70/30: 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur un ratio minimum ~~70-75%~~**30** ~~25%~~**70-75% maximum** d'espaces bâtis/artificialisés et ~~30-25%~~**minimum** d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales. Ce ratio peut être porté jusqu'à 60% d'espace de pleine terre conformément aux secteurs identifiées sur le plan patrimonial.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création **ou modification** de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50% **minimum**.



LABENNE

→ Objectif :

Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°2, concernant la future desserte du lotissement communal « Les Fougères » sur la phase 1. Un accès commun sera à réaliser en concertation avec l'Hélio-marine et le Conseil Départemental. L'aménagement d'un carrefour ou tourne à gauche est maintenu afin de sécuriser les déplacements.

Schéma d'aménagement

Avant

Après





→ Objectif :

Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°3, ne conduisant pas à une évolution du nombre de logements. Cette évolution permet de pouvoir faire du R+1 au Nord Est du site. Il s'agit ici de préserver un espace de nature au Sud (présence d'espèces à protéger) et d'avoir une nouvelle répartition des densités au sein de l'OAP, allant du terrain à bâtir au R+1 et R+2.

Cette modification entraîne du schéma d'aménagement de l'OAP n°3.

Schéma d'aménagement de l'OAP n°3 / Avant

Après





→ Objectif :

Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°1 sera ouverte à compter de 2027 pour l'opération n°1 ainsi que l'OAP n°6 avec une obligation de démarrer les travaux côté rue de Bellocq et Arbousiers avec un carrefour à créer.

	Avant	Après
1/Echéancier	<p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes :</p> <p>Spécifiquement à l'OAP n°1, Les travaux de viabilisation de l'opération 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après commercialisation à 90% de l'opération 1.</p> <p>Spécifiquement à l'OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1.</p>	<p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> OAP n°1, Les travaux de viabilisation de l'opération 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après commercialisation à 90% de l'opération 1, ouverture de l'opération 1 en 2027 et les travaux de viabilisation de l'opération 2 ne pourront démarrer qu'à partir de 2030 OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1. OAP n°6 : Ouverture à compter de 2027 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/ Arbousiers avec carrefour à créer.

→ Objectif :

Préciser les implantations des constructions sur limite séparative ainsi que les dérogations s'y afférant.

Il préciser également que les règles générales d'implantation ne concerne pas les annexes et les piscines qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence d'alignement.

	Avant	Après	
implantation des constructions :	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées. L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites. Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur). Ces règles générales d'implantation ne concerne pas : <ul style="list-style-type: none"> Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau, Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. 	<p>implantation des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées. L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites. En cas d'implantation sur limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres. Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits exclus est limitée à 4 mètres. Sauf : <ul style="list-style-type: none"> En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume. En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de ladite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe. 	<ul style="list-style-type: none"> Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur). Ces règles générales d'implantation ne concerne pas : <ul style="list-style-type: none"> Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau, Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.



→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Préciser les exigences en terme de qualité architecturale des projets au sein de l'OAP n°9 notamment s'agissant des hauteurs des constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126. En effet vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

Avant Après

Au sein de l'OAP n°9 :
 Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810 :

- Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
- Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
- Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.

Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :

- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.

Au sein de l'OAP n°9 :
 Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810 :

- Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
- Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
- Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.

Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :

- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
- Vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

- Exigence en terme d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privée sera élargie à l'ensemble de l'OAP n°9 et non plus uniquement à la partie nord de cette dernière.
- Préciser le recul par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer en ce qui concerne les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles. Le champs d'application de cette règle de recul ne concerne pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour l'OAP n°9 Nord :
 Par rapport à la RD 810 :

- Tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.

Par rapport à la RD 126 :

- Tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.

Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer :

- Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres.

Avant Après

Pour l'OAP n°9 Nord :

- Par rapport à la RD 810 : tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.
- Par rapport à la RD 126 : tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.
- Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres. Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Ces règles de recul ne concernent pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

→ Objectif :
 En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

En terme d’implantation sur limite séparative, au sein de l’OAP n°9, la définition de « hauteur » a été simplifiée pour une meilleur compréhension et plus précisément pour les constructions ou extension n’ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD126.

Avant **Après**

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

→ Objectif :
 En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Afin de maintenir une qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein de l’ensemble des OAP de la commune une nouvelle disposition vient consolider la réglementation en vigueur notamment au sujet des clôtures.

Avant **Après**

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent être faites d'un traitement architecturalement coordonné avec celui du corps principal du bâtiment. Elles doivent mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails, murs portillons ainsi que autres hautes ou à hauteur au minimum.
- Les clôtures peuvent être faites par piles de portail et/ou portillon (par exemple : éléments perforés en béton des "cloisons", hautes, pierre, plaques divers...) semi-rigides.
- Les murs doivent être garnies d'éléments rigides (tels que des plantes végétales arborées ou règlement de PLU).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non peints sont interdits.
- Les clôtures (sur route et limites publiques et en limite séparative) doivent respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (notamment PPR et PPRi) et à la tranquillité et bruit.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent être faites d'un traitement architecturalement coordonné avec celui du corps principal du bâtiment. Elles doivent mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails, murs portillons ainsi que autres hautes ou à hauteur au minimum.
- Les clôtures peuvent être faites par piles de portail et/ou portillon (par exemple : éléments perforés en béton des "cloisons", hautes, pierre, plaques divers...) semi-rigides.
- Les murs doivent être garnies d'éléments rigides (tels que des plantes végétales arborées ou règlement de PLU).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non peints sont interdits.
- Les clôtures (sur route et limites publiques et en limite séparative) doivent respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (notamment PPR et PPRi) et à la tranquillité et bruit.



MACS

→ Objectif :

Clarifier la partie écrite du document d'orientation, d'aménagement et d'orientation concernant l'implantation des piscines sur les communes concernées par une implantation libre des constructions. Une dérogation vient préciser que les piscines peuvent déroger aux règles de recul sur limites séparatives et sur l'emprise publique (comme pour le cas des annexes).

Avant

Après

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voie, aux espaces publics et à une bande paysagère générale l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier ou récréatif). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences d'au moins 10% d'essence locale. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des limites.
- Les retraits sont calculés hors avant toit (au nord du mur).

Les règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en déperçage, les constructions situées le long d'un cours d'eau ou d'un itinéraire touristique.
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale en référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti.
- Pour la préservation d'une perspective paysagère inscrite au schéma d'aménagement.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrain à fort dénivelé, etc.).
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou constructions traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

- À l'exception du secteur délimité par l'OAP n°5 voué au développement d'une offre d'hébergement touristique, type éco-logique, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 20/30 - 30% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés.

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voie, aux espaces publics et à une bande paysagère générale l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier ou récréatif). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des limites.
- Les retraits sont calculés hors avant toit (au nord du mur).

Les règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en déperçage, les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un itinéraire touristique.
- Les annexes **et les piscines**, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale en référence à l'alignement.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti.
- Pour la préservation d'une perspective paysagère inscrite au schéma d'aménagement.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrain à fort dénivelé, etc.).
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou constructions traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

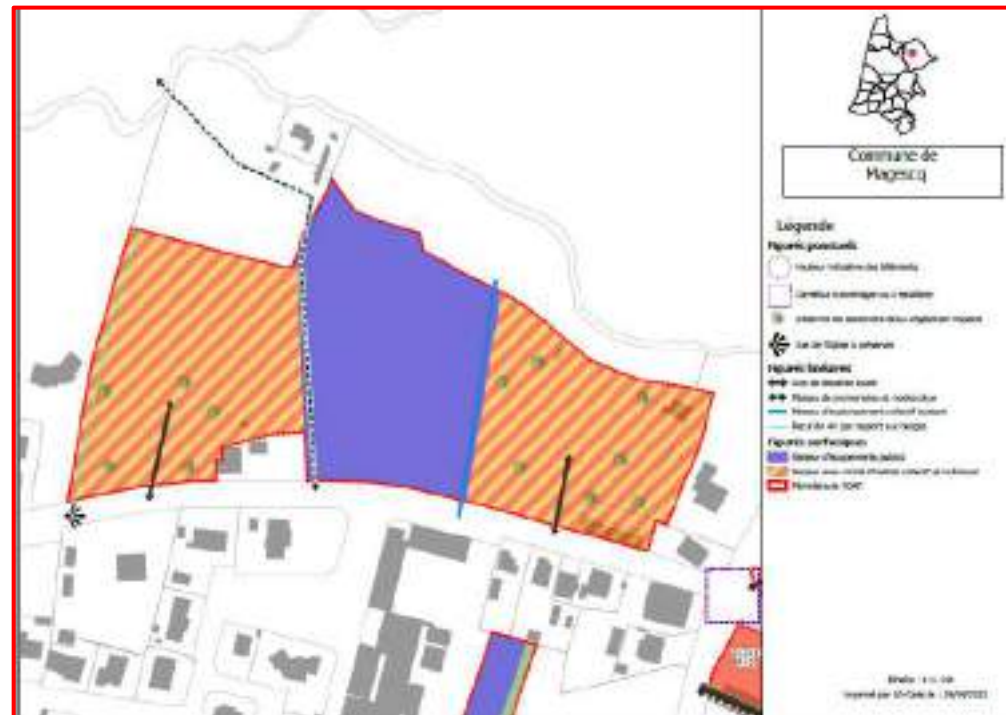
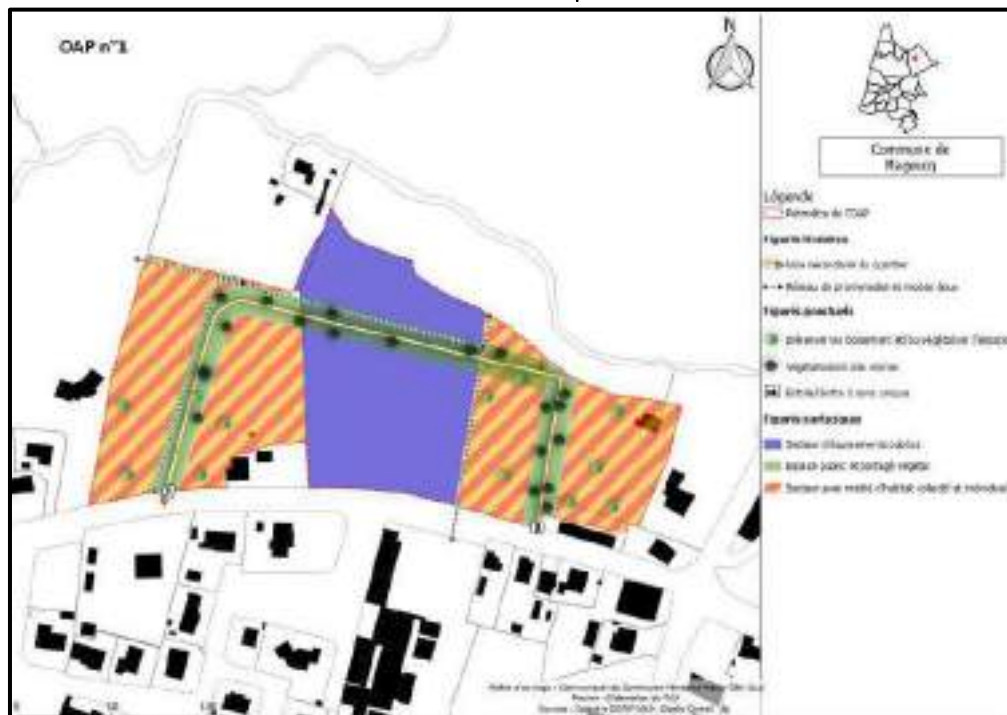
- À l'exception du secteur délimité par l'OAP n°5 voué au développement d'une offre d'hébergement touristique, type éco-logique, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 20/30 - 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés.

MAGESCQ

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sera modifié. Le périmètre de l'OAP sera étendu au Sud-Est en venant intégrer la totalité de la parcelle AL 0022. Concernant la desserte de l'OAP, la voie secondaire du quartier et le réseau de cheminement doux suivant cette voie seront supprimées. Cependant deux voies de dessertes locales seront ajoutées. Un cheminement doux va venir s'ajouter en bordure Ouest du secteur d'équipements publics cependant celui-ci pourra être ajuster en fonction du projet ainsi qu'un réseau d'assainissement collectif existant en bordure Est.

Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°2.



Périmètre de l'OAP



→ Objectif :

En extension des espaces bâtis

Alléger les obligations concernant les types de clôtures autorisées en façades sur rue et limites séparatives

Avant

Après

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLU) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- + Les matériaux non pérennes sont interdits.
- + Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLU) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- + Les matériaux non pérennes sont interdits.
- + Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

→ Objectif :

En extension des espaces bâtis

Afin de favoriser l'insertion des projets dans l'organisation des déplacements au sein des OAP et notamment au sein de l'OAP n°1 des précisions sont apportées concernant la desserte des terrains par les voies y compris les modes doux.

Avant

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Maréchal
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 : le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Maréchal
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 :

- le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.
- les dimensions des voies pourront être adaptées pour relier les quartiers du secteur Nord avec le projet de l'OAP2 vers le centre bourg et les équipements scolaires de la commune.

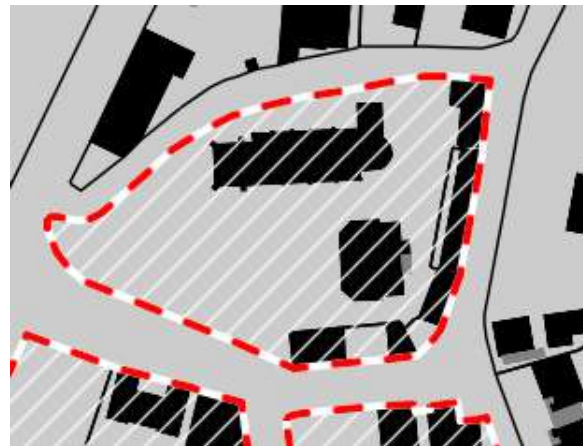


→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe au niveau de la Mairie. Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AL 0027, AL 0028, AL 0029, AL 0031, AL 0032

Avant **Après**



 Périmètre de l'OAP

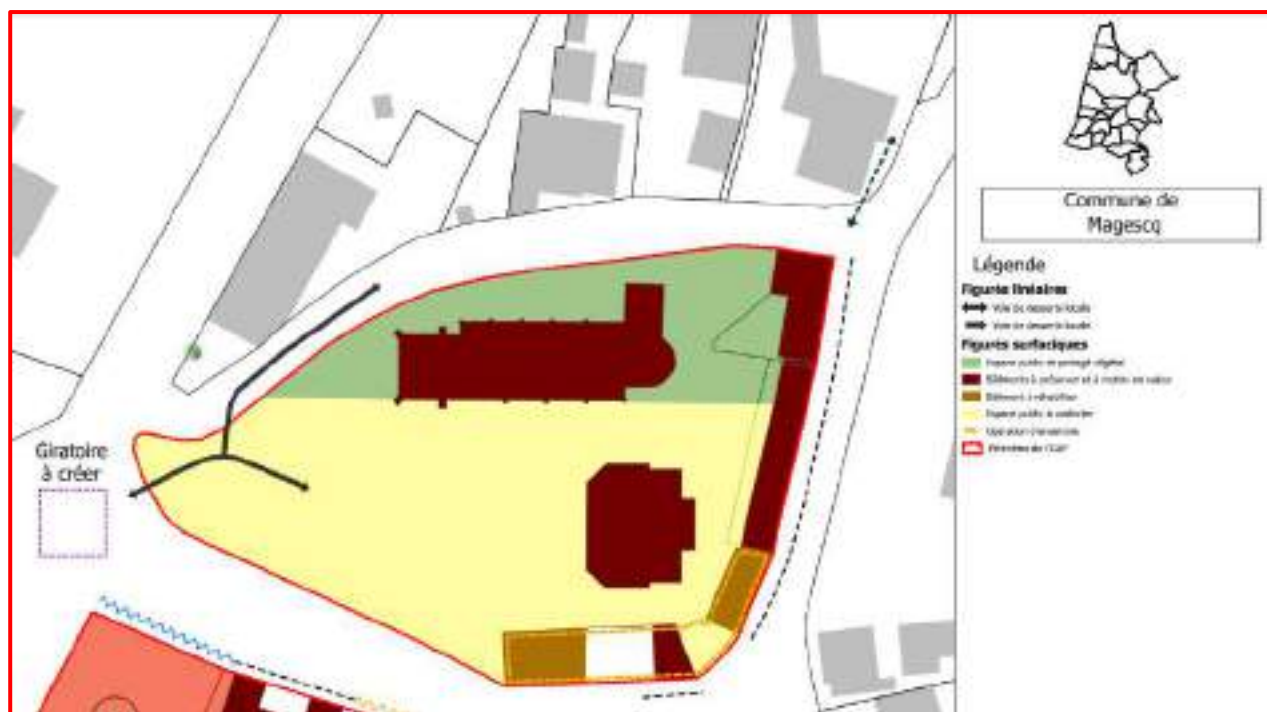
NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Conforter le front bâti des bâtiments situés en limite du périmètre d'OAP et réhabiliter les constructions adjacentes.
- Création d'un espace à conforter au sein de l'OAP.
- Aménagement d'un rond-point sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- Afin d'éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la rue de la République, l'accès pourra être transformé.
- Proposer dans l'idéal un projet d'ensemble cohérent avec une opération d'ensemble menée par la mairie permettant de maîtriser l'image du site. Il s'agira de programme en majorité de service public ou d'équipement public (environ 3 logements) ainsi qu'un espace public et partagé végétal pour un futur projet de parking.

Parcelle concernée : AL 0027, AL 0028, AL 0029, AL 0031, AL 0032

Après : Schéma d'aménagement





→ **Objectif :**

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles **AL 136, AL 120, AL 51, AL 50 et AL 52 (partiellement)** au Sud-Ouest de l'OAP Mairie.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : **AL 136, AL 120, AL 51, AL 50 et AL 52 (partiellement)**

Avant **Après**



■ Périmètre de l'OAP

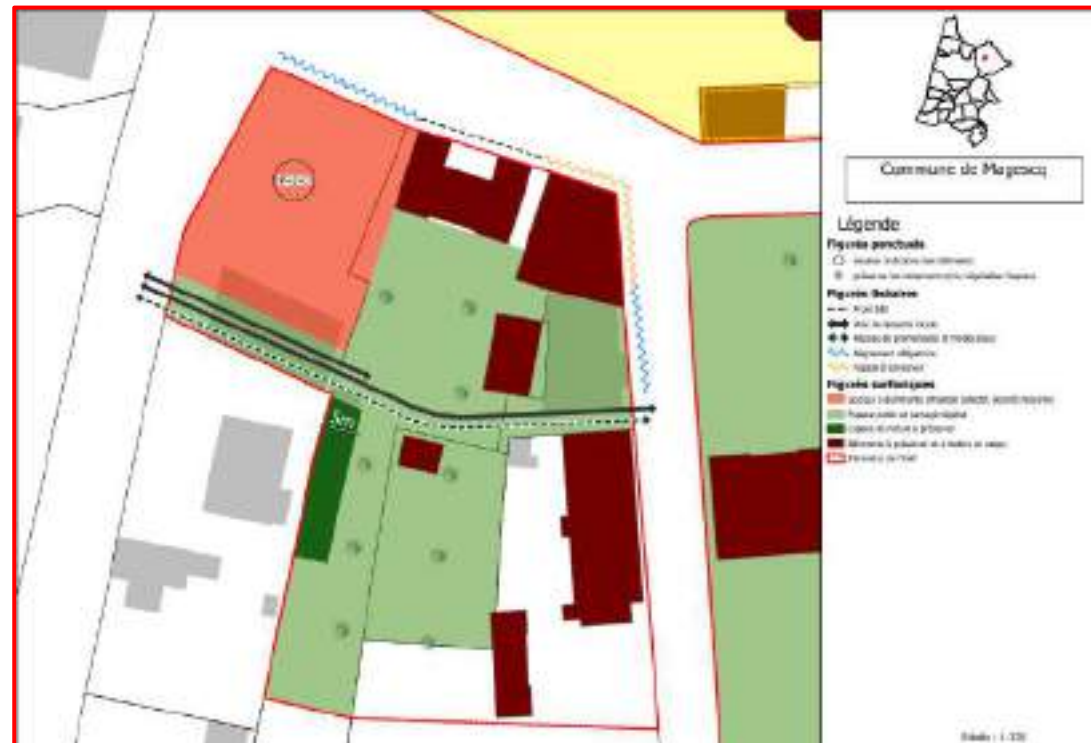


NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Conforter la trame urbaine du centre-bourg avec la mise en valeur des bâtiments ayant une valeur patrimoniale et le passage piéton traversant l'OAP en direction Est-Ouest.
- Prévoir un accès à double sens du côté de l'avenue de Marenne et un accès à sens unique sur la rue R. Dubaa.
- Préserver la maison de Maître présente dans l'OAP en ajoutant une bande tampon paysagère de protection qui viendra compléter l'aménagement.
- Identification de bâtis à préserver ou à mettre en valeur au sein de l'OAP ainsi qu'un espace public et partagé végétal côté rue R.Dubaa.
- Fixer une densité d'environ 88 logements/ha soit environ 30 logements offrant commune mixité de l'habitat collectif de moyenne densité en complément des constructions existantes.

Après : Schéma d'aménagement






→ **Objectif :**

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles **AL0049 et AL0048**.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : **AL0049 et AL0048**



 Périmètre de l'OAP



NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Identification d'une maison de maître très qualitative ainsi que sa grange adjacente tous les deux à mettre en valeur.

-Aménagement d'un espace public et partagé végétal fonctionnant comme place d'accueil de la maison et l'intégration d'un arbre remarquable

-Permettre la création de logement en limite Est de l'OAP avec une obligation de hauteur du bâtiment limitée au Nord-Est à du R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.

Après : Schéma d'aménagement



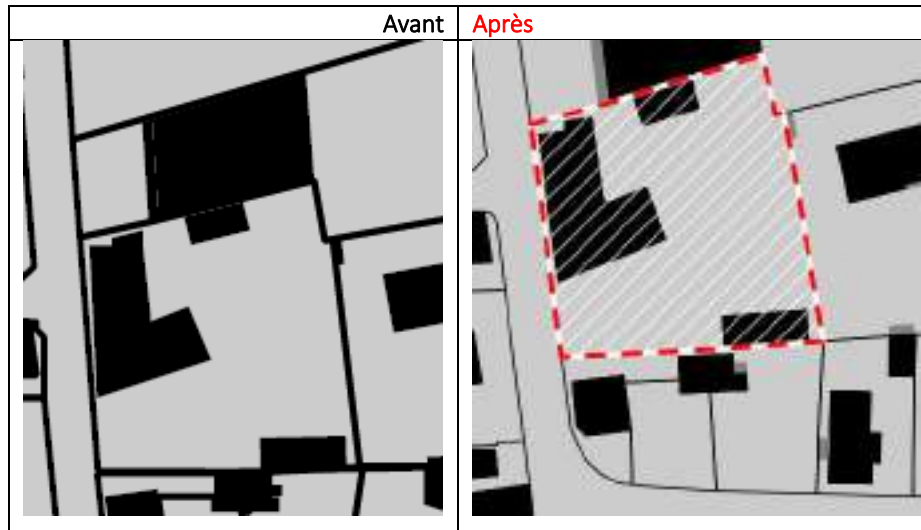


→ **Objectif :**

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur la parcelle AL0045

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelle concernée : AL0045



 Périmètre de l'OAP

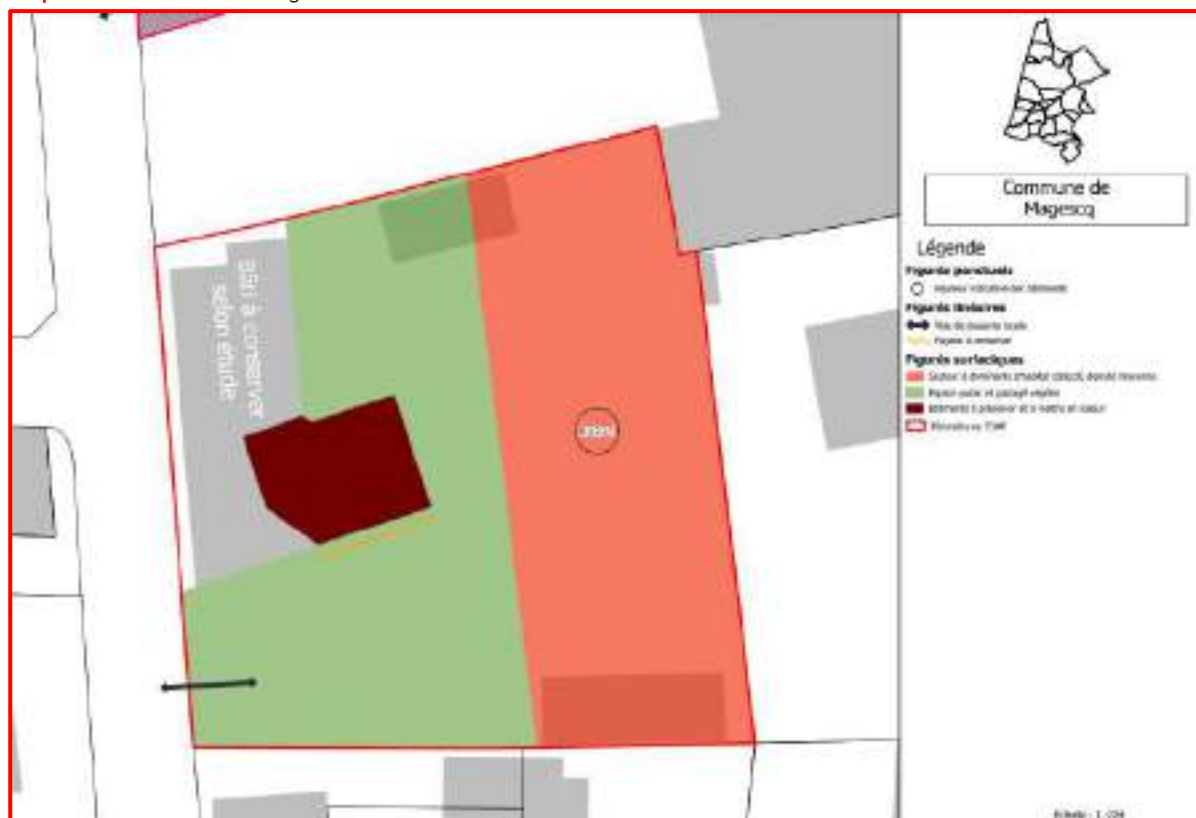


NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Assurer la mise en valeur de l'ancienne grange présente dans le cadastre napoléonien notamment en ce qui concerne sa façade Sud.
- Conforter un espace vert au sud de la façade permettant un dégagement des vues.
- Une construction à destination de logements sera implantée à l'Est de l'OAP avec une hauteur limitée à du R+2+ combles.

Après : Schéma d'aménagement



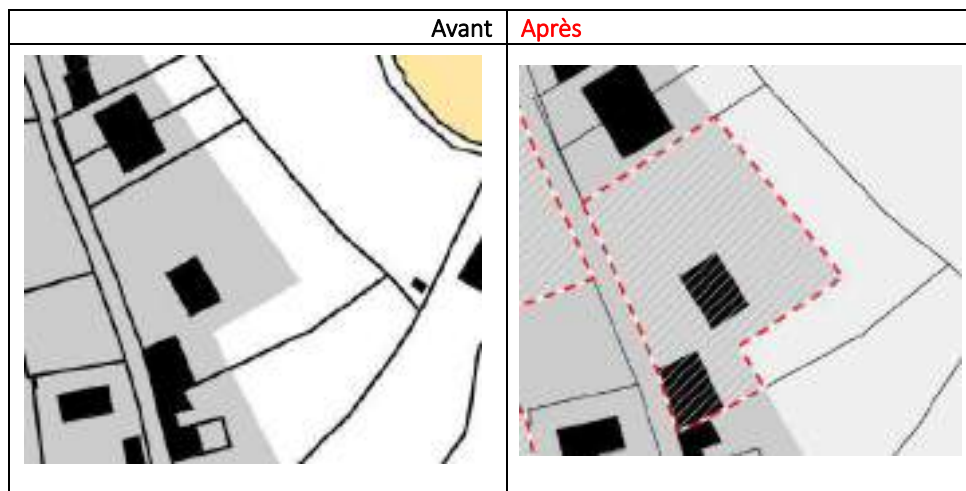



Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur la partie de la parcelle AL0036 située en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelle concernée : AL0036



 Périmètre de l'OAP



NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

-Conforter l'alignement de la maison existante donnant vers la rue de Marie Curie tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

-Implantation de nouveaux volumes (limitée à du R+2+ combles) toujours en respectant l'alignement de la façade et le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.

Après : Schéma d'aménagement



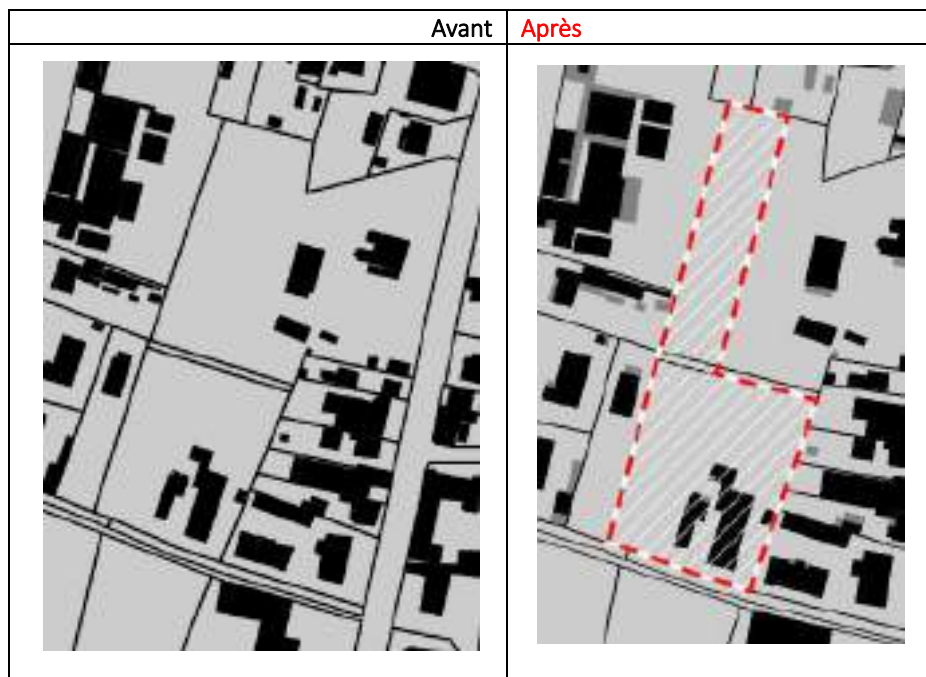



→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en centre bourg sur les parcelles AL0075 et en partie AL 0068

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelle concernée : AL0075 et AL0068 (partiellement)



 Périmètre de l'OAP



NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Prise en compte dans l'emprise de l'OAP, l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire.
- Dans la partie sud de l'OAP, un secteur à dominante d'habitat individuelle de densité moyenne pour des futures opérations.
- Aménagement de deux bandes végétales assurant un certain de degré de protection entre les opérations et les constructions adjacentes.

Après : Schéma d'aménagement



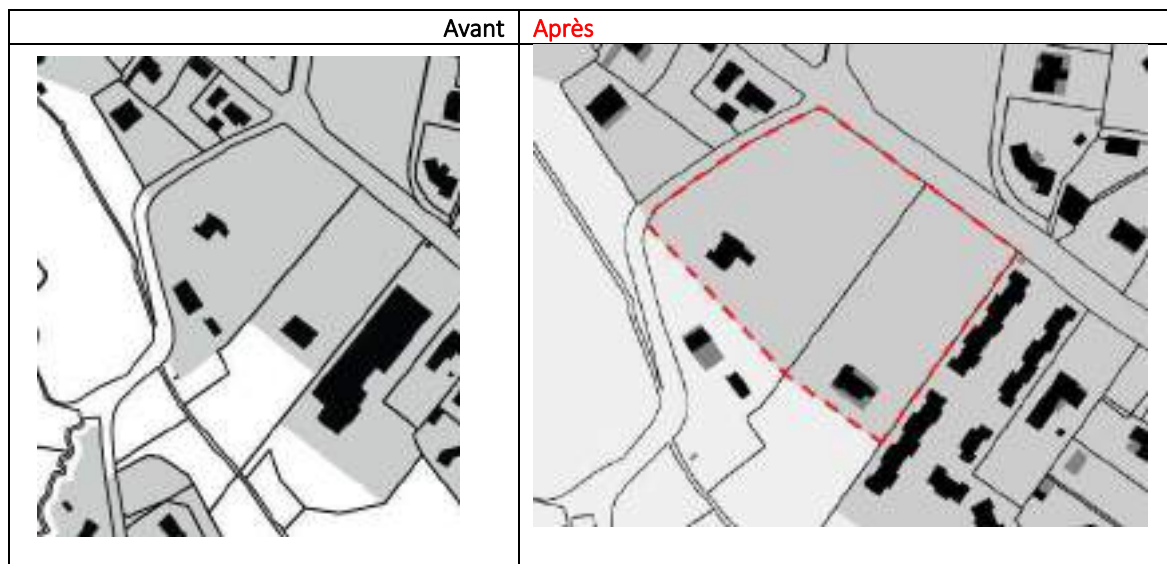


→Objectif :

En cohérence avec le nouveau plan de référence de la commune, un périmètre d'OAP va être défini, le secteur de projet en densification urbaine se situe en périphérie du bourg sur les parcelles AE0080 et AE0081 se situant en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone urbaine entraîne la modification de tous les plans sauf le plan 3.2.11 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelle concernée : AE0080 et AE0081



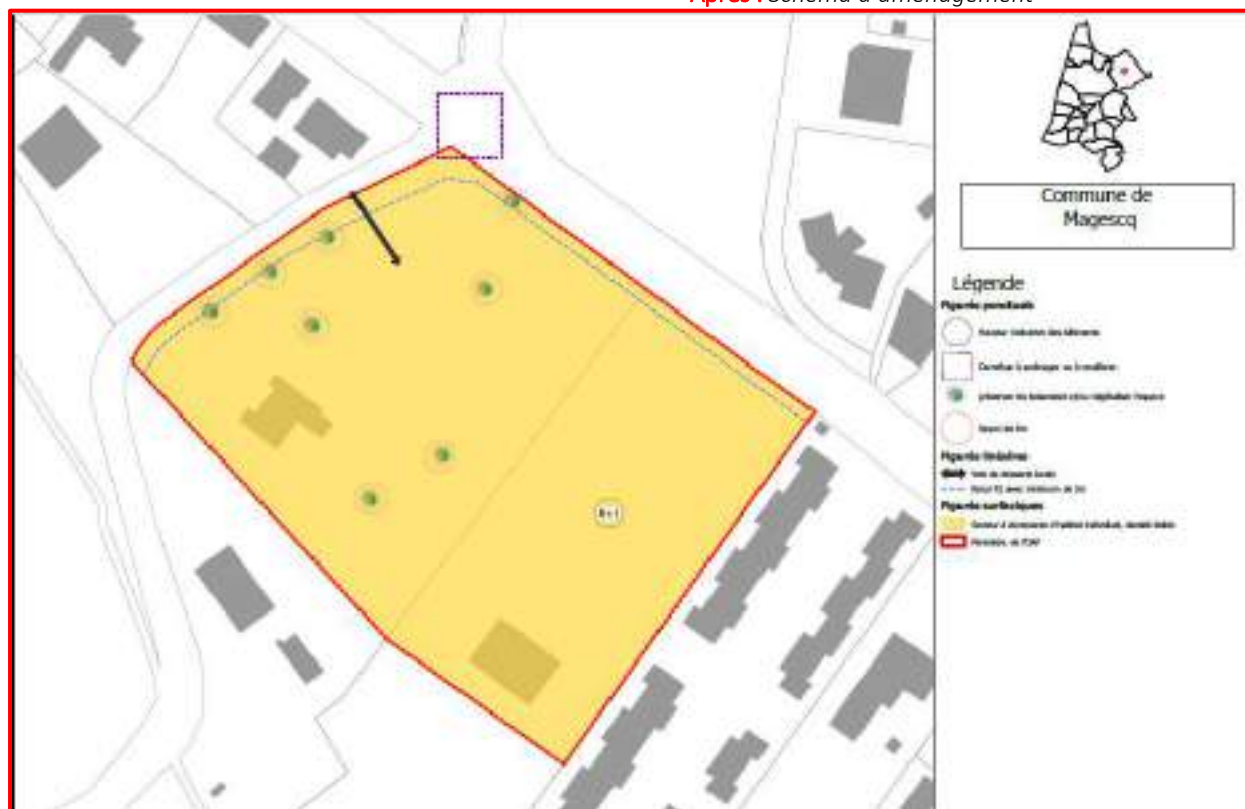
 Périmètre de l'OAP

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Assurer la continuité urbaine au travers de ces parcelles à la fois en termes de tissu urbain et de paysage
- Confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'Ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.
- Un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué, il sera alloti et divisé dans des parcelles de surface minimale de 600 m², résultant d'un aménagement de l'ordre de 20 logements individuels. La hauteur des bâtiments sera limitée à du R+1.
- En continuité du sujet paysager traité sur la partie Sud-Ouest de l'OAP, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement. La continuité paysagère est assurée sur cet espace.

Après : Schéma d'aménagement





→ **Objectif :**

Ajout de 7 nouveaux sites d'OAP entraînant la création d'une seconde catégorie d'OAP pour la commune en terme de densification / renouvellement urbain des espaces bâtis.

Mixité fonctionnelle

L'objectif étant de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu. En terme de mixité fonctionnelle une distinction a été faite concernant les 7 sites d'OAP. Un encadrement de la destination des futurs projets va se faire en ce qui concerne les OAP Marensin et Chalosse ainsi qu'un autre encadrement spécifique en ce qui concerne l'OAP Mairie, République, Dubaa Nord et Sud, l'OAP M. Curie et enfin l'OAP Sarrat.

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE
 Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les OAP **Sagac/Marensin** et **Gonçalves/Chalosse** :

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
<ul style="list-style-type: none"> Artisanat et Commerce de détail Restauration Commerce de gros Industrie Entrepôt Exploitation agricole et forestière 	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble Activités de service accueillant du public Equipements publics d'intérêt général Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

Pour les OAP **Mairie, Dos Santos/République, Sagim/Dubba Nord et Dasse/Dubba Sud, Pivert/M. Curie et Chessol/Sarrat**

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de gros Exploitation forestière Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> Habitation Restauration Activités de service accueillant du public Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Equipements publics d'intérêt collectif Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou dans le secteur de mixité renforcée matérialisé au plan 3.2.2. Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage Industrie et Exploitation agricole sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant.



→ Objectif :

Eléments de programmation

Maîtriser le rythme de développement de la commune en introduisant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur la période 2022-2030. En terme de programmation les formes urbaines, les densités et surfaces d'OAP ainsi que le nombre de logements estimés ont été définis. Il n'y a pas de mixité sociale attendu au sein de ces OAP.

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, sur la période 2022-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<p>OAP Mairie : construction à l'échelle des bâtiments adjacents</p> <p>OAP République, Dubba Nord et Sud : Habitat collectif de moyenne densité, en complément des constructions existantes</p> <p>OAP M. Curie : Habitat collectif et individuel de moyenne densité.</p> <p>OAP Sarrat : Habitat de moyenne densité</p> <p>OAP Marénil : Habitat individuel</p>
Densité brute OAP	<p>OAP Mairie : programme en majorité de service ou d'équipement public</p> <p>OAP République : environ 88 logements/ha</p> <p>OAP Dubba Nord : environ 86 logements/ha</p> <p>OAP Dubba Sud : 80 à 108 logements/ha</p> <p>OAP M. Curie : environ 58 logements/ha</p> <p>OAP Sarrat : environ 70 logements/ha</p> <p>OAP Marénil : environ 16 logements/ha</p>
Densité limite observée	<p>OAP centre bourg : environ 30 logements/ha</p> <p>OAP Marénil : environ 20 logements/ha</p>

Surface OAP	<p>OAP Mairie : 4.140 m² environ</p> <p>OAP République : 3.390 m² environ</p> <p>OAP Dubba Nord : 4.630 m² environ</p> <p>OAP Dubba Sud : 1.840 m² environ</p> <p>OAP M. Curie : 5.140 m² environ</p> <p>OAP Sarrat : 4.000 m² environ + ER MAG 05</p> <p>OAP Marénil : 12.250 m² environ</p>
Nbre de lgts estimé	<p>OAP Mairie : environ 3 logements</p> <p>OAP République : environ 30 logements</p> <p>OAP Dubba Nord : environ 40 logements</p> <p>OAP Dubba Sud : environ 15 à 20 logements</p> <p>OAP M. Curie : environ 30 logements</p> <p>OAP Sarrat : 30 logements maximum</p> <p>OAP Marénil : environ 20 logements</p>
C. MIXITE SOCIALE	
Sans objet.	



→ Objectif :

Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Définition des modalités de traitement des espaces partagés ainsi que de la volumétrie et l'implantation des constructions. Une précision particulière est apportée concernant les hauteurs des constructions et les espaces de pleine terre, au sein des OAP.

Après

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, la conception paysagère assurera la mise en valeur des constructions, dirigeant les vues et permettant de structurer l'espace. Ces espaces s'implanteront d'une manière maîtrisée de sorte à garantir la qualité des aménagements et des constructions.
- Les espaces partagés seront limités aux voies et liaisons douces à l'intérieur des parcelles, aux espaces publics et aux bandes paysagères gérant l'interface entre l'opération et son environnement (notamment par rapport aux maisons de maître à proximité). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences d'êtres locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions de hauteur limitée à R+1 dans les fiches graphiques des OAP auront une hauteur de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage.
- Le reste des constructions (en R+2+Combles) auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions devra suivre les alignements définis sur les OAP pour assurer la mise en valeur et le respect du patrimoine historique.
- Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (ou nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourraient être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Empiètement au sol / espaces libres :

- OAP Marensin : il est imposé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 30/70 : 30% d'espaces bâtis, artificialisés et 70% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé.



→ Objectif :

Définition des principes de qualité architecturale ainsi que des principes patrimoniaux et paysagers attendus au sein des OAP. Une précision particulière est apportée en terme de principes patrimoniaux notamment sur les constructions identifiées au titre de « bâtiments à préserver ». Pour être en cohérence avec les dispositions applicables en extension des espaces bâtis l'allègement des obligations concernant les types de clôtures autorisées en façade sur rue et limites séparatives sera appliqué dans cette nouvelle catégorie.

Après

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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 et au respect du patrimoine historique du secteur.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les constructions identifiées en noir au titre de « Bâtiment à préserver » dans les fiches graphiques des OAP seront protégées au même titre que les maisons de maître, suivant les dispositions définies dans la partie 18/ C des dispositions générales du PLUI.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération et du centre-bourg.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, s'insérant parfaitement dans le contexte urbain et les alignements définis.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Après

Façades :

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source Illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermatures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source Illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- La composition des façades sera faite en continuité avec le contexte urbain et patrimonial. Le rythme des façades et les proportions des baies sera harmonieux avec les constructions adjacentes.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRII) et à la trame verte et bleue.



→ Objectif :

Organisation des déplacements

Définition des dessertes des terrains par les voies (y compris les modes doux) ainsi que des besoins de stationnement sur la commune. Il est également précisé que des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou l'équipement scolaire de la commune. Seront également définis les obligations en terme de réseaux.

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP Mairie : Le parking à l'intérieur de la parcelle sera desservi depuis le futur rond-point qui sera aménagé sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- OAP République : Le site est desservi depuis l'avenue de Marenne et la rue Robert Dubaa.
- OAP Dubaa Nord : avenue de la Forêt et rue Marie Curie.
- OAP Dubaa Sud : La rue Robert Dubaa.
- OAP M. Curie : La rue Marie Curie
- OAP Sarrazat : La rue Sarrazat.
- OAP Marensin : La route de Grandmaison

D'autre part, des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou l'équipement scolaire de la commune.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Un local vélo comprenant 1 place par logement.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.

A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- 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. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'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 réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



→ Objectif :

En terme de mixité fonctionnelle et pour faire suite à la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1, la destination d'hébergement hôtelier et touristique n'est plus autorisée.
 En terme de programmation nous observons une augmentation du nombre de logement estimé sur l'OAP n°1, nous passons d'environ 40 logements estimés à 55 logements.

Avant

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont limités en termes des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions similaires. Ils accueillent préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat • Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général • Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances de proximité au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • OAP n°1 : Hébergement hôtelier et touristique

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET SCHEDANCIER

1/Échancier	L'échancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Mixité des formes urbaines autorisée sous réserve d'être pensée, pensée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble / de logements intermédiaires et/ou collectifs.
Densité brute OAP	16 logements
Densité linéaire observée	22 logements
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 3,6 ha
Plan de ligne aérien	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux devant être réalisés à partir d'un programme de 30 logements minimum (soit minimum 1368 m² de surface de plancher).

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont limités en termes des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions similaires. Ils accueillent préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat • Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général • Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances de proximité au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • OAP n°1 : Hébergement hôtelier et touristique

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET SCHEDANCIER

1/Échancier	L'échancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation	
Forme urbaine	Mixité des formes urbaines autorisée sous réserve d'être pensée, pensée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble / de logements intermédiaires et/ou collectifs.
Densité brute OAP	16 logements
Densité linéaire observée	22 logements
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 3,6 ha
Plan de ligne aérien	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux devant être réalisés à partir d'un programme de 30 logements minimum (soit minimum 1368 m² de surface de plancher).



→ Objectif :

En terme de desserte des terrains par les voies (y compris les modes doux)

Mettre en cohérence le nouveau schéma d'aménagement de l'OAP n°1 avec les obligations attendues en terme de desserte du site. Désormais l'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera uniquement depuis : la RD 652/ route des lacs. Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.

Avant

Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) + tourne à droite depuis Moliets-et-Maa ;
- OAP n° n°2 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) et la RD 50 (une entrée / sortie).

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie). **+ tourne à droite depuis Moliets-et-Maa. Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.**
- OAP n°2 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie) et la RD 50 (une entrée / sortie).

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.



→ Objectif :

Sur la commune de Messanges et plus précisément sur la ZAE à vocation d'espace de proximité, deux nouvelles destinations seront autorisées dont une sous condition. Il s'agira de la restauration qui sera acceptée uniquement dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement. Il est rappelé que pour les autres ZAE à vocation de zone de proximité la restauration est interdite sauf pour la commune de Messanges. La seconde destination autorisée sera l'activité de sports et de loisirs.

Le schéma d'aménagement de l'OAP est modifié en conséquence afin de pouvoir encadrer le projet d'activités de loisirs au Sud de la parcelle du SDIS.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°5 ainsi que la partie écrite du document d'orientation d'aménagement et de programmation.

Avant **Après**

3/ La vocation « zone de proximité », il est :

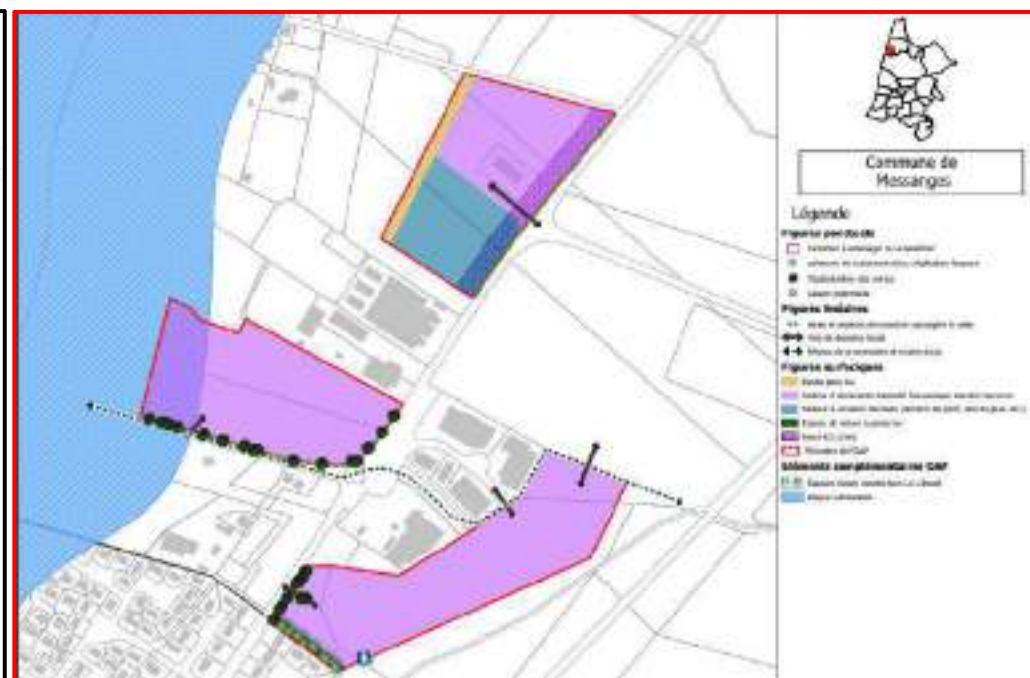
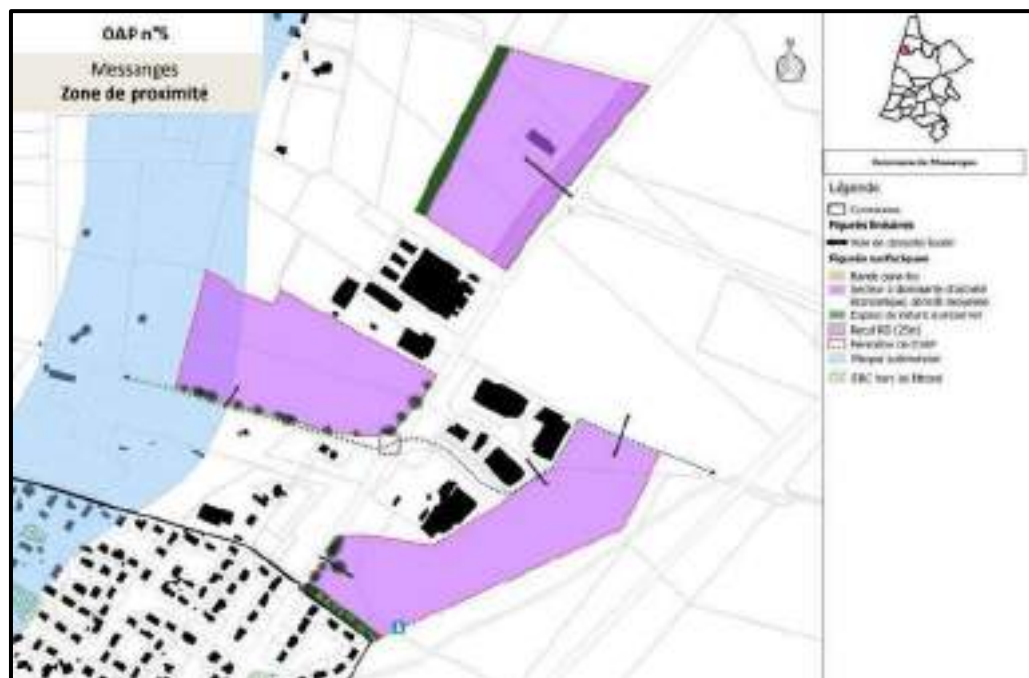
Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Artisanat Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accès d'une clientèle <p>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entreprise Bureau <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de tous ordres Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués Établissements d'enseignement Établissements de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Équipements sportifs Autre équipement relevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieure à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente Hébergement hôtelier et touristique Cinéma

3/ La vocation « zone de proximité », il est :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Artisanat Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accès d'une clientèle <p>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entreprise Bureau Autorisé de loisirs et de sports <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués Établissements d'enseignement Établissements de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Équipements sportifs Autre équipement relevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieure à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» <p>Restauration (relativement à Messanges)</p> <ul style="list-style-type: none"> Une structure d'ensemble de loisirs et liée à son fonctionnement 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente Hébergement hôtelier et touristique Cinéma Restaurants (sauf à Messanges)



Schéma d'aménagement / Avant **Après**





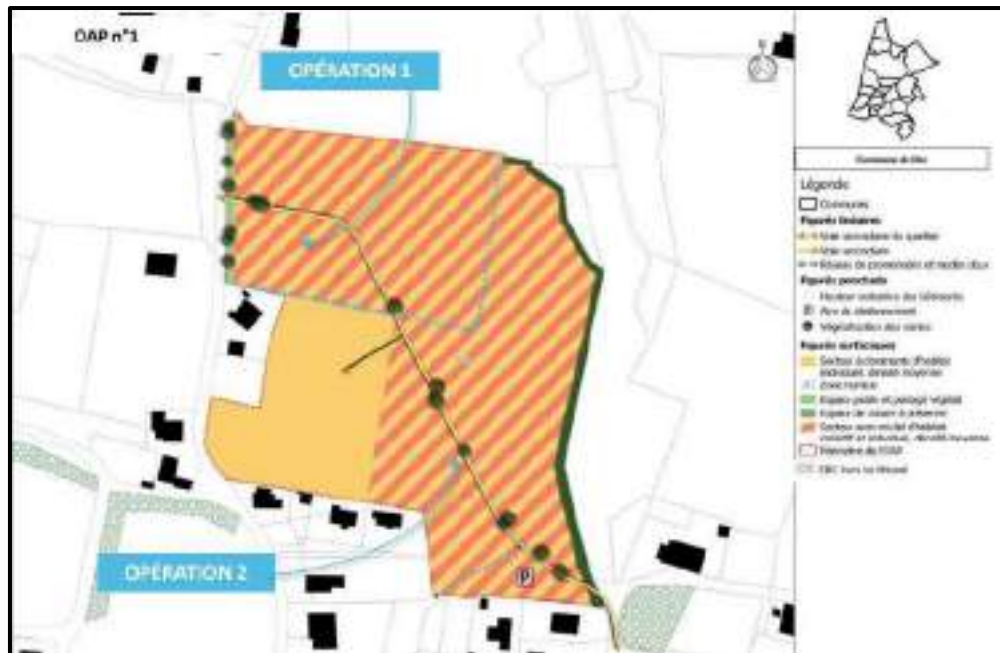
ORX

→ Objectif :

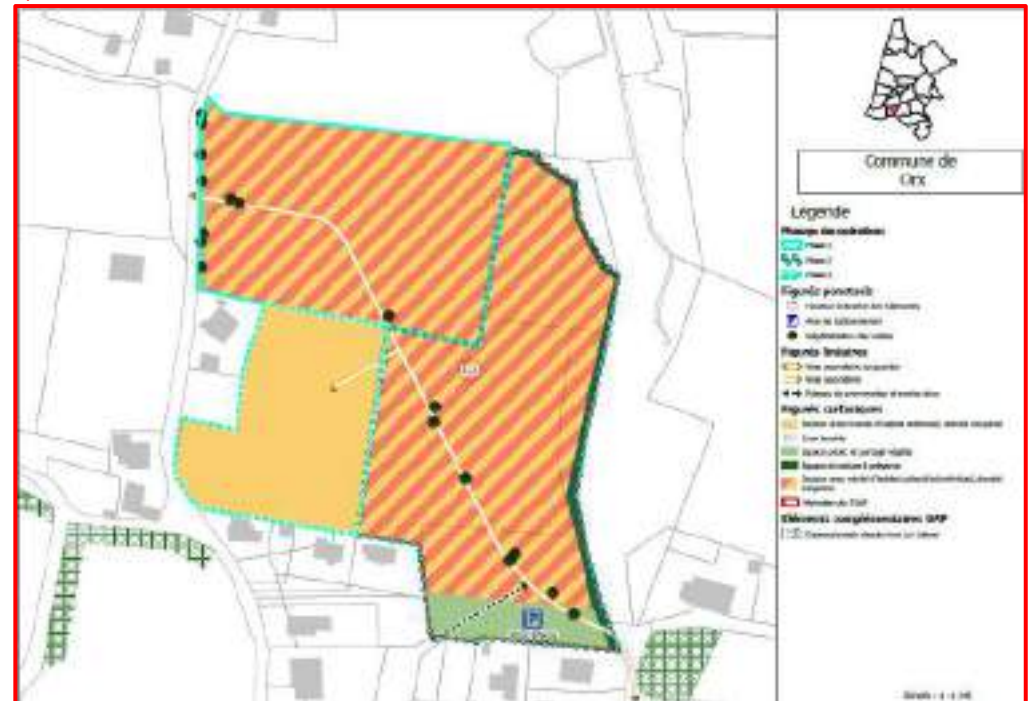
- Modification du phasage des opérations à venir au sein de l'OAP n°1, avec la volonté de la commune d'être vigilante sur la problématique de la saturation de la STEP. Une opération numéro 3 va être ajoutée.
- Création d'un espace public et partagé végétal sur la bordure sud de l'OAP n°1
- Délimitation de l'emprise du parc de stationnement initialement prévu et son aménagement paysager
- Parc de stationnement public sera réalisé par l'aménageur de l'OAP.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1

Avant



Après





→ Objectif :

Réduire le périmètre de l'OAP n°2 sur sa partie Sud, au profit d'un projet d'extension du cimetière et parc de stationnement entraînant la création d'un emplacement réservé avec pour bénéficiaire la commune d'Orx.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2

Avant **Après**





→ Objectif :

Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°1 et n°2 avec une modification de l'ordre de priorité.

Augmentation de la densité brute des OAP avec une précision pour l'OAP n°1 qui passe à 17 logements par hectare.

Avant		Après	
<p>B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER</p> <p>1/Echéancier</p> <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1 - L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2. 		<p>B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER</p> <p>1/Echéancier</p> <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1. Les travaux de viabilisation de l'opération n°3 ne pourront démarrer qu'après achèvement à 100% de l'opération n°2. - L'OAP n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement à 50% de l'opération n°1 de l'OAP n°1. - L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2. 	
Densité brute OAP	13 logts/ha	Densité brute OAP	13 logts/ha. 17 logts/ha pour OAP1

→ Objectif :

Majoration du nombre de logement estimé au sein de l'OAP n°1, actuellement au nombre de 45 celui-ci sera désormais à 60 logements maximum. La répartition du nombre de logements est étalée sur les 3 opérations prévues.

Avant		Après	
<p>Nbre de lgts estimé</p> <p>OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 9 logements OAP n°3 : Environ 7 logements</p>		<p>Nbre de lgts estimé</p> <ul style="list-style-type: none"> + OAP n°1 : Environ 45-60 logements maximum selon la répartition suivante : <ul style="list-style-type: none"> - opération 1 = 18 logements maximum - opération 2 = 35 logements maximum - opération 3 = 7 logements maximum + OAP n°2 : Environ 9 logements + OAP n°3 : Environ 7 logements 	



→ Objectif :

En raison du faible nombre de logements sociaux sur la commune d'Orx et de la croissance très rapide du prix du foncier, il apparaît nécessaire de modifier l'OAP n°2 en y imposant une proportion minimale de 80% de logements sociaux. L'objectif étant de permettre l'installation dans la commune d'un plus grand nombre de personnes à revenus modestes, afin d'y préserver la mixité sociale.

Au sein de l'OAP n°1 le pourcentage de logements sociaux a été augmenté pour passer à 30% minimum de logements sociaux pour un programme de 20 logements minimum. Enfin il est précisé qu'aucune mixité sociale n'est obligatoire au sein de l'OAP n°3.

Avant Après

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

C. MIXITE SOCIALE

- OAP n°1 : 20%-30% minimum de logements locatifs sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).
- OAP n°2 : 80% de logements sociaux (en accession sociale à la propriété ou logements locatifs sociaux)
- OAP n°3 : non réglementé

→ Objectif :

En terme de principes patrimoniaux et paysagers, il est précisé qu'un espace partagé végétal est à aménager au sud de l'OAP n°1

En terme d'organisation des déplacements et plus précisément concernant les besoins en matière de stationnement il est également précisé qu'un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.

Avant

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements doivent être réalisés de façon qualitative, en veillant à garantir une cohésion globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront réservés le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de desserte locales seront massivement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations diverses et diversifiées avec des essences locales (cf. annexe) et formant une rive bocagère, devront être réalisées, afin de composer un front végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies situées en bordure de ville.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (cf. chapitre 1/4/ère partie).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

Après

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et les accès aux logements doivent être réalisés de façon qualitative, en veillant à garantir une cohésion globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront réservés le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de desserte locales seront massivement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations diverses et diversifiées avec des essences locales (cf. annexe) et formant une rive bocagère, devront être réalisées, afin de composer un front végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies situées en bordure de ville.
- OAP 1 : un espace partagé végétal est à aménager au sud de l'OAP.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (cf. chapitre 1/4/ère partie).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- OAP 1 : un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.



SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

→ Objectif :

Modalité d'ouverture à l'urbanisation

Préciser les modalités de réalisation de l'opération d'ensemble en indiquant que le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

Avant

Après

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation
Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation
Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.



SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

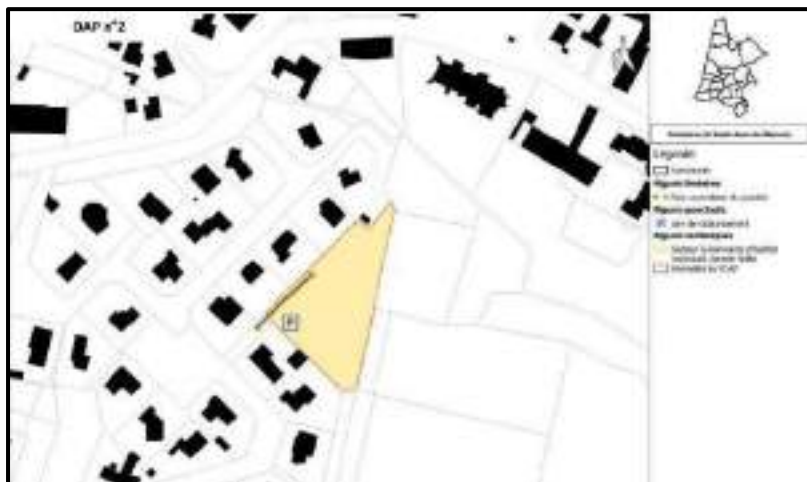
→ Objectif :

Modification de la densité de logement attendu au sein de l'OAP n°2 en passant de 2 à 4 lots. De ce fait le secteur à dominante d'habitat individuel à densité faible va évoluer vers une densité moyenne. La partie écrite de l'OAP va aussi être modifier pour tenir compte de cette évolution.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°2

Avant

Après



Forme urbaine	<p>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</p> <p>OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible</p> <p>OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées</p>
---------------	--

Forme urbaine	<p>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</p> <p>OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible-moyenne</p> <p>OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées</p>
Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 12 logts/ha</p> <p>OAP n°2 : 5 logts → 3 logts/ha</p> <p>OAP n°3 : 20 logts/ha</p>

Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : environ 25 logements</p> <p>OAP n°2 : environ 2 logements</p> <p>OAP n°3 : environ 10 logements</p>
---------------------	--

Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : environ 25 logements</p> <p>OAP n°2 : environ 2-4 logements</p> <p>OAP n°3 : environ 10 logements</p>
---------------------	---



SAINT-MARTIN-DE-HINX

→ Objectif :

Dans un souci de maîtrise de l'assainissement collectif, la volonté de la commune étant de diminuer le nombre de logements prévus au sein de l'OAP n°3 et n°4. Le nombre de logements passera donc de 20 au lieu de 35 logements pour l'OAP n°3 et à 30 au lieu de 45 actuellement en ce qui concerne l'OAP n°4.

Avant		Après	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 30 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ 35 logements OAP n°4 : Environ 45-50 logements	Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 30 logements OAP n°2 : Environ 45 logements OAP n°3 : Environ 35 20 logements OAP n°4 : Environ 45-50 30 logements

→ Objectif :

Réseaux

En terme d'assainissement des eaux usées : une évolution de l'obligation conditionnée à la réalisation des travaux sur la station d'épuration afin de permettre la constructibilité des secteurs d'OAP 1 et 4. Le site de l'OAP n°1 n'est plus concerné par cette obligation qui est désormais applicable à l'OAP n°3 et 4.

Avant		Après	
B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES <ul style="list-style-type: none"> 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. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°1 et n°3 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité. 	B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES <ul style="list-style-type: none"> 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. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°1 et n°3 et n°4 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité. 		



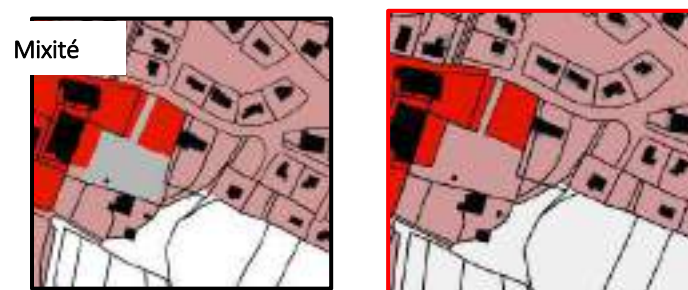
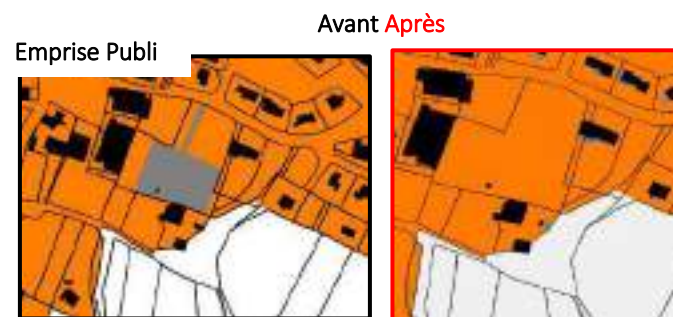
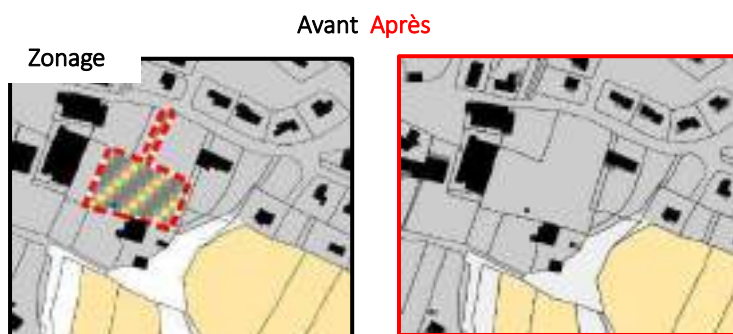
SAUBRIGUES

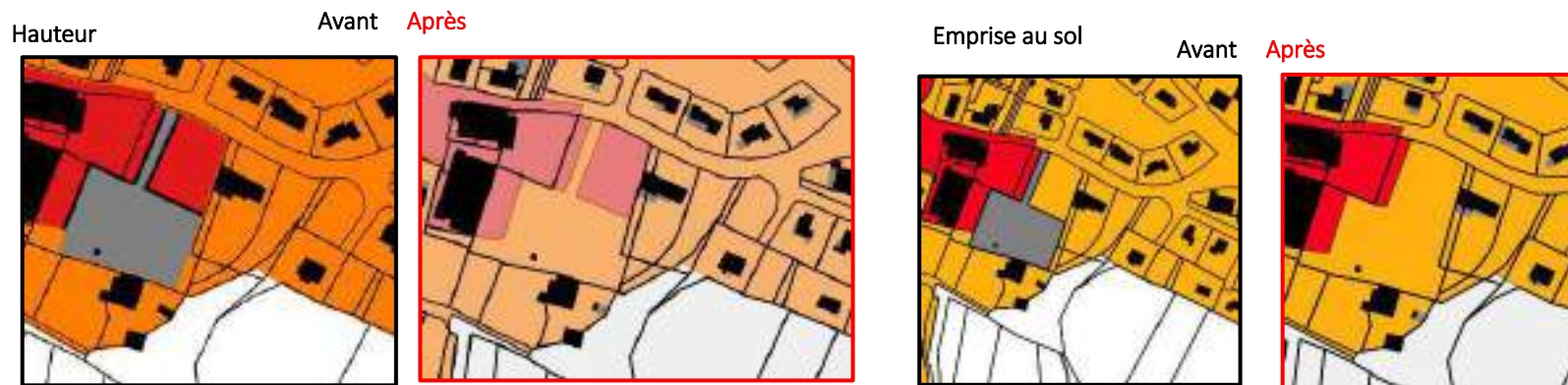
→ Objectif :

Tenir compte de l'autorisation d'urbanisme délivrée en 2021 pour un lotissement de 9 lots, sur les terrains situés derrière les salles de sports et de spectacles, en supprimant le périmètre d'OAP à vocation d'habitat (n°6). Suite à la suppression de l'OAP, les règles d'urbanisme du tissu urbain environnant seront appliquées sur ces 3 parcelles.

Ces modifications concernent les plans 3.2.1 à 3.2.6, ainsi que les OAP.

Parcelles concernées : AB0787 à 789





→ Objectif :

Afin d'être en cohérence avec la suppression de l'OAP n°6, les éléments de programmation relatif à ce site d'OAP vont également être supprimés.

Avant		Après	
II. MODALITÉS D'OUVERTURE, ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET ÉCHANGES			
1/Objet	L'échange commercial permet une ouverture à l'urbanisme à court terme, à partir de l'appellation de PUI Intercommunal.	1/Objet	L'échange commercial permet une ouverture à l'urbanisme à court terme, à partir de l'appellation de PUI Intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisme	Les conventions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	2/Modalités d'ouverture à l'urbanisme	Les conventions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : hauteur maximale de 12m / 15m / 18m / 21m / 24m OAP n°6 : hauteur maximale de 12m / 15m / 18m / 21m / 24m	Forme urbaine	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : hauteur maximale de 12m / 15m / 18m / 21m / 24m OAP n°6 : hauteur maximale de 12m / 15m / 18m / 21m / 24m
Densité linéaire OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 : 0,30 hab/m OAP n°5 : 0,25 hab/m	Densité linéaire OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 : 0,30 hab/m OAP n°5 : 0,25 hab/m
Densité linéaire OAP	0,30 hab/m	Densité linéaire OAP	0,30 hab/m
Surface OAP	OAP n°1 : 0,44 ha / OAP n°2 : 1,34 ha OAP n°3 : 0,87 ha / OAP n°4 : 0,91 ha OAP n°5 : 0,73 ha / OAP n°6 : 0,22 ha	Surface OAP	OAP n°1 : 0,44 ha / OAP n°2 : 1,34 ha OAP n°3 : 0,87 ha / OAP n°4 : 0,91 ha OAP n°5 : 0,73 ha / OAP n°6 : 0,22 ha
Nbre de log. autorisés	OAP n°1 : 14 logements OAP n°2 : 14 logements OAP n°3 : 14 logements OAP n°4 : 14 logements OAP n°5 : 14 logements OAP n°6 : 14 logements	Nbre de log. autorisés	OAP n°1 : 14 logements OAP n°2 : 14 logements OAP n°3 : 14 logements OAP n°4 : 14 logements OAP n°5 : 14 logements OAP n°6 : 14 logements

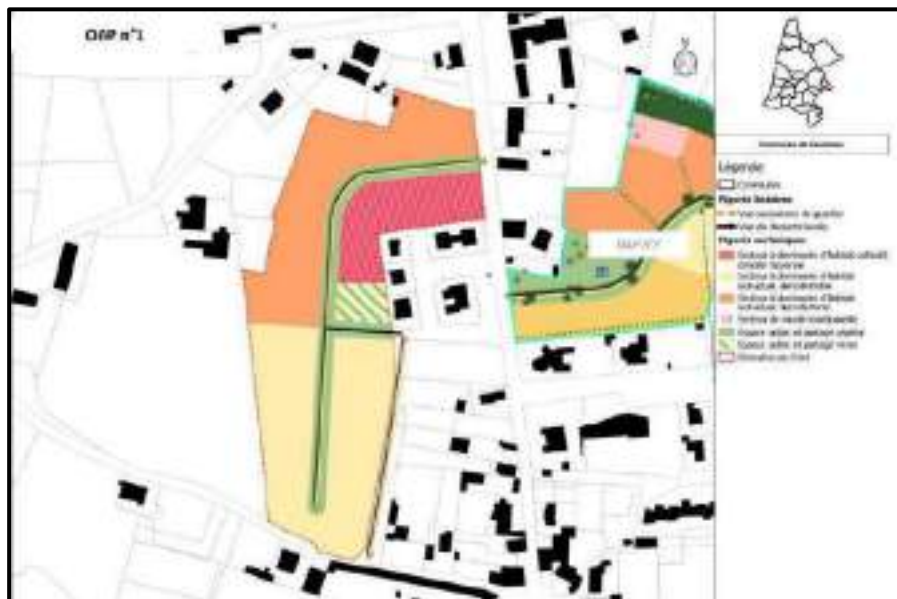
SAUBUSSE

→ Objectif :

Sur le schéma d'aménagement de l'OAP n°1, faire évoluer la forme urbaine attendue sur la partie Nord de l'OAP. Actuellement en secteur à dominante d'habitat individuelle et d'habitat collectif la modification va revoir la répartition des densités notamment en passant ces deux secteurs en secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel. En terme de mobilité, la liaison la plus à l'Ouest va devenir un cheminement doux et les axes de dessertes vers l'Ouest et le Sud seront prolongées également pour des connexions ultérieures.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°1

Schéma d'aménagement Avant



Après





→ Objectif :

- Evolution du phasage des OAP quant à l'ouverture à l'urbanisation. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1.
- En terme de mixité sociale, précision de l'obligation de logements sociaux qui passe à 50% dont 20% de logements locatifs sociaux.

	Avant
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2)

C. MIXITE SOCIALE
20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300m ² de surface de plancher), ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.
Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

	Après
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2).

C. MIXITE SOCIALE
A partir d'un programme de 20 logements (soit minimum 1300m ² de surface de plancher), 50% minimum de logements sociaux sont exigés dont :
- 30% accession sociale à la propriété et
- 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés, ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.
Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

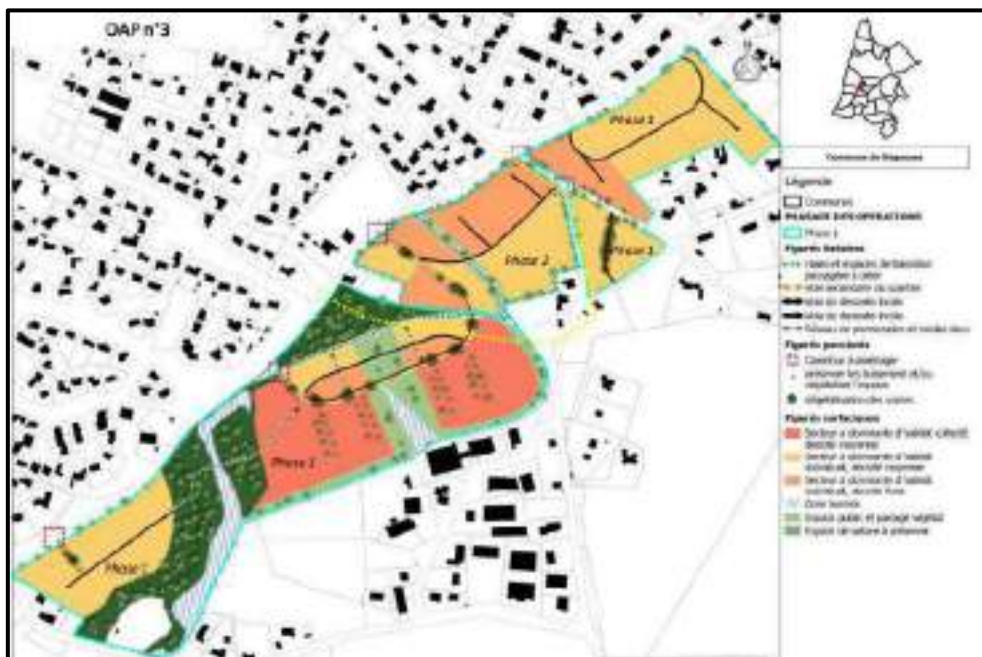
SEIGNOSSE

→ Objectif :

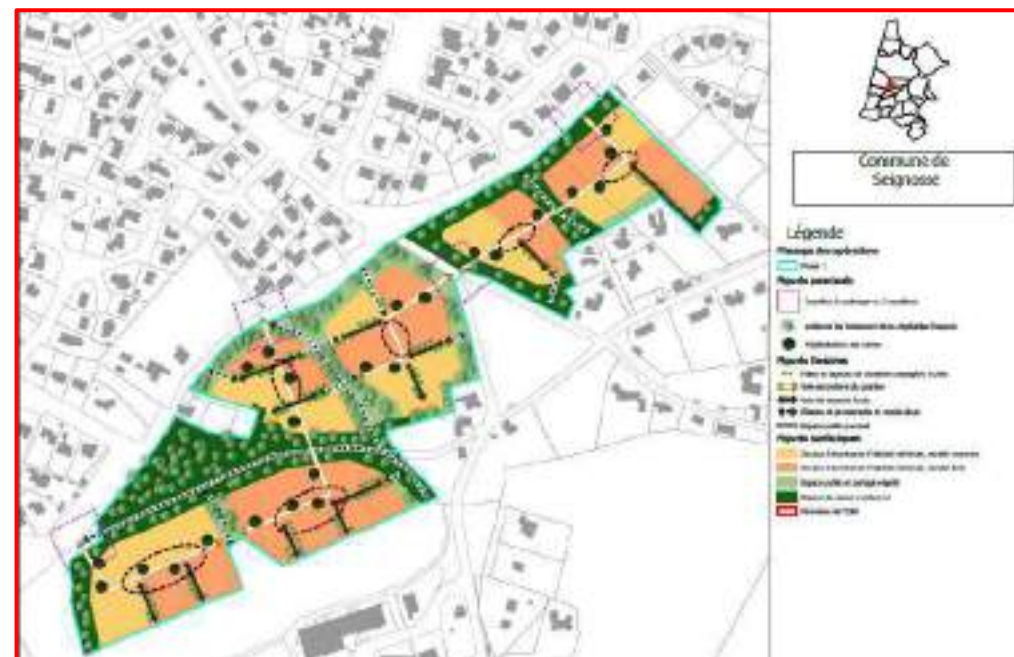
- Réduction du périmètre de l'OAP n°3 sur la partie Sud du site et plus précisément au Sud du chemin de Lanot.
- Changement de zonage pour une partie de la parcelle AE0031 avec la création d'une zone agricole sur la partie de la parcelle sortie du périmètre de l'OAP n°3.
- Evolution du schéma d'aménagement afin de tenir compte des projets.
- Volonté de la commune de ne plus soumettre cette OAP à un phasage.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°3

Avant



Après



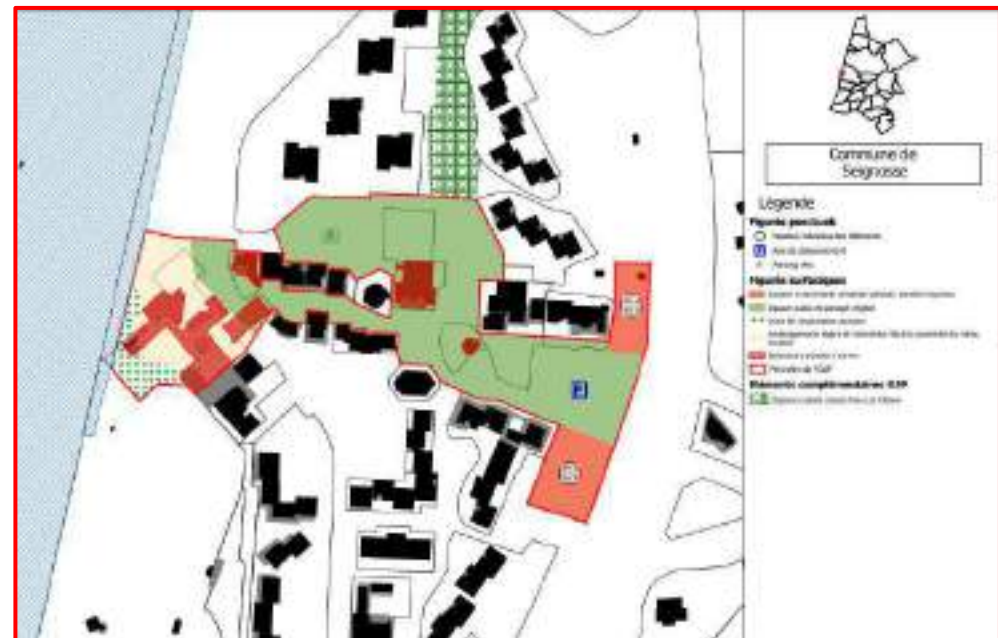
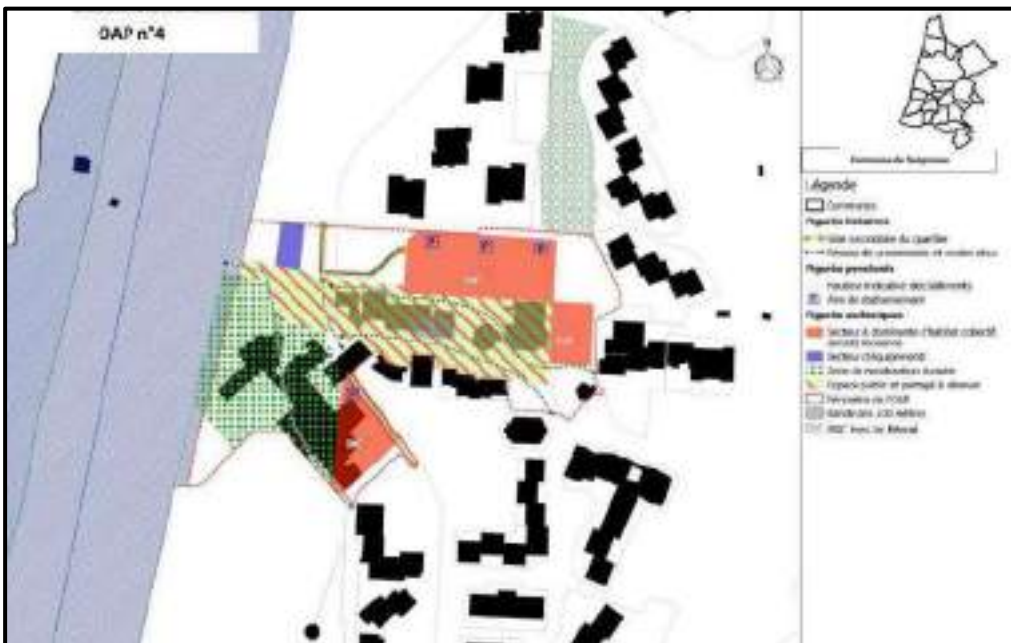
→ Objectif

Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 pour intégrer le nouveau projet de requalification de la station du Penon, dans le prolongement de la démarche « Aménagement Durable des Stations » conduite avec le GIP littoral. Les principaux objectifs visent à :

- L'aménagement des espaces publics de l'office de tourisme à l'entrée de plage : le renforcement du caractère paysager, du confort d'usages et de l'animation des lieux, la désimperméabilisation du « Cœur du Penon » et l'adaptation au changement climatique
- le Repositionnement du projet autour de la place gentille : l'aménagement de la place Gentille pour accueillir le marché, le renouvellement de l'entrée de la station
- la relocalisation du forum : le transfert des activités, la renaturation du forum, l'installation d'activités et d'animation temporaires
- la renaturation du pied de dune : la piétonnisation et la renaturation du pied de dune, le renforcement des cheminements doux et le traitement paysager
- la refonte du plan de circulation : l'aménagement de continuités piétonnes et continuités cyclables lisibles et sécurisées, l'installation de parkings vélos, la réorganisation des stationnements et des espaces de circulation

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4.

Avant **Après**





→ Objectif

Pour être en cohérence avec le projet communal, les obligations en terme de mixité fonctionnelle vont évoluer afin de tenir compte de la requalification du cœur du Penon. De plus, une précision sera apportée pour les secteur 1 à 3 notamment sur l’attention particulière portée au traitement paysager des parcelles.

Avant	Après
<p>A. MIXITE FONCTIONNELLE</p> <p>Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de créer pour chacun d'entre eux un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.</p> <p>Le secteur n°3 concera la densification modérée du cœur de la station balnéaire à caractère mixte de fonctions, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral dominant de la station.</p>	<p>A. MIXITE FONCTIONNELLE</p> <p>Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de créer pour chacun d'entre eux un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.</p> <p>Le secteur n°4 concera la densification modérée du cœur de la station balnéaire, la requalification de l'axe du fronton, sans toutefois permettre de dépasser le caractère mixte de fonctions, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral dominant de la station.</p>

→ Objectif

Maîtriser le rythme de développement de la commune en venant préciser des éléments de programmation notamment en ce qui concerne l'échéancier prévisionnel ; les formes urbaines, la densité brute des OAP a également été revu. La surface des OAP a diminué, l'OAP n°3 est passé de 19,92ha à 9.8 ha ainsi que l'OAP n°4 dont les surfaces ont été détaillées. En terme de logements estimés au sein des différentes OAP, le nombre de logements a diminué de moitié pour l'OAP n°3 et d'environ 6 logements pour l'OAP n°4.



Avant **Après**

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. DAP n°1, 2 et 4 : Court terme DAP n°3 : Les travaux de viabilisation de la phase n°2 délimitée à l'OAP ne pourront commencer après commercialisation à 70% de la phase n°1
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Au fur et à mesure pour OAP n°4
3/Programmation	
Forme urbaine	Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaires et/ou collectifs
Densité brute OAP	DAP n°1, n°2 et n°3 : 20 logts/ha DAP n°4 : 50 logts/ha
Densité linéaire observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha DAP n°4 : 30 logts/ha

Surface OAP	DAP n°1 : 3,08 ha (dont 1,75 couvertes en espaces verts collectifs en respect de la norme de 1 m² par habitant et de 20% de végétation arborée, voir 2%) DAP n°2 : 5,88 ha (dont 1,75 couvertes en espaces verts collectifs, voir 3 ha) DAP n°3 : 20,42 ha (dont 10,5 ha réservés en espaces verts collectifs) DAP n°4 : 3,26 ha (dont 2000 m² réservés à une densité totale des espaces verts de 10 m² par habitant) ou à l'implémentation d'espaces verts et d'aménagements publics
Nbre de logt autorisés	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 150 logements OAP n°4 : Environ 30 logements

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal. OAP n°1-2 et 4 : Court terme DAP n°3 : Les travaux de viabilisation de la phase n°2 délimitée à l'OAP ne pourront commencer après commercialisation à 70% de la phase n°1
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	• Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble • Pour l'OAP n°4 : au fur et à mesure
3/Programmation	
Forme urbaine	Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaires et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1, n°2 et n°3 : 20 logts/ha OAP n°4 : 50 logts/ha OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha OAP n°3 : 30 logts/ha
Densité linéaire observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 30 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1,75 couvertes en espaces verts collectifs en respect de la norme de 1 m² par habitant et de 20% de végétation arborée, voir 2 ha) DAP n°2 : 5,88 ha (dont 1,75 couvertes en espaces verts collectifs, voir 3 ha) DAP n°3 : 20,42 ha (dont 10,5 ha réservés en espaces verts collectifs) DAP n°4 : 3,26 ha (dont 2000 m² réservés à une densité totale des espaces verts de 10 m² par habitant) ou à l'implémentation d'espaces verts et d'aménagements publics
Nbre de logt autorisés	OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 150 logements OAP n°4 : Environ 30 logements



→ Objectif

Qualité de l'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

Prise en compte des nouvelles règles architecturales sur la commune de Seignosse entraînant de nouvelles obligations en terme de traitement des espaces partagés, volumétrie et implantations des constructions.

Avant

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement partagé du périmètre de l'OPAP.
- Les espaces partagés sont dédiés à la voie, aux espaces publics et à une partie privative gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera favorisé.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront dédiés et aménagés avec des espaces d'usage locaux (cf. règlement). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'habitat et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans les DAP n°1 à 3, une place importante est dédiée à la préservation des espaces verts existants de pleine terre, notamment en y associant les aménagements des espaces écologiques les plus sensibles. Compte tenu du caractère urbain de l'OPAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus restreinte, avec des plantations en cohérence avec le paysage urbain de la station.
- En ce qui concerne l'absence de réglementation de l'OPAP n°4, celui-ci consiste à traiter une zone tampon permettant de gérer la problématique d'alignement urbain. Car, en cas de besoin d'un aménagement adapté en termes d'espaces de manœuvre et de mobilier urbain de qualité durable, il aura une fonction d'impact public, issu de cet aménagement dédié, et devra être considéré comme un espace public dédié.

Hauteur des constructions :

- GAP 1 à 3 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+3 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'architecture/égout du toit et à l'intérieur au faîtage, à l'exception des constructions implantées en pente, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie, les orientations au sud étant privilégiées.
- DAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Les constructions peuvent être édifiées en fin de rue ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à 1m2 avec un minimum de 2 mètres par rapport à une des limites.
- DAP n°4 : L'implantation des constructions sera travaillée par rapport aux voies et aux limites séparatives sans être sujet à un recul, ce retrait de bâtiment n'étant pas exigé.
- Les reculs sont calculés sans toit (au nu du mur).

Des règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Autres règles de justification technique, architecturale ou d'alignement dans le cas des implantations autres que pour des espaces dans les zones dédiées :

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti.
- Pour la préservation d'une perspective paysagère remarquable d'alignement.

En ce qui concerne l'absence de réglementation de l'OPAP n°4, celui-ci consiste à traiter une zone tampon permettant de gérer la problématique d'alignement urbain. Car, en cas de besoin d'un aménagement adapté en termes d'espaces de manœuvre et de mobilier urbain de qualité durable, il aura une fonction d'impact public, issu de cet aménagement dédié, et devra être considéré comme un espace public dédié.

En cas de configuration atypique ou complexe de terrain (pentées en angle, pentes en courbe, etc.), terrain à fort dénivelé, etc.)

- Pour la préservation ou la restauration d'un espace bâti, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour permettre ou assurer le passage de réseaux et/ou installations souterraines de la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- GAP n°1 à n°3 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
 - Surfaces de pleine terre : 45%
- GAP 4 : Non réglementé

Après

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement partagé du périmètre de l'OPAP.
- Les espaces partagés sont dédiés à la voie, aux espaces publics et à une partie privative gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera favorisé.
- Mais le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront dédiés et aménagés avec des espaces d'usage locaux (cf. règlement). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'habitat et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- En ce qui concerne l'absence de réglementation de l'OPAP n°4, celui-ci consiste à traiter une zone tampon permettant de gérer la problématique d'alignement urbain. Car, en cas de besoin d'un aménagement adapté en termes d'espaces de manœuvre et de mobilier urbain de qualité durable, il aura une fonction d'impact public, issu de cet aménagement dédié, et devra être considéré comme un espace public dédié.

Hauteur des constructions :

- GAP 1 et 2 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+3 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'architecture/égout du toit et à l'intérieur au faîtage, à l'exception des constructions implantées en pente, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m.
- GAP 3 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout (architecture).
- GAP 4 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+3 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'architecture/égout du toit et à l'intérieur au faîtage, à l'exception des constructions implantées en pente, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. règlement).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie, les orientations au sud étant privilégiées.
- GAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques. Les constructions peuvent être édifiées en fin de rue ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à 1m2 avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'une des limites.
- GAP n°4 : L'implantation des constructions sera travaillée par rapport aux voies et aux limites séparatives sans être sujet à un recul, ce retrait de bâtiment n'étant pas exigé.
- Les reculs sont calculés sans toit (au nu du mur).

Des règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions (autres) :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'alignement dans le cas des implantations autres que pour des espaces dans les zones dédiées :
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère remarquable ou d'un alignement
- En cas de configuration atypique ou complexe de terrain (pentées en angle, pentes en courbe, etc.), terrain à fort dénivelé, etc.)
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou installations souterraines de la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- GAP n°1 et n°2 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
 - Surfaces de pleine terre : 45%
- GAP n°3 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : 30%
 - Surfaces de pleine terre : 55%
- GAP 4 : Non réglementé



→ Objectif

En cohérence avec les règles architecturales appliqués en zone urbaine, les principes de qualité architecturale seront renforcés notamment sur les dispositions prévues dans les OAP concernant les dispositions générales, les colorations de façades, la volumétrie clôtures, etc...

Dispositions générales :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les références architecturales étrangères à la région (ex : chalet de montagne, mas provençal,...) sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Dispositions générales

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à 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.
- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager
- Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.
- Les constructions neuves doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
OU être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).



Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les références architecturales étrangères à la région (ex : chalet de montagne, mas provençal,...) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables

- Toute intervention sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- Lorsqu'ils sont posés sur toiture en pente les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
 - Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
 - Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
 - Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.
- La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- Ces matériels devront être implantés de manière à :
 - ne pas être vu depuis l'espace public
 - à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- S'ils sont posés en façade, ou en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, ouvert, encastré avec bardage à ventelles, ...) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;
- Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.
- Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles permettant une intégration architecturale.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles doivent être intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.



Volumétrie et Couvertures :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (AVANT)

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits.
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites.
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

- Les toitures terrasse sont également proscrites sauf :
 - Si elles n'excèdent pas le tiers (30%) de la surface totale de la toiture
 - Si elles couvrent des annexes à l'habitation implanté en limite de propriété
 - Si elles constituent un élément de liaison entre deux volumes
 - Si elles sont entièrement végétalisées, auquel cas, la proportion de toiture terrasse n'est pas limitée et peut concerner l'intégralité du ou des volume(s) à édifier.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites.
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.
- Les toitures terrasse sont également proscrites sauf :
 - Si elles n'excèdent pas le tiers (30%) de la surface totale de la toiture
 - Si elles couvrent des annexes à l'habitation implanté en limite de propriété
 - Si elles constituent un élément de liaison entre deux volumes
 - Si elles sont entièrement végétalisées, auquel cas, la proportion de toiture terrasse n'est pas limitée et peut concerner l'intégralité du ou des volume(s) à édifier.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Volumétrie

Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect de cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architecturaux rappelant un ancrage local.

Pour l'QAP N°3, la hauteur de façade maximale sera de 3,4 mètres à l'agost. (Rapport demandé pour QAP Languèhem mars 2022)

Couvertures

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35%.
- Les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Les toitures à quatre pans seront réservées pour des volumétries en R+1. (Rapport demandé pour QAP Languèhem mars 2022)
- Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m².
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,30 m, il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit peuvent être supprimés.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage de PVC est interdit. Cette règle est martivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche vive bois ou non.

Couvertures (suite)

Concernant les couvertures en tuiles (suite)

- Les couvertures en tuiles "classiques" de terre cuite ou d'argile ancienne (tuiles bleues de terre à terre, à anthracite) sont galbe typiques des zones, ainsi les plus anciennement rénovées. Double canal, à 5 n, etc... Les toiles en tuiles de double canal, doivent disposer d'un fort galbe pour constituer une silhouette marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être couvertes de tuiles métalliques de type « Marseille ».
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun, ou métalliques vieilles, les tuiles de couleur grise, noire ou grise sont interdites.

Couvertures en couverture métallique

- Les couvertures doivent être réalisées avec un matériau métallique, tend et ou la pente sera à jardi début n. La couleur des couvertures métalliques sera grise à gris foncé ou dans les tons de rouille ou bronze. Dans ce cas, la pente de toit sera de 30% minimum.
- Débords de toit : règles identiques aux couvertures tuiles.

Couvertures en « toit terrasse »

- Les toitures terrasse sont volumétriques : elles sont végétalisées ou amovibles ou elles recouvrent des annexes (garages, piscines, abris de piscine) ou des volumes secondaires à l'habitation ou elles sont supportés indépendamment (au-dessus de piscines, terrasses au sol, etc.), et dans ce cas, avec la pente support architecturale ou elles recouvrent pas 30% de la surface de la toiture du bâtiment principal.



Façades

Suite à l'ajout de nouvelles règles architecturales sur la commune, évolution des dispositions au sein des OAP et plus précisément au sein de l'OAP n°3 en ce qui concerne les façades et introduction d'une dérogation pour certains projets présentant une impossibilité technique.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région.
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Façades

- Elles doivent respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau.
- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département. Notamment à travers la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans couvre joints.
- Pour l'OAP N°3, les bardages bois seront conçus avec pose verticale dans un souci de rappel de l'architecture locale, sauf impossibilité technique argumentée. (Rajout demandé pour OAP Lengouilhem mars 2022)
- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées sont à recouper par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.



Couleurs :

Mise à jour du nuancier de couleurs des constructions admis au sein des périmètres d'OAP.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Source Illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige, ...).

Source Illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs

Enduits et bardages

- Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.
- Les bardages bois sont non traités ou d'aspect bois traité ou laqué gris ou noir.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs (suite)

Menuiseries

- Pour l'OAP n°4, des couleurs complémentaires sont autorisées sur la base du nuancier suivant :

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE (APRES, MISE EN COHERENCE AVEC ZONE U)

Couleurs (suite)

Menuiseries

- Les couleurs des menuiseries reprendront le nuancier suivant dans les tons blanc, brun, bleu, vert, gris et rouge.



Clôtures

Afin de favoriser l'insertion des projets dans le tissu urbain, préciser les 4 types de clôtures autorisés au sein de l'OAP n°1 et n°2 ainsi que les obligations attendues au sein de l'OAP n°3.

Avant Après

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lamies. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est réglementée : soit les 5 mètres de long sont à répartir de part et d'autre du portail, soit les 5 mètres sont déployés de chaque côté du portail sur une longueur totale de mur de 10 mètres.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRi et PPRl) et à la trame verte et bleue.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRi et PPRl) et à la trame verte et bleue.

OAP n°1 et 2 / 4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lamies. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est réglementée : soit les 5 mètres de long sont à répartir de part et d'autre du portail, soit les 5 mètres sont déployés de chaque côté du portail sur une longueur totale de mur de 10 mètres.

OAP n°3 : La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,5 mètres de hauteur sur rue et espaces publics et 1,8 mètres sur limites séparatives. Elle pourra être doublée d'une haie vive et variée (cf. liste des essences locales) continue ou discontinue. Les murs pleins maçonnés et murs bahuts sont prescrits, par contre les clôtures bois (lisses et verticales) non ajourées sont autorisées et dans ce cas elles respecteront les mêmes règles du « mur plein » ci-contre. Il est possible de prévoir comme alternative une clôture composée d'une haie vive et verte doublée d'un grillage simple de couleur gris clair ou vert foncé.



→ Objectif :

Préciser les dispositions s'appliquant aux principes patrimoniaux et paysagers notamment concernant les voies de dessertes et les essences locales où une compensation sera établie suite à un abattage d'arbre.

Avant

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres est présent sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'ODAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Si celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcoût significatif pour l'aménageur.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Après

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres **ou des arbres isolés remarquables sont présents** sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'ODAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Si celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcoût significatif pour l'aménageur. **En compensation, il faudra prévoir la plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre coupé d'une circonférence de tronc 25/30 cm.**
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.



→ Objectif :

Organisation des déplacements

En terme de desserte des terrains par les voies, au sein de l'OAP n°3 une disposition est venue s'ajouter afin de venir compléter la règle définissant l'accès sur le terrain d'assiette de ce site. En effet le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.

Préciser en terme de besoin en matière de stationnement qu'au sein de l'OAP n°4 compte tenu du type d'occupation des logements, il n'est plus imposé d'avoir plus d'une place de stationnement par logement.

Avant

<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <p>L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 : Impasse des tonnes et Impasse des osmondés ; • OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ; • OAP n°3 : avenue Languilhem ; • OAP n°4 : avenue de la grande plage. <p>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). • Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. • OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo. • OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement. <p>C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre-ville de Seignosse et Seignosse Océan sont desservis par plusieurs points d'arrêts de la ligne YEGO.
--

Après

<p>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</p> <p>L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP n°1 : Impasse des tonnes et Impasse des osmondés ; • OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ; • OAP n°3 : avenue Languilhem ; À l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition. • OAP n°4 : avenue de la grande plage. <p>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel). • Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. • OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo. • OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement.



SOORTS-HOSSEGOR

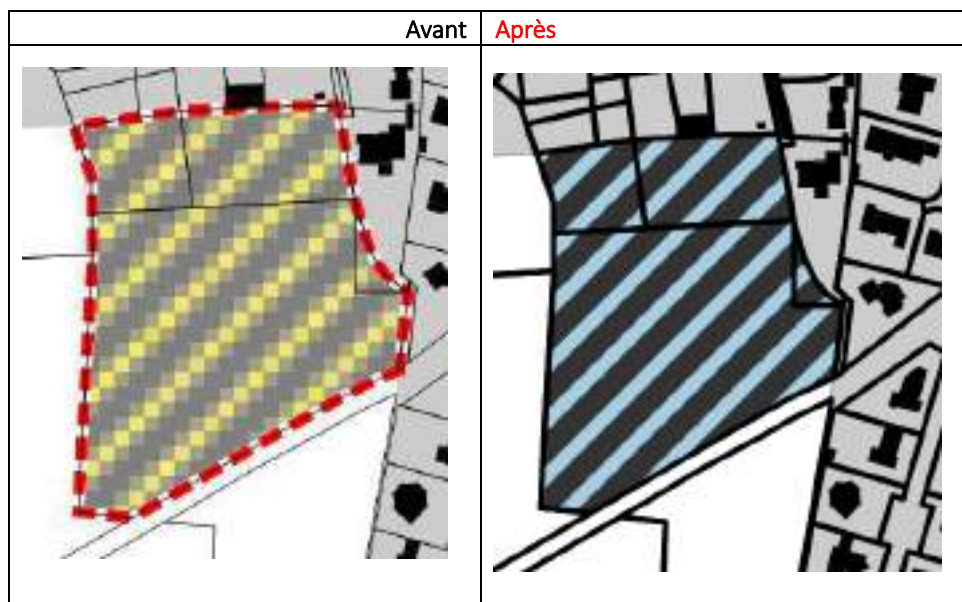
→ Objectif :

Supprimer le secteur 1AU et son OAP sur l'intégralité de son périmètre pour une insuffisance des réseaux justifiant à court terme une zone 2AU. Il est vrai que les accès et dessertes des terrains ne sont pas sécurisés voir peu adaptés au nombre de logements à créer.

Pour faire suite à l'étude environnementale de GEOCIAM, il n'a pas été identifié de zone humide amenant le classement de cette parcelle en zone naturelle. Il a été décidé que cette parcelle soit classée en zone 2AU habitat afin de conserver également le potentiel foncier à terme.


Cette modification entraîne la suppression du schéma d'aménagement de l'OAP et des dispositions s'y afférant.

La modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9.



 Périmètre de l'OAP

Zone à urbaniser (AU)

 Zone 1AU soumise à l'urbanisation et soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 Zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLU



SOUSTONS

→ Objectif :

- **En extension des espaces bâtis** : Allègement des obligations en ce qui concerne les clôtures admises sur limites séparatives. Désormais les clôtures seront uniquement réglementées en hauteur, comme en zone U.
- **En extension des espaces bâtis et en densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis** : Introduction du bonus de constructibilité pour les constructions écologiquement vertueuses en lien avec la réglementation thermique. Ces dispositions sont également applicables en zone U.

Avant **Après**

• Sur les limites séparatives, 2 types de clôtures sont autorisés :

1. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).
2. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 2m.

• Les matériaux non pérennes sont interdits.

• Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRi et PPRt) et à la trame verte et bleue.

• Sur les limites séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 2m. **2 types de clôtures sont autorisés :**

1. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois d'une hauteur maximale de 2m. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple «claustras », etc.).
2. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 2m.

• Les matériaux non pérennes sont interdits.

• Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRi et PPRt) et à la trame verte et bleue.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions doivent prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habitat.
- Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP.

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les aspects d'orientation d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de conception, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs dispositifs réglementés particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
 - la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcelaire créé et les dispositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de ventilation bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions.
 - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions.
 - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les vents les plus forts et les plus froids.
 - la limitation des dépenses et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la résilience des constructions, que cette résilience soit présente, avérée ou au moins avérée par l'opération.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions doivent prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habitat.
- Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP.

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent), un dépannement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'excellence énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

TOSSE

→ Objectif :

Retirer le secteur de zone humide de l'OAP n°7 suite à la réalisation d'une étude environnementale complémentaire (cf. annexes de la notice). Lors de l'élaboration du PLUI en 2018, aucun sondage pédologique n'avait été réalisé puisque ce site était initialement en dehors du secteur d'OAP. Sur la base du critère végétation, un usage sylvicole avait été identifié, avec l'apparition d'une végétation hygrophile en fond de dépression, en bas de versant.

L'inventaire complémentaire réalisé en 2020 révèle que sur les deux critères (végétation et pédologie), il n'y a pas de zone humide permanente identifiée sur ce site. En effet, les engins sylvicoles, lors des coupes forestières, occasionnent des tassements ponctuels de sol, permettant une rétention temporaire d'eau, mais suffisante, pour le développement d'espèces végétales pionnières hydrophiles comme la Molinie ou encore des petits joncs. Ces végétations ont une alimentation météorique et non phréatique, et sont souvent éphémères, de l'ordre de 2 à 3 années, en fonction de la nature du substrat. La présence d'arénosols, filtrants, exclut la rétention durable d'eau et le développement pérenne d'une végétation hygrophile au sein de la zone d'étude.

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°7, l'étude environnementale est en annexe de la notice explicative.

Extrait inventaire zone humide du PLUI 2018



Après





→ Objectif :

- Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9 en cohérence avec le projet prévu sur ce site.
- Modification des accès avec une sortie à sens unique vers la route de la STEP et la desserte locale à l'Ouest est supprimée.
- Intégration de nouveaux cheminements doux au sein de l'OAP

Cette modification entraîne la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9

Avant **Après**





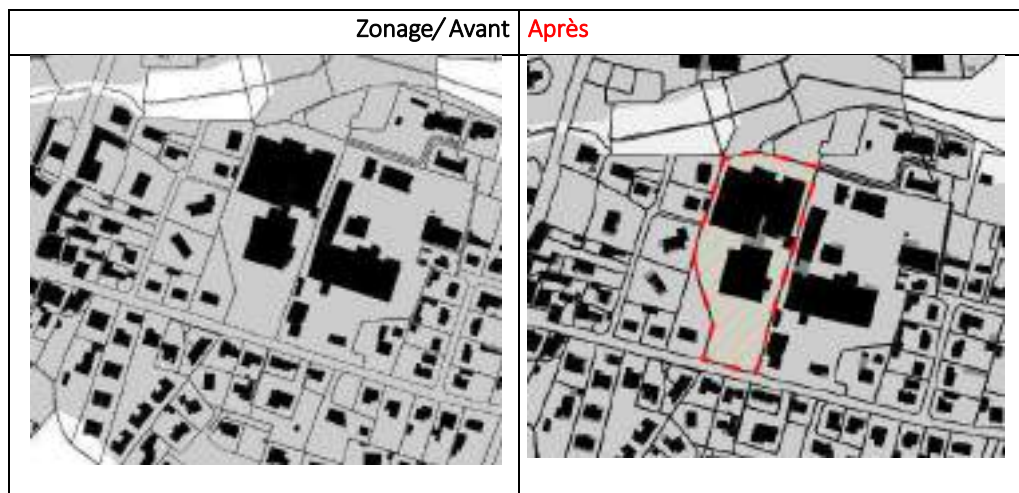
→ Objectif :

En densification/ renouvellement urbain des espaces bâtis

Accompagner la mutation éventuelle d'un site économique (LEDA, parcelle AA0320) en définissant un périmètre d'OAP sur ce secteur de projet en renouvellement urbain situé en zone Urbaine

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AA 0320



■ Périmètre de l'OAP

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Anticiper la mutation éventuelle d'un site économique d'1 hectare vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements, à proximité immédiate du centre-ville de Tosse.
- Fixer une densité maximale de 40 logements/ha, soit 40 logements maximum, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel)
- Imposer une obligation de 35 % de logements sociaux (sous forme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété).
- Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire situé à l'Ouest et le secteur de projet.
- Eviter une desserte en impasse, par une voie de desserte assurant une liaison avec la parcelle voisine située à l'Est (Ramondin).
- Prévoir des liaisons en modes doux vers les équipements publics et les espaces récréatifs situés au Nord du site.

Parcelle concernée : AB 320

Après : Schéma d'aménagement



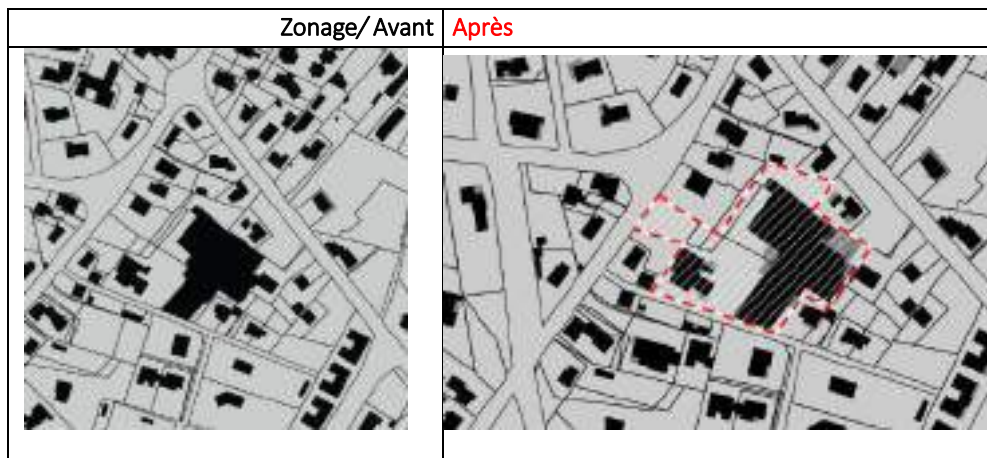


→ Objectif :

Accompagner la mutation éventuelle d'un site économique à Tosse (DAULOUEDE) en définissant un périmètre d'OAP sur ce secteur de projet en renouvellement urbain situé en zone Urbaine

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AB0525, AB0141, AB0195, AB0214, AB0198, AB0199, AB0216, AB0218, AB0530, AB0527, AB0532



■ Périmètre de l'OAP

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Anticiper la mutation éventuelle d'un site économique (moins d'1 hectare) vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements.
- Fixer une densité maximale de 40 logements/ha, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel).
- Imposer une obligation de 35 % de logements sociaux (sous forme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété).
- Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.
- Sécuriser les flux de circulation en prévoyant l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des routes de Saubion et de Seignosse.
- Créer un cheminement de promenade et modes doux afin de venir sécuriser le flux quotidien des piétons vers l'école.

Après : Schéma d'aménagement

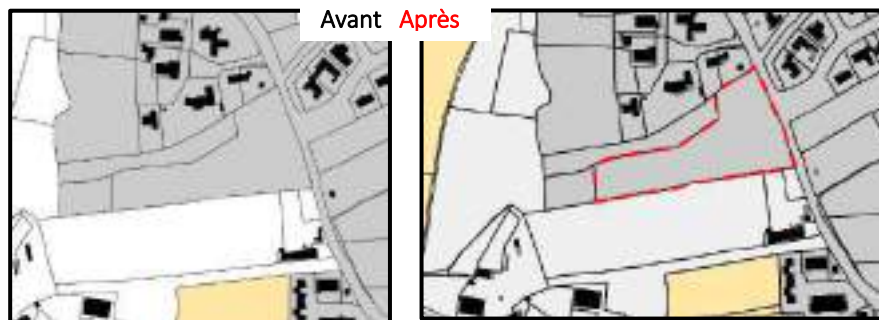


→ Objectif :

Définir un nouveau périmètre d'OAP sur la parcelle AA14 pour accompagner un projet en renouvellement urbain située en zone urbaine.

Ce nouveau secteur d'OAP en zone U, à vocation d'habitat et d'équipement public, entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la création d'une nouvelle OAP.

Parcelles concernées : AA0014



■ Périmètre de l'OAP

→ Objectif :

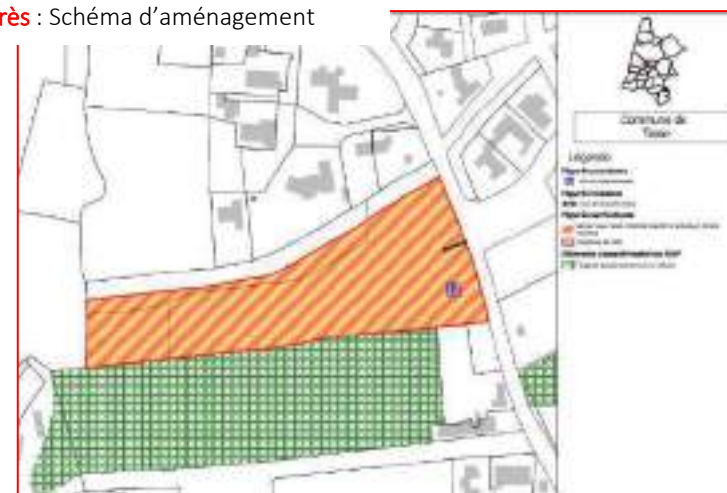
-Projet à vocation mixte accueillant des logements et un équipement public.

-Fixer une densité maximale de 20 logements/ha, offrant une mixité des formes urbaines (habitat collectif et individuel).

-Créer un espace de nature à protéger entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.

NOUVELLE OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

Après : Schéma d'aménagement





→ Objectif :

Éléments de programmation

Compléter les densités attendues au sein des OAP en densification afin de garantir une morphologie urbaine adaptée au site : une densité moyenne de 20 logements par hectares est attendue pour l'OAP n°13 et 40 logements pour l'OAP n°11 et 12.

Avant Après

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHÉANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	Pour chacune des OAP, densité moyenne = 18 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha
Nbre de logts estimé	OAP n°1 : environ 61 logements OAP n°2 : environ 22 logements OAP n°3 : environ 30 logements OAP n°4 : environ 33 logements OAP n°5 : environ 41 logements OAP n°6 : environ 65 logements OAP n°7 : environ 52 logements OAP n°8 : environ 30 logements OAP n°9 : environ 50 logements OAP n°10 : environ 13 logements

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	Pour chacune des OAP en extension : densité moyenne de 18 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 20 logts/ha pour OAP n°13 et 40 logts/ha pour OAP n°11 et 12.
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1 ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements / OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements / OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 41 logements / OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 52 logements / OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements / OAP n°10 : environ 13 logts OAP n°11 : environ 40 logements / OAP n°12 : environ 28 logements OAP n°13 : environ 18 logements



→ Objectif :

Suite à l'ajout de nouvelles OAP, les dispositions concernant le nombre de logements estimés ainsi que le nombre de logements sociaux attendus sur ces sites ont été reprises en précisant que pour l'OAP n°13 une obligation de 20% de logement en accession sociale à la propriété. Il est également rappelé que pour l'OAP n°10 aucune attente en terme de mixité sociale n'est demandé.

Avant Après

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9, répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

Non réglementé pour l'OAP n°10.

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9-12 (sauf pour l'OAP10), répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 20% minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.

Non réglementé pour l'OAP n°10.

→ Objectif :

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Pour faire suite à la création de l'OAP n°13, une disposition propre à cette dernière, en terme d'emprise au sol et d'espaces libres, va être ajoutée. Il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum d'un ratio : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. Il s'agit de prendre en compte la proximité d'un site Natura 2000 en imposant 30% d'espace de pleine terre minimum

Après

Emprise au sol / espaces libres :

Pour l'OAP n°13 selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



→ Objectif :

Organisation des déplacements

En terme de desserte des terrains par les voies, pour faire suite à la modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°9 les règles concernant les dessertes de cette OAP ont évolué. Et en cohérence avec les nouvelles OAP ajoutées, les règles de desserte seront également mises en place.

Avant Après

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)
L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, n°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n°6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecurieuls ;
- OAP n°9 : la rue de Ilisquet ;
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)
L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, n°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n°6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecurieuls ;
- OAP n°9 : ~~la rue de Ilisquet~~ ; impasse des Ilots et sortie par l'Est. Cheminement doux par l'Est.
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.
- OAP n°11 : la rue du château d'eau avec liaison à prévoir vers l'Est. Cheminement doux vers le Nord.
- OAP n°12 : la RD153 (route de Saution) avec carrefour à aménager avec la RD652 (route de Segnosse). Cheminement doux vers RD 132 (route de Tyrosse) vers équipements scolaires
- OAP n°13 : la RD432 (route de l'étang)

→ Objectif :

Organisation des déplacements

Précision des besoins en matière de stationnement, suite à l'ajout de la nouvelle OAP (n°13) où la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandée, le long de la RD432.

Avant Après

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°13, la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandé, le long de la RD432.



→ Objectif :

OAP à vocation économique

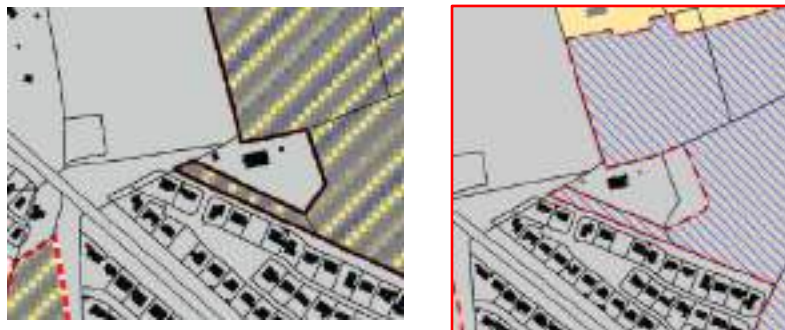
Le périmètre de la zone 1AU dédiée à la ZAC LO SPARBEN, ainsi que le périmètre de l'OAP de la ZAC, seront diminués, afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'ADAPEI sur une partie de la parcelle AD 325 La zone Urbaine sera étendue en conséquence sur la partie de la parcelle AD 325 avec une reprise des dispositions applicables à la parcelle voisine (n° AD 224).

La modification du périmètre entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.7 et la modification du schéma d'aménagement de l'OAP.

Surface concernée : 2678 m²

Parcelles concernées : AD 325

Zonage/ Avant **Après**



 Périmètre de l'OAP

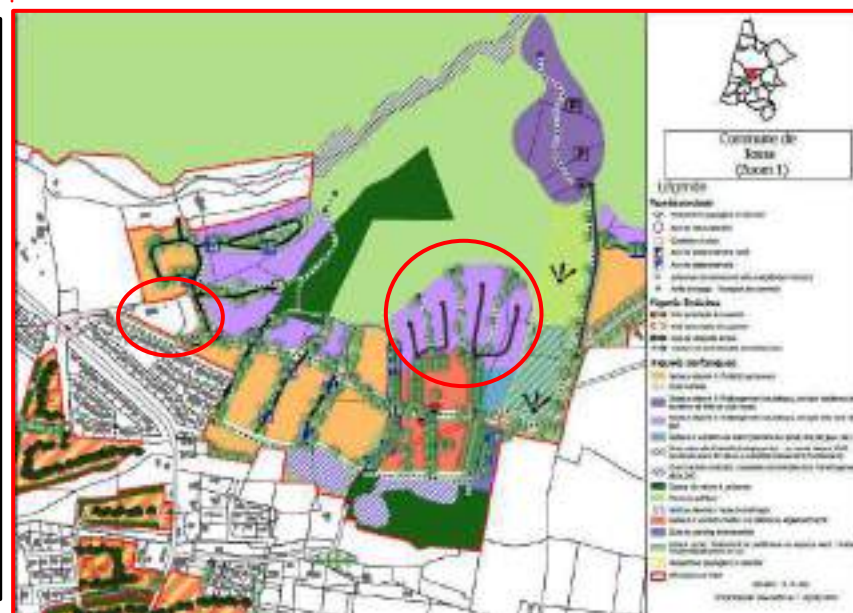


MODIFICATION OAP /SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

→ Objectif :

- Suite au dialogue citoyen, la résidence de tourisme (130 appartements) a été remplacée par des villas bords de golf (habitat non permanent) jumelées avec piscine (69 villas).
- Suite à la modification du périmètre de la ZAC pour le projet d'hébergement au sien de l'ADAPEI, la fiche de lot n°8 sera modifiée.
- Les espaces collectifs de la résidence de tourisme (bâtiment d'accueil, piscine, etc..) sont réaffectés pour une vocation résidentielle au sein de l'ilot 10.
- Modification de la programmation des logements sociaux passant de 30% à 60% (suite à l'étude PLACE)

Schéma d'aménagement / Avant Après





→ Objectif :

Pour faire suite au dialogue citoyen réalisé sur la commune, pour être en cohérence avec la modification du périmètre de la ZAC SPARBEN, des éléments de programmation ont été modifiés notamment concernant la surface des OAP (à l'horizon du PLUi 2030) ainsi que le nombre de logements attendus dans cette OAP (de 500 à 520).

Les fiches de lots ont également été modifiés afin de venir prendre en compte les futurs projets.

Cette modification entraîne la mise à jour des fiches de lots de l'OAP de la ZAC SPARBEN

	Avant	Après
Surface OAP À l'horizon du PLUi (2030)	<p>237hectares pour l'ensemble de la ZAC Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements golffiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) <ul style="list-style-type: none"> - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (lots 1, 2, 3 et 7) : 28,43ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (lot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha <ul style="list-style-type: none"> - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité 	<p>237hectares pour l'ensemble de la ZAC Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipements golffiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) <ul style="list-style-type: none"> - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (lots 1, 2, 3, 6 et 7) : 28,43ha 33,11ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha 2,78ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (lot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha 18,45 ha <ul style="list-style-type: none"> - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité
Nombre de logements*	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'hébergement touristique de type villa (lots 1,2, 3 et 7) : 190 parcelles – 17,4 ha cessibles - Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 500 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 265m² / logement pour les 37 750m² prévisionnels de surface de plancher théorique, dont 30 % de programmation immobilière sociale (locatif et / ou accession). 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'hébergement touristique de type villa (lots 1,2, 3, 6 et 7) : 190 207 parcelles et 47 maisons jumelées – 17,4 20,87 ha cessibles - Secteur résidentiel – habitat permanent. La ZAC SPARBEN prévoit à terme de l'opération, la création d'environ 500 520 logements, en respectant une consommation foncière moyenne de 265m² 245m² / logement pour les 37 750m² prévisionnels de surface de plancher théorique, dont 30 60% de programmation immobilière sociale (locatif et / ou accession). <p>à la présente OAP.</p>



→ Objectif :

Réexamen des objectifs de production de logements sociaux suite à l'étude PLACE, passant de 30% à 60% la mixité sociale attendu au sein de l'OAP.

Avant	Après
<p>C. MIXITE SOCIALE</p> <p>Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat; - 8% de logements en accession sociale - 20% de logements intermédiaires. 	<p>C. MIXITE SOCIALE</p> <p>Dans les secteurs à vocation d'habitat, les programmes comporteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 22-30% de logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat; - 8 8-30% de logements en accession sociale (BRS) - 20 20% de logements intermédiaires. - 40% en marché libre.

→ Objectif :

En terme de qualité environnemental et prévention des risques

Afin d'être en cohérence avec la modification des fiches des lots, sur le secteur A, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre demandé sur le terrain d'assiette de toute opération a été mis à jour : la référence à la résidence de tourisme a été remplacée de l'hébergement touristique en collectif ou petit collectif.

Avant	Après
<p>Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUR LE SECTEUR A : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50% ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ou résidence de tourisme = pourcentage de 30% ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfeques = non réglementé 	<p>Le pourcentage est défini en fonction du secteur et de l'usage de la parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUR LE SECTEUR A : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en habitat individuel = pourcentage de 50% ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique ou résidence de tourisme en collectif ou petit collectif = pourcentage de 30% ○ Pour les constructions à destination d'hébergement touristique en hôtel, club house et stationnement destinée aux équipements golfeques = non réglementé



VIEUX BOUCAU

→ Objectif :

Supprimer le secteur d'OAP en zone U, rue des Marsouins (OAP 8) au regard des certificats d'urbanisme obtenus et de permis de construire délivrés sur base du précédent PLU. Le principe de compatibilité avec l'OAP du PLUi ne peut plus donc être mise en œuvre. Les règles de gabarits et de reculs du tissu urbain environnant seront appliquées sur ces 3 parcelles.

En conséquence, cette suppression d'OAP en zone U entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7.

Parcelles concernées : AN0041, AN0042 et AN0045



Zonage / Avant

Après



→ Objectif :

Étendre le secteur OAP (n°3) existant en zone U le long de la RD652 à Vieux Boucau, pour y intégrer le garage mitoyen (parcelle n° AD154) et garantir une cohérence d'ensemble dans l'évolution de ce site.

L'OAP n°3 sera modifiée en conséquence afin de reconnaître l'activité artisanale du garage et permettre le développement de l'activité.

Cette modification concernera les plans 3.2.1 à 3.2.7 ainsi que les OAP.

Zonage /Avant

Après



--- Périimètre de l'OAP



MODIFICATION OAP / SECTEUR DE PROJET EN ZONE U

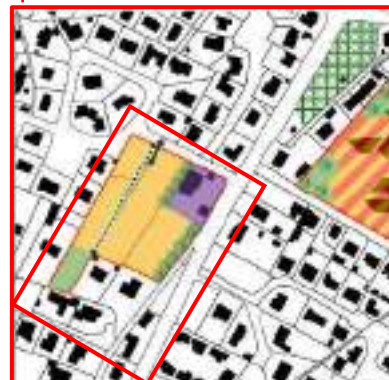
→ Objectif :

- Accompagner le développement de l'activité (garage) au sein d'une OAP
- Elargir la mixité fonctionnelle autorisée en intégrant un secteur à dominante d'activité économique (densité forte)
- Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire existant et le secteur de projet.

Schéma d'aménagement/ Avant



Après



--- Périmètre de l'OAP



→ Objectif :

Clarifier le tableau des destinations autorisées et interdites au sein des 7 sites d'OAP. L'artisanat sera autorisé uniquement sur l'OAP n°3. Rectifier deux sous-destinations comportant des erreurs dans leurs intitulés, non prévues par le code de l'urbanisme.

Avant Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les **8** secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat ➢ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Hébergement hôtelier et touristique • Activités de service accueillant du public • Equipements publics d'intérêt général ➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les **7** secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat (sauf pour OAP3) et Commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Industrie • Entrepôt • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat ➢ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble • Hébergement hôtelier et touristique • Activités de service accueillant du public de la clientèle • Equipements publics d'intérêt général d'intérêt collectif et services publics ➢ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • OAP3 : Artisanat dans le secteur dédié à l'activité économique.

correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.



→ Objectif :

Clarifier et compléter les modalités d'ouverture, les éléments de programmation et l'échéancier afin de tenir des projets ainsi que la suppression de l'OAP n°8. Suite à la modification du périmètre de l'OAP n°3, la surface de cette dernière a augmentée.

Avant

Après

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4, OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha OAP n°8 : 60 logts / ha environ
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,02 ha dont env. 3000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1,47 ha dont env. 4000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 0,8 ha dont env. 1200 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés
Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m ² laissés en espaces verts boisés OAP n°8 : 0,31 ha dont 300 m ² laissés en espaces verts boisés

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, seul pour l'OAP n°3
3/Programmation	
Forme urbaine	Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4, OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha OAP n°8 : 60 logts / ha environ
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,02 ha dont env. 3000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1,47 ha dont env. 4000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 0,8 ha + 1 ha dont env. 1200 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés
Surface OAP	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m ² laissés en espaces verts boisés OAP n°8 : 0,31 ha dont 300 m² laissés en espaces verts boisés



→ Objectif :

Préciser les attentes en matière de mixité sociale notamment au sein de l'OAP n°4 (opération n°2) qui se voit majorer son pourcentage de logements locatifs sociaux, passant de 50% minimum à 70% minimum. En ce qui concerne les autres OAP les attentes en terme de mixité n'ont pas évoluées.

Avant Après

C. MIXITE SOCIALE

- Il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
 - 25% de PLUS ;
 - 25% de PLS ;
 - 25% de PLAI ;
 - 25% en accession sociale.

C. MIXITE SOCIALE

- Pour l'opération n°2 de OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements sociaux sociaux (PLUS-PLAI)
- Pour les autres OAP : Il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
 - 25% de PLUS ;
 - 25% de PLS ;
 - 25% de PLAI ;
 - 25% en accession sociale.

→ Objectif :

En cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement de l'OAP n°3 venant intégrer le garage Peugeot dans son périmètre, une précision particulière est apportée concernant la secteur économique de cette OAP et notamment les modalités de calcul des espaces de pleine terre.

Avant Après

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Pour le secteur économique de l'OAP n°3, il est préconisé un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales



→ Objectif :

Afin de venir compléter renforcer les dispositions concernant les principes patrimoniaux et paysagers, l'OAP n°4 va voir ces attentes en terme de préservation des boisements renforcée, il est imposé désormais la plantation d'essences locales, en cohérence avec la zone Urbaine. Au sein de l'OAP n°3 et pour faire suite à la modification du périmètre de cette dernière, des dispositions ont été mises en place afin de prendre en compte la bande boisée déjà présente pour y créer un espace tampon avec les nuisances de la RD652. S'agissant des OAP n°5 et 6, une erreur matérielle a été rectifiée ; ces dispositions étaient issues du précédent PLU, sur une zone AU4 beaucoup plus vaste englobant le secteur du Not de l'autre côté de la RD652. .

Avant

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements.
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites de l'opération : 30 m à l'Est, vis-à-vis des champs captants, 20 m à l'Ouest, vis-à-vis de la piste cyclable, 20 m au Nord et au Sud, vis-à-vis du Camping des Chênes et de la Résidence de Tourisme Touristra + Création de plantations d'arbres (essences locales) le long des voies structurantes.

Après

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°3 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain et se protéger des nuisances de circulation de la RD652 (largeur de 10 mètres). Environ 1200 m² seront laissés en espaces verts et/ou boisés.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe du règlement écrit), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre. Il sera également exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules, la conservation ou la plantation de 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites Sud des deux opérations : 30 m à l'Est, vis-à-vis des champs captants, 20 m à l'Ouest, vis-à-vis de la piste cyclable, 20 m au Nord et au Sud, vis-à-vis du Camping des Chênes et de la Résidence de Tourisme Touristra + Création de plantations d'arbres (essences locales) le long des voies structurantes.



→ Objectif :

Suite à l'évolution des règles architecturales sur la zone Urbaine, les dispositions concernant l'ensemble des OAP en matière de prescriptions patrimoniales ont évolués. Il est rappelé que les OAP 1 à 8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (degré 2.2). La volumétrie, les façades notamment les couleurs, le type de couverture autorisée ; les menuiseries extérieures et les fermetures, les bâtiments annexes vont aussi de ce fait voir les dispositions évoluer.

Volumétrie et Façades

Avant

Après

Les OAP n°1 à 8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que les secteurs régies par les règles de DEGRES 2 en zone U.

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes
- Les baies devront être plus hautes que larges.-Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Les OAP n°1 à 7,8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (DEGRE 2,2).

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faîtage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).
- L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes
- Les baies devront être plus hautes que larges.-Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.



Avant

Après

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :



- Les couleurs des boiseries devront toutefois s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments environnants.
- Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Epidermes :

- Pour les transformations, les matériaux apparents en façade seront conservés (pierre taillée, brique, enduits, montant en bois) ; il sera respecté leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chaînages, entourages de baies)
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Pour les constructions neuves, les maçonneries devront être enduites ; la finition sera talochée ou grattée.
- Les constructions en bois ou en pan de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches verticales).

Façade (suite) :

ELEMENTS DE CHARPENTE, BOIS APPARENTS, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES DE FAÇADES :

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles des bâtiments environnants déjà utilisés sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conserve couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénature pas la teinte naturelle de l'essence de bois.
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non homogène.
3. Bob peints.

Les bardages et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, ou sur la base du nuancier suivant :

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

- Les Bruns : Brun sépia (RAL 8014), Brun chocolat (RAL 8017), Brun gris (RAL 8019), Brun terre (RAL 8028)
- Les Verts : Vert olive (RAL 6003), Vert mousse (RAL 6005), Vert pin (RAL 6028)
- Les Rouges : Rouge brun (RAL 3011)
- Les Gris : Gris ciment (RAL 7033)
- Les Bleus : Bleu brillant (RAL 5007), Bleu pigeon (RAL 5014), Bleu distant (RAL 5023)



- Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Iparré, Vert Aacain, Vert Lakaibo, Rouge Basque, Rouge Biarritz



Façades (suite) et Couverture

Avant

- Les bardages et autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.
- Dans le cas d'une réflexion partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- Les enduits devront être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :

Couverture :

- Pour les constructions existantes préservées, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les constructions neuves seront couvertes de tuiles « canal » ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge brun.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m.
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC est interdit.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'existant conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. Le coloris sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réflexions de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.

Après

Façade [suite] :
habitations MURS EXTERIEURS, DE FAÇADES

- Les maçonneries devront être enduites : la finition sera brossée ou talochée.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale.
- Les enduits doivent être de teinte sable clair, sur la base du nuancier suivant :

Dans le cas d'enduit sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisée.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH5F10, Blanc Argente CH10F11, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villers CH10F20, Blanc Neully CH10F21, Blanc Temple CH10F25, Blanc Europe CH10F26, Blanc Alsia CH10F30.

Dans le cas de peinture sur enduit :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisée.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH5F10, Blanc Argente CH10F11, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villers CH10F20, Blanc Neully CH10F21, Blanc Temple CH10F25, Blanc Europe CH10F26, Blanc Alsia CH10F30.

Dans le cas d'une réflexion partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énumérées au chapitre « Éléments de charpente bois apparents, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonnerie, leurs couleurs seront choisies dans celles énumérées au chapitre « Murs extérieurs, en façades ».

Couverture :

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée (tuiles romanes) ou tuile dite de Marseille et notamment pour les petites surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eau pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 50% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bouss ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites.

3. Cas de constructions neuves (suite)

- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La couverture des débords de toit sera peinte (brun ou gris...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage de PVC n'est pas autorisé.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'existant conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. Le coloris sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réflexions de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Dans le cas de réflexion partielle de la couverture les prescriptions relatives au coloris et à la finition s'appliquent.



Avant Après

Menuiserie :

- Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
- En secteur Degré 2, le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avant-toits, colombages et portes d'entrée.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Bâtiments annexes :

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.

Terrasses commerciales :

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement.

Clôtures :

- Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - Haies vives d'essence locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLU), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
 - Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
 - Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous-bassement

Menuiserie extérieures et fermetures :

- Les menuiseries extérieures seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles (murs, charpente apparente, volets, menuiseries) sera respectée.
- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois et les volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.
- Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.
- Les menuiseries bois seront de teinte naturelle ou en couleur. Dans le cas de teintes naturelles, elles seront, de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'origine choisi.
- En secteur Degré-2, Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur. Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries (blanc cassé, beige, sable, et des teintes plus soutenues pour les volets, avant-toits, colombages et portes d'entrée. Les teintes et couleurs autorisées sont :
 - Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013
 - Beige : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028

La couleur des fermetures sera déterminée selon le type :

- Les volets battants ou coulissants bois seront de la même couleur que celle des éléments de charpente apparente et des débords de toits.
- Les volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que de celle des murs de façades.

La couleur des menuiseries sera de préférence de couleur claire (blanc cassé) et plus soutenue pour les volets battants et coulissants et la porte d'entrée, ainsi que pour les éléments de charpente apparents et avant-toits.

Bâtiments annexes :

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardage seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

Terrasses commerciales :

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (2.2.7).

Clôtures :

- Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
 - Haies vives d'essence locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLU), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
 - Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
 - Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous-bassement

Clôtures (suite) :

- Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,60 m.
- En secteur Degré-2, Le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être franchies par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.
- L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci-dessus est interdite (bride, canisse et brise vues, galvaude en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois...)

Intégration des dispositifs techniques :

- Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.



→Objectif

En terme de desserte des terrains par les voies : prise en compte de la suppression de l'OAP n°8 et rectification des dispositions concernant les OAP n°5 et 6. En effet une erreur a été repérée dans la rédaction de la règle concernant l'accès : « Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux ». Cette rédaction est erronée, il s'agit de l'ancienne zone AU4 du PLU communale.

Avant **Après**

- A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODÈS DOUX)**
- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THÉVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
 - OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Écouvils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
 - OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lilas et l'impasse des Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
 - OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Portetani. Élargissement de la rue Portetani à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Massanges.
 - OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
 - OAP n°5 et 6 : Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux.
 - OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.A. Estrella n'est autorisée.
 - OAP n°8 : Accès depuis la Rue des Grouhets ou depuis la Rue des Massanges.

- A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODÈS DOUX)**
- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THÉVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
 - OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Écouvils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
 - OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lilas et l'impasse des Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
 - OAP n°4 au Nord : Accès par la rue ~~Portetani~~. Élargissement de la rue ~~Portetani~~ à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Massanges.
 - OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
 - OAP n°5 et 6 : ~~Création d'une voie de liaison interquartier Nord/Sud entre l'Avenue de la Forêt et Touristra, comprenant un cheminement doux. Accès par la promenade de Bire P209.~~
 - OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.A. Estrella n'est autorisée.
 - ~~OAP n°8 : Accès depuis la Rue des Grouhets ou depuis la Rue des Massanges.~~



E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

→Objectif

Conformément aux délibérations prises en conseil communautaire, portant approbation de plusieurs projets de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour des opérations situées sur plusieurs communes dont Capbreton, Messanges, Soustons et Saint-Vincent-de-Tyrosse, les périmètres fixés par les conventions de PUP mentionnée à l'article L.332-11-3 sont annexés au PLUi.

N° de délibération	Date	Intitulé du PUP	Communes
6A	03/02/2022	Convention projet urbain partenarial rue du Bourras Capbreton	CAPBRETON
6A	24/03/2022	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE MESSANGES - OPÉRATION « MOULIN » AVEC LA SAS AEDIFIM	MESSANGES
7A	30/06/2022	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PUP CAPBRETON SOCV LECLERC AVEC SOBRIUM	CAPBRETON
7B	30/06/2022	CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL MESSANGES - OPÉRATION « VENT D'EST » AVEC SAS MERITY IN PROGRAMMES PAYS BASQUE	MESSANGES
6A	08/05/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SOUSTONS - OPÉRATION « CLOS DE BEL AIR »	SOUSTONS
8A	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « AVENUE DU CHENIL ET RD 030 » - SAS L'ORÉE	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8B	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « RUE DE FÉCHIN » - PROMOTION PICHET	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8C	23/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « CASTETS » - BOUYBLUES IMMOBILIER	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8D	21/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « MAYSQUOT OUEST » - SEDO PROMOTION	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
8E	21/09/2021	APPROBATION DU PROJET DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SUR LA COMMUNE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE - OPÉRATION « MAYSQUOT EST » - PROMOTION PICHET	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE



ENCADREMENT DP

→Objectif

Conformément à l'article L115-3 du code de l'urbanisme : « en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieure de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme ».

La commune de Labenne par une délibération en conseil municipal du 7 Mars 2022 (n°2022-03-27-21/29) oblige désormais le dépôt d'une déclaration préalable aux divisions foncières sur le secteur de Labenne Océan.

La commune de Moliets-et-Maa par une délibération en conseil municipal du 29 Juin 2021 (n°2021-68) instaure l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable aux divisions foncières de la zone du quartier de Maa.

Ces deux délibérations viennent modifier une annexe du PLUi

INONDATIONS HORS PPR

→Objectif

A Soustons, pour faire suite à une étude hydraulique, un atlas des axes de ruissellement va être ajouté aux annexes du PLUi. Cet atlas va permettre au service ADS de saisir l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, relatif aux risques et intérêt public dans le cadre de l'instruction des projets dans les secteurs concernés par un risque d'inondation.

Cette modification entraîne l'ajout d'une nouvelle annexe au PLUi.



F. PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS RENDUS

MOLIETS-ET-MAA

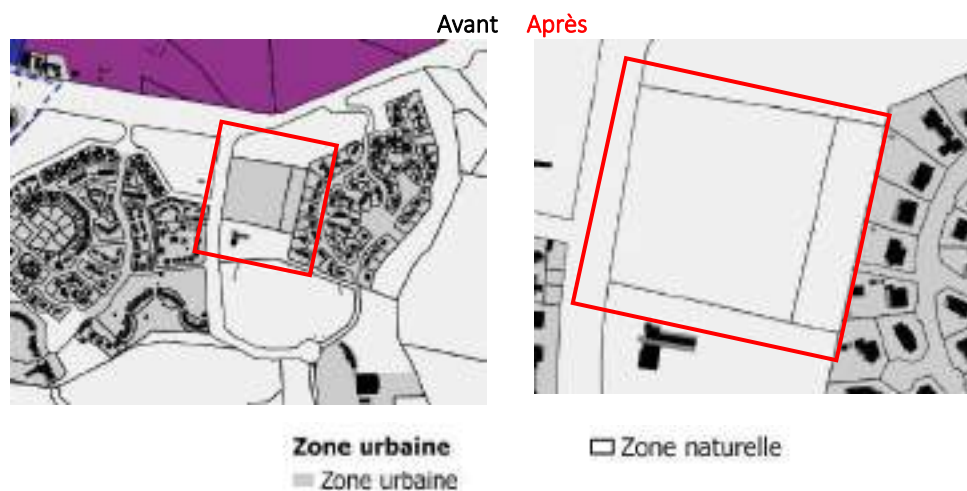
→ Objectif :

Pour faire suite à la décision de la Cour Administratif d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022, une modification de zonage va s'opérer sur la zone Urbaine du tir à l'arc. Les parcelles BE0088 et BE0089 vont passer en zone Naturelle. En parallèle de la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, une procédure d'abrogation sera prescrite par délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2022 avec une enquête publique unique.

Parcelles concernées : BE0088 et BE0089

Cette modification entraîne la modification de tous les plans sauf les plans 3.2.9 à 3.2.11

Estimation de la surface concernée : 18291 m²





SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

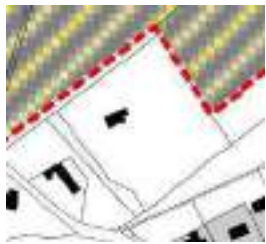



→Objectif

En application du jugement du Tribunal Administratif de Pau en date du 31 mars 2021 concernant l'illégalité du classement en zone Naturelle et en Espace boisé classée de la parcelle AX0053 dans le PLU approuvé en 2018.

Retour aux dispositions du PLU antérieur datant de 2007 : passage d'une zone Naturelle à une zone Urbaine, mixité sommaire, recul à 5m par rapport aux voies/emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives, 30% d'emprise au sol maximale et hauteur maximale fixée à 8m au faitage et suppression de l'EBC. Il s'agit d'une modification en parallèle de la procédure d'abrogation qui sera prescrite par le conseil communautaire du 29 septembre 2022.



Parcelle concernée : AX0053. Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.8

		Avant	Après
			Zone urbaine Zone urbaine
			OK Espaces boisés classés hors Loi Littoral



III. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE MODIFICATION N°3

A. Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale (Articles R104-28 à R104-32)

Conformément à l'article R104-28 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13, « L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :

- 1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;
- 2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Conformément à l'article R104-29 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13, la personne publique responsable transmet au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), un dossier comprenant :

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;



3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

B. Objet de l'étude d'incidences et méthode adoptée

Conformément aux articles R104-12 et aux articles R104-28 à R104-32 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est saisie d'une étude au cas par cas, afin de définir si la présente modification du PLUi nécessite la réalisation d'une mise à jour de son évaluation environnementale.

L'objet de ce chapitre est d'évaluer les incidences prévisibles sur l'environnement de l'intégration de la modification n°3 du PLUi.

Les thématiques d'incidences potentielles abordées sont celles qui ont fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le PLUi initial, à savoir :

- la consommation d'espace
- le climat, l'air, et la gestion de l'énergie,
- l'exposition aux risques, nuisances et pollutions,
- la ressource en eau,
- le paysage et le patrimoine,
- les milieux naturels et la biodiversité,
- le réseau Natura 2000
- la gestion des déchets

La méthodologie adoptée pour l'évaluation est la suivante :

- Définition pour chaque thématique, d'indicateurs pertinents et d'une grille d'évaluation de ces indicateurs
- Analyse des incidences potentielles des modifications envisagées dans chaque commune au regard de ces indicateurs, présentée sous forme d'une matrice d'évaluation
- Proposition de mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation si des incidences potentielles moyennes ou fortes étaient identifiées

Les matrices d'évaluation présentent le code couleur suivant :

Incidence potentielle forte	Incidence potentielle moyenne	Incidence potentielle faible	Incidence potentielle neutre	Incidence potentielle positive
-----------------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------



	Définition des indicateurs
La consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre d'hectares dédiés aux zones constructibles (zones U/AU) • Evolution du nombre d'hectares dédiés à une urbanisation à long terme (1AU vers 2AU) • Insertion d'un phasage dans les zones 1AU / OAP pour maîtriser le rythme d'urbanisation • Majorer les droits à construire en zone Urbaine pour favoriser sa densification
Le climat, l'air et l'énergie	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'indicateurs pertinents pour analyser l'incidence de chaque secteur sur cette thématique. L'évaluation environnementale évalue donc l'incidence de la modification n°3 du PLUI sur cet enjeu de manière globale.
L'exposition aux risques, nuisances et pollutions,	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre d'hectares concernés par le PPRL, le PPRI, l'érosion du trait de côte, submersion marine, aléa remontée de nappes et feu de forêt, Risques technologiques, Risques de mouvement de terrain, Nuisances sonores.
La ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement • Protection des captages d'eau potable • Gestion des eaux pluviales • Traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols
Le paysage et le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre d'hectares dédiés à la préservation du patrimoine naturel (couverts boisés et surfaces naturelles), aux arbres remarquables et leurs alignements, à la préservation du patrimoine bâti et architectural (airials, bâtis protégés) • Evolution du nombre d'hectares dédiés à la protection des espaces naturels et sites littoraux (Espaces naturels remarquables, Espaces boisés significatifs, Bande littorale inconstructible, Espaces proches du rivage, Coupure d'urbanisation) • Evolution des prescriptions visant à une densification de l'urbanisation/à une économie du foncier et à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement (qualité architecturale)
Les milieux naturels et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre d'hectares dédiés aux zones A/N • Evolution du nombre d'hectares dédiés à la protection de la Trame verte et Bleue
Le réseau Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> • Proximité des sites Natura 2000
La gestion des déchets	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'indicateurs pertinents pour analyser l'incidence de chaque secteur sur cette thématique. L'évaluation environnementale évalue donc l'incidence de la modification n°3 du PLUI sur cet enjeu de manière globale



C. Analyse par commune des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000

Cette analyse fait état des modifications proposées qui auraient une incidence potentielle et notable sur l'environnement. Par exemple, ne sont pas évoqués les modifications du règlement écrit, la création ou modification d'emplacements réservés en zone Urbaine, la majoration des obligations de mixité sociale, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'aspect extérieur des clôtures, etc.

	Consommation d'espaces	Risques	Eau	Paysage Patrimoine	Biodiversité	Natura 2000
Angresse						0
Azur						
Bénesse-Maremne						0
Capbreton						
Josse						
Labenne						
Magescq						
Messanges						
Moliets-et-Maa						
Orx						
Saint-Geours-de-Maremne						
Saint-Jean-de-Marsacq						
Saint-Martin-de-Hinx						
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse						
Saubion						0
Saubrigues						
Saubusse						
Seignosse						
Soustons						
Soorts-Hossegor						
Tosse						
Vieux-Boucau-les-Bains						



ANGRESSE	
Risques	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction des droits à construire sur 2 secteurs (rue du coût), liée à la prise en compte de risques naturels (fragilité des sols et reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle) avec une emprise au sol à 0% au lieu de 30% ou 22% et renforcement des prescriptions concernant les travaux de mises aux normes dans ces secteurs - Mise à jour de l'aléa feu de forêt et remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Site Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de site Natura 2000 sur la commune • 2 sites au Sud (Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx) et 1 site au Nord (zones humides de l'arrière dune du Marensin). Distance > 4 km • Incidence neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées

AZUR	
Paysage Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> • Classement en zone Naturelle d'un site prévu pour des activités de sports et de loisirs, afin de protéger les boisements existants à proximité immédiate du site Natura 2000 (moins de 100 m).
Risques	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'aléa remontée de nappes : ajout de secteurs (cf. annexes).
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • A 125m de l'étang et du site Natura 2000, institution d'un emplacement réservé pour la création d'une voie verte dans le cadre d'une étude globale et d'une animation « Espace naturel fréquenté » menée avec le Syndicat Mixte pour la Sauvegarde et la Gestion des Etangs Landais et le GIP littoral (réflexion sur l'accès au site et à l'ensemble des équipements et activités, connexions piétonnes et cyclables vers le bourg et Soustons, définition d'un projet en adéquation avec le caractère naturel du site et la stratégie d'accueil touristique et résidentielle sur le secteur, préservation des milieux et renforcement du caractère naturel du site) • Rectification d'une erreur matérielle concernant un EBC empiétant sur des espaces bâtis et artificialisés (ateliers municipaux) : réduction du périmètre d'EBC.
Site Natura 2000	<p>1 site autour de l'étang de Soustons (zone humide de l'arrière dune du Marensin)</p> <p>Incidences faibles au regard de la nature des modifications envisagées.</p>





BENESSE MAREMNE		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes (cf. annexes).
Incidences sur site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> Pas de site Natura 2000 sur la commune 2 sites : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx. Distance > 1km par rapport au centre de la commune Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

CAPBRETON		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des problématiques hydrauliques sur la ZAE des 2 pins (zone U vers N) Majorer les emprises au sol dans l'OAP du boulevard des Cigales (en zone Urbaine) Instaurer un PAPAG
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés (campings) et suppression du secteur bâti de la ZAE des 2 pins (cf. annexes). Mise à jour de l'aléa remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des problématiques hydrauliques sur la ZAE des 2 pins (inondations) : classer en zone N d'une parcelle. Renforcement des exigences en matière de stationnement : nombre, revêtement perméable et infiltrant pour toute création ou modification de surface de stationnement, application du PPRL.
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> Augmentation du nombre de bâtiments à valeur patrimoniale protégés (160 bâtis supplémentaires)
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Installation autorisée des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale. Incidence faible car sous conditions d'obtenir les autorisations délivrées par les autorités compétentes et de garantir leur caractère saisonnier et démontable.
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site : dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

JOSSE		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes (cf. annexes). Suppression d'un secteur bâti concerné par l'aléa feu de forêt (ZAE du Mouta) (cf. annexes).
Incidences sur site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site : Barthes de l'Adour Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées



LABENNE		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser le rythme de développement en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°1 (100 logements) sera ouverte à compter de 2027 pour l'opération n°1 et 2030 pour l'opération 2. La réalisation de l'OAP n°6 (60 logements) est également différée à 2027. Majorer les droits à construire dans la ZAE de Berhouague (extensions limitées des habitations) et pour les projets commerciaux situés le long des linéaires commerciaux.
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (campings) et suppression du secteur bâti et artificialisé (cf. annexes). Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> Afin de davantage préserver la qualité paysagère du quartier de Labenne Océan, il s'agit de ne plus appliquer la dérogation pour les terrains ayant une surface inférieure à 500 m². Dorénavant, les 70% d'espace de pleine terre s'appliqueront à toutes superficies de terrains à Labenne Océan (sauf sur certains sites bien précis). Il s'agit de conserver, selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le rapport entre la masse bâtie et la masse végétale établi par la densité du lotissement original (parcelle vaste, régulière et homogène) et la typologie d'implantation des villas (au centre de la parcelle) permettant d'aboutir à une intégration paysagère du bâti sous les pins et à une préservation des chênes et chênes lièges dont le couvert est dense.
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Evolution du schéma d'aménagement de l'OAP n°3, ne conduisant pas à une évolution du nombre de logements (200) mais à une nouvelle répartition des densités. Il s'agit ici de préserver un espace de nature au Nord et au Sud, en lien avec des enjeux écologiques majeurs qui ont été identifiés (présence de Gobemouche) et d'avoir une vigilance particulière sur plusieurs gîtes potentiels de chiroptères. Mutation du site du Reptilium à proximité d'un site Natura 2000, avec minoration des droits à construire (35% d'emprise au sol et hauteur limitée à R+1, au lieu du « non réglementé »), application de la Trame Bleue (25m de protection des berges du Boudigau) et des espaces de pleine terre (32.5%).
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 2 sites : dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos (2.6 km du centre bourg) et Marais d'Orx (1.250 km du centre bourg) Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

MAGESCQ		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Réduire une zone U au profit d'une zone N (Marensin), au regard de la localisation du site, entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, à proximité du ruisseau de Laborde et d'une zone humide.
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt et suppression de secteurs sur la base d'une connaissance affinée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2019) (cf. annexes). Ajout de secteurs concernés par l'aléa Remontée de nappes (cf. annexes).



<p>Paysage, patrimoine</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Création de 7 OAP patrimoniales en zone Urbaine, en centre bourg, pour anticiper les impacts d'une densification en termes de mobilités, préserver et mettre en valeur les bâtiments ayant une valeur patrimoniale et garantir une insertion architecturale et paysagère de qualité dans l'environnement immédiat. • Ajout de protections patrimoniales pour des maisons remarquables (13 supplémentaires) et des arbres remarquables • Afin de limiter la densification, renforcement des protections paysagères sur 2 sites en zone Urbaine (70% d'espace de pleine terre et protection des boisements existants) , à proximité immédiate de zones humides, du ruisseau du Haoudici et du site Natura 2000 (moins de 300m).
<p>Biodiversité</p>		<ul style="list-style-type: none"> • La création d'une OAP route du Marensin vise un traitement qualitatif de l'entrée de ville Est (projections paysagères) et la prise en compte de la qualité environnementale du site. Cette OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone Naturelle au Sud, la protection des boisements existants ainsi que l'exigence de 70% d'espace de pleine terre.. • Rectifier des erreurs matérielles concernant la délimitation de la Trame Bleue autour des fossés, conformément aux dispositions du règlement écrit, 4 m d'espace tampon sont à appliquer en zone U (et non 25m) et 25m en zone A/N. Cet ajustement a une incidence faible en terme de biodiversité au regard des sites impactés, déjà artificialisés (sud de la ZAE du Tinga et le long de l'A63)
<p>Site Natura 2000</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 1 site : zones humides de l'arrière dune du Marensin (Ruisseau de Magescq traversant le bourg) • Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.

<p>MESSANGES</p>		
<p>Consommation d'espaces</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Réduire le périmètre de la zone N dédiée à une aire naturelle de camping (chemin du Tahu), en se basant sur l'activité existante, au profit d'une zone Naturelle.
<p>Risques</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (camping, massif boisé) et l'aléa remontée de nappes (cf. annexes).
<p>Biodiversité</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser 1 changement de destination vers du logement (chemin du Tahu), hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement collectif et sans exposition aux risques (notamment à l'aléa feu de forêt), ni impact sur l'activité agricole. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div data-bbox="535 948 1245 1315"> </div> <div data-bbox="1339 995 1641 1283"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <p data-bbox="535 1315 909 1342"><i>Site Natura 2000 (en rouge) et TVB</i></p> <p data-bbox="1464 1315 1641 1342"><i>Aléa feu de forêt</i></p> </div>



		  <p style="text-align: center;"><i>Diagnostic agricole</i></p>	
		<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les protections environnementales sur un site (pas japonais) tout en permettant l'évolution du bâti existant 	
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site : zones humides de Moliets, de la Prade et du Moisan Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées. 	

MOLIETS			
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Enlever les zones Urbaines sur 2 sites de la ZAC de Moliets au profit de zones Naturelles (loi Littoral) Changement de zonage (Rue de la Balise) de zone U vers une zone N pour tenir compte du milieu dunaire et du phénomène d'ensablement. Etendre en conséquence la bande littorale des 100 m sur les espaces non urbanisés, calculée à partir de l'érosion du trait de côte 2050. 	
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (campings) et suppression du secteur bâti et artificialisé (cf. annexes). Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes). 	
Patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> Sur le quartier de Maa, minorer les droits à construire afin de préserver sa qualité paysagère (majoration des espaces de pleine terre à 70%, protection des dernières surfaces naturelles et de 4 airiaux). Dans le centre bourg, renforcer les protections paysagères et environnementales sur 6 sites afin de préserver la qualité du tissu urbain et les boisements existants (notamment chênes). Ajouter 4 bâtis à protéger pour leur valeur patrimoniale en centre bourg 	
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Supprimer les zones Urbaines sur 2 sites de la ZAC de Moliets au profit de zones Naturelles (loi Littoral) Changer le zonage (Rue de la Balise) de zone U vers une zone N pour tenir compte du milieu dunaire et du phénomène d'ensablement. Etendre en conséquence la bande littorale des 100 m sur les espaces non urbanisés 	
		<ul style="list-style-type: none"> Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un EBC qui empiète sur le domaine public (reprise de la délimitation du PLU) 	



- Autoriser le changement de destination d'une ancienne bergerie vers du logement, hors Trame verte et bleue et hors site Natura 2000, en zone d'assainissement non collectif et sans impact sur l'activité agricole

Site Natura 2000 (en rouge), ENR au titre de la loi littoral (orange) et TVB



Diagnostic agricole



Site Natura 2000

- 3 sites : zones humides de Moliets, de la Prade et du Moisan, courant d'Huchet et dunes modernes du littoral landais de Mimizan à Vieux Boucau.
- Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.



ORX		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> • Réduction du périmètre de l'OAP n°2 sur la partie Sud afin de permettre l'extension future du cimetière. • Maîtrise accrue du rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des 3 phases d'aménagement de l'OAP n°1 et de l'OAP n°2. • Majoration légère de l'OAP1 de 45 à 60 logements.
Risques		<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		<ul style="list-style-type: none"> • Volonté communale d'être vigilant sur le report des délais concernant l'extension de la STEP, justifiant un phasage accru de l'urbanisation dans les zones 1AU/OAP.
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> • 2 sites : domaine d'Orx et zones humides associées aux marais d'Orx • Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.



SAINT GEOURS DE MAREMNE	
Risques	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Autoriser un changement de destination d'une grange, à proximité du siège d'exploitation, afin de soutenir un projet de diversification agricole (hébergement touristique, etc.), sans incidence sur la TVB ni le site Natura 2000, éloigné de plus de 4 km. <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Site Natura 2000 (en rouge) et TVB</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Diagnostic agricole</p>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, route du Béryé, hors site Natura 2000 : détournement de 100m autour des serres autorisées sur la base du PLU en 2020, afin de permettre le développement de l'activité de maraîchage biologique. Occupation du sol : jachères au diagnostic agricole.
Site Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> 1 site : Barthes de l'Adour Incidence neutre au regard de la nature des modifications engagées.
SAINT JEAN DE MARSACQ	
Consommation d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> Majorer les droits à construire dans une zone 1AU/OAP située à proximité immédiate du centre bourg (de 2 à 4 lots, soit de 5 à 9 logements/hectare).
Risques	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Au sein du STECAL à vocation économique situé route de Lurcq, au sein du site Natura 2000, fixer des règles de gabarits (inexistantes jusqu'à présent) : R+1, implantation à 5m minimum de l'emprise publique et 3m minimum pour les limites séparatives, emprise au sol maximale à 20%.
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, impasse du Béquillon, hors site Natura 2000 : détournement de 100m autour des serres autorisées, afin de permettre le développement de l'activité de maraîchage biologique. Occupation du sol : prairies et jachères au diagnostic agricole.



		<p><u>Autres modifications sans incidences</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Harmoniser les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sur le quartier situé route de LOUSTAOU/de la LAGUE : retrait de 5 m sur tout le quartier (10m auparavant sur sa partie Sud). - Rectifier une erreur matérielle dans le calage de la zone Urbaine sur le parcellaire cadastrale (allées du Saout)
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> • 2 sites : Barthes de l'Adour • Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

SAINT MARTIN DE HINX		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		<ul style="list-style-type: none"> • Dans un souci de maîtrise de la capacité de traitement des eaux usées, diminuer le nombre de logements prévus au sein de l'OAP n°3 et n°4 (dans l'attente de la finalisation des travaux sur la STEP). Le nombre de logements passera donc de 35 à 20 logements pour l'OAP n°3 et à de 45 à 30 logements pour l'OAP n°4. De plus, il est rappelé, concernant les réseaux, que la constructibilité des secteurs d'OAP n°3 et 4 est conditionnée à la réalisation des travaux sur la station d'épuration.
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> • Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un corridor en pas japonais extra urbain, route du Seignaux (hors site Natura 2000), issu d'une reprise des zones d'archéologie préventive identifiées au précédent PLU. Des réservoirs de biodiversité sont créés et les boisements préservés, tout en tenant compte des exploitations agricoles existantes identifiées au diagnostic foncier agricole (détourage). Occupation du sol : prairies au diagnostic agricole. • Corriger une erreur matérielle concernant le zonage Naturel d'une exploitation agricole située dans le site Natura 2000, route des Barthes, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture. • Corriger une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, situé route des Barthes, dans le site Natura 2000, en cohérence avec les autorisations d'urbanisme délivrées en 2019 et 2020 : un détourage de 100 mètres du réservoir de biodiversité sera effectué autour d'un bâtiment agricole (stabulation). • Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation de la trame bleue en zone Urbaine (4m et non 25m), hors site Natura 2000
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> • 2 sites : Barthes de l'Adour • Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

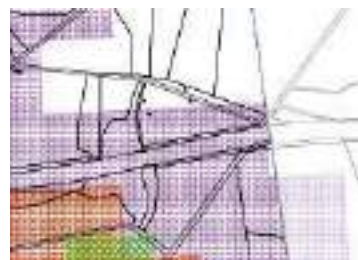
SAINT VINCENT DE TYROSSE		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> • En parallèle de la procédure d'abrogation qui sera prescrite par le Conseil Communautaire du 29/09/2022, mettre en application le jugement du Tribunal Administratif de Pau concernant l'illégalité dans le PLU approuvé en 2018 du classement en zone Naturelle et en EBC d'une parcelle située à proximité du ruisseau de Lamothe, chemin de Lasté. Retour aux dispositions du PLU antérieur, datant de 2007, avec maintien du réservoir de biodiversité instauré par le PLUi de 2020 sur la partie Nord.
		<ul style="list-style-type: none"> • Création d'une zone N indicée réservée aux activités sportives et de loisirs sur la parcelle communale chemin du tuc gravier, en bordure d'A63, afin de reconnaître l'activité existante (motocross), hors TVB et hors aléa feu de forêt. Les dispositions



réglementaires associées permettent une extension limitée des bâtiments existants (30%) et des constructions nouvelles limitées. En lien avec l'aléa remontée de nappes, les sous-sols seront interdits.



Zonage naturel et TVB



Inondations de cave (en violet)



Aléa feu de forêt (en orange)

Site Natura 2000

- **Aucun site Natura 2000 sur la commune**
- Distance > 4km : site au Sud des Barthes de l'Adour et site au Nord des zones humides de l'arrière dune du Marensin
- **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées et de l'éloignement des sites.**

SAINTE MARIE DE GOSSE

Risques

- Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).

Biodiversité

Corriger des erreurs matérielles concernant le zonage Naturel appliquée à des exploitations agricoles, conformément au diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture :

- Au lieu-dit Sallenave, **situé hors site Natura 2000** : bâtiment d'élevage existant, hors TVB et risques



- **Au lieu-dit Parebille, hors zones de risques. Situé au sein d'un site Natura 2000** et d'un réservoir de biodiversité, les futurs bâtiments agricoles auront par conséquent une emprise limitée à 200m² et les boisements devront être préservés.

Site Natura 2000

- 2 sites : Barthes de l'Adour
- **Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées**



SAUBION		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Ajout de secteurs concernés par l'aléa remontée de nappes
Incidences sur site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin Distance > 2km par rapport au centre de la commune Incidence neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées

SAUBRIGUES		
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site : zones humides associées au Marais d'Orx Incidence neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées

SAUBUSSE		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Réduction d'une zone U au profit d'une zone Naturelle, en lien avec la prise en compte des risques d'inondations (Atlas des zones inondables) Phasage des OAP entre elles pour maîtriser le rythme d'urbanisation Harmoniser des règles d'emprises au sol maximales à 40% dans les quartiers excentrés densément urbanisés (auparavant quartier des thermes à 60% et quartier Prada à 20%)
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes). Réduction d'une zone U au profit d'une zone Naturelle, en lien avec la prise en compte des risques d'inondations (Atlas des zones inondables) Création d'un emplacement réservé en zone Urbaine pour l'aménagement d'un espace de stationnement hors zone inondable de l'Adour
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, hors site Natura 2000, sur la zone 2AU à vocation économique située route de Maremne, suite à l'étude environnementale réalisée par MACS sur site (cf. annexes à la notice explicative). Le corridor en pas japonais présent le long de la route sera quant à lui maintenu.
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 2 sites : Barthes de l'Adour Incidence neutre au regard de la nature des modifications proposées

SEIGNOSSE		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Afin de limiter l'étalement urbain sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et de maîtriser la croissance démographique de la commune, réduire l'emprise de la zone A Urbaniser de Lenguilhem et son OAP n°3, au profit d'une zone Agricole et Naturelle. Dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale sur le secteur du Cœur de Bourg, qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), instaurer un PAPAG Veiller à une meilleure insertion architecturale des projets et maîtrise de la densification du tissu urbain. Il s'agit de favoriser la densification d'une zone centrale dans le bourg, où sont concentrés l'essentiel des services à la population et d'y privilégier des



		<p>formes bâties compactes : augmentation des emprises au sol et hauteurs maximales et allègement des exigences en matière de surfaces de pleine terre et d'implantation. Autour de cette zone centrale, une seconde couronne périphérique a été définie pour assurer la transition entre le tissu dense du Cœur de Bourg et la zone pavillonnaire périphérique, occasionnant un ajustement des règles pour favoriser l'émergence de formes urbaines intermédiaires.</p> <p>Dans les quartiers plus périphériques, il s'agit de préserver la qualité du cadre de vie, essentiellement composés d'habitat pavillonnaire : intégration urbaine et paysagère des futures constructions en limitant les emprises au sol selon la superficie du terrain, les ruptures de formes urbaines (problématiques de covisibilités et de dénaturation du paysage urbain) et les possibilités de développement de l'habitat en lien avec les capacités des réseaux (voiries de lotissement sous-dimensionnées pour accueillir des flux de véhicules supplémentaires).</p>
Eau		<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et prévoir leur modulation selon le degré de densité attendue (emprise au sol autorisée). • Renforcer la trame bleue autour du ruisseau le long du ruisseau de Palud (bande tampon de 6m au lieu de 4m)
Risques		<ul style="list-style-type: none"> • Mise à jour de l'aléa feu de forêt : ajout de secteurs concernés par l'aléa feu de forêt (massif forestier). Cf. annexes. • Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> • Introduire une modulation dans le régime des protections paysagères, en fonction de la taille des terrains et de la nature des éléments à protéger (couvert boisé ou surface naturelle). L'objectif est de préserver davantage d'espace en pleine terre qu'actuellement (seulement 45% imposé), en majorant les exigences jusqu'à 60%-70%, sauf pour les petites parcelles (moins de 900m²) où seront autorisés 55% d'espace en pleine terre. • Dans un souci de qualité urbaine et paysagère du développement urbain, des règles d'aspect extérieur (constructions neuves, rénovation/extensions et clôtures) ont été définies en partenariat avec l'architecte-conseil de la commune, afin de valoriser les spécificités architecturales de la commune. • Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger • Création de protections paysagères et d'EBC en zone Urbaine • Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 au sein des espaces proches du rivage, pour intégrer le nouveau projet de requalification de la station du Penon, dans le prolongement de la démarche « Aménagement Durable des Stations » conduite avec le GIP littoral. Les principaux objectifs visent l'aménagement des espaces publics (renforcement du caractère paysager, désimperméabilisation du «Cœur du Penon» et adaptation au changement climatique), le repositionnement du projet autour de la place Gentille (en recul par rapport à l'espace dunaire), la relocalisation du forum situé en pied de dune (transfert des activités, renaturation du forum, installation d'activités et d'animation temporaires), la renaturation du pied de dune (piétonnisation et renaturation du pied de dune, renforcement des cheminements doux et traitement paysager) et la refonte du plan de circulation.
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> • Un traitement particulier en termes d'emprise au sol a été retenu pour les constructions situées sur la dune ou en pied de dune. Sur ces secteurs, les problématiques de migration dunaire et d'érosion du trait de côte, associées aux enjeux paysagers du site inscrit, justifient de limiter les emprises au sol des constructions à 20%. • Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d'une zone Urbaine, à proximité du site Natura 2000 (étang noir) avec un retour en zone naturelle des fonds de jardins, situés



		<ul style="list-style-type: none"> • Corriger une erreur matérielle sur la délimitation d'un Espace Boisé Classé (EBC), situé au parc urbain des Bourdaines, débordant sur le stationnement, le sentier piéton et le domaine public. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation d'un espace boisé significatif au niveau de l'extrémité Est du golf. En terme d'occupation du sol, la présence d'un espace forestier n'est pas avérée. De plus, Contrairement au critère retenu pour délimiter les EBS dans ce secteur, tels que présentés en CDNPS, et liés à « des dunes anciennes boisées de type parabolique, très étroites, très dentelées et très hautes (>50m) », on note que la topographie du lieu ne correspond pas : les courbes de niveaux indiquent des hauteurs de l'ordre de 10-15 m. est Le précédent zonage Ug du PLU, correspondant à la ZAC du Golf et à ses éléments structurants (parcours, voirie, stationnement, aménagements paysagers), sera donc repris. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Installation autorisée des concessions de plage au sein des réservoirs de biodiversité, en cohérence avec les dispositions prévues dans la bande littorale. Incidence faible car sous conditions d'obtenir les autorisations délivrées par les autorités compétentes et de garantir leur caractère saisonnier et démontable. 	
<p>Site Natura 2000</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 2 sites : dunes modernes du littoral landais de Vieux Boucau à Hossegor (côté Penon) et zones humides de l'arrière dune du Marensin (côté bourg) • Incidence positive au regard de la nature des modifications proposées . 	



SOUSTONS		
Consommation d'espaces		Changer le zonage sur une parcelle (lieu-dit Philip), de zone Urbaine à une zone Naturelle : espace naturel remarquable au titre de la loi littoral et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (notamment le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).
Eau		<ul style="list-style-type: none"> Porter à la connaissance du public l'atlas des axes de ruissellement dans les annexes sanitaires du PLUI, au regard des problématiques d'inondations rencontrées et dans l'attente de la finalisation des études hydrauliques engagées par la commune et du plan de prévention des risques engagé par l'Etat
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> En complément des bâtis à protéger, les jardins de représentations, parcs arborés ou boisements remarquables de ces bâtis seront aussi préservés au titre d'une protection paysagère. Ces protections sont localisées sur la rue Vicomte, Avenue du Gay, rue Pontneau, rue d'Aste, Avenue du Général de Gaulle, sur le quartier Galleben et quartier de l'Eglise Recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger Redéfinir à la baisse l'emprise au sol sur certaines propriétés relevées au titre de la loi paysage, qui interdit toute densification du bâti du fait de son intérêt patrimonial : emprise au sol de 5% (au lieu de non réglementé)
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Redéfinir les motifs de protections de couvert boisé, pour des raisons paysagères et non écologiques. En cohérence avec les fiches patrimoniales protégeant les bâtis et les jardins/parcs arborés et suite aux résultats de l'étude environnementale, les protections écologiques (corridors en pas japonais) présentes sur certaines parcelles situées sur l'Avenue du Gay et sur l'espace vert du stade seront remplacées par une protection paysagère des jardins et des arbres remarquables (l'enjeu écologique n'étant pas avéré). Changement de zonage Naturel vers une zone Agricole, hors site Natura 2000, en cohérence avec le permis accordé le 12/07/2019 pour la construction d'un hangar afin de permettre l'exploitation du miellerie. Compléter le relevé de construction pouvant donner lieu à un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles conformément à l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none"> en entrée de ville, route de Magescq, pour une activité artisanale, hors TVB et site Natura 2000 au lieu-dit Mathiou, route de Tosse, pour un logement, hors TVB et site Natura 2000 au lieu-dit Clos de Millon, route de Saint Geours, pour une salle de conférence/réunion, hors TVB et site Natura 2000
		<ul style="list-style-type: none"> Changer le zonage sur une parcelle (lieu-dit Philip), de zone Urbaine à une zone Naturelle : espace naturel remarquable au titre de la loi littoral et intégrée dans des sites à forts enjeux écologiques (notamment le site Natura 2000 des zones humides de l'arrière Dune du Marensin).
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 sites : zones humides de l'arrière dune du Marensin Incidence positive au regard de la nature des modifications proposées.
SOORTS HOSSEGOR		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Différer l'urbanisation du secteur de projet situé dans l'impasse de la Bouchonnerie à Soorts, par un passage de zone 1AU à 2AU (urbanisation en long terme), au regard de la qualité environnementale et paysagère du site (à proximité des Barthes) et de l'inadéquation entre le volume de logements prévus (20 logements) et les capacités de desserte du site (insuffisance des réseaux, accès prévu par une voie verte, desserte des terrains non sécurisée, etc).



Risques		<ul style="list-style-type: none"> Afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du PPRL Bourret Boudigau, qui interdit les stationnements en sous-sol, supprimer la règle relative à l'interdiction de réaliser des stationnements en aérien dans la zone bleue du PPRL et fixer des conditions qualitatives à leur réalisation. Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> Introduire la notion d'extension mesurée (extension limitée à une densité maximale de 50% du bâti existant) Passer de zone Urbaine à zone Naturelle un terrain situé route des Lacs à Soorts, car ce dernier se situe sur un versant boisé du tuc, n'est pas desservi par les réseaux et constitue un espace vert protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable.
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> Pas de site Natura 2000 sur la commune Distance > 3km des sites des zones humides de l'arrière dune du Marensin et des dunes modernes du littoral landais de Capbreton à Tarnos Incidence neutre au regard de son éloignement

TOSSE		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'habitat sur la partie Nord de la parcelle AS0015 vers une zone 1AU à vocation d'habitat, étant donné le remplissage des 9 secteurs d'OAP en zone 1AU sur les 10 secteurs prévus dans le PLUi approuvé (hors ZAC de Lo SPARBEN, à dominante golfique) et la volonté de compenser la préservation d'une nouvelle zone humide rendant inconstructible partiellement la parcelle située rue de carrère/rue des arbousiers. Il est précisé que les réseaux sont déjà présents. Création de 2 OAP en zone U de renouvellement urbain pour accompagner la mutation éventuelle de sites d'activités économiques vers un usage résidentiel, Création d'une OAP en zone Urbaine de densification/renouvellement des espaces bâtis, en tenant compte de la proximité du site Natura 2000 : densité faible (20 logements/ha, préservation de la TVB, 30% d'espace de pleine terre minimum et dispositions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine). Réduction du périmètre de la zone 1AU dédiée à la ZAC Lo Sparben
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Création d'une trame bleue complémentaire, rue de carrère/rue des arbousiers suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé (cf. annexes). Il s'agit de préserver une zone humide nouvellement repérée et de freiner l'artificialisation des sols sur un site marqué par une topographie très accidenté (« canyon »).
		<ul style="list-style-type: none"> Corriger des erreurs matérielles en zone Urbaine concernant la trame bleue et sa zone tampon (4 mètres et non 25) conformément au règlement écrit. Retirer le secteur de zone humide de l'OAP n°7, suite à la réalisation d'une étude environnementale complémentaire (cf. annexes de la notice). Lors de l'élaboration du PLUi en 2018, aucun sondage pédologique n'avait été réalisé puisque ce site était initialement en dehors du secteur d'OAP. Sur la base du critère végétation, un usage sylvicole avait été identifié, avec l'apparition d'une végétation hygrophile en fond de dépression, en bas de versant. L'inventaire complémentaire réalisé en 2020 révèle que sur les deux critères (végétation et pédologie), il n'y a pas de zone humide permanente identifiée sur ce site. En effet, les engins sylvicoles, lors des coupes forestières, occasionnent des tassements ponctuels de sol, permettant une rétention temporaire d'eau, mais suffisante, pour le



		<p>développement d'espèces végétales pionnières hydrophiles comme la Molinie ou encore des petits joncs. Ces végétations ont une alimentation météorique et non phréatique, et sont souvent éphémères, de l'ordre de 2 à 3 années, en fonction de la nature du substrat. La présence d'arénoles, filtrants, exclut la rétention durable d'eau et le développement pérenne d'une végétation hygrophile au sein de la zone d'étude.</p>
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site Natura 2000 sur la commune : zones humides de l'arrière dune du Marensin Incidence neutre au regard des modifications envisagées
VIEUX BOUCAU		
Consommation d'espaces		<ul style="list-style-type: none"> Réduire la zone Urbaine au profit d'une zone Naturelle (environ 6900 m²), Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire
Risques		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de l'aléa feu remontée de nappes : ajout de secteurs concernés (cf. annexes).
Eau		<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les exigences en matière d'espaces de pleine terre (50% au lieu des 30 ou 35% actuels) en zone Urbaine et recommander des revêtements perméables sur les 15% d'espaces libres (accès, parking, etc.)
Paysage, patrimoine		<ul style="list-style-type: none"> Compléter le recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 2 nouveaux bâtis à protéger Par souci de qualité et cohérence architecturales, renforcer les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures en zone U et N Renforcer les obligations pour les opérations de 5 logements concernant la création d'espaces communs (voiries + espaces verts) à hauteur de 25% minimum, avec une proportion d'espace minéralisé inférieure à celle des espaces verts collectifs (20% minimum d'espace vert collectif) Afin de préserver la typicité architecturale de certains quartiers (clos des fermettes et quartier entre la route des lacs et l'avenue de Moïsan), limiter la hauteur des constructions à RDC avec une hauteur maximale de 4 mètres (au lieu de R+1) Renforcer les dispositions concernant les principes patrimoniaux et paysagers au sein des OAP n°3 et n°4 (préservation des boisements et plantations)
Biodiversité		<ul style="list-style-type: none"> Réduire la zone Urbaine au profit d'une zone Naturelle (environ 6900 m²), Avenue des dunes, pour tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancée dunaire Préserver le couvert boisé présent sur la parcelle AL 48 et limiter toute évolution excessive du bâti : une protection d'ordre écologique sera ajoutée sur les boisements existants, en cohérence avec la parcelle mitoyenne.
Site Natura 2000		<ul style="list-style-type: none"> 1 site Natura 2000 sur la commune : zones humides de l'arrière dune du Marensin Incidence positive au regard des modifications envisagées



D. Analyse globale des incidences de la modification n°3 du PLUi sur l'environnement et le réseau Natura 2000

Au regard du cadre réglementaire défini pour cette procédure de modification de de droit commun (Article L.153-41 du CU), les incidences sur l'environnement auront un caractère neutre voir positif sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, diminuer ces possibilités de construire et de réduire la surface de zone urbaine ou à urbaniser.

En effet, pour rappel, les principaux objectifs poursuivis par MACS dans le cadre de cette procédure de modification n°3 sont de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des zones AU et des OAP ;
- Majorer les droits à construire dans les centralités ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les règles de mixité sociale ;
- Accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Créer des zones Naturelles indicées, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Mettre à jour la liste du patrimoine protégé et celui pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- Apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- Adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- Rectifier des erreurs matérielles

La consommation d'espace	La modification n°3 du PLUi a des incidences positives sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : 17 ha ont été supprimés en zone Urbaine ou A Urbaniser
Le climat, l'air et l'énergie	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUi, il n'y a pas d'incidence sur cette thématique. La modification n°3 du PLUi a toutefois des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre. Le tout participe au maintien et à la création d'îlots de fraîcheurs urbains.
L'exposition aux risques, nuisances et pollutions,	La modification n°3 du PLUi a des incidences positives concernant la non exposition des populations au risques. 23 851 hectares supplémentaires concernés par l'aléa remontées de nappes (débordements de nappes et inondations de cave). La mise à jour de l'aléa feu de forêt a permis d'intégrer les campings à cet enjeu et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couvert boisé significatif (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales).
La ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement : la modification n°3 du PLUi tend à diminuer la pression sur ces équipements à travers la réduction des surfaces constructibles et un phasage accru dans l'aménagement des OAP à vocation d'habitat.



	<ul style="list-style-type: none"> • Protection des captages d'eau potable : Aucune modification n'est prévue au sein des périmètres de protection des captages. Par ailleurs, ils sont préservés par un classement en zone Naturelle au PLUi. Les arrêtés préfectoraux définissant ces périmètres de protection des captages et leur règlement seront pris en compte dans les choix de modification du PLUi, puisque les captages et leurs périmètres de protection valent servitudes d'utilité publique. • Gestion des eaux pluviales. Traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols. La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre
Le paysage et le patrimoine	<p>La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zone Urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1ha supplémentaire classé dans la bande littorale des 100 m • 225 bâtis supplémentaires protégés pour leur valeur patrimoniale • 26 arbres remarquables supplémentaires protégés • 19 ha supplémentaires protégés au titre du paysage (couvert boisé et surface naturelle)
Les milieux naturels et la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • 16 ha supplémentaires classés en zone Agricole ou Naturelle • La rectification d'erreurs matérielles concernant la Trame verte et bleue n'est pas considérée comme significative : ajustement de Trame bleue en zone Urbaine, détournement de réservoirs de biodiversité autour de bâtiments d'exploitations agricoles, remplacements des motifs de protections (d'écologiques vers paysagers), etc.
Le réseau Natura 2000	<p>Le territoire de la Communauté de communes est concerné par 12 sites Natura 2000.</p> <p>Les seules et rares modifications les concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles, soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détournement de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles.</p>



	<p style="text-align: center;">Zonages du réseau Natura 2000</p>
<p>La gestion des déchets</p>	<p>Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'incidence significative sur cette thématique.</p>

En conclusion, les modifications prévues dans le cadre de la modification n°3 du PLUI auront donc un impact neutre voire positif sur l'environnement et aucune incidence notable sur les sites Natura 2000.



Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°3 du PLUi – Dossier d'enquête publique

Table des matières

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA	3
A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS	3
B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS	4
Conseil Départemental des Landes (courrier du 22/11/22)	4
DDTM des Landes (note technique du 16/12/22)	6
Direction territoriale SNCF (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)	14
MRAE (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)	14
PREFECTURE DES LANDES (courrier du 12 décembre 2022 et courrier électronique du 01/02/2023)	15
UDAP (mail du 10 octobre 2022 et annexe à la note technique de la DDTM du 16/12/2022)	15
II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES	18
A. AVIS FAVORABLES	18
B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS	19
Angresse (Délibération du 28/10/22)	19
Azur (Délibération 8/12/2022)	21
Benesse Marenne (Délibération du 11/10/2022)	21
Capbreton (courrier du 21/10/2022)	23
Josse (courrier du 10/11/2022)	28



Labenne (courrier du 06/10/2022).....	
Magescq (Délibération du 19/09/2023)	31
Messanges (Délibération du 13/10/2022 et du 24/01/2023).....	31
Moliets et Maa (courriers du 27/10/2022 et du 20/01/2023)	33
Orx (Délibération du 02/09/2022).....	35
Seignosse (Délibération du 17/10/22).....	36
Soustons (courrier du 17/10/22)	42
Vieux Boucau (Délibération du 26/09/2022).....	44

Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé en juillet 2022**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- **Ces premières indications restent, pour certaines, à consolider ou à affiner** avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles sont à cet effet signalées comme « à étudier ».
- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS.**
- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°3 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.
- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.



I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°3 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 27 juillet 2022. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	28/09/2022	Avis favorable
CHAMBRE D'AGRICULTURE	29/09/2022	Avis favorable
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	29/08/2022	Après lecture attentive de ce dernier, je vous informe que celui-ci n'appelle pas d'observation de ma part.



B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

Conseil Départemental des Landes (courrier du 22/11/22)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
41	DESSERTER	<p>* Magescq OAP n°1 : initialement une desserte de l'ensemble de la zone était prévue avec une voie en sens unique. Dans le nouveau projet, deux accès distincts seront réalisés et les conditions d'accès à l'espace des équipements publics non précisées. En l'absence d'autres éléments de précision, ces principes peuvent conduire à un mode de fonctionnement de type impasse très limitatif et regrettable en termes des déplacements sur le secteur (qualité des échanges entre zones de quartier, absence de lien avec un potentiel développement vers le nord, circuit de collecte des ordures ménagères, ...).</p> <p>* Messanges OAP 1 : les conditions d'accès de la zone ont été revues et sont en parfaite adéquation avec les principes vus entre nos services et la commune.</p> <p>* Tosse OAP 12 « Daulouede » : cette zone est ajoutée et a fait l'objet de remarques de nos services en raison d'un accès projeté très proche du carrefour existant entre les routes départementales n° 652 et 133 alors qu'un usage de la rue Labruquère pouvait être envisagé.</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>* MAGESCQ OAP n°1 : l'abandon du projet initial de desserte sous forme de boucle à sens unique à l'intérieur de l'OAP (qui aurait été idéal) est lié aux résultats des études environnementales empêchant la traversée de cet espace boisé. D'autre part, le tracé initial de la voie, traversant l'espace public dédié notamment à des activités sportives et de loisirs n'apportait pas toutes les garanties de sécurité pour les futurs usagers. La création de 2 accès distincts pour desservir un nombre mesuré de logements (50 logements répartis sur 2 sites) s'accompagnera d'aménagement spécifique (plateau ralentisseur) pour garantir la sécurité des flux sur la RD. Enfin, il est précisé dans la partie écrite de l'OAP que "le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération" dans le cadre de l'instruction des permis de construire.</p> <p>* TOSSE OAP n°12 : les remarques formulées par le CD40 ont été étudiées avec le service voirie de MACS et la commune : l'étroitesse de la rue LABRUQUERE (moins de 4m) rend délicate la desserte, à double sens, de ce site de projet prévoyant environ 28 logements, en plus de la circulation actuelle. Il est donc préféré un accès par la RD 153 (route de Saubion) avec un carrefour à aménager avec la RD 652 (route de Seignosse).</p>	0
	ZAC LO SPARBEN	<p>* Notice explicative (Page 284) : il conviendrait de revoir la formulation de la phrase comme suit : « Suite au jury citoyen, la résidence de tourisme (130 appartements) a été remplacée par des villas bords de golf (22 villas) et maisons jumelées (47 maisons) (habitat non permanent)».</p> <p>* Plan 3.2.9 / Risques : Les différents hatch qui marquent les différents risques n'ont pas de limites ce qui crée des grosses difficultés à l'heure d'apprécier certaines réglementations. C'est notamment le cas pour celui relatif à l'aléa feu de forêt qui couvre presque la totalité de la ZAC et rend la définition du retrait de 12 mètres délicate.</p> <p>* OAP SPARBEN :</p>	<p>A prendre en compte, conforme aux objectifs de la M3.</p>	0



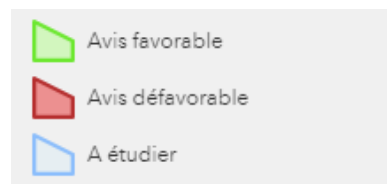
38	<p>Pages 421, 423 et 424, à la demande du jury citoyen, dans la légende figurant la signification du fond violet foncé, supprimer la mention « de type résidence 'de tourisme».</p> <p>Page 423, revoir l'intitulé de la fiche qui est erroné : remplacer« zoom 1 » par« zoom 2 ».</p> <p>Page 427, la phrase « La programmation devra respecter les différentes fiches de lots annexées à la présente OAP» est coupée et non lisible complètement.</p>	
----	---	--

Magescq – OAP n° 1

Tosse – OAP n° 12



Tosse – OAP SPARBEN





DDTM des Landes (note technique du 16/12/22)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
REMARQUES GLOBALES	<ul style="list-style-type: none"> La notice explicative du projet de 324 pages ne justifie pas assez les choix retenus. Le manque de justification ressort sur beaucoup de modifications et l'erreur matérielle est souvent utilisée, mais peu justifiée : cf. rappel dans le paragraphe 1 (EBS à Seignosse). Par exemple page 177 de la notice explicative. Il y a une incompréhension sur la modification qui ajoute une protection mais entoure une maison pour permettre des travaux avec cette protection (Messanges). Sur la commune de Messanges, page 92, les parcelles concernées sont CH 14 et CH 24. Nous déduisons que ces parcelles font suite à une division du terrain, l'information mérite d'être indiquée dans la justification. Sur la commune de Seignosse : A la page 186, les parcelles concernées par une suppression d'EBC auraient mérité d'être nommées et la superficie de la zone indiquée. Page 27 : Destination des constructions sur le territoire – la modification autorise la construction ou l'extension des logements en zone NT1 et UT (secteur à vocation touristique) pour de l'hébergement saisonnier => la collectivité doit s'assurer au travers du règlement que les nouvelles possibilités de construction ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. OAP: il convient de revoir le sommaire du dossier OAP. Par exemple, il est indiqué page 309, Tosse, or, cela concerne la commune de Soustons. Exemple d'incompréhension page 227 concernant une nouvelle OAP sur la commune de Magescq, dans le titre est indiqué OAP n°8 et dans les pages suivantes, il n'y a pas de numéro. Dans le dossier OAP, il n'y a pas de numéro d'inscrit mais des noms que l'on ne retrouve pas dans la notice. 	<ul style="list-style-type: none"> Paragraphe 1 et erreur matérielle. La rectification de l'erreur matérielle à Seignosse a été abandonnée Page 177 de la notice explicative (Messanges) : il y a une erreur de rédaction dans l'explication de la modification. Il n'y a pas de détournement de la maison. Page 92 de la notice explicative (Messanges) : les parcelles CH14 et CH 24 et leurs changements de destination se situent sur la commune de Saint Geours de Maremne et non de Messanges. Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une réunion de parcelles en janvier 2022. CH0014 et CH0024 sont devenues CH0033. A Prendre en compte en modifiant la liste annexée au PLUi. Page 186 de la notice explicative (Seignosse) : la superficie concernée par la délimitation de l'EBC est d'environ 400 m². Ces précisions ont été également apportées dans les échanges entre MACS et la MRAE. Page 27 : le règlement écrit du PLUi prévoit en zone N et U, en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, que tout projet peut être refusé si les constructions portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (page 76 et 194). De plus, en zone N, toute autorisation est conditionnée au fait que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (page 175) OAP : à prendre en compte concernant la mise à jour du sommaire et leur mise en forme 	0
REGLEMENT ECRIT ET RISQUES	<p>SOUSTONS : intégrer l'annexe sanitaire qui relèvent de la prise en compte du risque inondation dans les doc graphiques et règlement écrit, pour les rendre opposables aux tiers. Quelle est la traduction réglementaire au PLUi de cette prise en compte des axes de ruissellement ?</p>	<p>A étudier, en lien avec les études communales en cours. L'intégration de ces axes de ruissellement dans les documents graphiques du PLUi nécessite au préalable la finalisation d'études hydrauliques en cours. Il s'agit toutefois de porter à la connaissance du public cet aléa. Les dispositions générales du règlement écrit modifié par le projet de modification n°3 du PLUi viennent intégrer le cas de Soustons : « dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables ainsi que les zones concernées par un risque inondation (CF annexe sanitaire du</p>	0



		PLUi), tout nouveau logement est interdit, les semi-enterrés et les remblais sont interdits. Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »	
REGLEMENT ECRIT ET RISQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Cas de l'airial : pour la possibilité d'extension cette dernière doit intégrer la prise en compte des risques naturels • Risque feu de forêt : nouvelle rédaction de la 2e phrase du nouveau paragraphe : " Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon..." et non implantés • Remontée de nappes : proposition d'une nouvelle rédaction " le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur, dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe" + reprendre ce principe dans les OAP 	<p>A prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Airial : une précision sera rajoutée pour les airiaux (page 30 des dispositions générales). * Risque feu de forêt, prise en compte dans les dispositions générales du règlement écrit (page 25). * Remontée de nappes, prise en compte de la nouvelle rédaction dans le règlement écrit et les OAP. 	+
	<p>Risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cas des changements de destination : intégrer la prise en compte des risques naturels • Clôtures : rappel des principes de base pour les clôtures : prise en compte en zone d'aléa FF fort (pas de végétaux secs) + prise en compte en zone inondable du principe de transparence hydraulique. • En zone A et N (page 76) : prendre en compte la Jurisprudence du CE 30/01/20 pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la piste périphérique devra répondre aux exigences de prise en compte du risque incendie de forêt, à savoir : être reliée à la voie publique, libre de tout obstacle entravant la circulation + ne pas constituer un cul de sac pour véhicule incendie + être maîtrisée et pérenne + garantir un accès au massif tous les 500m minimum. 	<p>Avis défavorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Prise en compte des risques et changements de destination : il est déjà précisé en introduction pour toute limitation en zone A et N (page 147 et 173) que ces dernières sont autorisées "Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager)" * Clôtures : les dispositions du règlement écrit prennent déjà en compte les risques en zone U, A et N (page 116, 161 et 191). * Risque incendie et opérations d'aménagement d'ensemble : ces dernières peuvent se réaliser dans les zones U (prévoyant déjà ces dispositions page 40) mais absolument pas dans les zones A et N. 	0
CHANGEMENT DE DESTINATION	<p>Mettre en concordance la liste des bâtiments susceptibles de changement de destination avec les documents graphiques. Certains ne sont pas repérés sur le zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Azur (B281 et non B121) • Moliets et Maâ : AY 1 listé mais pas identifié sur le plan et AW114 avec 2 bâtis répertoriés sur le plan mais pas listés. 	<p>A prendre en compte / Mise à jour de l'annexe liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Mauvaise référence dans l'annexe du règlement écrit de la parcelle B0121, à identifier en réalité sur la parcelle B0281. * Après vérification, la parcelle AY0001 est située en zone Urbaine : il n'est pas nécessaire qu'un changement de destination (utile seulement en zone A et N) lui soit affecté au titre du PLUI. Cette parcelle sera supprimée de la liste. * Repérage sur le document graphique de la parcelle AW0114 mais pas listé sur l'annexe, qui sera donc mis à jour. 	0



CHANGEMENT DE DESTINATION ET RISQUES	Messanges (AL474) et Soustons (AS235) : intégrer la prise en compte du risque inondation par débordement de nappe (rehausse du niveau de plancher de + 0,30m minimum par rapport au TN)	Avis défavorable car cette disposition est déjà inscrite dans l'écrit du PLUI, dans les dispositions générales relatives à l'aléa remontées et qui concerne tout type de projet et dans les dispositions générales des zones A et N : "Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager)".	0
PLANS et aléa remontée de nappes	Pour le risque inondation par débordement de nappe, deux cas de figure peuvent se présenter : terrains classés en zone U et AU dans la partie actuellement urbanisée et terrains classés en zone U et AU situés en extension urbaine (Bénesse-Maremne, Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Saubion, Saubusse, Seignosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse). Pour le second cas de figure, la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.	A étudier, au-delà de la M3 du PLUI. L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUi concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et d'affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.	0
OAP	*Afin d'alléger le document à l'échelle de l'ensemble des OAP, la partie « 4. Qualité environnementale et prévention des risques » pourrait être déplacée dans le « Référentiel commun – principes généraux des OAP » (p 9 à 55). * Pour la commune de Soustons, p 315 et 327, un bonus de constructibilité est accordé en zone potentiellement sujette au risque inondation par débordement de nappe. Il apparaîtrait pertinent de ne pas d'octroyer une majoration de constructibilité en zone à risque. Il n'est pas émis de remarque sur ce principe de bonus pour le reste de la zone U située hors zone à risque.	*Le référentiel commun des OAP n'est pas systématiquement lu par les porteurs de projets et certaines communes (notamment celles ayant un PPRL) ont ajouté des dispositions spécifiques qui ne s'appliqueront pas sur l'ensemble du territoire. *Concernant le bonus de constructibilité, la réalité de l'aléa reste à confirmer (cf. réponse ci-dessus concernant l'aléa remontée de nappes).	0
OLD	Annexes PLUI et Obligations Légales de Débroussaillage : intégrer le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies sur les OLD concernant les terrains bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un PLUi en nature bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ou situés dans un périmètre de 200 mètres d'une zone de cette nature.	A prendre en compte	0
PLANS et Mise à jour de l'aléa incendie de forêt	11 communes sur 23 ont bénéficié d'une mise à jour de l'aléa incendie de forêt sur les documents graphiques. La méthodologie employée pour cette mise à jour aurait dû être décrite dans le rapport de présentation. Ces éléments explicatifs manquants auraient permis de mieux appréhender et de justifier ce travail (pourquoi 11 communes sur 22 ? Quels arguments pour l'ajout ou la suppression des zones d'aléa ?). Toutefois, après analyse des 11 communes, il apparaît que : • les « surfaces ajoutées » correspondent à des secteurs d'enjeux (campings à Capbreton, Moliets-et-Maa, Messanges, Saubion) ou boisées (Angresse) ; • les « surfaces retirées » correspondent aujourd'hui à des secteurs urbanisés (CAPBRETON, Angresse, Josse, Magescq) ou d'aléa faible (Magescq).	Des informations générales ont en effet été données dans la page 191 de la notice explicative : « A la demande des services de l'Etat, la connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour en particulier pour intégrer les campings (conformément à l'atlas de la DDTM de 2011 les soumettant à un aléa fort). A contrario les zones bâties sont exclues du périmètre d'aléa (conformément aux données plus fines et récentes produites dans le cadre de PLU postérieurs à 2011). Les communes concernées par cette mise à jour sont les communes de : Azur, Moliets et Maa, Capbreton, Josse, Labenne, Messanges, Saubion et Seignosse. » Des précisions sont données dans le tableau ci-après,	



commune par commune, sur les sites concernés d'information ayant conduit à ces évolutions.

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

Aléa feu de forêt et évolutions proposées dans le projet de M3

	0 changement	Modif en + et origine (>)	Modif en - et origine (>)
ANGRESSE		chemin de sarrebruck>DDTM	zone bâtie du Super U (erreur mat)> MACS
AZUR		camping en bord d'étang>DDTM	zones bâties du bourg>DDTM
BENESSE MAREMNE	X		
CAPBRETON		campings >DDTM	ZAE des 2 pins>DDTM + scories dans tissu urbain (erreur mat)>MACS
JOSSE			ZAE du Mouta > DDTM
LABENNE		Nord et Sud du Marais d'Orx + campings Boudigau + 3 secteurs d'OAP au Nord >PLU	coeur boisé et partie Sud Ouest du centre ville + partie sud A63+ secteur entre zoo et camping Boudigau+arrière dune>PLU
MAGESCQ			cœur boisé au centre ville + parc photovoltaïque+ parcelles agricoles et ruisseau de la moulaque à l'Ouest >PLU et/ou DDTM
MESSANGES		camping au Sud >DDTM	
MOLIETS		camping >DDTM et PLU	centre bourg et etang >PLU et DDTM
ORX	X		
SGM	X		
SJM	X		
SMH	X		
SVT	X		
SMG	X		
SAUBION		camping>DDTM	
SAUBRIGUES	X		
SAUBUSSE	X		
SEIGNOSSE		Sud de OAP lenguilhem suite à sa réduction>DDTM	
SOORTS HOSSEGOR			lanières le long du canal (erreur mat)>MACS
SOUSTONS			scorie isolée au Nord Est de la commune
TOSSE	X		
VIEUX BOUCAU	X		



OAP et documents graphiques

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
30	TVB	SEIGNOSSE/Rectifier une erreur matérielle sur la délimitation d'un EBC. La topographie ne peut à elle seule justifier l'erreur matérielle afin de diminuer cette zone en EBC qui est en continuité d'un EBS et qui semble faire partie d'un ensemble boisé cohérent. Le déclassement d'une zone classé dans le PLUi en EBC au titre du L 127-27 du CU est possible à condition de démontrer que la zone ne constitue pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou groupement de communes.	A prendre en compte. La modification proposée d'un Espace Boisé Significatif au titre de la loi Littoral au niveau du golf de Seignosse est abandonnée, conformément à nos échanges avec la MRAE.	+
29	ZONAGE	TOSSE / Ouverture zone 2AU. La collectivité doit justifier de cette ouverture (dans le cadre d'une modification) au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones AU de l'ensemble du territoire et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ainsi que dans les zones U inexploitées (dents creuses).	A prendre en compte : l'ouverture de cette zone 2AU est reportée à une date ultérieure.	+
39	CHANGEMENT DE DESTINATION	<p>CHANGEMENT DE DESTINATION ET RISQUES : Moliets-et-Maâ (AT193) : ne peut bénéficier d'un changement de destination en l'état du fait de l'aléa FF fort et distance inférieure à 12m de la zone d'aléa. Afin de réduire la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis de l'aléa, le règlement devrait être complété comme suit : « Les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré ».</p> <p>CHANGEMENT DE DESTINATION ET LOI LITTORAL Pour les communes soumises à la loi Littoral, l'interdiction du changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières » a été introduite par la loi ELAN [...] Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas dans ces conditions une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Il en résulte que les constructions qui relèvent de ces caractéristiques ne sont pas regardées comme ayant une destination agricole [...]. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLU pour un changement de destination. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme [...]. Sur les communes littorales, seules les constructions ayant actuellement les destinations suivantes pourraient donc être repérées pour un changement de destination : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.</p>	<p>A prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Messanges (parcelle ALO474) : abandon du changement de destination car maison principale datant de 1730 selon le cadastre (et donc antérieure à 1943) et grange ayant perdu sa vocation agricole. * Moliets (Parcelle AT193) : abandon du changement de destination car bergerie isolée, antérieure à 1943 et ayant perdu sa vocation agricole. A l'échelle des 23 communes, l'aléa feu de forêt a été mis à jour à partir de l'atlas DDTM, excluant dorénavant ce bâti, et la réalité du boisement n'est plus avéré (défrichement depuis 2011). * Soustons (parcelle n°BP53) : abandon car changement de destination d'une ancienne étable (ensemble bâti constitué d'une maison du 18ème siècle, antérieur à 1943) ayant perdu sa vocation agricole. 	+



41	ALEA INCENDIE DE FORET	<p>Au final, des interrogations persistent pour la commune de Labenne. En effet, soit les projets de « surfaces retirées » ne correspondent pas à des secteurs ayant fait l'objet de demande d'autorisation de défrichement, soit ces secteurs ont obtenu des autorisations de défrichement mais sans avoir réalisé les travaux. Dans tous les cas, les secteurs restent aujourd'hui boisés et doivent être maintenus en zone d'aléa fort.</p>	<p>A prendre en compte : l'aléa est maintenu (tel que matérialisé dans la version initiale du PLUi) sur les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entre le camping des chalets du Boudigau et le zoo de Labenne - Sur le secteur BENADON, au Sud-Ouest du bourg de Labenne, où un plan de gestion permet des coupes forestières régulières. - Au Nord et au Sud de l'aire d'autoroute. - Côté Ouest de l'A63 sur l'ancien site de carrière. - Côté Sud, à la limite avec Ondres. 	+
----	------------------------	---	--	---

Labenne

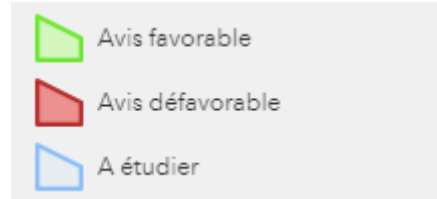


Tosse





Seignosse



Messanges



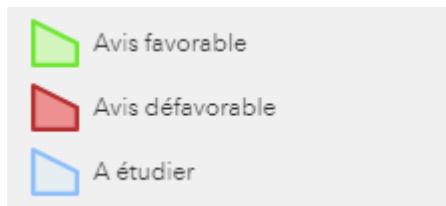
Moliets



Soustons



Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.





Direction territoriale SNCF (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
	Avis favorable. Il est rappelé l'application du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021 qui pourra amener une mise à jour éventuel de la fiche servitude T1, s'appliquant sur le domaine public ferroviaire.	A étudier avec les services de l'Etat en charge des servitudes d'utilité publique	0

MRAE (avis du 26/09/2022 et du 24/01/2023)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS (recours)	Incidences enviro, paysage
<p>Avis du 26/09/2022 : En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Marenne-Adour-Côte-Sud (40) présenté par la collectivité de Marenne-Adour- Côte-Sud est soumis à évaluation environnementale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Trois bâtiments initialement susceptibles de changer de destination dans la modification n°3 du PLUi sont supprimés ; que les bâtiments maintenus comme susceptibles de changer de destination (parcelles AH298 et AX84 et 94 sur la commune de Soustons) sont situés au sein d'espaces déjà bâtis, en dehors des espaces naturels sensibles ; • Le règlement écrit encadre les constructions et installations dans les STECAL à vocations autres qu'économique, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; • 1 600 m² d'EBC sont supprimés sur les communes d'Azur, Moliets et Seignosse ; que ces délimitations en EBC débordaient sur des bâtiments existants et le domaine public et constituaient des erreurs matérielles ; • 7 300 m² d'EBC sont supprimés à Saint-Vincent-de-Tyrosse en exécution du jugement du tribunal administratif de Pau considérant ce classement comme non fondé ; que l'actuel EBC sur Soorts Hossegor est supprimé au profit d'un classement au titre des éléments de paysages ; que ce choix doit être justifié au regard de la réduction de la protection induite ; • Les surfaces boisées classées en EBC et les éléments identifiés au titre de la protection des éléments de paysages de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont actualisés dans le rapport de présentation du PLUi ; • La collectivité mentionne l'abandon de son projet de suppression de l'EBC au niveau du Golf de Seignosse et le report de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Tosse ; 	0
<p>Avis du 24/01/2023. La décision 2022DKN193 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLUi de Marenne-Adour-Côte-Sud (40) est retirée et remplacée par la présente décision. En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°3 du PLUi de Marenne-Adour-Côte-Sud (40) tel que présenté à l'appui du recours gracieux à l'encontre de la décision 2022DKN193, n'est pas soumis à évaluation environnementale.</p>		0



PREFECTURE DES LANDES (courrier du 12 décembre 2022 et courrier électronique du 01/02/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
CHANGEMENT DE DESTINATION	<p>Saisine CDNPS et CDPENAF Au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme (CU), vous saisissez la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Landes au regard des ajustements apportés au règlement par l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUi. Selon les dispositions de l'article L 151-11, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF dans les zones agricoles (A) et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) dans les zones naturelles (N). L'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera requis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.</p>	<p>A prendre en compte : la CDNPS ni la CDPENAF ne seront consultées pour avis sur le projet de M3.</p>	0
EBC et EBS	<p>Saisine CDNPS Quant à la saisine de la CDNPS concernant le déclassement des espaces boisés classés, (article L 121-27 du code de l'urbanisme), votre dossier sera présenté lorsqu'il sera enrichi par les justifications fournies par l'évaluation environnementale et celles attendues sur l'erreur matérielle. Pour rappel, il est possible pour la collectivité de déclasser une zone classée dans le PLUi en espaces boisés classés à condition de démontrer que la zone ne constitue pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.</p> <p>MAIL complémentaire du 01/02/2023</p> <p>La fiche technique liée à l'instruction gouvernementale de 2015, précise que c'est le (dé)classement des Espaces boisés significatifs institués au titre du L 121-27 du CU qui doit faire l'objet d'un avis de la CDNPS. Par conséquent, si votre procédure de modification de PLU de (dé)classe pas des espaces boisés significatifs, l'avis de la CDNPS n'est pas requis au titre du L121-27.</p> <p>Le seul point qui aurait pu faire l'objet d'un avis de la CDNPS c'est pour les changements de destination maintenus (surtout si ces bâtiments sont en zone N) mais comme indiqué dans notre note technique, c'est au moment de l'autorisation d'urbanisme que l'accord (car avis conforme) de la CDPENAF ou de la CDNPS sera requis.</p> <p>Donc et sur les deux points évoqués, l'avis de la CDNPS n'est pas requis à ce stade de la procédure au titre de la loi littoral.</p>	<p>A prendre en compte : la rectification de l'erreur matérielle concernant la délimitation d'un EBS à Seignosse a été abandonnée. la CDNPS ne sera pas consultée pour avis sur le projet de M3.</p>	0

UDAP (mail du 10 octobre 2022 et annexe à la note technique de la DDTM du 16/12/2022)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
QUALITE ARCHITECTURALE	<p>De façon générale, je relève la volonté d'une évolution réglementaire vers une meilleure prise en compte du traitement de l'aspect extérieur des constructions et mon service a pu émettre certaines remarques correctives qui portent notamment sur une meilleure compatibilité du PLUi applicable avec le règlement du SPR de la commune de Soorts-Hossegor et sur l'homogénéité du traitement des clôtures sur la bande côtière et retro littorale qui revêt un enjeu de paysage et de qualité du cadre de vie important pour les</p>	<p>A étudier en lien avec l'ABF et les communes</p>	0



	<p>élus de la communauté de commune et pleinement justifié au regard de la protection au titre du site inscrit.</p> <p>Par ailleurs, je peux observer dans la pratique quotidienne des professionnelles (architecte, promoteur, porteur de projet, demandeur...) que la forme du document applicable tend à complexifier la compréhension des règles par un système de règles générales et règles spécifiques liées à la commune dont l'ergonomie n'est pas de nature à rendre la règle parfaitement transparente et compréhensible par le grand public. Mon service demeure à votre écoute sur ce sujet afin de vous apporter notre expertise et nos conseils. Enfin compte tenu d'une part de l'ambition portée par cette modification qui tend à prendre en compte le rapport des constructions à venir avec leur environnement et d'autre part de la pression foncière exercée sur le territoire de MACS, il semblerait opportun de compléter l'expertise technique des instructeurs du droit des sols par un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune.</p>		
REGLEMENT ECRIT/ AIRIAL	<p>Extension des bâtiments (page 30) : Pour la phrase "Les extensions des bâtiments sont autorisés sous réserve de respecter les limitations régissant les zones A et N", ajouter "et sous réserve de respecter l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments."</p>	<p>Avis défavorable. Ces dispositions existent déjà dans les règles générales relatives à l'aspect extérieur et la qualité des constructions (page 155 et 156 en zone A)</p>	0
REGLEMENT ECRIT /PATRIMOINE BATI	<p>Cas de CAPBRETON et SEIGNOSSE Restreindre les démolitions : Remplacer la phrase « les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et (ou) argumentaire architectural prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible » par « Les démolitions, même partielles, sont interdites sauf état sanitaire assimilé au péril. »</p> <p>Avis défavorable CAPBRETON / permettre la démolition partielle (des rajouts ou verrues) sur les villas remarquables nous semble plus cohérent pour permettre des rénovations qualitatives et permettre une meilleure insertion dans le paysage urbain. De plus, la commune de Capbreton a bien montré sa position quant à la préservation de son patrimoine bâti, avec l'augmentation conséquente du nombre de villas remarquables (de 24 à 190). Ne pas permettre des démolitions partielles de bâtis rajoutés ne nous semble pas cohérent avec la revalorisation et la rénovation qui pourrait être faite. Nous trouvons donc que l'avis de l'ABF est trop restrictif en autorisant les démolitions que pour des raisons sanitaires ou de périls. Cependant, nous sommes tout à fait ouverts à une nouvelle rédaction, qui pourrait être proposée à l'ABF : "argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF" par exemple. Même si dans les faits ils seront tous soumis pour avis préalable à l'ABF).</p> <p>SEIGNOSSE / Cette remarque s'appuie sur la notion de péril, c'est à dire qui s'applique à des édifices faisant peser une menace imminente pour la sécurité et justifiant ainsi la prise de mesures d'urgence. Cette approche apparaît beaucoup trop restrictive et fait appel, soit à une procédure juridique très cadrée avec intervention publique (péril), soit à une approche technique dite « d'état sanitaire », qui s'applique en général aux monuments classés, et qui s'avère techniquement complexe pour beaucoup de bureaux d'études structure. Par exemple, la catégorie « mauvais état » de l'approche « état sanitaire », du bilan correspond à l'appréciation globale du constat d'état d'un immeuble qui présente des symptômes majeurs de désordres, pathologie ou altération, un risque de rupture ou des dégradations rapide de l'état global. De plus, d'autres situations problématiques sont rencontrées sur la commune. Une partie des constructions subissent des désordres importants avec les épisodes de sécheresse qui se multiplient. Il en est de même avec le phénomène de nappe phréatique affleurante qui provoque des désordres importants sur des fondations et des murs non prévus pour résister à cette pression. Il est donc nécessaire d'avoir une approche "au cas par cas", et de vérifier si la démolition est évitable ou non. Une démarche de pré-instruction est mise en place sur la commune. L'ensemble des demandes de démolition fera donc l'objet d'une réflexion et d'un recueil d'avis au cas par cas (ABF, Architecte conseil de la commune, élus). Cette méthode permet de</p>		0



	demander des études et investigations complémentaires (état structurel) et/ou d'apprécier au plus juste la demande, le projet envisagé en fonction de la qualité architecturale et patrimoniale primera sur la décision de démolition.		
REGLEMENT ECRIT/RECU	SOORTS-HOSSEGOR Page 63 et 64 : Implantation par rapport aux voies/emprises publiques et limites séparatives : augmenter la longueur maximum du débord de toit : Un débord de toit jusqu'à 80 cm est autorisé	A étudier avec l'ABF et la commune (en cohérence avec les modalités de calcul de l'emprise au sol, excluant les débords de toit inférieurs à 80 cm ?). Dans le cadre de la M3, passage de 40 à 50 cm seulement, en lien avec le SPR.	0
REGLEMENT ECRIT/QUALITE ARCHI	SEIGNOSSE Page 89 et 90, Façades : <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'insertion ""De manière générale, les menuiseries seront placées en fond de tableau. - Pour le bardage ajouter la typologie suivante ""Ou traitement à base de goudron de pin" - Pour les teintes des enduits : Supprimer le blanc 000 Page 93 et 94, Couvertures : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions repérées "comme élément patrimonial bâti à protéger" les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou double canal., remplacer par "les tuiles préconisées sont les tuiles canal ou Marseille selon la nature du bâti" - Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Restriction du type de couverture métallique, remplacer par "Autoriser seulement le zinc. Débords de toit et pente de toit : règles identiques aux couvertures tuiles" Page 95, Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques : <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter la restriction suivante "Exclure la pose sur les couvertures en tuiles canal traditionnelles" - Ajouter une remarque générale sur la typologie : "Privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge/brun" Page 112, Clôture sur voies et emprises publiques : <ul style="list-style-type: none"> - Préciser pour la teinte du grillage gris "gris moyen" pour exclure la teinte gris anthracite - Alinéa 3 : Manque un mot dans la deuxième phrase "Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences..." OAP : <ul style="list-style-type: none"> - Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques : ajouter : exclure la pose sur les couvertures en tuiles canal traditionnelles. - Couleur : pour les teintes des enduits supprimer le blanc 000 	A prendre en compte <ul style="list-style-type: none"> - Page 93/94 : Il est proposé par l'UDAP d'autoriser seulement le Zinc. Nous proposons d'ouvrir un peu la palette avec la rédaction suivante : « autorisation des couvertures métalliques à condition de respecter une mise en œuvre "à joint debout" (bac acier ou zinc). Défavorable à imposer des débords de toit sur les projets d'architecture contemporaine à couverture métallique, pour permettre la mise en œuvre de partis pris architectural plus modernes. - Page 95 : Il est proposé par l'UDAP de "privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge / brun." - Page 95 : Afin d'éviter le pastiche de tuile canal en version photovoltaïque, il est préféré la rédaction suivante : "Privilégier l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun". - Page 112 : Ajouter que le gris anthracite est interdit, pour préciser la règle - Page 112 : Compléter la rédaction comme suit : "Cette clôture sera préférentiellement d'une haie d'essences variées" - OAP et capteurs solaires : Il est proposé par l'UDAP de "privilégier l'utilisation de la tuile solaire de teinte rouge / brun." Afin d'éviter le pastiche de tuile canal en version photovoltaïque, il est préféré la rédaction suivante : "Privilégier l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun". - OAP et couleur des enduits : à prendre en compte 	0



CLOTURES	CAPBRETON page 118 : Type de clôture autorisé: Un grillage : Ajouter "Proscrire le grillage rigide et la teinte gris anthracite"	Avis défavorable. Pour les clôtures, nous souhaitons conserver cette option dans la possibilité d'installer des grillages rigides ou souples pour plus de choix laissés aux propriétaires et qui plus est, le grillage rigide a l'avantage d'être plus pérenne, ce qui n'est pas négligeable dans une commune littorale	0
CLOTURES	MAGESCQ Page 121 : Supprimer la règle particulière pour la commune de Magescq sur voie et emprise publique : "Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés".	Avis défavorable. Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vue de la circulation (voitures et piétons). Par ailleurs, l'insertion de ces clôtures dans un environnement évolutif des quartiers et des nouveaux lotissements, nous semble en harmonie avec les lieux, "entre nature et modernité", d'autant qu'il existe des plantations au bord des voies.	0
CLOTURES	MAGESCQ / OAP : en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain, type de clôture (alinéa 5), conserver le règlement écrit actuel : "un grillage uniquement sur limite séparative".	A étudier, concernant le fait d'interdire le grillage sur emprise publique (interdiction levée dans le cadre de la M3).	0
CLOTURES	SAUBION / Supprimer la règle particulière pour la commune : "Les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD"	Avis défavorable. Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vue de l'importante circulation sur les routes départementales.	0

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi a été notifié aux x maires des communes concernées. Le projet de modification n°3 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 27 juillet 2022.

A ce jour, les communes suivantes n'ont pas émis d'avis : Saubion, Soorts Hossegor et Tosse.

A. AVIS FAVORABLES

SAINT GEOURS DE MAREMNE	Délibération du 03/10/2022	SAINTE MARIE DE GOSSE	Délibération du 28/09/2022
SAINT JEAN DE MARSACQ	Délibération du 26/09/2022	SAUBRIGUES	Délibération du 25/10/2022
SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 27/09/2022	SAUBUSSE	Délibération du 20/10/2022
SAINT VINCENT DE TYROSSE	Délibération du 15/11/2022		



B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

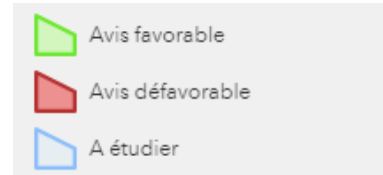
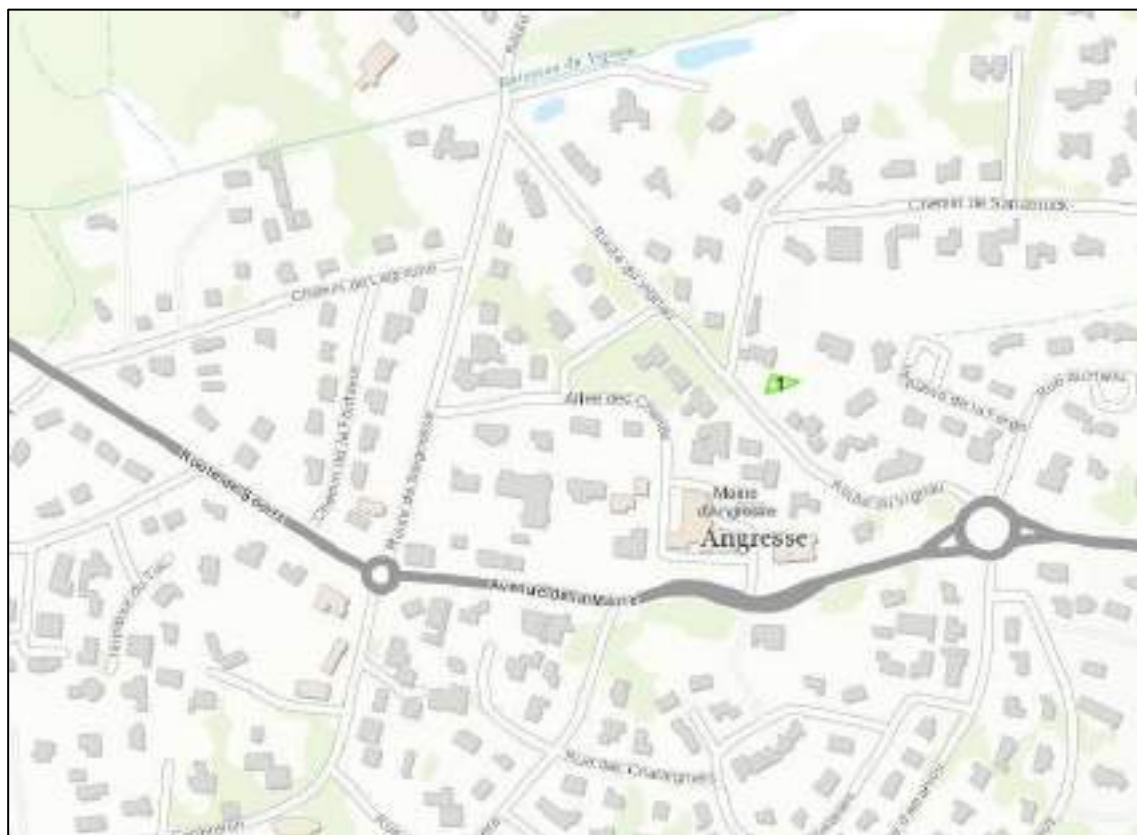
Angresse (Délibération du 28/10/22)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
EMPRISE AU SOL	Règlement écrit. En zone urbaine, dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% : conserver les règles particulières de construction et interdire la construction des piscines (couvertes ou non) afin de respecter la nature et fragilité des sols.	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3	+
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	Règlement écrit : *rénovation, aménagement et extension des constructions existantes : Toitures : règles particulières pour Angresse : les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m ² . *constructions neuves : Toitures : règle particulière sur Angresse : les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m ² .	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3	0
MIXITE SOCIALE	Règlement écrit. A partir d'un programme de plus de 12 logements ou 750 m ² de surface de plancher 25 % de logements sociaux.	A prendre en compte : renforcement des obligations (opération de plus de 16 concernée auparavant).	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	Règlement écrit : *Type de clôtures autorisées sur emprise publique : conserver les règles mentionnées, toutefois, préciser sur le mur bahut dispositif de claire voie, les parties vides représenteront un minimum de 2 ou 3 cm + conserver les dispositions sur le mur plein avec une règle particulière à Angresse : 5 mètres à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté + règle particulière concernant les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés. * Zone A et N : clôtures sur voies et emprise publique : Dans le cadre d'une uniformisation des règles avec la zone U sur les clôtures : conserver les règles mentionnées, toutefois, préciser sur le mur bahut dispositif de claire voie, les parties vides représenteront un minimum de 2 ou 3 cm + conserver les dispositions sur le mur plein avec une règle particulière : à Angresse : 5 mètres à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté + règle particulière concernant les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés.	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3	0
EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.5 : emprise au sol maximale de la parcelle AA 119 à passer de 30% à 22%	A prendre en compte , dans un souci de règle homogène sur l'unité foncière, au lieu de différences entre le jardin (30%) et l'habitation (22%).	+



N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	environnement, paysage
1	EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.5 : emprise au sol maximale de la parcelle AA 119 à passer de 30% à 22%	A prendre en compte , afin d'appliquer une règle homogène sur l'unité foncière, au lieu de règles différentes entre le jardin (30%) et l'habitation (22%).	+

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation





Azur (Délibération 8/12/2022)


THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS SOUS RESERVE :	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
MIXITE SOCIALE	<u>Règlement écrit</u> : pour tout projet de création de lotissement hors OAP sur le territoire de la commune d'Azur, créant 16 lots ou plus ou sur une superficie de terrain de 1000m ² ou plus, 25% ou plus des logements créés soient des logements à caractère social (logements sociaux, etc...)	A prendre en compte : instauration d'objectifs de production de logements sociaux en zone Urbaine (inexistant auparavant).	0

Benesse Maremne (Délibération du 11/10/2022)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>Règlement écrit</u> . Préciser la règle d'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs soumis à une emprise au sol maximale de 5%.	A étudier/préciser avec la commune	0
2	MIXITE URBAINE	<u>Plan 3.2.2</u> : étendre le périmètre de mixité des fonctions renforcée sur les terrains communaux du secteur de la route de Capbreton	A étudier , entre développement périphérique de l'offre de commerces et préservation du tissu commercial de centre-ville.	0
3	TRAME VERTE ET BLEUE	<u>Plan 3.2.8</u> : corriger les erreurs matérielles concernant la trame verte et bleue	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3. Il s'agit de corriger des erreurs matérielles concernant la présence de la trame bleue sur des bâches incendies dans la zone d'activités d'ARRIET, ainsi que sur la largeur de la trame bleue située en zone Urbaine, conformément au règlement écrit (parcelles AS0487 et environs).	0
4	EMPLACEMENT RESERVE	<u>Plan 3.2.11</u> : renoncer à l'emplacement réservé BEN18 - chemin du Pont englobant les parcelles AH668-667-670-688, suite à la délibération n° 220913-5 prise par la commune en date du 06/09/2022.	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3	0



Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

-  Avis favorable
-  Avis défavorable
-  A étudier



Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
HAUTEUR	Page 16 et 18 : le nouveau schéma en croix est peu compréhensible et la mention "hauteur maximale de façade" (page 71) prête aussi à confusion.	Avis défavorable. Concernant le schéma en croix, il s'agit d'une incompréhension : il s'agit de supprimer de schéma existant avant la modification n°3 du PLUi. La notion de façade qui apparaissait dans le précédent schéma n'apparaîtra plus.	0
PATRIMOINE BATI	Page 31 : volonté de reformuler la prescription, une nouvelle rédaction plus claire et moins restrictive est nécessaire. "Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural »	A prendre en compte et à compléter par la réponse apportée à l'ABF, conforme aux objectifs de la modification n°3.	0
TRAME VERTE ET BLEUE	* réservoir de biodiversité (page 32) : demande que les installations saisonnières et démontables bénéficiant d'une convention d'occupation (AOT) ou d'une concession de service soient autorisées. * trame bleue (page 37) : précision demandée sur la mention " deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire" et "adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations".	* Réservoir de biodiversité ; à étudier avec la commune de SEIGNOSSE , pour une harmonisation de la règle (également concernée par cette disposition). * Trame bleue. Des explications ont été fournies à la commune : en cas de justifications sanitaires, il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas par cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.	0
FEU DE FORET	Page 40 : expliciter la notion de rayon de 12m + confirmation que le projet d'extension du camping Civelle et le projet centre équestre à la Pointe ne seront pas compromis avec le classement des parcelles en aléa feu de forêt.	Avis défavorable Des éléments ont été précisés en zone N dans le cadre du projet de M3 et des explications ont été fournies à la commune	+
MIXITE SOCIALE	* logement social (page 59) /règle générale en zone U : passer le taux de 30% de logements sociaux à 40% pour toute opération à partir de 6 logements (et non 8). le nombre de logements sociaux sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure à partir de 0,5. * dans les servitudes de mixité sociale : augmenter à 50% l'obligation de logements sociaux (au lieu de 40%)	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3, visant à renforcer les obligations de production de logement social	0
VOLUMETRIE SUR LIMITES SEPARATIVES	Volumétrie des constructions en limites séparatives (page 66) : précision sur la nouvelle règle H/2 et souhaite que soit précisée la mention " à l'acrotère" pour une plus grande clarté (une hauteur maximale de Ym à l'égout du toit ou à l'acrotère).	A prendre en compte : ajout du terme à l'acrotère. "Une hauteur maximale de Ym à l'égout du toit <u>ou</u> à l'acrotère sur limite et de Zm dans une bande de 3 m et H/ 2 par rapport à la limite séparative"	0



EMPRISE AU SOL	La commune souhaite redéfinir l'emprise au sol telle que défini en page 74 du règlement du PLUI en indiquant ; "Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division"	Avis défavorable. Le rappel des dispositions prévues par l'article R.151-21 du CU a été volontairement supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLUI. Le fait de rappeler cette disposition dans l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. En effet, la volonté des communes et de MACS est bien d'appliquer le R.151-21 : il n'est donc pas utile de l'évoquer. Cela aurait été uniquement nécessaire si le règlement du PLUI voulait s'y opposer.	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	<p>* Clôtures en zone U, A et N : il est précisé que les "pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie sont interdits" + règles particulières pour les communes de catégorie 1 (plaque pleines + occultations pleines sont interdites) : la commune souligne que cette mention est contradictoire avec les possibilités de clôtures en mur plein enduit (page 118).</p> <p>* Clôtures : espacement des lames : la commune demande que soit indiqué " espacement minimum réduit à 2cm"</p> <p>* Clôtures : autoriser les ganivelles sur limite séparative et sur voie. Retirer la mention les ganivelles sont interdites.</p>	<p>A prendre en compte</p> <p>* Les dispositions générales seront reformulées pour insister sur le fait que des règles particulières s'appliquent, notamment pour déroger à l'interdiction de plaques pleines. Les termes interdisant "toutes autres occultations pleines" seront précisés.</p> <p>* en zone U, A et N, les largeurs des lames seront de 2 cm (au lieu de 2 ou 3 cm)</p> <p>* les ganivelles deviendront autorisées sur limites séparatives.</p>	0
TRAITEMENT ENVIRO ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	<p>*Plantation et aménagements des espaces libres (page 131) / dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes, 2 arbres de haute tige (au lieu de 1 actuellement) par tranche de 100 m² de surface libre soient plantés</p> <p>*Plantation dans les parties destinées au stationnement (page 132) : 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement (au lieu de 6 places de stationnement).</p>	A prendre en compte : augmentation des obligations de végétalisation conforme aux objectifs de la modification n°3	+
STATIONNEMENT	Stationnement (pages 136 et 137) : prévoir une règle particulière relative au stationnement pour les constructions nouvelles à usage de logement : la règle générale s'appliquera sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 3 logements.	A prendre en compte : augmentation des exigences pour le stationnement des visiteurs (1 place pour 3 logements au lieu de 5 logements précédemment) conforme aux objectifs de la modification n°3.	0
PATRIMOINE BATI	Protection du patrimoine (L 151-19 du CU) : rajouter la parcelle BT 159, AP 62, BP 214 + corriger la parcelle BT 488 , compléter la BT 40 avec la BT 41 + suppression des mentions en double des parcelles BS 22 + BT 194 + BT 144 et rajouter la parcelle BS 25 et corriger l'adresse de la BT 488. la liste complète doit faire état de 188 villas.	A prendre en compte L'annexe du règlement écrit sera modifiée.	0
ANNEXES PLUI	Annexer la convention de PUP avec la SCCV LECLERC (SOBRIM)	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3	0



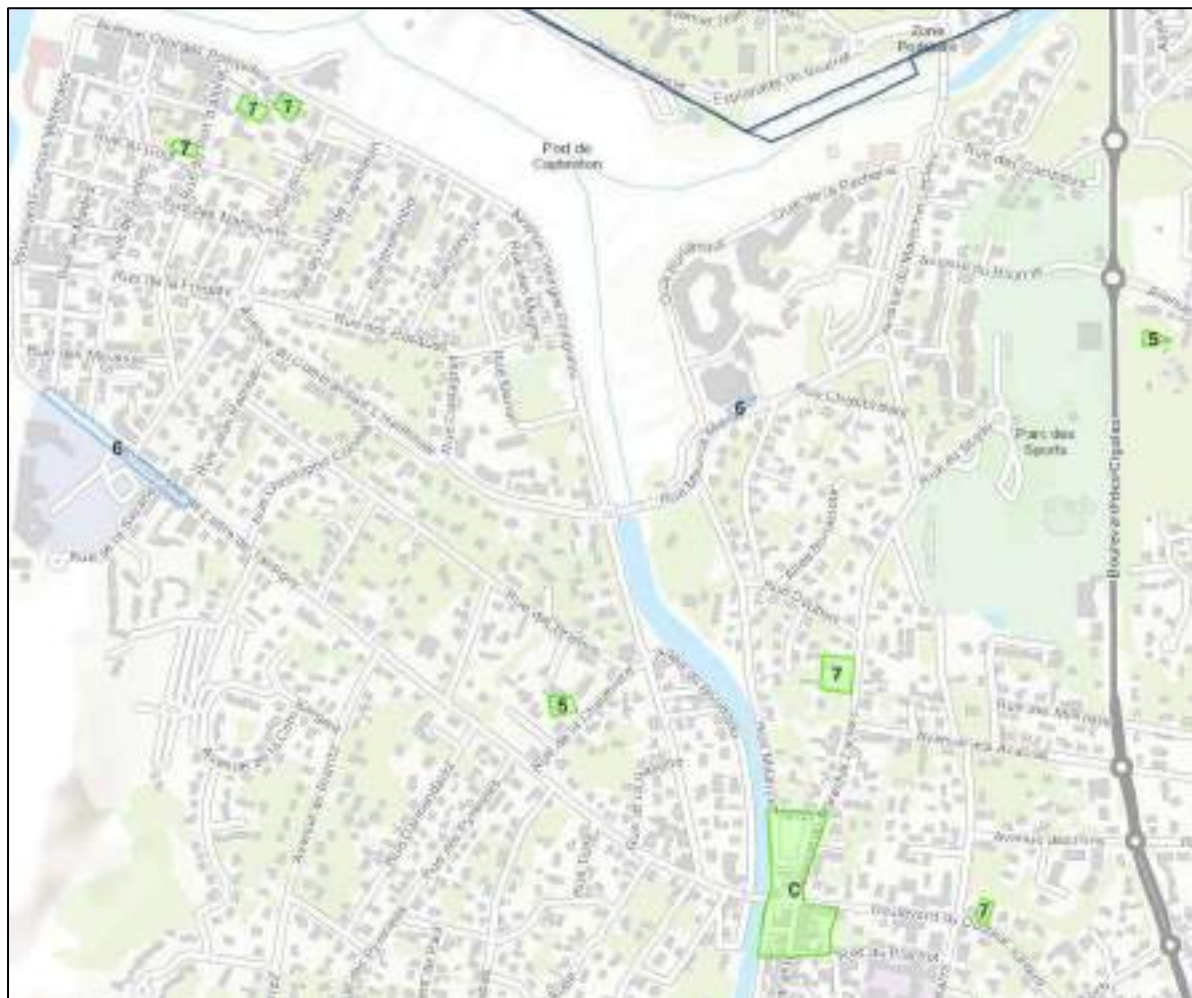
Capbreton (suite)




N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
5	MIXITE SOCIALE	Plan 3.2.2 : ajouter 2 servitudes de mixité sociale sur le centre de vacances de Nérac (av Jean Rostand, AO n°380 et 326) et la totalité de la propriété de la Chaumière (rue des Bretons/rue de la Chaumière, BS n°248, 249 et 241).	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3, visant à renforcer les obligations de production de logement social	0
6	COMMERCE	Plan 3.2.2 : ajouter des nouveaux linéaires commerciaux à Cœur Boisé, Rue Maurice Martin, Av Delattre jusqu'à l'école de surf rue Desjobert, devant la Boulangerie des Pins et le long du Boulevard des cigales.	A étudier , entre risque de dilution de l'offre commerciale et préservation de l'attractivité commerciale du centre-ville et des pôles commerciaux existants structurant du Boulevard des Cigales.	0
7	PATRIMOINE BATI	*Plan 3.2.7 : retirer la parcelle BT 485 + ajouter la parcelle BT 159, AP 62, BP 214 et BT0041 * Supprimer la mention en double sur les parcelles BS 22 + BT194 + BT144 * Ajouter sur l'annexe du règlement écrit, la parcelle BS 25	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3	0
8	EMPLACEMENT RESERVE	Plan 3.2.11 : réduction de l'emplacement réservé CAP22 et ajout d'un nouvel emplacement réservé le long du boulevard des cigales, du rond-point du supermarché jusqu'à la station-service avec une largeur de 0,50m.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3	0
9	REMONTEE DE NAPPES	Plan 3.2.9 : compléter la donnée concernant l'aléa remontée de nappes sous réserve d'un avis favorable des services de l'état (4 sites situés au Sud et Sud-Ouest de la zone des 2 Pins).	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUI.	+
10	OAP	OAP éco n°4 : permettre les travaux de rénovation, agrandissement des magasins Briconautes et Intermarché. Modification du périmètre de l'OAP avec l'intégration de la parcelle AR0090 au sein de l'OAP + délimitation des figurés surfaciques + suppression d'une voie de desserte locale.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3. Evolution de l'OAP permettant le maintien et renforcement de la vitalité commerciale d'un axe structurant du centre-ville.	0
C	TRAME VERTE ET BLEUE	OAP n°2 : réduction de la bande de 25m d'inconstructibilité par rapport à l'axe du cours d'eau Le Boudigau, à 20m. Discordance a été faite entre le plan de zonage de l'OAP n°2 et cette mention du règlement. L'OAP prime sur le règlement du PLUi. Il convient donc de corriger cette erreur matérielle entre le zonage de l'OAP et la délimitation du cours d'eau (bande de 25m qui empiète sur le zonage de l'OAP).	A prendre en compte ; ajouter une disposition dans la partie écrite de l'OAP (continuités écologiques/trame bleue) : "la bande inconstructible de 25m liée à la Trame Bleue du Boudigau pourra être réduite au regard du caractère très artificialisé du secteur d'OAP".	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

Zoom : Front de mer

Zoom Sud :






-  Avis favorable
-  Avis défavorable
-  A étudier





Zoom : ZA les 2 pins :



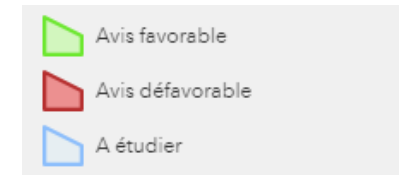
-  Avis favorable
-  Avis défavorable
-  A étudier



Josse (courrier du 10/11/2022)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
11	OAP	Avis favorable sous réserve de corriger l'erreur matérielle de l'OAP n°2	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle intervenue au moment de la prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUi en 2019. Le périmètre de l'OAP n°2 doit être légèrement élargie en englobant environ 800 m ² , comme demandé par la commune dans son avis avant approbation du PLUi (reprise de l'OAP telle qu'inscrite au PLU).	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.





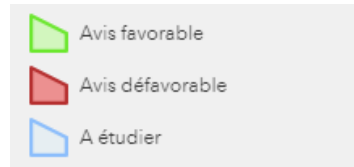
Labenne (courrier du 06/10/2022)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
OAP, partie écrite	Pour toutes les OAP : rajouter que les piscines bénéficient d'une implantation libre et que les annexes peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, si elles sont inférieures ou égales à 20m ² et avec une hauteur maximale de 2,5m (comme en zone U).	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la M3. Evolution des dispositions concernant l'implantation des piscines et des annexes sur limites séparatives permettant une cohérence avec les dispositions en zone Urbaine	0
ACCES	<u>Règlement écrit</u> : revoir la notion de chaussée minimale à 3,5m car pour une largeur minimale d'accès de 6m, la largeur de chaussée paraît étroite.	A étudier en lien avec le service voirie de MACS et les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle.	0

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
12	OAP n°2	<p><u>Schéma d'aménagement</u> :</p> <p>* Ajouter l'accès principal de la phase 1 et 2 sous forme d'intention, car en cours d'étude.</p> <p>*Raccourcir l'espace de nature à préserver afin d'assurer la liaison voirie vers la phase 1 et matérialiser comme connexion potentielle les liaisons possibles vers la rue des Marguerites qui restent à définir comme mode doux ou véhicules.</p> <p>*Intégrer le petit triangle C3468 dans le périmètre de l'OAP.</p> <p>*Aligner l'accès vers la zone 2 AU.</p> <p><u>Partie écrite</u> :</p> <p>*Augmenter la hauteur maximum à R+2 (10m au faitage maxi) sauf pour les maisons individuelles (R+1 maximum avec 8m au faitage maxi).</p> <p>*Rajouter la possibilité de construction d'un local d'imagerie médicale (IRM, scanner), dans les destinations et sous-destinations.</p>	<p>A prendre en compte conforme aux objectifs de la modification n°3. Schéma/A intégrer afin d'améliorer les conditions de desserte du projet. Le périmètre de l'OAP sera légèrement agrandi de 150 m² pour englober la parcelle C3468 classée en zone Urbaine et réaliser la future desserte principale de l'OAP.</p> <p>Partie écrite/Les règles de hauteur seront modifiées dans la partie écrite et le schéma d'aménagement de l'OAP. Concernant l'implantation d'un local d'imagerie médicale, l'OAP autorise déjà comme destination les équipements d'intérêt collectif.</p>	0
13	OAP n°2	OAP n°2 : Aligner le zonage au parcellaire cadastral C671 car décalé	Avis défavorable : Procédure de modification non appropriée pour ce type d'évolution. Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.	0
14	OAP n°6	<p><u>Schéma d'aménagement</u> : Rajouter sur le schéma d'aménagement, l'espace de nature à préserver côté rue de Bellocq/ Arbousiers, incluant des secteurs à fort dénivelé et une partie en débordement de nappe phréatique pendant 3mois (hiver 2020/2021).</p> <p><u>Partie écrite</u> : Sur les modalités d'ouverture, modifier en indiquant « ouverture à compter de 2023 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/Arbousiers avec</p>	<p>A prendre en compte, conforme aux objectifs de la modification n°3 :</p> <p>*Dans le schéma d'aménagement de l'OAP, ajout d'un espace de nature à préserver.</p> <p>*Modification de l'échéancier prévisionnel permettant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP dès 2023 et non plus à compter de 2027. Avec</p>	+



		carrefour à créer, schéma d'aménagement d'ensemble incorporant l'espace de nature à préserver. Au niveau des éléments de programmation, indiquer environ 50 logements au lieu de 60, en adaptant en fonction de la densité brute 10 à 15 logements/ha.	l'intégration de l'espace de nature à préserver nombre de logements estimés (de 60 à 50 logements)	
15	OAP n°3	<u>Schéma d'aménagement</u> : Suite nouvelles investigations environnementales, zone constructible à rajouter sur le schéma d'aménagement. <u>Partie écrite</u> : Sur les objectifs des éléments de programmation, indiquer 200 logements environ (à la place de maximum).	A prendre en compte : *Ajout d'une zone constructible au Sud de l'OAP d'une superficie d'environ 9000 m ² à la place d'un espace de nature à préserver, suite aux conclusions complémentaires de l'étude environnementale fournie (2ème passage en mai 2022 constatant l'absence d'espèces protégées). * Laisser une marge de souplesse concernant le nombre de logements attendus.	0
D	OAP n°9	<u>Partie écrite</u> : Passer de "non réglementé" en terme de mixité sociale à "à partir de 10 logements ou 600 m ² de SP, 30% de logements locatifs sociaux".	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3 de renforcer les obligations de production de logement social	0





Magescq (Délibération du 19/09/2023)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>Règlement écrit.</u> Demande de compléments : sur toutes les zones du PLUI, l'implantation des piscines est libre.	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUI. En zone Agricole et Naturelle, le projet de modification n°3 du PLUI permet dorénavant l'implantation libre des piscines par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de généraliser cette règle à la zone Urbaine qui auparavant prévoyait une implantation à 3 mètres minimum des limites séparatives.	0
ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES	<u>Règlement écrit.</u> Sur toutes les zones du PLUI, les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3	0

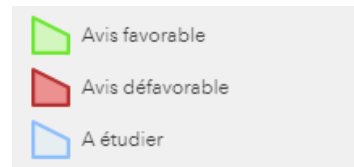
Messanges (Délibération du 13/10/2022 et du 24/01/2023)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
16	MIXITE	Parcelle AB0060 : projet de construction en partenariat avec XL HABITAT amenant une demande d'évolution des destinations autorisées : de zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique vers une mixité des fonctions sommaires permettant l'aménagement de résidences principales en réponse au besoin de logement sur la commune.	A prendre en compte , conforme aux objectifs de la modification n°3 : renforcement de la production de logement social	0
17	MIXITE	Projet d'aménagement des 4 vents (parcelles AC0279 et AC0316) : demande d'évolution des destinations autorisées en zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique afin d'autoriser l'implantation de cinéma et permettre ainsi la réalisation du projet culturel dans son ensemble, sous réserve de l'accord de la Commission nationale d'aménagement cinématographique.	A étudier sur la forme de cette évolution (modification du règlement écrit ou création d'une OAP)	0
18	OAP1	Densité forte au Sud (et non densité moyenne) et identification précise du giratoire faisant l'objet d'un Projet Urbain Partenarial.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation



Messages - Nord



Messages - Sud

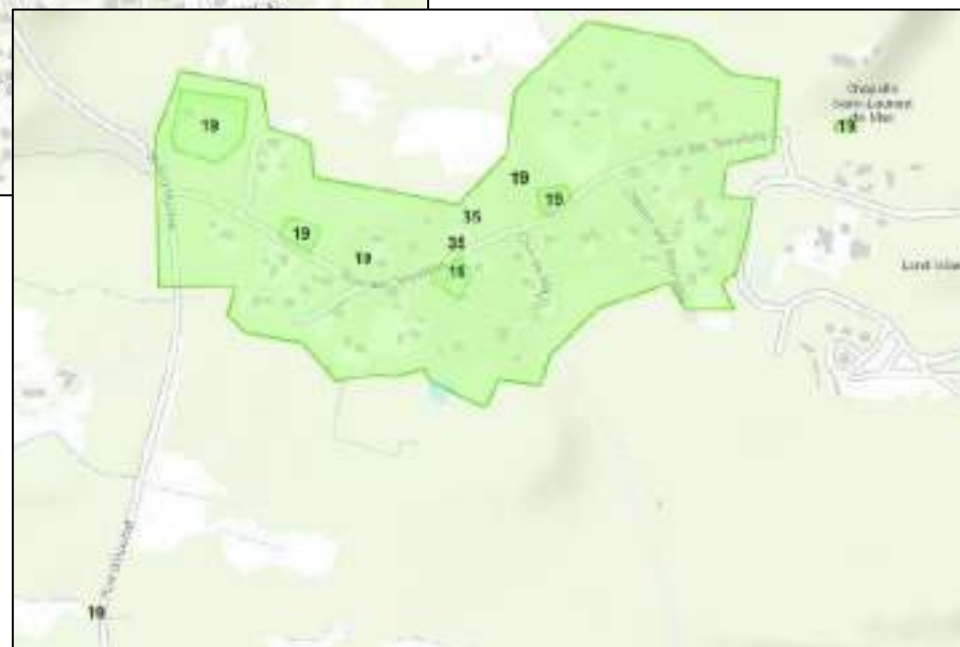
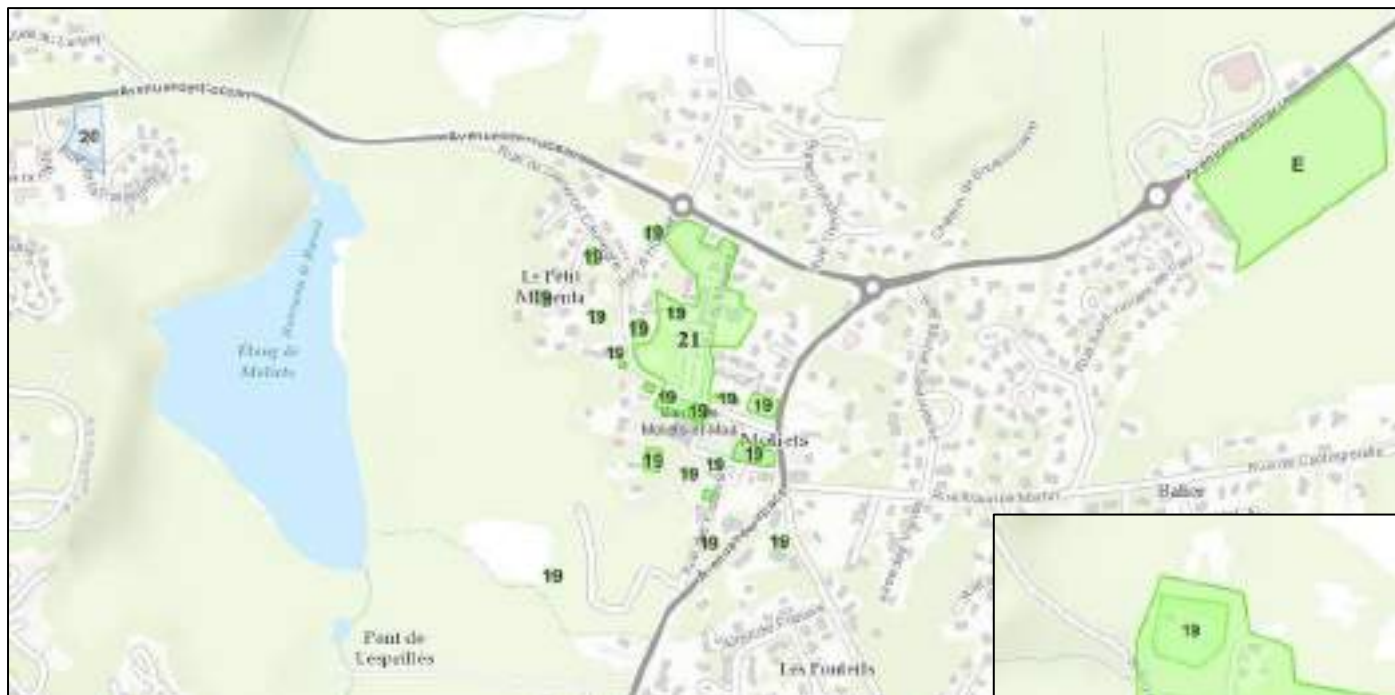




Moliets et Maa (courriers du 27/10/2022 et du 20/01/2023)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
19	PATRIMOINE BATI	* plan 3.2.7 : un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maa par l'association Terres de Moliets, et ayant reçu l'avis favorable de l'architecte conseil M. BRUGGEMAN. A ce jour 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés.	A prendre en compte , en complément des 4 premiers bâtis identifiés : conforme aux objectifs de la modification n°3. A étudier avec l'Architecte des Bâtiments de France concernant la protection de certains édifices publics au titre du code de l'urbanisme (lavoir, pourrul, chapelle).	+
35	PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	*plan 3.2.7 à Maa : identification d'un arial supplémentaire à protéger (parcelle AL188) + bâti supplémentaire à protéger (parcelle AH 47). * plan 3.2.7 à Maa : étendre la protection du couvert boisé à tout le quartier résidentiel de Maa signifiant qu'en plus des 70% d'EPT, tout arbre abattu devra être replanté.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3.	+
20	MIXITE	Plan 3.2.2 : Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.	A étudier avec la commune l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique).	0
21	OAP	Création d'une OAP en centre bourg pour préserver le château et son parc arboré, ainsi qu'une mixité des fonctions (logement social, équipement d'intérêt collectif, services médico-sociaux, etc).	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3. Création d'une OAP n°7 sur le centre bourg.	0
E	OAP2	Modification du phasage avec la construction en priorité de la gendarmerie sur la partie Nord-Est + échancier à modifier passer de long terme à court terme car volonté de déposer ce projet dès 2023.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. Il s'agit d'adapter l'OAP à l'évolution du projet urbain, en avançant le phasage initial de 2025 à 2023.	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation

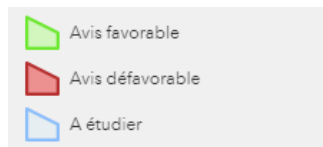




Orx (Délibération du 02/09/2022)

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
F	OAP	Enlever l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la modification s'agissant d'adapter l'OAP à l'évolution des projets. Objectifs du Programme Local de l'Habitat en terme de production de logements sociaux déjà atteints par la commune	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation





Seignosse (Délibération du 17/10/22)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
MISE EN PAGE	Pagination du sommaire du règlement écrit à actualiser	A prendre en compte.	0
LEXIQUE	<p>* page 14/Emprise au sol. Les rampes d'accès aux sous-sols sont retirées du calcul de l'emprise au sol, alors qu'il s'agit d'élément bâti parfois imposant. Quelle est la raison ?</p> <p>* Espace de pleine terre (pages 15, 128 et 129) : la définition exclue la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage. Cette rédaction ne favorise pas les aménagements de type " passage de roue" (consommant moins de pleine terre)</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>* MACS considère que l'emprise au sol ne concerne que les constructions situées au-dessus du terrain naturel, à partir d'un dépassement de 60 cm (les piscines étant un cas particulier). Donc, des rampes en sous-sol (au-dessous du terrain naturel) ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Cette interprétation rejoint celle de la plupart des praticiens.</p> <p>* Espaces de pleine terre : Cette précision permet, à la demande de certaines communes, d'avoir une définition des EPT cohérente avec celle de la voirie donnée par une décision du Conseil d'Etat. La totalité des espaces de circulation et de stationnement, quelque soit leur revêtement, sont à considérer comme de la voirie. Cela permet également d'éviter les dérives dans le contournement de la règle.</p>	0
LEXIQUE	<p>Réservoir de biodiversité (page 32) : "Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre d'une concession d'occupation du domaine maritime ou communal (public et privé)". Simplifier la rédaction en la limitant " domaine public" qui peut permettre d'inclure les concessions situées sur le domaine public de l'Etat, sous gestion de l'ONF</p>	A étudier , en lien avec la proposition de CAPBRETON	0
LEXIQUE	<p>* Éléments de paysage (couvert boisé et surface naturelle, page 29) : terrains identifiés en espaces boisés ou sous couvert boisé : quelle est la différence entre ces deux notions ?</p> <p>* TRAME BLEUE (page 36) : préciser que pour la bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est de 4m à compter de la berge et non à l'axe du cours d'eau.</p> <p>* Risque Feu de Forêt (page 40) : dans un souci de faciliter la compréhension et l'application de la règle, revoir le 3e alinéa concernant les projets situés intégralement en zone d'aléa.</p> <p>* Hauteur des constructions (page 71 à 73) : dans le cas de terrains en pente, maintenir l'application du précédent schéma pour Soorts-Hossegor et Seignosse</p>	<p>A prendre en compte</p> <p>* Paysage : La notion d'espace boisé sera supprimée. Cette proposition de rédaction émanée de la commune, possiblement pour préciser que ces règles s'appliquent autant pour les boisements existants que pour les zones pavillonnaires sous pinède du secteur océan et du bourg.</p> <p>* Trame bleue : proposition conforme aux recommandations de la Réserve Naturelle de l'Etang Noir.</p> <p>* Risque FF : une nouvelle formulation sera proposée.</p> <p>* Hauteur des constructions</p>	0



PATRIMOINE BATI	Page 31 : règle particulière : Les démolitions , même partielles [...] et (ou) argumentaire architectural [...]. Pour faciliter l'instruction des dossiers et limiter le risque contentieux, il conviendrait de remplacer les termes " et (ou)" par " et" .	A étudier avec l'avis de l'ABF	
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	En zone Urbaine, SUR LIMITES SEPARATIVES (page 68) : A Seignosse [...] *** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5 m au faitage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative	A prendre en compte : La hauteur maximale de 4,5m est calculée au faitage.	0
EMPRISE AU SOL	page 75 : emprise au sol variable selon la taille des terrains : 30% pour les parcelles inférieures ou égales à 900 m ² 25% pour les parcelles de 901 m² à 2300 m² inclus 20% pour les parcelles supérieures à 2300 m²	A prendre en compte	0
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	Page 88 : Volumétrie : Les projets sur les constructions existantes , doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.	A prendre en compte	0
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	*En zone Agricole et Naturelle (page 147 et 174) : L'extension est autorisée dans la limite de : *Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² *En zone Naturelle (page 173) : dans les communes littorales, autorisation sous conditions : les concessions de plage dans le cadre de la gestion du domaine public maritime-naturel	A prendre en compte : précision apportée par la commune concernant les cas où l'extension d'une construction existante est autorisée en zone Agricole et Naturelle.	0
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	En zone Agricole (page 151) et Naturelle (page 181) / cas des piscines : clarifier la colonne " pas de dérogation" et rajouter application des règles générales de reculs de la zone.	A prendre en compte . L'implantation des piscines extérieures non couvertes doit respecter la règle générale relative au recul des constructions : retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.	0
TRAITEMENT ENVIRO ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS	Page 129 : le tableau ne prévoit pas les secteurs où l'ES maximale autorisée est de 60% (zone d'activités). Prévoir une règle spécifique d'EPT pour ces zones.	Avis défavorable ; il est bien précisé dans l'intitulé de la page 129 que ces dispositions concernent "les espaces non imperméabilisés dans les espaces libres les secteurs à vocation résidentielle ou mixte". La page 130 relative à l'aménagement des espaces libres dans les secteurs à vocation économique et commerciale précise que les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15 de la superficie du terrain.	0



OAP, partie écrite	<p>Pour toutes les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> *Mettre en cohérence les règles de mixité sociale avec celles de la zone U : 20% minimum de Logements Locatifs Sociaux pour toute opération à partir de 16 logts ou 1000 m² de SP. * Qualité architecturale : Concernant les couvertures en tuiles, les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² (non réglementé au-delà de 150 m²). * Qualité architecturale : Retirer le RAL 1007 et 1021 * Gestion des eaux pluviales : maintenir uniquement les dispositions spécifiques à Seignosse à savoir le 3e point : " Le système de traitement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions contenues dans le zonage de l'assainissement communal, annexé au PLUi 	<p>A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.</p> <ul style="list-style-type: none"> *Application des règles de mixité sociale de la zone U au sein des OAP et ajouter une taille minimale des opérations (non précisée actuellement). *Une précision sera apportée concernant la limite maximale de 6 pans pour les couvertures en tuile : cette disposition ne s'appliquera pas pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 150m². *Les RAL 1007 et 1021, qui ne concernent que l'OAP n°4, sont retirés des couleurs autorisés des menuiseries. *Etant donné le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Seignosse, mis à jour en 2020, plus précis et prescriptif. 	0
--------------------	---	--	---

OAP et règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
B	OAP n°1 à 3	<p>* Implantation des constructions : les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et espaces communs.</p>	<p>A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3. La notion d'espaces communs sera rajoutée pour l'application du recul de 5 m.</p>	
24	OAP n°1	<p>*Schéma : mettre à jour le schéma d'aménagement afin de tenir compte des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'approbation du PLUi en retirant le secteur à dominante d'habitat collectif (ayant fait l'objet de division foncière pour de l'individuel)</p> <p>*Partie écrite et Programmation : nombre de logements estimés à passer de 10 logements au lieu de 40 pour tenir compte du périmètre de l'OAP actualisé (parcelle déjà aménagée)</p>	<p>A prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> *Les périmètres de l'OAP n°1 et de la zone AU dans le plan relatif au zonage seront réduits de 8500 m² environ dans sa partie Nord Est (parcelles AB 89 à AB91, AB 247 et AB 250 à AB 255). *Adaptation du nombre de logements estimés suite à la réduction du périmètre de l'OAP. 	0
A	OAP n° 3	<p>*Echéancier : conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°3 à la desserte de la zone par les réseaux.</p> <p>*Surface OAP : vérifier la surface conservée en espaces verts collectifs.</p> <p>*Hauteur : préciser que les règles de 8m maxi au faitage concernent des hauteurs maxi en R+1</p> <p>*Traitement des espaces partagés : ces continuités non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables entre 5 et 20 mètres de larges dans lesquels pourront passer des voies et chemin de distribution poreux et qui pourront ponctuellement être intégrés dans les parties privatives.</p>	<p>A prendre en compte.</p> <ul style="list-style-type: none"> *Une nouvelle rédaction sera proposée concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation. *Les espaces verts collectifs sont vérifiés avec la commune. *Il sera précisé que la hauteur maximale de 8 mètres au faitage concerne les R+1 (au maximum). *Les corridors végétaux auront une largeur variable non plus de 7 à 20 mètres mais de 5 à 20 mètres et une intégration ponctuelle dans les parties privatives sera permise. 	0



37	OAP n°4	<p>* Schéma : vérifier que le périmètre de l'OAP s'étend suffisamment à l'Est pour recouvrir la voie Ouest de l'avenue Chambrelent et le terre-plein central</p> <p>* Mixité fonctionnelle : ajouter que l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles)</p> <p>* Traitement des espaces partagés : cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il accueillera des aménagements de mise en défense et de protection de la dune, mais aura aussi une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux. Il sera dédié à des activités estivales et réversibles</p>	<p>A prendre en compte</p> <p>* Le périmètre de l'OAP n°4 sera modifié pour intégrer le terre-plein central afin de réorganiser l'espace de circulation et la réorganisation du stationnement.</p> <p>* Mixité : conforme aux objectifs de la M3.</p> <p>* Espaces partagés : sont rajoutés les aménagements de mise en défens et de protection de la dune et est supprimée la notion de parc urbain dunaire.</p>	0
22	COMMERCE	Plan 3.2.2 : cœur bourg : supprimer le linéaire commercial qui est redondant avec le secteur de mixité renforcée	A étudier : ce linéaire commercial en zone de mixité renforcée permet d'interdire les changements de destination de commerces vers du logement.	0
pas utile	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	Plan 3.2.3 : distinction pas évidente dans la légende pour les prescriptions suivantes : toute construction doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3m minimum + toute constructions doit être implantée avec un retrait compris entre 3m et 5m maximum.	A étudier en terme de mise en forme avec le cartographe.	0
23	EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.5 : secteur océan : supprimer les secteurs d'emprise au sol à 60% et remplacer par emprise au sol à 30%	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	+
36	EMPRISE AU SOL	Plan 3.2.2 : basculer Laubian 1, qui repasse en zone Urbaine à vocation d'activité économique (au lieu de zone résidentielle mixte), à 60 % d'emprise au sol.	A prendre en compte : l'emprise au sol initiale, variable selon la taille de terrains, passera à 60% comme la majorité des ZAE du territoire.	0
pas utile	PATRIMOINE	Plan 3.2.7 : hachures vertes du couvert boisé sont peu lisibles sur l'aplat bleu correspondant au degré 2.5 et les hachures vertes du couvert boisé sont peu lisibles sur l'aplat violet correspondant au degré 2.4	A étudier en terme de mise en forme avec le cartographe.	0



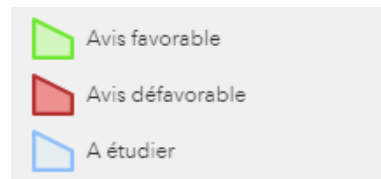
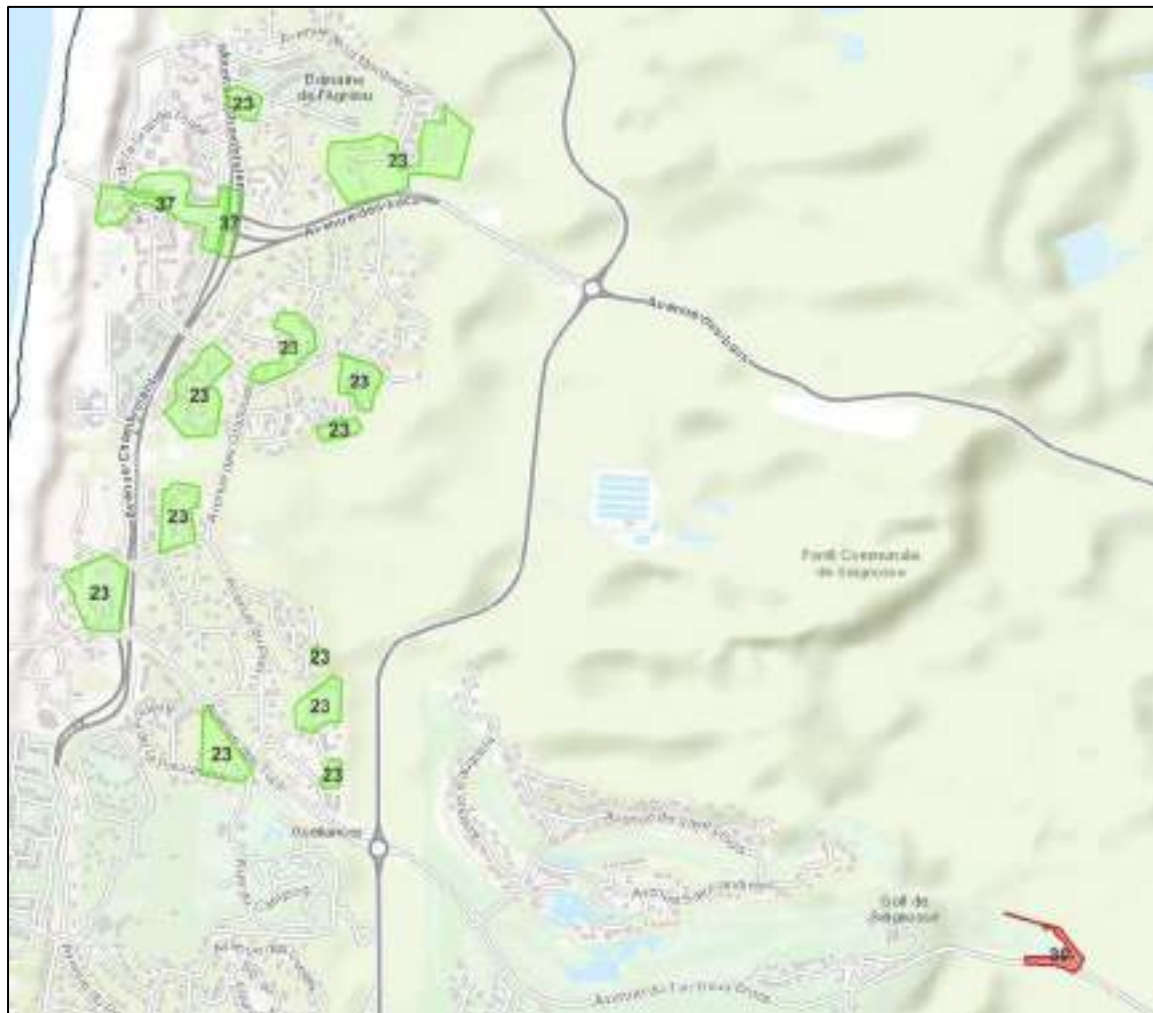
Seignosse – Bourg



Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation



Seignosse – Océan





Soustons (courrier du 17/10/22)

Règlement écrit

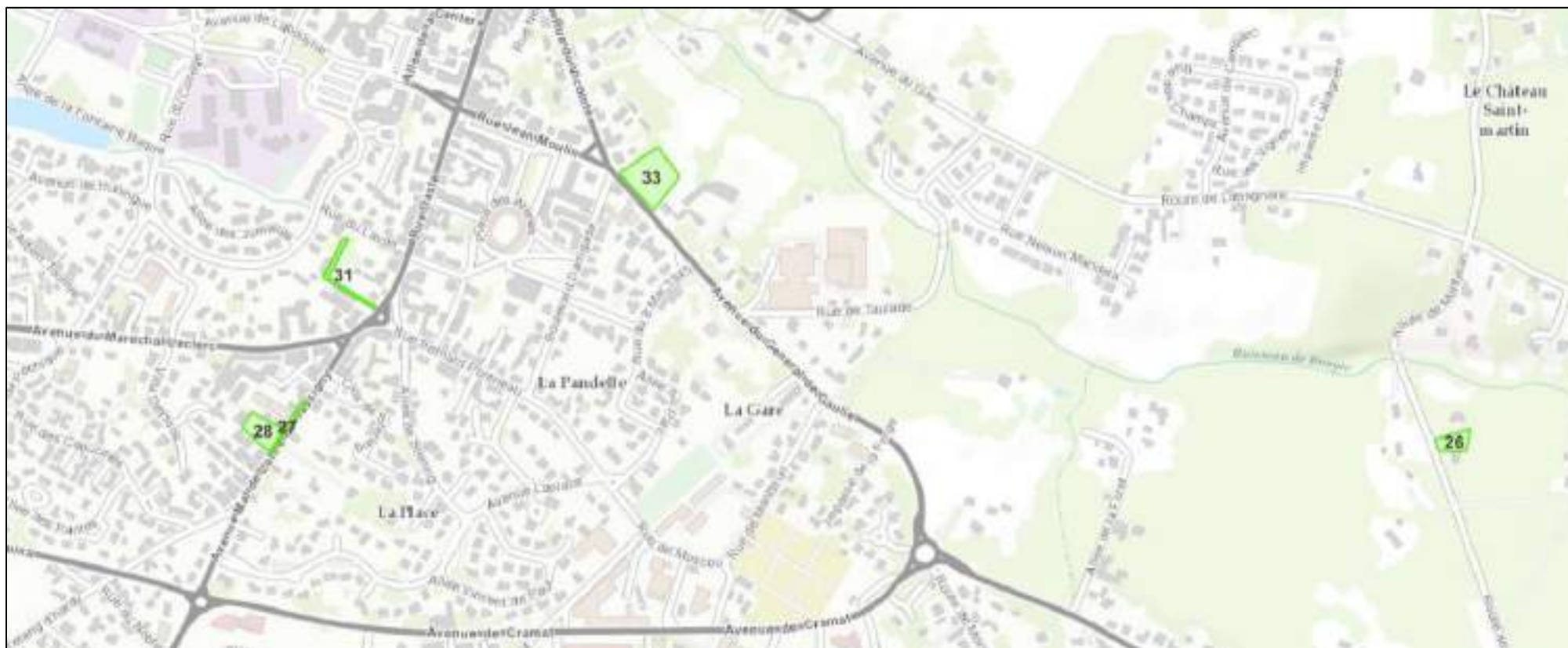
THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences environnement, paysage
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	Volumétrie des constructions sur limites séparatives : ajouter une règle relative à la hauteur en limite séparative " La hauteur maximum en limite pour les constructions de plain-pied est de 3,50m"	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3. La règle particulière pour Soustons précisera que la hauteur maximale de 3.5m à l'égout concerne les bâtiments en R+1, mais aussi en RDC.	0
ACCES	Desserte par les voies publiques ou privées : compléter le règlement sur la création des accès " Dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m"	A prendre en compte et à étudier en lien avec les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle.	0
ANNEXES RE	Retirer la fiche n°28 " les Chais" : la démolition a été autorisée par une décision du tribunal administratif de Pau en date du 15/12/2015.	A prendre en compte concernant le retrait de la fiche n°28 Bis de l'annexe du règlement écrit. Le document graphique avait été modifié en conséquence, mais pas l'annexe du règlement écrit.	0
	2 nouvelles constructions ont été relevées comme d'intérêt patrimonial : intégrer les fiches n°57 (parcelle AW84) n° 58 (CT 243).	Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi, dans les annexes du règlement écrit, a ajouté les fiches 57 et 58 venant compléter la liste des bâtiments remarquables à protéger	0

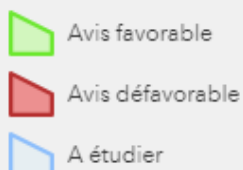
OAP et règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
25	ZONAGE	Plan 3.2.1/Classer en zone Naturelle les fonds de parcelles AD 947 à 950 conformément au PLU précédent.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3 et cohérent avec la proximité de l'étang de Soustons.	+
26	MIXITE	Plan 3.2.2/Changement de destination : parcelle AK 67 : retirer le triangle sur le bâtiment le plus au nord (retrait d'un bâti identifié pour un changement de destination).	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	0
27	COMMERCE	Plan 3.2.2/Mixité : Etirer le périmètre du linéaire commercial aux parcelles BW 386 et 388.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3 et permettant de prendre en compte les commerces existants.	0
28	PROJET URBAIN	Parcelles BW 114, 523, 524, 386, 388 et 389 : *Intégrer dans le périmètre de Mixité des fonctions renforcée les *Implantation sur voies et emprise publiques : toute construction doit être implantée à l'alignement pour les parcelles *Implantation sur limites séparatives : implantation sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres *Emprise au sol non réglementée	SINON A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3. *Mixité renforcée cohérente au regard des commerces existants sur l'avenue de Lattre de Tassigny, de la mixité renforcée permise sur les parcelles limitrophes et de la proximité du centre bourg. *Règles proposées d'implantation, d'emprise et de qualité architecturale cohérentes avec les parcelles limitrophes du bourg de SOUSTONS.	0



		*Hauteur : 9 mètres à l'égout et à l'acrotère ou dans le prolongement de l'existant *qualité architecturale : Intégrer dans le périmètre du degré n°3 les parcelles BW 114, 523, 524, 386, 388 et 389		
31	ASPECT EXTERIEUR	*Intégrer la parcelle AC 1014 en degré n°3	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	0
32	PATRIMOINE PAYSAGER	Mettre la protection " couvert boisé à préserver" sur la bande de 20 mètres de boisement situé le long de la route de l'étang d'hardy;	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	+
33	OAP	OAP n°4 : Modifier la légende : remplacer " espace public et partagé végétal" par " espace partagé planté"	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	+





Vieux Boucau (Délibération du 26/09/2022)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
MIXITE SOCIALE	Pour 4 logements, 1 logement social (locatif social ou accession sociale à la propriété) + à partir de 5 logements, 50% de logements sociaux.	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3 car renforcement des objectifs de production de logements sociaux prévus dans le projet de modification n°3 : 50% de logements sociaux sont imposés dès 5 logements (au lieu de 16 logements auparavant).	0
TRAITEMENT ENVIRO DES ESPACES NON BATIS	Préciser le taux minimum de 50% de la surface totale de la parcelle en espace de pleine terre	Avis défavorable : cette précision est apportée page 129 du règlement écrit, en bas du tableau fixant les 50% d'EPT à Vieux Boucau. « <i>Modalité d'application. La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants)</i> »	0
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	Voir nombre de degrés p.80 et améliorer la rédaction du paragraphe 2.4 sur les menuiseries.	A étudier avec la commune	0

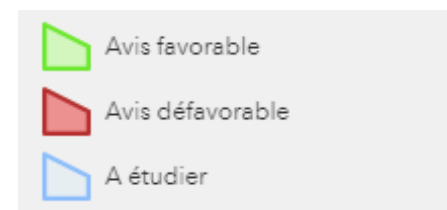


ASPECT DES CLOTURES	clôtures : pour les portillons/portail, remplace PVC est à proscrire par le PVC n'est pas autorisé. Préciser la localisation des types de clôtures par rapport au secteur géographique (degré).	A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3. Demander à la commune des précisions sur le type de clôture à identifier sur les deux secteurs (Degrés 2.1 et 2.2)	
---------------------	---	---	--

Règlement graphique

N° observation dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS	Incidences enviro, paysage
34	ANNEXES RE	* Aménagement des Terres en secteur 1 : relier sans interruption la Grande Rue à la place du Gal De Gaulle.	"A prendre en compte : conforme aux objectifs de la M3.	0
	MISE EN PAGE	* plan 3.2.5 : homogénéiser la couleur entre la zone d'emprise 35% et la légende correspondante. * patrimoine : corriger la faute d'orthographe dans le titre de la liste des éléments bâtis (manque le C).	Mairie demande une nouvelle délimitation du secteur 1 de l'annexe du RE relative à l'aménagement des terrasses de Vieux-Boucau. Le nouveau périmètre du secteur 1 intégrera la portion de rue proche de la Place du Général de Gaulle. "	0

Localisation approximative, donnée à titre indicatif. Seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation





ANNEXE 2 / ENQUETE PUBLIQUE

REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET SYNTHESE DES MODIFCATIONS APORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



I. REPONSES AUX RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

- a) Apporter des réponses concrètes et motivées aux diverses contributions et observations des Maires, que ce soit au cours des entretiens accordés à la commission ou en cours d'enquête. Le porteur, devra clarifier sa position au regard de la mention « à étudier » figurant dans ses deux mémoires en réponse ;

Réponse MACS : En préparation de l'enquête publique, un mémoire en réponse aux avis des PPA et des communes a été rédigé. Ces premières indications restaient, pour certaines, à consolider ou à affiner avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles ont été à cet effet signalées comme « à étudier ».

Certaines observations ont finalement été prises en compte dans le dossier d'approbation de la modification n°3 du PLUI soumis à l'approbation du Conseil communautaire :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et Décision finale
UDAP	SOORTS-HOSSEGOR et implantation par rapport aux voies/emprises publiques et aux limites séparatives : augmenter la longueur maximum du débord de toit (80 cm).	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec l'ABF et la commune • Pris en compte
BENESSE MAREMNE	Etendre le périmètre de mixité des fonctions renforcée sur les terrains communaux du secteur de la route de Capbreton	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier, entre développement périphérique de l'offre de commerces et préservation du tissu commercial de centre-ville. • Pris en compte
CAPBRETON SEIGNOSSE	Réservoir de biodiversité : demande que les installations saisonnières et démontables bénéficiant d'une convention d'occupation (AOT) ou d'une concession de service soient autorisées.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec la commune de SEIGNOSSE, pour une harmonisation de la règle • Pris en compte. Une rédaction conforme à la proposition de Capbreton a été proposée au comité technique du 13 juin 2023 et validée.
CAPBRETON	Ajouter des nouveaux linéaires commerciaux à Cœur Boisé, Rue Maurice Martin, Av Delattre jusqu'à l'école de surf rue Desjobert, devant la Boulangerie des Pins et le long du Boulevard des cigales.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier, entre risque de dilution de l'offre commerciale et préservation de l'attractivité commerciale du centre-ville • Pris en compte. Un ajustement a été opéré par rapport à la demande initiale (abandon de cœur boisé) suite à l'observation versée par la Mairie durant l'enquête publique.
MESSANGES	Projet d'aménagement des 4 vents (parcelles AC0279 et AC0316) : demande d'évolution des destinations autorisées en zone Urbaine à vocation d'hébergement touristique afin d'autoriser l'implantation de cinéma et permettre ainsi la réalisation du projet culturel.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier sur la forme de cette évolution • Pris en compte. Le règlement écrit du PLUI a évolué en termes de destinations autorisées.
MOLIETS	Un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maa par l'association Terres de Moliets, et ayant reçu l'avis favorable de l'architecte conseil M. BRUGGEMAN. A ce jour 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec l'ABF concernant la protection de certains édifices publics (lavoir, pourrui, chapelle). • Pris en compte. La totalité des bâtis recensés ont été protégés dans le PLUI.
SEIGNOSSE	Les démolitions, même partielles [...] et (ou) argumentaire architectural [...]. Pour faciliter l'instruction des dossiers et limiter le risque contentieux, il conviendrait de remplacer les termes " et (ou)" par " et" .	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec l'avis de l'ABF • Pris en compte



SEIGNOSSE	Cœur bourg : supprimer le linéaire commercial qui est redondant avec le secteur de mixité renforcée	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier mixité changements de destination de commerces vers du logement. • Pris en compte
SEIGNOSSE	Mise en forme : <ul style="list-style-type: none"> • Plan recul / emprise publiques • Plan patrimoine (couvert boisé) 	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier en terme de mise en forme avec le cartographe. • Pris en compte
SOUSTONS	Desserte par les voies publiques ou privées : compléter le règlement sur la création des accès " Dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m"	<ul style="list-style-type: none"> • A prendre en compte et à étudier en lien avec les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle. • Pris en compte
VIEUX BOUCAU	Voir nombre de degrés p.80 et améliorer la rédaction du paragraphe 2.4 sur les menuiseries.	Pris en compte. Suite aux précisions apportées par la commune durant l'enquête publique, le règlement écrit a été complété.

Certaines observations seront prises en compte dans des évolutions ultérieures du PLUI :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et Décision finale
DDTM	SOUSTONS : intégrer l'annexe sanitaire qui relèvent de la prise en compte du risque inondation dans les doc graphiques et règlement écrit, pour les rendre opposables aux tiers.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier, en lien avec les études communales en cours. • Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. L'intégration de ces axes de ruissellement dans les documents graphiques du PLUI nécessite au préalable la finalisation d'études hydrauliques en cours. Il s'agit toutefois de porter à la connaissance du public cet aléa. Les dispositions générales du règlement écrit modifié par le projet de modification n°3 du PLUI viennent intégrer le cas de Soustons : « dans les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables ainsi que les zones concernées par un risque inondation (CF annexe sanitaire du PLUi), tout nouveau logement est interdit, les sous-sol enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits. Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »
DDTM	Pour le risque inondation par débordement de nappe, [...] pour les terrains classés en zone AU sen extension urbaine, [...] la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier, au-delà de la M3 du PLUI. • Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUI concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et d'affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.
SNCF	Il est rappelé l'application du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021 qui pourra amener une mise à jour éventuel de la fiche servitude T1, s'appliquant sur le domaine public ferroviaire.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec les services de l'Etat en charge des servitudes d'utilité publique • Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. Malgré les sollicitations de services de l'Etat et des services de la SNCF, les précisions complémentaires nécessaires à l'intégration de cette mise à jour n'ont pas pu être obtenues.
UDAP	[...] La forme du document applicable tend à complexifier la compréhension des règles par un système de règles générales et règles spécifiques liées à la commune dont l'ergonomie n'est pas de nature à rendre la règle parfaitement transparente et compréhensible par le grand public. [...] il semblerait opportun de compléter l'expertise technique des instructeurs du	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier en lien avec l'ABF et les communes Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. • Suite à une RDV avec l'Architecte des Bâtiments de France en date du 8 juin 2023, des pistes d'amélioration ont été identifiées et les pistes de réflexion initiées avec les communes ont été partagées sur le recours à un architecte conseil. Cela reste à explorer et approfondir avec les communes et le soutien de l'UDAP, dans la perspective de la révision générale du PLUi (à échéance 2027).



	droit des sols par un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune.	
LABENNE	Revoir la notion de chaussée minimale à 3,5m car pour une largeur minimale d'accès de 6m, la largeur de chaussée paraît étroite.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier en lien avec le service voirie de MACS et les 22 autres communes pour une harmonisation de la règle. • Report à une procédure ultérieure d'évolution du PLUI. Lors du comité technique du 13 juin, le service voirie de MACS a présenté les réflexions en cours dans le cadre de la mise à jour du règlement de voirie de MACS. Des compléments d'ordre général seront apportés aux règles relatives aux accès. Puis, suite à l'approbation du nouveau règlement de voirie, des règles plus précises pourront être intégrées au PLUI.

Certaines observations n'ont finalement pas été prises en compte ou ont été abandonnées, à la demande des communes concernées :

	Avis	Réponse MACS dans mémoire en réponse PPA et décision finale
UDAP	MAGESCQ / OAP : conserver le règlement écrit actuel : "un grillage uniquement sur limite séparative".	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier, concernant le fait d'interdire le grillage sur emprise publique • Non pris en compte
BENESSE MAREMNE	Préciser la règle d'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques dans les secteurs soumis à une emprise au sol maximale de 5%.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier/préciser avec la commune • Non pris en compte : demande abandonnée par la commune.
MOLIETS	Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.	<ul style="list-style-type: none"> • A étudier avec la commune l'ABF (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique) • Non pris en compte : demande abandonnée par la commune.

b) Apporter les corrections nécessaires aux erreurs ou absences de pagination des divers documents qui ont été soumis à l'enquête.

Réponse MACS : les paginations des OAP et du règlement écrit ont été mises à jour et vérifiées

c) Ajuster le règlement aux desiderata des communes en ce qui concerne les hauteurs de clôtures des propriétés, tant séparatives que limitatives en bordures de rues ;

Réponse MACS : toutes les demandes des communes et certaines demandes du grand public (Seignosse) ont été prises en compte. Les observations relatives à des clôtures qui seraient imposées à Seignosse avec une hauteur de 4.5 m ont fait l'objet de réponses étayées. La mise en place de règles plus qualitatives et harmonisées à l'échelle des 23 communes sera étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUI, sur la base d'étude complémentaires, avec l'appui de l'UDAP et d'un architecte conseil.

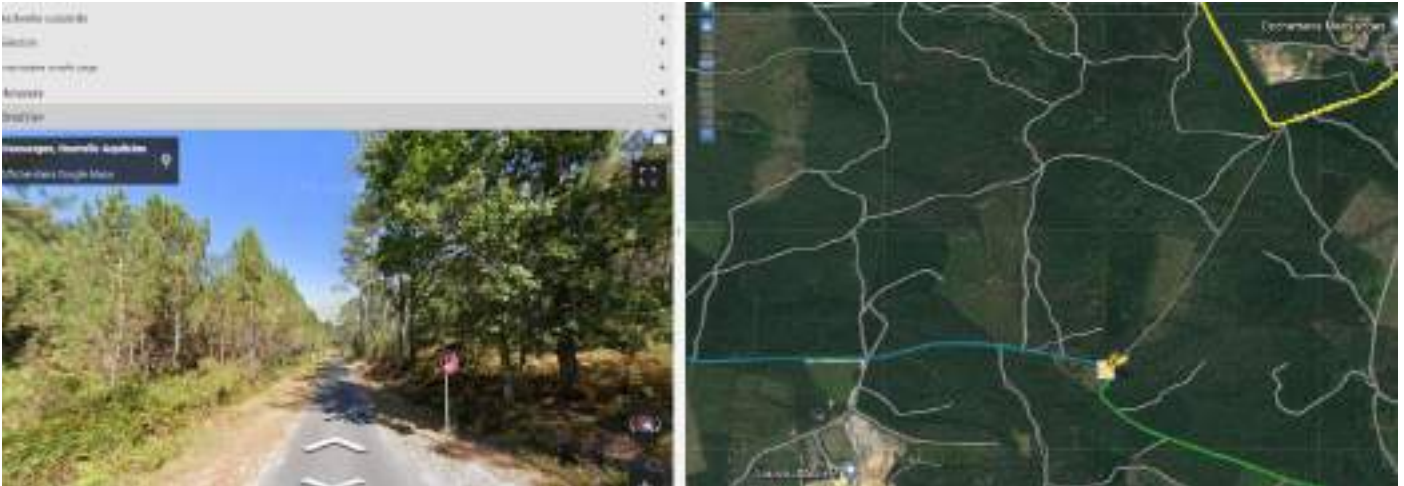
d) Conduire des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires quant aux types de clôtures, y compris de réaliser des contrôles (police de l'urbanisme) ;

Réponse MACS : Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure concernant l'aspect extérieur des clôtures, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte Conseil, Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Pour être réellement mise en œuvre, l'application de ces règles devra être couplée avec des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires (en lien avec les communes et l'ensemble des parties prenantes) et des contrôles devront en effet être réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).



- e) Justifier les choix relatifs quant aux emplacements réservés partiels du contournement de MOLIETS-ET- MAÂ, dès lors que la route du Coy sera établie ;

Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage (cf. images ci-dessous). Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules.



- f) Prendre en compte les futures conclusions de la justice administrative en ce qui concerne la procédure pendante relative au quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ ;

Réponse MACS : il sera tenu compte du jugement du Tribunal administratif de Pau, dont l'audience a eu lieu le 25 mai 2023. I. Il est rappelé que le cas du quartier de Maâ est traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT (avec une approbation de la modification simplifiée n°1 prévue en septembre 2023) puis au PLUi (finalisation de la modification n°2 du PLUi prévue début 2024). Ces évolutions permettront de décliner les nouvelles dispositions offertes par la loi ELAN dans l'application de la loi littoral, autorisant sous conditions la densification des Secteurs Déjà Urbanisés.

- g) Intégrer dans le PLUi, les futurs plans de prévention qui viendraient à être établis ;

Réponse MACS : le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation. Une procédure de mise à jour du PLUi sera conduite à cette effet.

- h) Prendre en compte le problème de la densification, à l'identique de SEIGNOSSE où il est prégnant, afin de se conformer le plus étroitement possible à la législation en vigueur ou à venir (ZAN) ;

Réponse MACS : en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. A cet effet, des partenariats ont été tissés avec l'Agence d'urbanisme des Pyrénées Atlantiques, le CEREMA et un cabinet d'architectes.

Les réflexions en cours concernant le recours d'architectes conseils au service de M. MAGESQ et des communes vont également dans ce sens.

II. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

	Thématique	Nature de la modification
Angresse	Organisation des déplacements	OAP n°1 et précision sur le sens de circulation route de SARREBRUCK (direction unique vers l'Est.
Bénesse-Maremne	Mixité fonctionnelle	Evolution des règles en faveur d'un nouveau projet mixte d'habitat, de logements et de services, route de Capbreton et d'un projet artisanal le long de la voie ferrée et la RD810
	Patrimoine	Protection d'un bâti supplémentaire
Capbreton	Mixité fonctionnelle	Evolution des règles afin de permettre le développement de commerces existants (Boulevard des cigales, Avenue Jean Lartigau, Avenue Maurice Martin et Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny).
	Mixité sociale	Augmentation des obligations de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcées) à partir des opérations de 6 logements
	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Protection de 2 bâtis supplémentaires (total de 190 bâtis protégés) - Précisions pour le cas des démolitions
Josse	Zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour au regard de la réalisation de l'OAP1 (passage en zone U) - Rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation de l'OAP n°2
	Mixité fonctionnelle	Intégrer l'extension de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Mouta dans les « espaces de proximité » afin d'encadrer les destinations autorisées, en cohérence avec la ZAE initiale
	Patrimoine	Rectification d'une erreur matérielle dans le repérage d'un bâti protégé
Labenne	Zonage	OAP n°2 : Rectification d'une erreur matérielle dans sa délimitation
	Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - OAP n°2 : mise en cohérence le schéma d'aménagement avec les éléments de programmation qui prévoient de l'habitat individuel et collectif.
	Organisation des déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 : abandon d'un cheminement piéton (une autre liaison douce, moins impactante pour les riverains, est déjà prévue au Sud de l'OAP pour relier l'école et le centre ville)
MACS	Mise en forme	<ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de la lisibilité des plans relatifs aux risques en scindant les cartes en 2 (risques et aléas) - Numérotation des OAP sur les plans pour une meilleure compréhension
	Lexique	Précision que le gazon synthétique ne constitue pas un espace de pleine terre
	Implantation par rapport aux voies publiques	Mise à jour des règles de reculs hors agglomération par rapport aux Routes Départementales
	Patrimoine	Précision sur le cas des annexes et locaux techniques interdits dans les aéroports
MAGESCQ	Patrimoine	Rectification d'une erreur matérielle dans le repérage d'un bâti protégé
	Emplacements réservés	Retrait de 2 emplacements réservés.
MESSANGES	Zonage	Passage d'une parcelle de zone U à vocation touristique à une zone N afin de permettre l'extension de l'habitation
ORX	Projet urbain	Adaptation de l'OAP n°2 à l'évolution du projet et aux engagements des opérateurs et propriétaire : <ul style="list-style-type: none"> - Levée de l'obligation de 80% de logements sociaux (ne remettant pas en cause l'atteinte des objectifs du PLH) - Levée du phasage - Retrait d'un emplacement réservé
	Projet agricole de maraîchage	Adaptation de la règle, limitée au strict besoin du projet, afin de permettre l'installation d'une activité de maraîchage.



SAINT GEOURS DE MAREMNE	Mixité fonctionnelle	Reconnaissance de la cessation d'une activité artisanale en zone Urbaine au profit d'une zone résidentielle.
SAINT MARIE DE GOSSE	Projet urbain	Adaptation de l'OAP n°1 à l'évolution du projet :
SEIGNOSSE	Clôtures	Autorisation d'une typologie supplémentaire en bordure des axes passants de la station du Penon, à savoir : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon.
SOUSTONS	Projet urbain	Reconstruction/démolition d'un équipement commercial de centre-ville : majoration des règles de hauteur et minoration des règles d'espace de pleine terre
	Trame verte	Ajout d'un Espace Boisé Classé sur une parcelle en zone Urbaine
VIEUX BOUCAU	Mixité	<ul style="list-style-type: none"> - Rappel de L'article R111-33 du code de l'urbanisme précise que le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les sites inscrits.
	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Reprise des 3 degrés de qualité (au lieu de 2). - Précision sur les matériaux interdits sur les façades - Précision des RAL autorisés selon les 3 secteurs architecturaux pour les couleurs des éléments de charpente, bardage et autres boiseries en façade - Précision pour les types de couverture autorisés et dérogation pour les bâtiments publics - Amélioration de la rédaction pour les menuiseries extérieures et fermetures et pour les clôtures (en zones U, A et N). - Complément des fiches patrimoniales (62 au lieu de 42)
	Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> - Rectification d'un oubli dans la légende sur les EBC



DEPARTEMENT DES LANDES

-----oo0oo-----

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

-----oo0oo-----

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 ET A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi

-----oo0oo-----

RAPPORT APRES ENQUÊTE

(TOME 1)

-----oo0oo-----

ADRESSE DU PETITIONNAIRE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour
Côte-Sud

Allée des Camélias – BP.44

40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Téléphone : 05 58 70 06 90

DESTINATAIRES

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif à PAU
- Archives des commissaires enquêteurs



Table des matières

LISTE DES PIÈCES JOINTES	2
ANNEXES	2
I - GENERALITES	3
11 – PREAMBULE	3
12- CADRE JURIDIQUE	3
13 – PRESENTATION DES PROJETS	4
131 – <i>Présentation succincte de la Communauté de Communes</i>	5
132 – <i>Portée du projet de modification n° 3 du PLUi</i>	5
133 – <i>Portée de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ</i>	9
14 - COMPOSITION DU DOSSIER	11
15 – OBSERVATIONS OU AVIS D'ORGANISMES OFFICIELS OU AU NOM D'UN GROUPE	12
151 – <i>Personnes publiques associées</i>	12
152 – <i>Délibérations des conseils municipaux</i>	13
153 – <i>Observations des associations</i>	16
16 – CONCERTATION PREALABLE	16
17 – COMMENTAIRES GENERAUX RELATIFS AUX DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE	16
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
21 - DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS	16
22 - MODALITES DE L'ENQUETE	17
221 - <i>Rôle de la commission d'enquête dans la préparation et l'organisation de l'enquête</i>	17
222 – <i>Entretiens avec les maires et la responsable du dossier à la CC.MACS</i>	18
23 - INFORMATION DU PUBLIC	27
231 – <i>Publicité de l'enquête</i>	27
232 - <i>Autres actions d'information du public réalisées par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage</i>	29
24 - CLIMAT DE L'ENQUETE	30
25 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES	30
26 - NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE	30
III – ANALYSE DES OBSERVATIONS	30
31 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS PAR THEMES	31
32 – SYNTHÈSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS	95
IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE	136
V - CLOTURE DU RAPPORT	136
VI – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MODIFICATION N°3 DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD	137
61 – RAPPEL :	137
62 – BILAN DU PROJET :	137
63 – AVIS	139
VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi	141
71 – RAPPEL	141
72 – BILAN DU PROJET	141
73 – AVIS	142



PIECES JOINTES

PIECES JOINTES 1 à 24 : 24 dossiers d'enquête publique répartis dans les mairies et au siège de la communauté de communes.

PIECES JOINTES 25 à 50 : 25 registres d'enquête (deux registres déposés à Moliets-et-Maâ et un registre au siège de la communauté de communes).

ANNEXES

ANNEXES 1 à 24 : certificats d'affichage des 23 communes et de la communauté de communes.

ANNEXE 25 à 28 : parutions presse Sud-Ouest et Annonces Landaises

ANNEXE 29 : procès-verbal de synthèse des observations.

ANNEXE 30 : mémoire en réponse au PV de synthèse des observations.

ANNEXE 31 : affiche mise en place à la mairie de Saint-Martin-de-Hinx.

ANNEXE 32 : Lettre de demande de report du dépôt de la remise du rapport.

ANNEXE 33 : lettre accordant le report de la remise du rapport au 16 mai 2023.

ANNEXE 34 : bordereau d'insertion de pièce.



I - GENERALITES

11 - PREAMBULE

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant du projet de modification n°3 et de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS).

ARTICULATION DU RAPPORT

Le présent rapport sera articulé en deux parties, relatives :

- à l'abrogation partielle du PLUi (PLU de MOLIETS-ET-MAA) ;
- à la modification n° 3 du PLUi (tomes 1 et 2).

Il fera donc l'objet de deux avis séparés de la commission d'enquête.

12 - CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique a été effectuée en vertu :

- du code général des collectivités territoriales ;
- des articles L. 104-3 et R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme ;
- code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22;
- des articles L. 153-7, L. 600-12 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;
- code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;
- des dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;
- des articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;
- de l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;
- de l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- des statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;
- des délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du président n° 20211112A14 en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;



- de la délibération du conseil communautaire en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud ;
- de la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2012, en tant qu'il porte règlement des secteurs UZCa et UZBc, ainsi que la procédure d'abrogation partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur à la date de ladite délibération, en tant qu'il a transposé dans son règlement les secteurs UZCa et UZBc ;
- de l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...) ;
- du jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 annulant la décision implicite de la commune de Moliets-et-Maâ portant refus d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa, d'une part et d'autre part, enjoignant au maire de Moliets-et-Maâ d'engager une procédure d'abrogation du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa ;
- de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 annulant la décision implicite du maire de Moliets-et-Maâ rejetant la demande d'abrogation du plan local d'urbanisme relatif à la zone UZBc dans le secteur du Pignada et enjoignant au président de MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du plan local d'urbanisme de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZBc ;
- de la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 25 janvier 2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Alain JOUHANDEAUX en qualité de président de la commission d'enquête, ainsi que de Monsieur Michel CHATRIEUX et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membres titulaires ;
- des avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- de l'avis 2022DKN193 formulé le 26 septembre 2022 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud ;
- du recours gracieux exercé par la Communauté de communes en date du 25 novembre 2022 ;
- de l'avis 2023DKNA2 formulé le 24 janvier 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;
- des pièces du dossier soumis à enquête publique unique organisée sur le fondement des dispositions des articles L. 123-6 et R. 123-7 du code de l'environnement.

13 – PRESENTATION DES PROJETS

La communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté de son Président en date du 20 juillet 2022, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure de modification concerne les 23 communes du territoire.

Parallèlement, une procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ en date du 7 Avril 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ.

NOTA : Le présent chapitre n'a pas vocation à résumer les dossiers. Il s'appuie sur son contenu afin de mettre en exergue les avantages et inconvénients tels qu'ils ont été perçus par le commissaire-enquêteur après étude du dossier et qui vont lui permettre d'élaborer un avis.

131 - Présentation succincte de la Communauté de Communes

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) se situe au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, sur la côte aquitaine dans le sud-ouest du département des Landes.

Son territoire s'étend sur une superficie totale d'environ 60.000 hectares et comprend 23 communes, à savoir :

- Angresse, Azur, Bénesse-Marenne, Capbreton, Josse, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Orx, Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubion, Saubrigues, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse et Vieux-Boucau ;
- huit d'entre elles sont concernées par la loi Littoral. Il s'agit de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau.

La population selon l'INSEE s'établissait en 2019 autour de 69872 habitants. En période estivale, celle-ci peut atteindre 300.000 personnes



132 - Portée du projet de modification n° 3 du PLUi

Tel que décrit par le pétitionnaire, le projet de modification n°3, porte sur la nécessité :

- **de recentrer et temporiser** le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- **de majorer les droits à construire dans les centralités** ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;



- **d'instaurer ou lever des servitudes** (emplacements réservés, d'aménagement global) ;
- **de faire évoluer les règles de mixité** des fonctions en zone urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- **de renforcer les règles de mixité sociale** (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- **d'accompagner la densification** des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères ;
- **de créer des zones naturelles indicées** afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- **de mettre à jour les annexes du règlement du PLUi** : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L.151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) ;
- **d'ajuster les règles relatives aux clôtures** ;
- **de compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle** (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- **d'apporter des compléments sur la prise en compte des risques** (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- **d'adapter les OAP** à l'évolution des projets ;
- **de compléter les annexes du PLUi** (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- **de rectifier des erreurs matérielles** relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

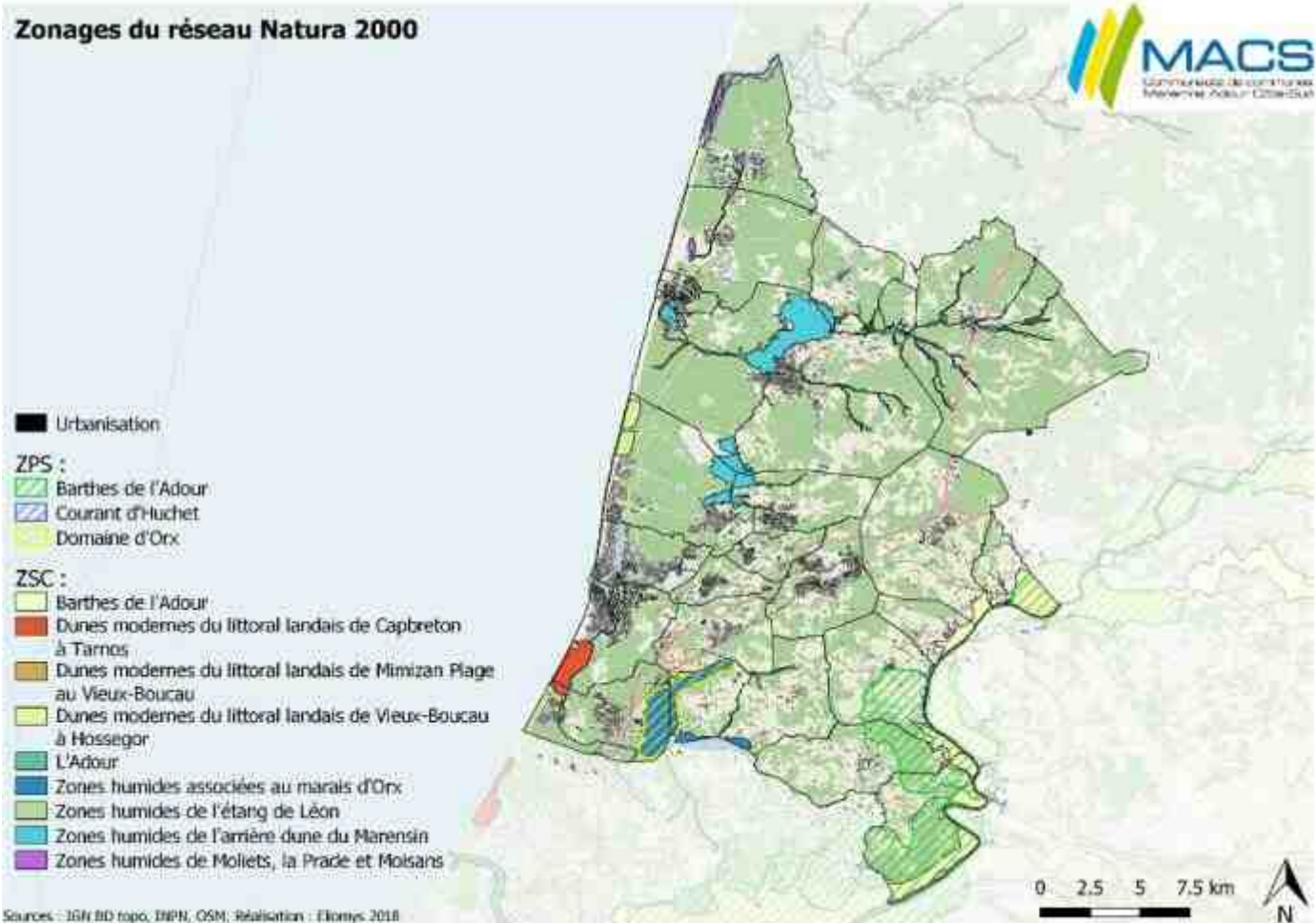
Le maître d'ouvrage indique que ces objectifs entraineront :

(Voir tableau pages suivantes)



THEMES	CONSEQUENCES
Sur la consommation d'espace :	La modification n°3 du PLUi aura des incidences positives sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : 17 ha ont été supprimés en zones U et AU.
Sur le climat, l'air et l'énergie :	Au regard de la nature des modifications apportées au PLUi, il n'y a pas d'incidence sur cette thématique. La modification a toutefois des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre. Le tout participe au maintien et à la création d'îlots de fraîcheurs urbains.
Sur l'exposition aux risques, nuisances et pollutions :	La modification n°3 du PLUi aura des incidences positives concernant la non exposition des populations aux risques. 23 851 hectares supplémentaires concernés par l'aléa « remontées de nappes » (débordements de nappes et inondations de cave). La mise à jour de l'aléa feu de forêts a permis d'intégrer les campings à cet enjeu et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couverts boisés significatifs (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales).
Sur la ressource en eau :	<p>Capacité des équipements d'alimentation en eau potable et d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la modification n°3 du PLUi tend à diminuer la pression sur ces équipements à travers la réduction des surfaces constructibles et un phasage accru dans l'aménagement des OAP à vocation d'habitat. • Protection des captages d'eau potable : aucune modification n'est prévue au sein des périmètres de protection des captages. Par ailleurs, ils sont préservés par un classement en zone Naturelle au PLUi. Les arrêtés préfectoraux définissant ces périmètres de protection des captages et leur règlement seront pris en compte dans les choix de modification du PLUi, puisque les captages et leurs périmètres de protection valent servitudes d'utilité publique. • Gestion des eaux pluviales : traitement des espaces libres et lutte contre l'imperméabilisation des sols. La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers le renforcement des protections paysagères et environnementales au sein des zone Urbaines et des exigences en matière d'espace de pleine terre.
Sur le paysage et le patrimoine :	<p>La modification n°3 du PLUi a des incidences positives à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zone Urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1ha supplémentaire classé dans la bande littorale des 100 m. • 225 bâtis supplémentaires protégés pour leur valeur patrimoniale. <ul style="list-style-type: none"> • 26 arbres remarquables supplémentaires protégés. • 19 ha supplémentaires protégés au titre du paysage (couvert boisé et surface naturelle).
Sur les milieux naturels et la biodiversité :	<ul style="list-style-type: none"> • 16 ha supplémentaires classés en zone Agricole ou Naturelle. • La rectification d'erreurs matérielles concernant la Trame Verte et Bleue n'est pas considérée comme significative : ajustement de la Trame bleue en zone Urbaine, détournement de réservoirs de biodiversité autour de bâtiments d'exploitations agricoles, remplacements des motifs de protections (d'écologiques vers paysagers), etc.



THEMES	CONSEQUENCES
<p>Sur le réseau Natura 2000 :</p>	<p>Le territoire de la Communauté de communes est concerné par 12 sites Natura 2000. Les seules et rares modifications les concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles, soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détournement de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles.</p>  <p>Sources : IGN BD topo, INPN, OSM. Réalisation : Eliomys 2018</p>
<p>Sur la gestion des déchets :</p>	<p>Au regard de la nature des modifications apportées au PLUI, il n'y a pas d'incidence significative sur cette thématique.</p>



En conséquence, la réalisation de ces objectifs amènera l'apport de modifications aux pièces réglementaires suivantes :

- règlement écrit sur les thématiques suivantes : lexicque, dispositions générales (patrimoine bâti, naturel et paysager, risques), mixité sociale et fonctionnelle, destination des constructions en zones A et N, volumétrie et implantations des constructions, traitement environnemental et paysager, qualité architecturale, aspect extérieur des clôtures, stationnement et desserte par les voies et annexes;
- OAP Habitat sur les thématiques suivantes : création ou suppression, périmètre, schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion, qualité environnementale, organisation des déplacements ;
- plans graphiques sur les thématiques suivantes : zonage, mixité, implantations, emprise au sol, hauteur, patrimoine, trame verte et bleue, risques et emplacements réservés.

Pour y parvenir, il sera nécessaire :

- de clarifier et d'ajuster les dispositions du règlement écrit ;
- de mettre à jour les annexes du règlement écrit ;
- de modifier les plans règlementaires ;
- pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'adapter le PLUi à l'évolution des projets sur certains sites ;
- de mettre à jours les annexes du PLUi ;
- de prendre en compte les jugements rendus.

Il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ***ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;***
- ***ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;***
- ***ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;***
- ***n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;***
- ***ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.***

S'appuyant sur ce qui précède, le pétitionnaire indique enfin que les modifications prévues dans le cadre de la modification n°3 du PLUi auront un impact neutre voire positif sur l'environnement et aucune incidence notable sur les sites Natura 2000.

133 – Portée de l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maât

Le dossier comporte une notice explicative exposant les motifs de la procédure et ces conséquences juridiques ainsi que les pièces de procédure venant compléter le dossier à savoir :

- le règlement graphique du PLUi modifié : plan règlementaire 3.2.1 intitulé « Zonage » ;
- la copie de la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 ;
- un extrait de la notice explicative du projet de modification n°3 du PLUi de MACS ;
- la délibération de prescription de la procédure d'abrogation partielle du PLUi de MACS.

La communauté de communes MACS est aujourd'hui c
d'abrogation du PLUi.

Cette procédure d'abrogation fait suite à une décision rendue, concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022.

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions réglementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en *zone naturelle*. ***Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.***

En conséquence des annulations contentieuses, la communauté de communes compétente doit mettre en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc et partant, des mêmes dispositions transposées dans le règlement du PLUi et déclarées illégales. Parallèlement, les annulations contentieuses ont pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) et il appartient au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés.

L'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur.



En rouge, sont localisés les secteurs objet du contentieux

➤ Dans ses attendus, la Cour Administrative d'Appel considère que la zone classée UZBc au plan local d'urbanisme se situe à plusieurs kilomètres du centre bourg de Moliets-et-Maâ, entre deux lotissements à l'Est et à l'Ouest qui ont été implantés dans le périmètre de la ZAC à vocation touristique de la commune. Cette dernière comprend un golf, un village vacances et une aire de camping. Cette zone UZbc est séparée, d'un des deux lotissements par une route et jouxte, au nord et au sud, de vastes espaces non bâtis.



Ainsi, compte tenu de leur dispersion et de leur densité, ils ne devraient pas être regardés comme constituant des villages ou des agglomérations au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

➤ Concernant le secteur UZCa, la justice administrative a considéré qu'il ne pouvait être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante et que le refus d'abrogation du règlement du PLU de la commune, relatif à cette zone avait été pris en méconnaissance des dispositions de la loi Littoral.

Le Tribunal administratif considère que ce secteur, à dominante boisée, est entouré au nord, au sud et à l'ouest par des espaces non bâtis situés en zone NG, dont une partie constitue le golf. Certes contigu à l'est avec un secteur UZC, ***il n'est toutefois pas en continuité avec une zone comportant une densité significative de constructions, étant bordé sur trois côtés par la zone naturelle.***

Ainsi ce secteur UZCa ne peut être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Lors de l'approbation du PLUi le 27 février 2020, le secteur UZCa, objet du litige, a été traduit dans le document d'urbanisme en changeant le zonage des parcelles BC0052, BC0054, BC0055 pour les passer de zone UZCa à zone naturelle. La procédure en cours concernant la modification n°3 du PLUi ne concernera pas ce secteur.

En conséquence :

➤ à l'approbation du PLUi, les dispositions du PLU de Moliets-et-Maâ ont été transposées dans le règlement du PLUi et sont déclarées illégales de ce fait au regard du jugement du tribunal administratif de Pau. Le PLUi approuvé le 27 février 2020 a fait application de ce jugement en classant la zone UZCa en zone naturelle ;

➤ il convient de faire application de la décision de la cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022, demandant à la communauté de communes MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il porte la création de la zone UZBc se situant dans la ZAC de Moliets. La procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

14 - COMPOSITION DU DOSSIER

Il était articulé comme suit :

- Note de présentation non-technique (8 pages) ;
- **Abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ :**
 - Délibération du conseil communautaire de MACS (5 pages) ;
 - Procédure d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi (30 pages) ;
- **Pièce administrative :** prescription de la modification n° 3 du PLUi de MACS (4 pages) ;
- **Avis des communes et des Personnes Publiques Associées** après consultations :
 - Avis des municipalités d'Azur (2 pages), Angresse (4 pages), Bénèsse-Maremne (4 pages), Capbreton (37 pages), Josse (2 pages), Labenne (13 pages), Magescq (3 pages), Messanges 1 (4 pages), Messanges 2 (4 pages), Moliets-et-Maâ 1 (39 pages), Moliets-et-Maâ 2 (1 page), Orx (1 page), Sainte-Marie-de-Gosse (3 pages), Saint-Martin-de-Hinx (3 pages), Saint-Vincent-de-Tyrosse (3 pages), Saint-Jean-de-Marsacq (3 pages), Saint-Geours-de-Maremne (4 pages), Saubrigues (3 pages), Saubusse (3 pages), Seignosse (11 pages), Soustons (4 pages), Vieux-Boucau Port d'Albret (4 pages).
 - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes 1 (4 pages) ;
 - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes 2 (12 pages) ;
 - Direction départementale des territoires et de la mer des Landes (aménagement et risques) (2 pages) ;
 - Réponse de la DDTM relative à la consultation de la CDNPS (2 pages) ;



- Conseil départemental des Landes (2 pages) ;
- SNCF immobilier (1 page) ;
- Chambre d'Agriculture des Landes (1 page) ;
- Centre National de la Propriété Forestière (1 page) ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (1 page) ;
- Avis de la MRAe en date du 26/09/2022 (3 pages) ;
- Recours gracieux en date du 25 novembre 2022 déposé par la communauté de communes (1 page) accompagné d'une note complémentaire (93 pages) ;
 - Courriel du 16 décembre 2022 de la DDTM des Landes en réponse à l'envoi de la note technique ci-dessus (2 pages) ;
 - Avis de la MRAe du 24 janvier 2023 (4 pages) ;
- **Notice explicative** (324 pages) ;
- **Annexes à la notice explicative** (59 pages) ;
- **Règlement écrit** (201 pages) ;
- **Annexes au règlement** :
 - Liste des essences végétales à proscrire et à prescrire (6 pages) ;
 - Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2 pages) ;
 - Annexe au règlement : liste des éléments du patrimoine identifiés et atlas photographique (400 pages) ;
 - Annexe relative à la commune de Vieux-Boucau (terrasses commerciales (18 pages) ;
- **Annexes sanitaires** (axes de ruissellement à SOUSTONS) (20 pages) ;
- **Annexes du Projet Urbain Partenarial** (45 pages) ;
- **Annexes** : division foncière soumise à déclaration préalable (4 pages) ;
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (471 pages) ;
- **Cartographie des 23 communes** constituée pour chacune d'entre elles :
 - du plan règlementaire ;
 - de la carte de mixité des fonctions ;
 - de la carte d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - de la carte d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - de la carte d'emprise au sol des constructions ;
 - de la carte de hauteur des constructions ;
 - du plan Patrimoine ;
 - du plan Trame Verte et Bleue ;
 - du plan « risques » ;
 - du plan des emplacements réservés.

15 - OBSERVATIONS OU AVIS D'ORGANISMES OFFICIELS OU AU NOM D'UN GROUPE

151 - Personnes publiques associées

Se sont exprimées :

PPA / PPC	COMMENTAIRES ET AVIS
Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine (UDAP des Landes) – Deux courriers (adressés au préfet des Landes et à la CC. MACS)	Dans le premier courrier, il est relevé la volonté d'une évolution règlementaire vers une meilleure prise en compte du traitement de l'aspect extérieur des constructions. Des corrections et améliorations peuvent cependant être apportées. Elles y sont décrites. Les observations des services de l'Etat portent sur certains aspects, à savoir :



PPA / PPC	COMMENTAIRE
	<p>1°) – la diminution d'un espace boisé significatif (EBS) sur la commune de Seignosse.</p> <p>2°) - L'ouverture d'une zone 2AU sur la commune de TOSSE.</p> <p>3°) - Les risques.</p> <p>4°) – Le changement de destination sur les communes relevant de la loi littoral.</p> <p>5°) – Des remarques globales.</p> <p>6°) – Annexe – tableau des corrections UDAP</p>
Préfet des Landes (DDTM)	L'autorité préfectorale apporte des précisions sur la saisine de la CDPENAF et de la CDNPS ainsi que sur le déclassement d'un EBC.
Conseil départemental des Landes	Le président du conseil départemental s'exprime sur les OAP de MAGESCQ, MESSANGES et TOSSE ainsi que la ZAC de Sparben à TOSSE.
S.N.C.F Immobilier	Elle émet un avis favorable au projet de Modification n°3 et rappelle les dispositions du décret 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine ferroviaire.
Chambre d'Agriculture des Landes	Après avoir exposé un certain nombre d'éléments et dans la mesure de leur prise en compte, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de modification du PLUi.
Centre National de la Propriété Forestière	Après le rappel de quelques points particuliers, le Centre émet un avis favorable au projet de modification n° 3.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	N'a émis aucune observation.
Mission Régionale d'Autorité environnementale (Décision du 24 janvier 2023 faisant suite au recours gracieux déposé par la C.C. MACS suite à l'avis MRAe du 26/09/22).	<p>Conclue, qu'au vu de l'ensemble des informations fournies et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°3 du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud (40) tel que présenté à l'appui de la demande de recours gracieux <i>n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine</i> au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. <i>La décision 2022DKN193 soumettant à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud (40) est retirée et remplacée par la présente décision.</i></p>

Il ressort de ce qui précède que les Personnes Publiques Associées ont formulé, pour certaines un avis favorable et pour les autres des remarques précises et ciblées portant principalement sur des compléments d'informations, des corrections à apporter au projet et des justifications et/ou informations.

152 - Délibérations des conseils municipaux

COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CC MACS (siège)	S.O
ANGRESSE	Le conseil Municipal a émis un avis favorable à la modification N°3 du PLUi
AZUR	Le Conseil Municipal a délibéré le 08 décembre 2022 pour donner un avis FAVORABLE sur le projet de modification n° 3 du PLUi de la MACS



COMMUNES	COMMENTAIRE
	sous réserve d'un renforcement de la densité du nombre de logements sociaux dans les OAP.
BENESSE-MA-REMNE	Le conseil municipal a émis un avis FAVORABLE par délibération du 21 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la MACS en portant à la connaissance de la communauté de communes des compléments ou ajustements sur de nombreux points.
CAPBRETON	La commune a donné un avis FAVORABLE par courrier du Maire du 17 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations.
JOSSE	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sous réserves de correction de l'erreur matérielle de l'OAP2.
LABENNE	Le Conseil Municipal a émis un avis favorable en prenant en compte les observations relatives : <ul style="list-style-type: none"> • aux OAP 2 et 6 ; • aux règles d'implantation de constructions.
MAGESCQ	Le conseil Municipal a émis un avis favorable, sous réserves aux observations relatives à : <ul style="list-style-type: none"> • la construction des piscines ; • l'édification des clôtures.
MESSANGES	Sur cette commune, deux avis favorables avec des observations ont été émis : <ul style="list-style-type: none"> • le 13 octobre 2022, concernant l'OAP n°1 : passer en zone de logements et d'hébergements avec un secteur à dominante d'habitat individuel de densité forte ; identifier le giratoire prévu sur l'OAP N°1 faisant l'objet d'une Convention de Projet Urbain Partenarial entre la SAS AEDI-FIM • le 24 janvier 2023 : concernant la parcelle AB60, permettre l'évolution en zone urbaine de mixité. En outre, il est demandé pour les parcelles AC 279 et AC 316, l'évolution en autorisant l'implantation d'un cinéma.
MOLIETS-ET-MAA	1°) – Il ressort de la délibération du 27 octobre 2022 qu'un travail de recensement du patrimoine architectural remarquable a été réalisé sur la commune dans le centre bourg et le quartier de Maâ. À ce jour, 44 maisons, bâtiments, édifices ont été identifiés. 2°) – Demande de création d'une OAP bourg. 3°) - Création d'une zone « PRL » au niveau des chalets pour pouvoir rajouter 3 chalets. 4°) – Dans un deuxième avis du 26 janvier 2023 il est demandé le maintien de l'objectif d'environ 75 logements et de pouvoir déposer ce projet d'aménagement dès 2023 (soit plus tôt que prévu par l'OAP). Il est également sollicité le phasage de l'aménagement des différents quartiers de cette parcelle pour la construction prioritaire de la gendarmerie sur la partie Nord-Est (risque de discontinuité d'urbanisation), comme pour les constructions ultérieures pour le collectif et le résidentiel.
ORX	Le conseil municipal a délibéré le 02 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS sous réserve que soit enlevé l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	Le conseil Municipal de Saint-Geours-de-Marenne a émis un avis favorable à la modification N°3 du PLUi



COMMUNES	COMMENTAIRE
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Le Conseil Municipal a délibéré le 26 septembre pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est indiqué que les emprises cartographiques de la TVB sont aléatoires et difficilement compréhensibles.
SAINT-MARTIN-DE-HINX	Le Conseil Municipal a délibéré le 27 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS avec volonté d'agrandir les lots dans les OAP pour éviter les conflits de voisinage.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLUI de la CC MACS.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Le Conseil Municipal a délibéré le 28 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS.
SAUBION	La municipalité ne s'est pas exprimée.
SAUBRIGUES	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de la modification n° 3 du PLUI de la CC MACS.
SAUBUSSE	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de la modification n° 3 du PLUI de la CC MACS.
SEIGNOSSE	Le Conseil Municipal a délibéré le 17 octobre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations portant sur : <ul style="list-style-type: none"> • la notice explicative ; • le règlement écrit ; • le document graphique.
SOORTS-HOSSEGOR	La municipalité ne s'est pas exprimée.
SOUSTONS	<p>Dans un courrier du 24 octobre 2022, de la Maire, il est demandé de pouvoir intégrer dans le futur document, diverses closes, dont le détail est donné concernant :</p> <p>1°) – le règlement écrit relatif aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;</p> <p>2°) – la volumétrie des constructions sur limites séparatives ;</p> <p>3°) – les équipements et réseaux ;</p> <p>4°) – les documents graphiques ;</p> <p>5°) – les annexes (loi paysage) ;</p> <p>6°) – les OAP (schéma d'aménagement OAP n°4).</p>
TOSSE	Dans sa délibération du 9 mars 2023, le Conseil Municipal a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du PLUI.
VIEUX-BOUCAU	Le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLUI avec sept observations relatives : <ul style="list-style-type: none"> • à la mixité fonctionnelle et sociale ; • à l'imperméabilisation des sols ; • à l'amélioration de la rédaction du paragraphe 2.4 relatif aux menuiseries ; • aux clôtures ; • à l'aménagement des terrasses ; • à des améliorations à apporter aux plans ; • aux éléments de patrimoine.



153 - Observations des associations

Les associations suivantes se sont exprimées :

1°) – L'association « Union des Résidents Propriétaires de Soustons-Plage » a adressé des observations synthétisées (Re97).

2°) – L'association TERRE2M de MOLIETS-ET-MAÂ a déposé une contribution (Re172).

3°) – L'association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau a déposé une contribution (Re135).

4°) – Le Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud a déposé deux contributions (Re145 et Re195).

5°) – L'association « Les Amis de la Terre » a déposé deux contributions (Re144 et Re177).

6°) – L'association « SEPANSO des Landes » a déposé deux contributions (Re184 et Re201).

7°) – L'association « Messanges Environnement » a déposé deux contributions (Re188 et Re221).

8°) – Le Groupement d'Intérêt Commun pour la protection du Pignada a déposé une contribution (Re164).

9°) – Collectif « Respectons les habitants des territoires ».

10°) – L'association des propriétaires et résidents de Port d'Albret (Re238).

NOTA : Anonymement, un collectif d'habitants de VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS a déposé une contribution (Re64).

Toutes ces contributions ont été commentées et analysées (voir chapitre III).

16 - CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable obligatoire n'était pas requise au titre de la modification n°3 comme de l'abrogation partielle du PLUi. Toutefois, les différentes délibérations prises en amont de l'enquête publique, par la C.C MACS, ont été portées à la connaissance de la population et des communes, comme des administrations, conformément à la réglementation en vigueur.

17 - COMMENTAIRES GENERAUX RELATIFS AUX DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE

Les dossiers (de modification du PLUi et d'abrogation partielle) étaient complets, très détaillés, lisibles, dotés d'une cartographie et d'atlas photographiques conséquents. Par contre, il a été constaté de nombreuses erreurs de pagination ainsi que l'absence totale de cette même pagination dans l'atlas du patrimoine, rendant mal aisée sa consultation.

Dans le dossier de modification n° 3 du PLUi, il aurait été judicieux de matérialiser plus précisément la voie ferrée et de faire apparaître les cours d'eau sur chaque plan graphique règlementaire de l'ensemble des communes.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 - DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Par décision n° E22000074/64 en date du 23 septembre 2022, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de PAU a désigné Monsieur Alain JOUHANDEAUX, retraité de la gendarmerie nationale, comme président de la commission d'enquête, assisté de Messieurs Michel CHATRIEUX, retraité de la Police Nationale et Jean-Marc LAILHEUGUE, cadre du secteur privé.



22 - MODALITES DE L'ENQUETE

221 - Rôle de la commission d'enquête dans la préparation et l'organisation de l'enquête :

Dès la désignation de la commission d'enquête, son président a pris contact le 24 septembre 2022 avec la collaboratrice chargée du PLUi au sein de la communauté de communes afin de connaître l'état d'avancement du dossier. Ayant été informé que l'avis de la MRAe n'étant pas encore parvenu, il a été décidé d'un commun accord de ne pas aller plus avant dans la mise en œuvre de l'enquête publique.

Le 26 septembre 2022, ayant constaté sur le site Internet de la MRAe que le projet de modification n°3 du PLUi était soumis à évaluation environnementale, le président de la commission d'enquête en a informé la responsable précitée et il a été décidé de surseoir à l'enquête dans l'attente d'un recours gracieux que déposerait la communauté de communes.

Le 24 janvier 2023, le recours gracieux ayant été accueilli favorablement et la MRAe ayant produit une nouvelle décision référencée 2023DKNA2 remplaçant celle du 26 septembre 2022, il a été décidé d'organiser l'enquête publique unique relative à la modification n°3 du PLUi et à l'abrogation partielle du PLU de MOLIETS-ET-MAA.

Le 08 février 2023, la commission d'enquête s'est rendue au siège de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud. Elle a été reçue par la responsable du dossier du PLUi, en présence de son assistante. Puis deux représentants de la cellule communication et le vice-président de la communauté de communes ont rejoint la réunion.

Au cours de celle-ci, après présentation du dossier et réponses aux questions de la commission d'enquête, les diverses modalités de l'enquête ont été débattues (rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête, moyens et formes de la publicité réglementaire, nombre et lieux des permanences, répartition des dossiers physiques dans les mairies, mise à disposition de moyens informatiques, réunions avec les secrétaires des mairies, mise en place du registre électronique et des registres papiers, etc...).

À l'issue de ce qui précède, les trois commissaires enquêteurs ont organisé l'enquête (dates horaires et lieux des permanences, visites et entretiens à prévoir, etc.).

Après attribution des communes à chacun de ses membres, il a été convenu que les visites et contrôles dans chacune des municipalités ainsi qu'au siège de l'enquête, seraient programmées individuellement (voir plus avant).

Le 10 février 2023 après examen de l'exemplaire papier du dossier remis à la commission d'enquête, il est apparu que manquait les avis des communes de SOORTS-HOSSEGOR, SAUBION et TOSSE. Après consultation des mairies concernées, il ressort qu'elles n'ont pas souhaité s'exprimer, se réservant le droit de le faire pendant l'enquête publique.

Le projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête a été soumis à la commission d'enquête qui y a apporté quelques modifications à la marge à l'appui des dates et heures des permanences.

Le 23 février 2023, la commission d'enquête s'est entretenue au cours d'une réunion avec les secrétaires des mairies concernées, organisée au siège de la communauté de communes, en présence de certains maires, ce qui a permis de rappeler aux personnes présentes, les règles de formalisme de l'enquête publique unique.

A l'issue de la réunion précitée, la commission d'enquête a procédé aux divers paraphes des dossiers et registres et procédé à l'organisation de l'enquête avec échanges sur le fond du dossier.

Le 27 février 2023, la commission d'enquête a pu recevoir des informations par visioconférence de la part de la société PREAMBULE, gestionnaire du registre électronique mis en place pour la durée de l'enquête.

Le 7 mars 2023, le président de la commission d'enquête a pu s'entretenir avec la responsable du dossier au sein de la CC. MACS afin d'échanger et obtenir des précisions sur le contenu du dossier.

Le 27 mars 2023, à l'issue de la réunion de travail, la commission d'enquête a rencontré la responsable du dossier et une collaboratrice afin d'échanger sur la participation du public et la suite de l'enquête (notification des observations recueillies).



NOTA : La mairie de SAINT-MARTIN-DE-HINX, a modifié ses heures d'accès au public, pendant l'enquête. En conséquence, sur demande de la commission d'enquête, des dispositions ont été prises afin que durant les jours et heures figurant dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, l'accès au dossier soit rendu possible par la présence d'une employée de mairie. En outre, une affiche a été mise en place, visible de l'extérieur, afin d'informer les visiteurs sur cette possibilité¹.

222 - Entretiens avec les maires et la responsable du dossier à la CC.MACS

La chargée des dossiers objet de la présente enquête au sein de la communauté de communes comme les maires ou leurs représentants se sont exprimés avec franchise et en parfaite collaboration avec les membres de la commission d'enquête. Il ressort de ces entretiens :

(Voir tableau pages suivantes)

¹ Voir annexe 31



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CC MACS (siège)	<p>Le commissaire enquêteur a été reçu le mardi 7 mars 2023 par la responsable du dossier PLUi. Il a pu échanger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur certaines particularités, corrections, adaptations et objectifs recherchés par ce projet de modification, notamment sur les aléas risques, les réservoirs de biodiversité, les hébergements saisonniers, les STECAL, les implantations, les hauteurs et les aspects des constructions, le stationnement, les plantations, les équipements et réseaux ; • sur les incidences notables du projet sur l'environnement et Natura 2000 en particulier ; • sur les interdictions et limitations d'usages et affectations en zone A et N ; • sur la prise en compte des jugements du T.A, relatifs à Moliets-et-Maâ et Saint-Vincent-de-Tyrosse ; • sur la modification de la cartographie des aléas feux de forêts qui a permis d'y ajouter les aires de camping, mais aussi de corriger certaines erreurs matérielles relatives à la présence de zones bâties ou défrichées (voir page 191 de la notice 1.5.) ; • sur les erreurs ou absences de pagination contenues dans les divers documents soumis à l'enquête, seront corrigées ou insérées dans les documents définitifs ; • sur la production d'un mémoire en réponse aux observations des diverses Personnes Publiques Associées et de la MRAe. Il sera intégré en cours d'enquête sous bordereau d'insertion, conformément aux articles L.123-13 et R.123-14 du code de l'environnement.
ANGRESSE	<p>Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 20 mars 2023 , par monsieur le Maire, l' adjointe à l'urbanisme et sa collaboratrice. De cet entretien, il ressort des informations précises et détaillées sur les modifications proposées dans l'objet de cette enquête publique, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une correction d'une erreur matérielle de la zone Uhn. sur la parcelle AA119 ; • sur la mixité : dans un programme de plus de 12 logements ou 750 m² de surface de plancher il y aura 25 % de logements sociaux ; • sur les toitures terrasses et les toitures végétalisées qui sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20 m² ; • sur les clôtures, les panneaux rigides avec lames occultantes qui sont autorisés. <p>Des précisions sur l'aménagement de l'O.A.P n°1 ont été apportées.</p>
AZUR	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 Monsieur le Maire de la commune. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 08 décembre pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS sous réserve d'un renforcement de la densité du nombre de logements sociaux dans les OAP.</p>
BENESSE-MAREMNE	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 03 mars 2023 Monsieur le Maire puis plus longuement l'adjoint en charge de l'urbanisme de la commune. Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a émis un avis favorable par délibération du 18 octobre 2022 sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS en portant à la connaissance de la communauté de communes des compléments ou ajustements sur de nombreux points.</p>



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
CAPBRETON	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 le Maire adjoint en charge de l'urbanisme accompagné de la référente urbanisme de la commune. Monsieur l'adjoint au Maire rappelle que le maire le 17 octobre 2022 a émis par courrier un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUi de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations.</p> <p>Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part de ses observations. (voir tableau des observations plus loin).</p>
JOSSE	<p>Le maire a reçu le commissaire enquêteur le 21 février 2023. Après échanges sur le contenu du dossier, il a été indiqué concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aléa feux de forêt : ne pas avoir été informé du contenu de la page 191 de la notice et de la carte annexée ; • les risques - p307 de la notice : des erreurs sont recensées en ce qui concerne les remontées de nappe, notamment au quartier Preuilhan ou par expérience n'ont été constatées que quelques remontées dans les jardins. Les limites cartographiques ne reflètent pas la réalité ; • un propriétaire s'oppose à la vente de sa/ses parcelles permettant la réalisation de l'OAP n° 2 ; • mixité des fonctions : sur la cartographie, la zone violette ne doit pas être qualifiée d'exclusive mais inscrire « commerciale et services » ; • Le patrimoine bâti : quelques erreurs sont constatées notamment pour un bâtiment répertorié au milieu d'une zone pavillonnaire et qui n'a pas de raison d'être. Le maire s'exprimera, par écrit, au cours de l'enquête, à ce sujet (fait, voir plus loin).
LABENNE	<p>Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 28 février 2023 par Monsieur le Maire et le responsable de l'urbanisme de la commune. Des précisions détaillées ont été apportées sur les modifications apportées dans le PLUi actuellement en vigueur, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'O.A.P. n°3 qui a été soumise à une étude environnementale (présence d'un gobe-mouche sur le site), ainsi que sur l'O.A.P n°2 dont la phase n°2 est encore dans le domaine privé. <p>Monsieur le Maire précise qu'une consultation électronique a été menée par la S.A.S. Immobilière Sud Atlantique du 27/07/2022 au 29/08/2022, pour l'extension d'un lotissement : « Domaine de la Palombière» pour la construction de 18 maisons individuelles (autorisation de défrichement et permis d'aménager en cours).</p>
MAGESCQ	<p>Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 15 mars 2023, par monsieur le Maire et la responsable de l'urbanisme de la commune. Des précisions détaillées relatives aux modifications ont été apportées sur le PLUi actuellement en vigueur, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l' O.A.P. N°1 (SAGEC) qui a été modifiée au niveau de son aménagement ; • sur la Création d'une O.A.P route du Marensin dans le but de renforcer la continuité écologique, la protection des boisements existants, ainsi que l'exigence de 70% en pleine terre ; • sur la protection patrimoniale avec l'ajout de 13 maisons et arbres remarquables ;



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	<ul style="list-style-type: none"> • sur la limitation de la densification ; • sur la protection des boisements existants à proximité immédiate de zones humides, du ruisseau du Haoudici et du site Natura 2000 ; • sur les clôtures. <p>Monsieur le Maire rapporte enfin que le Conseil Municipal a décidé de ne pas se porter acquéreur de la parcelle AA62 qui était initialement inscrite sous le N°2 dans le règlement graphique, plan 3.2.11 des emplacements réservés.</p>
MESSANGES	<p>Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 20 mars 2023, par Monsieur le Maire, la responsable de l'urbanisme de la commune et la secrétaire de mairie. Cet entretien, a permis de recueillir des précisions détaillées sur les modifications apportées sur le PLUi, ainsi que sur les observations formulées par le Conseil Municipal en date du 13 octobre 2022 et du 24 janvier 2023, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'O.A.P. N° 1 à dominante d'habitat individuel de densité forte ; • sur la parcelle AB 60 : demande d'évolution en zone urbaine de mixité des fonctions sommaires, permettant l'aménagement de résidences principales en réponse au besoin de logements sur la commune ; • sur le projet « Les 4 Vents » (parcelles AC n°279 et AC 316) ; • sur la mise à jour des annexes du règlement du PLUi concernant la parcelle AL 0474 pour un changement de situation ; • sur les modifications des plans réglementaires avec une réduction de la zone NT3 (réservée aux aires naturelles de camping au profit d'une zone naturelle) ce qui entraînera la modification du plan 3.2.1. parcelle concernée : AL 0319 d'une superficie d'environ 1730 m² ; • sur la mixité : changement de destination d'une grange datant de 1730 ; • sur l'ajout d'une protection environnementale sur la parcelle AD0165.
MOLIETS ET MAA	<p>La maire de la commune, assistée d'un adjoint a reçu le commissaire enquêteur le 21 février 2023. Il ressort de cet entretien après échanges sur le contenu du dossier, qu'il a été présenté un document complémentaire aux précédents avis des 27/10/22 et 26/01/23, ici synthétisé demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour le patrimoine bâti de la commune : l'intégration du bâti de la parcelle AV.290 (Mme. Capdevielle n°2) car n'a pas été intégré dans l'inventaire primitif. Demande également que soient intégrés certains édifices (chapelles, lavoirs, « pourruts ») ; • la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs pour l'hébergement temporaire durant la saison estivale, des MNS, gendarmes en renfort et autres personnels ; • la création en centre bourg d'une OAP pour préserver le château et son parc arboré, ainsi qu'une mixité des fonctions (logement social, équipement d'intérêt collectif et services publics, services médico-sociaux, etc.) ; • la modification du phasage de l'OAP n° 2 en raison de la nécessité de construire en priorité, en 2023, une gendarmerie au nord-est du parcellaire.



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	<p>La Maire réitère enfin les demandes précédentes, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la mixité (parcelle AT.193 (Mme. MOUMIET) ; • transférer toute la ZAC de Moliets (sauf le club house du golf) en « mixité des fonctions limitées » pour autoriser l'activité touristique et hôtelière (en cohérence avec la vocation de cette station balnéaire), au lieu de « mixité résidentielle exclusive » interdisant ce type d'activité ; • le zonage de la ZAC (1^{er} trou du golf), celui de certaines parcelles de la rue de la Balise ; • concernant le règlement : autoriser les activités agricoles, notamment le maraichage en zone naturelle ; • bloquer les divisions parcellaires sur le quartier de Maâ (par augmentation des espaces en pleine terre, en ajoutant des protections paysagères pour les boisements existants, en protégeant quatre airiaux, en annexant au PLUi la délibération du conseil municipal en date du 29/06/21) ; • renforcer la protection paysagère des espaces boisés/naturels du centre bourg ; • ajouter quatre bâtis à valeur patrimoniale ; • rectifier une erreur matérielle sur la parcelle AZ.364 en bordure d'un EBC qui empiète sur le domaine public.
ORX	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 Monsieur le Maire en présence de son premier adjoint. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 02 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUi de la CC MACS sous réserve que soit enlevé l'obligation de 80% de logements sociaux dans l'OAP n°2. Cette rencontre a permis de présenter la vision communale du développement de l'habitat, notamment au travers de la mise en œuvre d'un parcours résidentiel prenant en compte le besoin adapté à chaque période de la vie.</p>
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	<p>Le Commissaire Enquêteur a été reçu en mairie le 10 mars 2023 par la personne en charge de l'urbanisme. Elle confirme et précise notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le changement de destination d'une grange : parcelles CH 014 et CH 0024 ; • la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation d'un réservoir de biodiversité, route du Béryé.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 28 février 2023 Madame la Maire accompagnée de l'adjoint à l'urbanisme de la commune. Elle rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 26 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUi de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est signalé que les emprises cartographiques de la TVB sont aléatoires et difficilement compréhensibles.</p>
SAINT-MARTIN-DE-HINX	<p>Le commissaire enquêteur a rencontré le 2 mars 2023 Monsieur le Maire accompagné de la référente urbanisme de la commune. Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a délibéré le 27 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUi de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme il est signalé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'attribution limitée de permis de construire à cause de la capacité limitée de la STEP ; • la volonté d'agrandir les lots dans les OAP pour éviter les conflits de voisinage.



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Le Commissaire Enquêteur a été reçu en mairie le 20 février 2023, par la personne chargée de l'urbanisme. Elle confirme l'application du jugement du Tribunal Administratif de Pau en date du 31 mars 2021 concernant l'illégalité du classement en zone Naturelle et en Espace Boisé classé de la parcelle AX0053 dans le PLU approuvé en 2018.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Le commissaire enquêteur a rencontré le 2 mars 2023 Monsieur le Maire accompagné de deux adjoints. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 28 septembre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS. Toutefois au cours de la présentation des enjeux communaux et de leur transcription dans les documents d'urbanisme, il est signalé : <ul style="list-style-type: none"> • qu'il manque deux parcelles en zones Aue1 ; • qu'une partie de la zone prévue à l'urbanisation est cartographiée en zone N.
SAUBION	La Maire a accordé un entretien au commissaire enquêteur le 28 février 2023 d'où il ressort après échanges sur le contenu du dossier que le conseil municipal ne s'est pas exprimé comme il en avait le droit, ayant obtenu satisfaction pour l'ensemble de ses demandes et ce en amont de l'enquête publique, lors de la phase consultation générée par la communauté de communes. Mais, il ressort toutefois qu'une des principales préoccupations de la municipalité consiste à obtenir la suppression d'un article du règlement du PLUi relatif à l'aspect extérieur des clôtures.
SAUBRIGUES	Le commissaire enquêteur a été reçu le 24 février 2023 par le maire, un adjoint et une secrétaire de mairie. Il ressort de l'entretien après échanges sur le contenu du dossier : <ul style="list-style-type: none"> • que la suppression de l'emplacement réservé SAB03 et le changement de destination de l'emplacement réservé SAB02 sont le résultat d'une impossibilité d'accord avec le propriétaire de la parcelle SAB03. Il a donc été proposé un échange de parcelles avec suppression de l'OAP 6 ; • que la commune a émis un avis favorable à la modification n° 3 du PLUi.
SAUBUSSE	Le commissaire enquêteur a été reçu le 1 ^{er} mars 2023. Le maire s'est exprimé sur les modifications portées par le projet, pour lesquelles il n'a aucun commentaire complémentaire à formuler.
SEIGNOSSE	Le commissaire enquêteur a rencontré le 27 février 2023 la référente urbanisme de la commune puis le 08 mars 2023 Monsieur le Maire. Il rappelle que Conseil Municipal a délibéré le 17 octobre 2022 pour donner un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLUI de la CC MACS assorti de réserves pour la prise en compte d'une longue liste d'observations portant sur : <ul style="list-style-type: none"> • la notice explicative ; • le règlement écrit ; • le document graphique.
SOORTS-HOSSEGOR	Le commissaire enquêteur a été reçu le 1 ^{er} mars 2023 par la responsable de l'urbanisme. Il ressort de cet entretien après échanges sur le contenu du dossier :



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	<ul style="list-style-type: none"> • qu'en l'absence de délibération de la commune afin d'émettre un avis sur le projet soumis à enquête publique, celle-ci fera éventuellement parvenir un courrier en cours d'enquête ; • que la municipalité souhaite la mise en concordance de l'atlas des sites patrimoniaux (SPR) avec le PLUi (débords de toits) ; une demande écrite sera formulée dans ce sens ; • que tenir compte du PPRI pour le stationnement entraîne un avis favorable de la municipalité pour du stationnement en aérien, en zone bleue, sous les bâtiments. Seuls les restaurants pourront déroger avec stationnements à proximité et avec des aménagements arborés ; • que la municipalité maintient sa demande de différer l'aménagement de l'urbanisation dans l'impasse de la Bouchonnerie, en raison des paysages, du relief, des accès et réseaux, mais aussi du bruit. Un courrier parviendra ; • que le refus de non mixité des commerces sur la place des Landais, à l'exception de la pharmacie qui restera en fonction de mixité renforcée, évitera que des commerces autres que « de bouche » ne s'y installent ; • que la demande de réduction du périmètre du PAPAG, est relative au fonctionnement du centre de secours dans l'attente d'une prise de décision ; • que l'alignement des vitrines commerciales en centre-ville permettra une circulation aisée des passants ; • concernant l'EBC du parc de Rosny, la municipalité souhaite malgré son classement, pouvoir intervenir sur l'entretien des allées, et pouvoir permettre l'installation d'un manège et annexes liés au fonctionnement du parc.
SOUSTONS	<p>Le commissaire enquêteur a été reçu le 3 mars 2023 par la responsable du service urbanisme. Il ressort de l'entretien après échanges sur le contenu du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que la municipalité, prenant connaissance des courriels échangés entre la CC MACS, la DREAL Nouvelle-Aquitaine et la DDTM les 16/12/2022 et 16/01/2023, relatifs à des changements de destination sur les communes relevant de la loi littoral, se réserve la possibilité de s'exprimer à nouveau durant l'enquête publique ; • concernant la réduction de l'emprise au sol des constructions, la municipalité se réserve la possibilité de s'exprimer durant l'enquête, constatant que le zonage reproduit page 147 de la notice paraît plus étendu que ce qui avait été demandé ; • que les diverses cartes seront à nouveau étudiées et un courrier parviendra si des anomalies sont constatées ; • concernant l'atlas du patrimoine bâti, la responsable de l'urbanisme communal indique qu'il avait été sollicité la suppression de la fiche 28bis « Les Chais », annexe du Bergeron et qu'à contrario il avait été demandé d'ajouter les fiches 57 et 58 annexées au courrier des avis des PPA du 24/10/2022.
TOSSE	<p>Le Commissaire Enquêteur, a été reçu en mairie le 01 mars 2023 par Monsieur le Maire, la responsable de l'urbanisme et le DGS. Il a été demandé de situer et de préciser l'ensemble des modifications prévues dans cette modification n°3 du PLUi, à savoir notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur les 3 O.A.P ajoutées : la n°11 avec 1 ha pour 40 logements, la n°12 avec 0,70 ha pour 28 logements et la n°13 avec 0,90 ha pour 18 logements ;



COMMUNES	COMMENTAIRES ET AVIS
	<ul style="list-style-type: none"> sur la ZAC DU SPARBEN en 1AU et 2 AU, opération de grande ampleur, qui remonte à plusieurs années, financée à 80% par le Conseil Départemental, 20% par la commune de Tosse et la communauté de communes de MACS. Son urbanisation est envisagée sur la période 2020-2030.
VIEUX-BOUCAU	<p>Le Commissaire Enquêteur a été reçu en Mairie le 21 février 2023, par le premier adjoint au maire en charge de l'urbanisme, Il a détaillé et justifié les modifications n°3 du PLUi sur sa commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 concernant le règlement écrit ; 20 au niveau des plans réglementaires ; 6 concernant les O.A.P. <p>Il souhaite que toutes ces modifications soient prises en compte lors de la rédaction finale du projet ; Il précise que pour le calcul de l'emprise au sol, les pergolas non couvertes, où toutes formes de pergolas seront considérées comme des constructions.</p> <p>Concernant la zone identifiée au Sud-Ouest de la commune comme une zone potentiellement sujette aux inondations de caves, (annexes 1.5.3.) un P.P.R.I est en cours d'élaboration. À la mairie, un document d'information sur les risques est tenu à la disposition du public : un porter à connaissance élaboré par les services de la DDTM est également disponible sur le site internet de la Préfecture des Landes.</p>

Le 13 mars 2023, le pétitionnaire a fait parvenir, par courriel à la commission d'enquête, son mémoire en réponse aux observations et avis des Personnes Publiques Associées, comme des communes (voir chapitres 151 et 152 ci-dessus). Dans ce document, la communauté de communes apporte des précisions globalement argumentées et son avis sur les suites qu'elle entend donner aux diverses observations, commentaires et propositions formulés par les PPA et communes consultées. La commission d'enquête considère, quant à elle, qu'il conviendra également que le pétitionnaire réponde aux observations rapportées dans le tableau ci-dessus.

Enfin, concernant ce même mémoire en réponse, la commission d'enquête en commente certains points, à savoir :

SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
<p><u>DDTM des LANDES</u></p> <p>Page 27 : Destination des constructions sur le territoire – la modification autorise la construction ou l'extension des logements en zone NT1 et UT (secteur à vocation touristique) pour de l'hébergement saisonnier => la collectivité doit s'assurer au travers du règlement que les nouvelles</p>	<p>Page 27 : le règlement écrit du PLUi prévoit en zone N et U, en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, que tout projet peut être refusé si les constructions portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains (page 76 et 194). De plus, en zone N, toute autorisation est conditionnée</p>	<p>Il semblerait que le choix de pouvoir élever des bâtiments à 4,5 mètres contrevienne au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>



SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRE D'ENQUETE
possibilités de construction ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.	au fait que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (page 175)	
Pour le risque inondation par débordement de nappe, deux cas de figure peuvent se présenter : terrains classés en zone U et AU dans la partie actuellement urbanisée et terrains classés en zone U et AU situés en extension urbaine (Bénesse-Maremne, Josse, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Saubion, Saubusse, Seignosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse). Pour le second cas de figure, la meilleure prise en compte du risque consisterait à éviter de maintenir en zone de développement les secteurs en extension urbaine.	A étudier, au-delà de la M3 du PLUi. L'adoption de cette logique d'évitement par le PLUi concernant l'aléa remontée de nappes (qui impacte fortement le territoire communautaire de par son histoire) et l'abandon de zones AU, nécessite au préalable de consolider et affiner la connaissance produite dans l'atlas du BRGM de 2018 (maille de 250m). Un premier échange a eu lieu avec entre MACS, le BRGM et la DDTM40 à l'été 2022 concernant les possibilités d'un partenariat, qu'il reste à concrétiser.	L'aléa « remontées de nappe » a été transcrit dans le règlement du PLUi sur la base de l'atlas du BRGM de 2018. Il convient, aujourd'hui, de s'y conformer.
<p style="text-align: center;"><u>MAGESCQ</u></p> <p>Page 121 : Supprimer la règle particulière pour la commune de Magescq sur voie et emprise publique : "Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés".</p>	Avis défavorable. Nous souhaitons conserver cette option dans la mesure où les riverains souhaitent isoler leur habitation pour leur tranquillité au vu de la circulation (voitures et piétons). Par ailleurs, l'insertion de ces clôtures dans un environnement évolutif des quartiers et des nouveaux lotissements, nous semble en harmonie avec les lieux, "entre nature et modernité", d'autant qu'il existe des plantations au bord des voies.	La commission d'enquête considère que pour la quiétude des riverains au sujet de laquelle elle a été alertée, le recours à des panneaux rigides et sur voie et emprise publique doit être autorisé.
<p style="text-align: center;"><u>CAPBRETON</u></p> <p>Trame bleue (page 37) : précision demandée sur la mention "deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire" et "adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations".</p>	Trame bleue. Des explications ont été fournies à la commune : en cas de justifications sanitaires, il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas par cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.	La commission d'enquête considère que la règle minimale doit être d'un arbre remplacé par un arbre abattu.



SYNTHESE DE L'AVIS	REPONSE DE MACS	COMMENTAIRE D'ENQUETE
<p align="center"><u>CAPBRETON</u></p> <p><u>Clôtures</u> : autoriser les ganivelles sur limite séparative et sur voie. Retirer la mention les ganivelles sont interdites.</p>	<p>Les ganivelles deviendront autorisées sur limites séparatives.</p>	<p>La commission d'enquête considère que pour une question d'esthétisme, le recours aux ganivelles devrait être proscrit.</p>
<p align="center"><u>MOLIETS</u></p> <p><u>Plan 3.2.2</u> : Création d'une zone Parc Résidentiel de Loisirs au niveau des chalets existants pour pouvoir en rajouter 3.</p>	<p>À étudier avec la commune l'Architecte des Bâtiments de France (site inscrit) en fonction du projet et des besoins. En première lecture, l'installation de chalets en zone Urbaine, pour des Maîtres-Nageurs Sauveteurs renvoie à la destination logement et sa sous-destination « hébergement » (et non hébergement touristique).</p>	<p>La commission d'enquête considère que l'accueil des saisonniers nécessaires au fonctionnement de la station balnéaire est un réel problème qu'il conviendra de solutionner dans les meilleurs délais.</p>
<p align="center"><u>SEIGNOSSE</u></p> <p>En zone Urbaine, sur limites séparatives (page 68) : A Seignosse [...] *** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5 m au faitage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative.</p>	<p>A prendre en compte : La hauteur maximale de 4,5m est calculée au faitage.</p>	<p>La commission d'enquête considère que cet article du règlement devra être compatible avec les impacts éventuels que cette hauteur pourrait générer pour le voisinage.</p>

Le 14 mars 2023, pour une meilleure information du public, la commission d'enquête a demandé, en retour, par courriel, que ledit mémoire soit intégré sous bordereau d'insertion de pièces, conformément aux articles L123-13 et R123-14 du code de l'environnement, dans l'ensemble des dossiers « papier » et dématérialisés.

23 - INFORMATION DU PUBLIC

231 - Publicité de l'enquête :

Elle a été réalisée :

- par voies de presse dans le journal Sud-Ouest et dans le journal des Annonces landaises des 18 février 2023 et 11 mars 2023² ;
- par affichage, dans les délais prescrits, pendant toute la durée de l'enquête et dans le format réglementaire, visible de la voie publique, dans les 23 mairies et au siège de la communauté de communes MACS ;

² Voir annexes 25 à 28



- au cours de la semaine 8, sur le site Internet de la communauté de communes ;
- par parution d'un article dans la lettre électronique intitulée « votre semaine à MACS » du 8 mars 2023 ;
- sur les panneaux d'affichage dits « sucettes » de la communauté de communes du 13 au 27 mars 2023 ;
- par un « post » sur trois réseaux sociaux de la communauté de communes, le 27 février 2023, avec rappels les 6 et 24 mars 2023.

L'ensemble du dossier d'enquête publique a été également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adressage : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

- sur les sites Internet des 22 communes (ORX n'en possédant pas), comme sur celui de la communauté de communes MACS.

La communauté de communes dans un courriel du 20 février 2023, adressé au président de la commission d'enquête a indiqué que cette structure et les 23 communes associées, avaient mis en place l'affichage réglementaire comme prescrit, dès le 17 février 2023.

Par ailleurs, les membres de la commission d'enquête, au cours de leurs déplacements individuels dans les mairies ont pu s'assurer de la présence des dites affiches, visibles de la voie publique.

Les pièces des dossiers, ainsi que les registres d'enquête, ont été paraphés et mis à la disposition du public, du lundi 06 mars 2023 au jeudi 6 avril 2023 à 17h00 au siège de l'enquête et dans les mairies précitées aux heures habituelles d'accès.

Les certificats d'affichage de la communauté de communes et des municipalités sont joints au présent rapport.³

La commission d'enquête s'est tenue à la disposition du public pour le renseigner et recevoir ses observations, durant 25 permanences tenues :

COMMUNES	DATES ET HORAIRES
CC MACS (siège) Alain JOUHANDEAUX	- Le lundi 06 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
ANGRESSE Michel CHATRIEUX	- Le jeudi 23 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
AZUR Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 22 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
BENESSE-MAREMNE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 08 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
CAPBRETON Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 15 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
JOSSE Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 09 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
LABENNE Michel CHATRIEUX	- Le lundi 13 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
MAGESCQ Michel CHATRIEUX	- Le vendredi 17 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
MESSANGES Michel CHATRIEUX	- Le mardi 21 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
MOLIETS-ET-MAA	- Le vendredi 10 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
ORX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le lundi 13 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE Michel CHATRIEUX	- Le mercredi 29 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Le mercredi 29 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.

³ Voir annexes n°1 à n° 24



COMMUNES	DATES
Jean-Marc LAILHEUGUE	
SAINT-MARTIN-DE-HINX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 22 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Michel CHATRIEUX	- Le lundi 06 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 29 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAUBION Alain JOUHANDEAUX	- Le mercredi 15 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SAUBRIGUES Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 16 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SAUBUSSE Alain JOUHANDEAUX	- Le lundi 20 mars 2023 de 14 heures 30 à 17 heures 30.
SEIGNOSSE Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le mercredi 08 mars 2023 de 9 heures à 12 heures.
SOORTS-HOSSEGOR Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 23 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
SOUSTONS Alain JOUHANDEAUX	- Le jeudi 30 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
TOSSE Michel CHATRIEUX	- Le mardi 14 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
VIEUX-BOUCAU Michel CHATRIEUX	- Le mercredi 08 mars 2023 de 14 heures à 17 heures.
CC MACS (siège) Alain JOUHANDEAUX Michel CHATRIEUX Jean-Marc LAILHEUGUE	- Le jeudi 06 avril 2023 de 14 heures à 17 heures.

232 - Autres actions d'information du public réalisées par l'administration, les élus, le maître d'ouvrage :

Le dossier d'enquête publique a été également consultable sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et dans les 7 communes suivantes, aux jours et heures d'ouverture habituels (Angresse, Benesse-Marenne, Messanges, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Seignosse et Vieux-Boucau).

Par ailleurs, le public a eu la possibilité de s'exprimer à travers :

- 1°) - une adresse électronique : enquete-publique-4224@registre-dematerialise.fr ;
- 2°) - l'ouverture d'un registre d'enquête électronique à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

Commentaires de la commission d'enquête

Le registre dématérialisé, mis à jour régulièrement, comprenait donc les contributions :

- envoyées par courriels à l'adresse du registre dématérialisé ;
- rédigées sur le registre dématérialisé lui-même ;
- envoyées par courrier ;
- rédigées sur les registres papier des communes et de MACS.

La commission d'enquête a ainsi pu traiter, vérifier et analyser les observations quasiment quotidiennement et n'a pas a priori, relevé des erreurs de saisie.

En outre, la population a pu rencontrer les commissaires enquêteurs au cours des diverses permanences qui ont été tenues dans chaque commune, répondant ainsi à l'investissement de la communauté des communes en matière de consultation du public. Toutefois, il est regrettable que le public



n'ait pas eu des postes informatiques mis à sa disposition dans éventuellement contribuer à une meilleure information et renforcer la participation.

24 - CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée sans incident avec :

- la mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans des conditions favorables à l'expression des observations ;
- l'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête ;
- l'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences ;
- les réponses aux interrogations formulées par la commission en cours d'enquête.

25 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES

À l'issue de l'enquête, la commission a clos et récupéré les registres d'enquête le 07 avril 2023, en fin d'après-midi, à l'occasion d'une réunion de travail.

26 - NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE

Le 17 avril 2023, la commission d'enquête a rencontré le vice-président de la communauté de communes MACS et après commentaires du contenu du procès-verbal, lui a notifié les observations recueillies tant du public que de la commission d'enquête, à charge pour ce dernier de faire parvenir, dans les délais réglementaires, un mémoire en réponse au président de la commission d'enquête.

Ce document est parvenu le 04 mai 2023. Il est commenté ci-après.

NOTA : en raison du nombre de contributions et observations recueillies, la commission d'enquête, conformément à l'article L123-15 du code de l'environnement, a souhaité obtenir un délai supplémentaire pour la remise de son rapport. Cela lui a été accordé par le pétitionnaire⁴.

III - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations recueillies à travers les registres d'enquêtes déposés dans les mairies, sur le registre électronique, par courriels, par lettres ou verbalement, ont été, par convention, recensés comme suit pour chaque commune ou au siège de l'enquête :

1°) – les observations inscrites dans les registres déposés dans les mairies ou au siège de l'enquête, se sont vu attribuer, par commune, la lettre « R » suivie du numéro d'enregistrement chronologique : R1, R2, R3, etc. La date de recueil est retranscrite sous la forme « 2403 » pour le 24 mars.

2°) – Les observations recueillies dans le registre électronique, se sont vu attribuer les lettres « Re » suivies du numéro d'enregistrement chronologique Re1, Re2, Re3, etc. Lorsqu'elles concernaient une commune particulière, elles ont été intégrées dans la partie concernée du tableau ci-après.

3°) – Les courriers parvenus au siège de l'enquête se sont vu attribuer, par commune, la lettre « L » suivie du numéro d'enregistrement chronologique L1, L2, L3, etc.

⁴ Voir annexes 31 et 32



- 4°) – Les courriels, se sont vus attribuer les lettres «Ce» suivies d'un numéro chronologique par commune Ce1, Ce2, Ce3, etc.
- 4°) – Les éventuelles observations verbales, se sont vu attribuer par commune ou au siège de l'enquête, la lettre « V » suivie du numéro d'enregistrement chronologique V1, VE, V3, etc.
- 5°) – Les pétitions se sont vu attribuer par commune ou au siège de la communauté de communes la lettre « P » suivie du numéro d'enregistrement chronologique P1, P2, P3, etc.

NOTA : Une personne (cyndie0710]@hotmail.fr) a adressé un courriel sur le registre électronique en début d'enquête demandant que le dossier d'enquête lui soit communiqué. Par courriel privé, le président de la commission d'enquête a renseigné cette personne. Cette intervention n'a donc pas été prise en compte ci-après.

La CC MACS a souhaité que l'ensemble des observations recueillies, sous quelque forme que ce soit, lui soient transmises régulièrement par les secrétaires de mairies à charge pour MACS de les intégrer dans le registre d'enquête électronique afin que l'ensemble des contributeurs ou de la population en ait connaissance en toute transparence.

31 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

(Voir tableaux pages suivantes)



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
<u>C.C. MACS</u>																	
1	LACABARATS, Éric (Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603															X	
2	Anonyme Re16	X				X		X								X	
3	Anonyme Re26	X				X			X			X				X	
4	OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	X				X						X				X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
5	Anonyme Re56					X							X				X
6	Anonyme Re57					X							X				X
7	Anonyme (X. Olivia) Re85		X			X		X					X		X		
8	Anonyme Re86					X											X
9	Anonyme Re87					X											X
10	Anonyme Re99					X		X					X		X		



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
11	Anonyme Re101					X			X			X		X		
12	Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	X				X			X			X	X			X
13	Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145		X			X						X	X			X
14	LÉCUSSAN, Nelly Re150		X			X			X			X				X
15	ITOÏZ, Bénat Re173					X		X							X	
16	SEPANSO des Landes Re184 et Re201	X		X		X	X	X	X		X	X	X			X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	X		X		X	X	X	X		X	X	X				X
18	Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195					X						X	X				X
19	Anonyme Re206		X										X				X
20	MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 et Re203															X	
21	Anonyme Re219			X											X		



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
22	Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	X	X	X		X			X			X					X
23	PIERROT, Christine Re241	X				X			X			X			X		
24	Anonyme Re244	X				X			X			X					X
25	Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604				X				X		X	X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
26	MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	X	X			X				X		X				X	
	<u>TOTAL</u>	10	6	4	1	21	2	4	12	1	2	8	17	0	3	9	14
<p>NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159.</p>																	
<u>ANGRESSE</u>																	
1	Mme. MIQUEL-BEAU Re23 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303			X		X						X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303			X		X					X		X			X	
3	DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	X				X										X	
4	GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303					X		X			X		X				X
5	MISTOU, Serge Re78 R5 ANG 2303					X		X			X		X				X
6	M. et Mme. GUILLE- RAUT, D. Re80 R6 ANG 2303					X					X		X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	SCI LAURENS Re95					X		X									X
8	KEISER, Nicolas Re96	X				X										X	
9	POUDENX, Jean-Denis Re210					X											X
10	Anonyme Re226	X				X						X					X
11	Anonyme Re232	X							X			X					X
12	Anonyme Re233					X			X			X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	Anonyme Re234 (voir Re233)					X			X				X				X
14	Anonyme Re235					X			X				X				X
15	MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	X		X		X									X		
	<u>TOTAL</u>	5	0	3	0	14	0	3	4	0	4	1	9	0	1	3	11
<u>AZUR</u>																	
	CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203																X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203					X										X	
	BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003					X											X
	BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103					X											X
	<u>TOTAL</u>	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
<u>BENESSE-MAREMNE</u>																	
	Anonyme Re14	X				X											X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	VINATIER, Cécile Re84					X										X	
	Mairie de BENESSE, MAREMNE Re154	X		X		X		X								X	
	Mairie de BENESSE- MAREMNE Re155																
	CHIRLE, Yves Re270 R1 BM 0803		X													X	
	<u>TOTAL</u>	2	1	1	0	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3	1
<u>CAPBRETON</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	Anonyme Re6 A rapprocher de Re7		X			X		X	X								X
2	Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)					X		X									X
3	Anonyme Re8	X		X		X											X
4	Anonyme Re18			X		X		X				X					X
5	Anonyme Re20		X			X			X		X	X					X
6	Maire de CAPBRETON Re62		X			X					X	X		X			



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	CALMELS, Thierry Re65					X						X					X
8	CALMELS, Thierry Re66 et Re65					X						X					X
9	GARRO, Simon Re68	X	X			X	X	X			X	X					X
10	DARRABA, Roger Re79								X			X				X	
11	AMBLARD, Julie Re247	X				X			X	X						X	
12	TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503					X			X		X	X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	<u>TOTAL</u>	3	4	2	0	11	1	4	5	1	4	0	8	0	1	2	9
<u>JOSSE</u>																	
1	COMA-HAMLIN, Mylène Re25					X				X						X	
2	DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	X				X		X								X	
3	RIU, Edouard, géomètre pour le compte des pro- priétaires LARROUSSE Re130	X		X		X										X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
4	Maire de JOSSE Re167										X	X				X	
5	GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	X				X					X					X	
	<u>TOTAL</u>	3	0	1	0	4	0	0	1	1	2	1	0	0	0	5	0
<u>LABENNE</u>																	
1	RIGAL, Juliette Re1			X	X	X		X				X					X
2	Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003			X		X		X				X				X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
3	Mme. MIQUEL-BEAU Re31 R1 LAB 1303 A rapprocher de R1 ANG1303			X		X						X	X				X
4	DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303					X		X								X	
5	FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303					X										X	
6	FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903			X					X							X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	M. et Mme. GARCIA Re116 R5 LAB 2903			X		X			X				X				X
8	CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	X				X										X	
9	ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	X		X		X		X	X				X				X
	<u>TOTAL</u>	2	0	6	1	8	0	4	3	0	0	3	3	0	0	5	4
<u>MAGESCO</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	ANGUELU, Alain Re44	X				X						X				X	
2	WATTINE, Dominique Re48	X			X	X										X	
3	LASSALLE, Jérôme Re63		X			X						X					X
4	Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703				X											X	
	<u>TOTAL</u>	2	1	0	2	3	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3	1
<u>MESSANGES</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	DELUS, Nicolas Re24	X				X			X			X	X			X	
2	FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	X				X										X	
3	VAN ZUNDERT, Joost Re102	X		X		X			X				X				X
4	DESCAMPS, Barbara Re103								X				X			X	
5	COURTAZELLES, Jean-Denis Re110					X			X		X		X				X
6	FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	X				X										X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	X				X										X	
8	DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-des- sus	X				X										X	
9	DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	X				X										X	
10	Mairie de MESSANGES Re151					X	X									X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
11	COUDRAY, Clémence Re165	X				X		X				X					X
12	DESCAMPS, Vincent Re183	X	X			X			X		X		X				X
13	SAINT AROMAN, Christophe Re185	X		X		X			X			X	X				X
14	MESSANGES ENVI- RONNEMENT Re188 et Re221	X		X	X	X	X	X	X		X	X	X				X
15	CARUSO, Ange Re192	X		X		X			X		X	X	X				X
16	CARUSO, Ange Re193	X		X		X			X		X	X	X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	Anonyme Re199					X						X					X
18	LARROUDÉ, Christian Re212	X				X		X				X					X
19	THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	X				X			X		X						X
	<u>TOTAL</u>	15	1	5	1	18	1	3	10	1	5	7	11	0	0	8	11
<u>MOLIETS-ET-MAÂ</u>																	
1	Anonyme Re22		X									X				X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
2	PORTES, Sébastien Re55	X				X						X			X	
3	COMBOURIEU, Danièle Re171	X			X	X						X				X
4	COMBOURIEU, Danièle Re256 R4L SOU 3003	X			X	X						X				X
5	Association TERRE2M Re172	X			X	X			X		X	X				X
6	Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 R3L SOU 3003	X			X	X			X		X	X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
7	GICPP Re164												X	X		
8	VIGNAL, Pierre Re196												X	X		
9	VIGNAL, Pierre Re197										X				X	
10	VIGNAL, Pierre Re198	X			X	X		X		X		X				X
11	BERNADETTE, Sabine Re217				X	X					X					X
12	BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DES- CHAUD Re218				X	X						X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	JONES, C. Re273 R2 MOL 0304					X					X	X					X
14	LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	X				X		X		X							X
15	Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003															X	
	<u>TOTAL</u>	7	1	0	7	10	0	0	4	0	5	8	5	2	2	4	9
<u>ORX</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	X				X										X	
2	ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	X				X										X	
3	DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303										X					X	
4	Maire d'ORX Re152			X		X										X	
5	CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	X						X	X							X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
6	CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	X							X	X						X	
7	Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604					X					X	X					X
8	MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304			X		X										X	
	<u>TOTAL</u>	4	0	2	0	5	0	0	2	2	1	2	0	0	0	7	1
<u>SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	DASSÉ, Sébastien Re69	X				X			X				X			X	
2	NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	X				X										X	
3	DACHARY, Françoise Re128 R2L SGM 2903	X				X										X	
4	JOLIBERT, Philippe Re136	X				X										X	
	<u>TOTAL</u>	4	0	0	0	4	0	0	1	0	0	0	1	0	0	4	0
<u>SAINT-JEAN-DE-MARSACQ</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	M. et Mmes. LAGAIN, PLISSART et BISIG Re117 R1L SJM 2903	X				X					X		X				X
2	ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903					X				X						X	
3	HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903		X			X							X				X
4	MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903					X										X	
5	GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903					X			X							X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
6	M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58															X	
7	SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903					X				X						X	
8	DONGIEUX, André Re124 R8 SJM 2903					X										X	
9	ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903					X										X	
10	LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209	X				X			X								X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	C11 LASSALLE Jean-Di-dier 0503																
11	LASSALLE, Marthe Re166	X				X		X									X
12	LASSALLE, Marthe Re224	X				X			X		X						X
13	PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	X				X										X	
14	DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	X				X		X								X	
15	LASSALLE, Marthe Re194	X				X			X								X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
16	THEVENET, Gladys Re202	X				X				X						X	
17	BAND, Damian et Audrey Re203	X				X				X						X	
18	LASSALLE, Claudine Re205 C10 LASSALLE 0504	X				X											X
	<u>TOTAL</u>	10	1	0	0	17	0	1	3	6	1	1	2	0	0	11	7
<u>SAINT-MARTIN-DE-HINX</u>																	
1	FEKIR, A. pour Frédéric SERAC Re50	X				X										X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	X				X		X								X	
3	Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).					X				X	X		X				X
4	Anonyme Re112 (précision pour Re111)					X				X	X		X			X	
5	LATTASTE, Nathalie, IPARRAGUIRRE, Sandrine et LAFITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	X				X										X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	<u>TOTAL</u>	3	0	0	0	5	0	1	0	2	2	0	2	0	0	4	1
<u>SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE</u>																	
1	ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603					X		X			X		X				X
2	LAPEGUE, Bernard Re71	X				X										X	
3	LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	X				X										X	
4	METGE, Christian Re266					X				X	X	X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	R10 MACS 0604																
	<u>TOTAL</u>	2	0	0	0	4	0	1	0	1	2	1	1	0	0	2	2
<u>SAINTE-MARIE-DE-GOSSE</u>																	
1	THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)					X				X		X				X	
2	Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)					X										X	
3	DEFEUILLET-GOS- SET, Véronique	X				X			X	X			X			X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	Re58																
4	VOISIN, François Re61	X				X					X					X	
5	VOISIN, François Re94 C5 VOISIN 2703 Voir Re61	X									X						X
6	CRON HIRIART, Alex Re113	X				X			X							X	
7	ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	X				X					X						x



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
8	ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	X				X										X	
9	DARRIGRE, Francis Re176					X		X								X	
10	CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	X				X										X	
11	VOISIN, François Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94et Re61	X				X										X	
12	BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	X				X			X	X						X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	X				X										X	
14	VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94 – Re61	X				X						X				X	
15	Maire de SAINTE-MA- RIE-DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	X								X		X				X	
16	Maire de SAINTE-MA- RIE-DE-GOSSE Re230 R10L_SMG_0504	X		X		X			X			X				X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504					X										X	
18	SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	X				X		X								X	
19	SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	X				X		X								X	
	<u>TOTAL</u>	15	0	1	0	17	0	1	5	5	0	7	1	0	0	17	2
<u>SAUBION</u>																	
1	SERAC, Frédéric Re52		X			X							X			X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	<u>TOTAL</u>	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
<u>SAUBRIGUES</u>																	
1	DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603					X										X	
2	SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603					X		X			X		X			X	
3	BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603					X			X	X						X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
4	BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	X				X			X	X			X			X	
	<u>TOTAL</u>	1	0	0	0	4	0	1	2	2	1	0	2	0	0	4	0
<u>SAUBUSSE</u>																	
	DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	X				X										X	
	<u>TOTAL</u>	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
<u>SEIGNOSSE</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
1	BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803														X	
2	BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803					X									X	
3	M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI		X													X
4	MEYRIEUX, Nicolas et BERNARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	X				X		X	X			X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
5	PEIGNÉ, Sandrine Re15		X									X				X
6	MAUBANT, Alexandre Re17					X		X				X				X
7	Anonyme Re39		X			X						X				X
8	Anonyme Re40					X						X				X
9	Anonyme Re41	X				X										X
10	Anonyme Re42	X	X			X						X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES														
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre
11	Anonyme Re43					X						X				X
12	ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après					X		X		X		X				X
13	CAMBLANNE, Lionel Re47	X				X	X			X		X				X
14	Anonyme Re51					X						X				X
15	VIDALINC, Bruno Re59 et Re60 R5 SEI 1603	X				X									X	
16	WOLF, Peter Re74					X	X	X				X		X		



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
17	LAMOUREUX, Claudette Re93 C4 LAMOUREUX 2403	X	X			X		X					X				X
18	BUISSON, Alain Re104					X			X		X		X				X
19	Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403					X											X
20	Anonyme Re129	X	X			X					X		X				X
21	RAILLARD, Christophe Re133	X	X		X	X			X		X		X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
22	Anonyme Re142	X				X						X					X
23	STURBOIS, Denis Re149					X					X	X					X
24	ROZIER, Hervé Re158					X					X	X					X
25	STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLÉ 0304	X				X										X	
26	BOUET, Chantal Re186	X				X		X				X					X
27	DURAND, Jean-Marie Re213					X						X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
28	DURAND, Jean-Marie Re216					X						X					X
29	LEVAVASSEUR, Sophie Re242			X								X					X
30	LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	X		X		X			X			X					X
	<u>TOTAL</u>	12	7	2	1	26	0	4	7	1	7	0	23	0	1	4	25
<u>SOORTS-HOSSEGOR</u>																	
1	Anonyme Re46	X				X		X			X		X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
2	LASSEUR, Célian Re70																X
3	TISSIER, Daniel Re220	X			X			X									X
4	NILSSON, Anna Re243					X											X
5	PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-des- sous.	X				X						X	X				X
6	LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-des- sus R9L MACS 0604	X				X						X	X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	<u>TOTAL</u>	4	0	0	1	4	0	2	0	0	1	2	3	0	0	0	6
<u>SOUSTONS</u>																	
1	DELANGE, Laurent Re2	X				X	X		X		X	X	X				X
2	TOUZANI, Sirine Re3	X				X	X				X	X				X	
3	LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67					X			X							X	
4	POULIN, Pascalie Re73	X				X										X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
5	CAYLA, Catherine Re76	X				X	X		X		X		X				X
6	MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203					X			X				X				X
7	THIBAUD, Didier pour l'association URSP Re97	X				X			X		X		X				X
8	BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603					X							X				X
9	BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003											X					X
10	ANGELU, Alain Re115					X											X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	R2L MAG 1703																
11	AUDEGUIS, Véronique Re132		X			X			X		X	X					X
12	LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BE- DAT 2503					X						X				X	
13	BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003					X										X	
14	BORDUS, Alexandra Re134										X					X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
15	ANTOINE, René Re141	X				X										X	
16	M. et Mme GUILLON Re143					X		X				X					X
17	MATHON, Thérèse Re148	X				X										X	
18	SAVET, Mathilde et PE- REIRA, Frédéric Re153	X				X		X			X					X	
19	LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	X				X										X	
20	MONCASSIN, Alain Re163	X				X				X		X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
21	CORDIER, Bernard Re187	X				X	X				X		X				X
22	MORESMAU, Jean-Michel Re189											X				X	
23	Anonyme Re190										X						X
24	Anonyme Re191										X					X	
25	Indivision d'ARGAIGNON Re204	X				X										X	
26	GEDET, Amélie Re207					X		X								X	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
27	LAMOILLE MORES- MAU, Thomas Re211		X			X			X							X	
28	DIVARD, Michel (Asso- ciation des propriétaires et résidents de Port-d'Al- bret) Re238					X			X		X		X				X
29	PAUME, Nadine Re245	X				X			X							X	
30	LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	X				X			X			X				X	
	<u>TOTAL</u>	14	2	0	0	25	4	1	12	0	10	7	12	0	0	20	10



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
<u>TOSSE</u>																	
1	LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	X				X		X		X			X			X	
2	FP REAL ESTATE Re161	X		X		X						X				X	
3	LABARTHE, Mathieu Re248 et Re35	X				X	X	X		X			X				X
	<u>TOTAL</u>	3	0	1	0	3	1	2	0	2	0	1	2	0	0	2	1
<u>VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	Anonyme Re19			X		X		X								X	
2	Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19			X		X		X								X	
3	Anonyme Re53	X	X	X		X			X			X					X
4	Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64			X		X					X		X				X
5	Anonyme Re88					X						X					X
6	Anonyme Re89		X			X					X		X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	LABEYRIE, Christine Re98					X		X	X				X				X
8	LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98					X							X				X
9	LABEYRIE, Christine Re131											X				X	
10	LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803					X						X				X	
11	Association « Bien vivre au calme à Vieux-Bou- cau » Re135	X				X							X				X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
12	M. et Mme. LARGE-BE- DEREDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	X				X					X		X			X	
13	Anonyme Re214					X						X					X
14	GUYMARE, Hervé Re215		X			X						X		X			
15	Maire de VIEUX-BOUCAU Re222		X			X		X	X		X						X
16	REY, Yvan Re223	X	X			X		X		X		X					X
17	Maire de VIEUX-BOU- CAU	X	X			X	X	X		X		X					X



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	Re229																
18	Maire de VIEUX-BOU- CAU Re252 R2L VB 0504		X			X										X	
19	BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	X				X		X				X					X
	<u>TOTAL</u>	6	7	4	0	18	1	4	5	2	6	3	12	0	1	6	12
<u>RECAPITULATIF ET REPARTITION DES CONTRIBUTIONS</u>																	



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
1	<u>TOTAL MACS</u>	10	6	4	1	21	2	4	12	1	2	8	17	0	3	9	14
2	<u>TOTAL ANGRESSE</u>	5	0	3	0	14	0	3	4	0	4	1	9	0	1	3	11
3	<u>TOTAL AZUR</u>	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
4	<u>TOTAL BENNESSE- MEREMNE</u>	2	1	1	0	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0	3	1
5	<u>TOTAL CAPBRETON</u>	3	4	2	0	11	1	4	5	1	4	0	8	0	1	2	9
6	<u>TOTAL JOSSE</u>	3	0	1	0	4	0	0	1	1	2	1	0	0	0	5	0



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
7	<u>TOTAL LABENNE</u>	2	0	6	1	8	0	4	3	0	0	3	3	0	0	5	4
8	<u>TOTAL MAGESCO</u>	2	1	0	2	3	0	0	0	0	0	2	0	0	0	3	1
9	<u>TOTAL MESSANGES</u>	15	1	5	1	18	1	3	10	1	5	7	11	0	0	8	11
10	<u>TOTAL MOLIETS- ET-MAÂ</u>	7	1	0	7	10	0	0	4	0	5	8	5	2	2	4	9
11	<u>TOTAL ORX</u>	4	0	2	0	5	0	0	2	2	1	2	0	0	0	7	1
12	<u>TOTAL SAINT- GEOURS-DE-MA- REMNE</u>	4	0	0	0	4	0	0	1	0	0	0	1	0	0	4	0



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
13	<u>TOTAL SAINT-JEAN-DE-MARSACQ</u>	10	1	0	0	17	0	1	3	6	1	1	2	0	0	11	7
14	<u>TOTAL SAINT-MARTIN-DE-HINX</u>	3	0	0	0	5	0	1	0	2	2	0	2	0	0	4	1
15	<u>TOTAL SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE</u>	2	0	0	0	4	0	1	0	1	2	1	1	0	0	2	2
16	<u>TOTAL SAINTE-MARIE-DE-GOSSE</u>	15	0	1	0	17	0	1	5	5	0	7	1	0	0	17	2
17	<u>TOTAL SAUBION</u>	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
18	<u>TOTAL SAUBRIGUES</u>	1	0	0	0	4	0	1	2	2	1	0	2	0	0	4	0



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
19	<u>TOTAL SAUBUSSE</u>	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
20	<u>TOTAL SEIGNOSSE</u>	12	7	2	1	26	0	4	7	1	7	0	23	0	1	4	25
21	<u>TOTAL SOORTS- HOSSEGOR</u>	4	0	0	1	4	0	2	0	0	1	2	3	0	0	0	6
22	<u>TOTAL SOUSTONS</u>	14	2	0	0	25	4	1	12	0	10	7	12	0	0	20	10
23	<u>TOTAL TOSSE</u>	3	0	1	0	3	1	2	0	2	0	1	2	0	0	2	1
24	<u>TOTAL VIEUX-BOU- CAU</u>	6	7	4	0	18	1	4	5	2	6	3	12	0	1	6	12



Nombre	REFERENCES Nom, Prénom (R – Re – L - Ce – V – P)	THEMES DEGAGES															
		Zonage	Protection du patrimoine	O.A.P	Emplacements réservés	Règlement et ses annexes	Annexes du PLUi	Règles de mixité	Zones naturelles et espaces protégés	Zones agricoles	Risques	Corrections ET erreurs	Environnement et EBC	Abrogation partielle du PLU de Moliets	Favorable au projet	Neutre	Contre le projet
	<u>TOTAL GENERAL</u>	128	32	32	14	229	10	37	76	27	53	55	115	2	9	58	129

32 - SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

(Voir tableaux pages suivantes)

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	MACS
LACABARATS, Éric	Consultation du dossier et demande renseignements sans dépôt d'observation.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
(Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603	
Anonyme Re16	Considère qu'il serait judicieux d'organiser le PLUi en cahiers communaux mais également de regrouper PLU et PLH pour ne faire qu'un unique document plus efficace et pouvoir mettre en parallèle les règles d'urbanisme et celles de construction. Adresse des propositions relatives aux moyens permettant de développer les logements sociaux.
Anonyme Re26	S'interroge sur les zones situées en arial. Comment seront traitées les annexes à l'habitation (garage, carport, abri de jardin...) ?
OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	Demande qu'une erreur de classement soit corrigée pour les parcelles 1128, 300, 301 1130, situées à Sainte-Marie-de-Gosse. Elles sont considérées comme étant en zone N, alors qu'elles seraient situées en zone constructible.
Anonyme Re56	Est opposé au changement de la hauteur des clôtures séparatives : 4m50 c'est autoriser la "bunkerisation" de la commune qui sera source de litiges entre voisins immédiats (plantations, ensoleillement). Comprend mal la logique « moins de zones urbanisables et plus de densité dans les zones bâties ».
Anonyme Re57	Considère que la modification du PLUi ne profitera pas aux populations locales, les prix de l'immobilier étant beaucoup trop élevés pour quelqu'un résidant et travaillant depuis toujours dans la communauté de commune. Craint que cette modification ne contribue qu'à défigurer les lieux de vie et à éloigner les populations locales qui ne peuvent y acquérir un bien. Redoute les effets d'une urbanisation partiellement inoccupée, qui « boostera » la spéculation, la circulation automobile et la pollution, etc.
Anonyme (X. Olivia) Re85	Souhaite que le réservoir de biodiversité qui impacte une partie de sa propriété, soit étendu à la totalité de la parcelle et que les arbres remarquables qui y poussent soient également protégés. (A joint un extrait de carte ne permettant pas de situer sa parcelle)
Anonyme Re86	Fait part de ses réserves relatives au choix des couleurs des façades dans certaines communes, reprochant le manque de modernité des teintes. Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé pour toutes les communes.
Anonyme Re87	Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé et simplifié notamment en ce qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> - la mixité sociale ; - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>- l'implantation des piscines les constructions par rapport au niveau du sol.</p>
Anonyme Re99	<p>La majorité des communes de la Communauté de Communes sont localisées en Site Inscrit des Étangs landais Sud. C'est une réalité et une reconnaissance que les municipalités se doivent de préserver. Il est essentiel qu'un travail de fond, à l'échelle du Site Inscrit, soit réalisé pour espérer que l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs soit maîtrisé. En effet, quelle qu'en soit l'importance, construire ou aménager impacte toujours le paysage. Dans cette modification du PLUI, les municipalités de Vieux-Boucau et de Seignosse ont retravaillé, voire amélioré, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. C'est tangible même si toujours perceptible notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau.</p> <p>Les habitants ont tout à gagner de la préservation du caractère si particulier des paysages naturels landais et notamment littoraux. Ils forment et impactent notre cadre de vie.</p>
Anonyme Re101	<p>Correctif Contribution n°99</p> <p>Erreur de frappe sur un mot (perceptible/perfectible) au troisième paragraphe, il faut lire: C'est tangible même si toujours perfectible, notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau.</p>
Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	<p><i>L'association dans son premier envoi n'avait pas joint sa contribution (Re144).</i></p> <p>Dans son envoi suivant (Re147) elle indique que le projet de modification n°3 paraît prématuré dans l'attente du résultat d'un recours déposé devant le T.A de PAU.</p> <p>Signale par ailleurs des zonages qui relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation (EMA) ou qui seraient illégaux à MOLIETS-ET-MAÂ (campings considérés comme secteurs urbanisés, secteur bâti à l'ouest des campings considéré à tort comme une agglomération ou un secteur déjà urbanisé, classement en zone urbaine du quartier de Maâ considéré comme une erreur manifeste d'appréciation).</p> <p>A MESSANGES, indique que les corridors écologiques sous forme de pas japonais de la ZAC sont brutalement interrompus.</p> <p>Relève par ailleurs des erreurs matérielles sur les documents graphiques.</p> <p>A SOORTS-HOSSEGOR, le bois du Rey ne doit pas être considéré comme une zone urbaine, puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation (CA Bordeaux).</p>
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145	<p>Présente des observations concernant la protection du patrimoine constatant que seulement 6 communes s'intéressent au patrimoine bâti remarquable, auxquelles il faut ajouter Soorts-Hossegor qui a institué un Site Patrimonial Remarquable (SPR).</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>S'interroge sur les dispositions réglementaires qui vont permettre de protéger réellement ce patrimoine. Les documents consultables dans le cadre de cette enquête publique semblent être, pour la grande majorité d'entre eux, des documents incomplets, inachevés.</p> <p>Demande que les immeubles et les sites patrimoniaux remarquables soient identifiés et protégés dans toutes les communes de la communauté situées dans le Site Inscrit des Étangs landais Sud.</p>
LÉCUSSAN, Nelly Re150	<p>Émet des critiques sur la procédure de modification du PLUi et sur son pilotage en particulier. Elle indique également qu'il s'agit d'un document incantatoire sans actions opérationnelles, répondant au coup par coup à des demandes. Elle indique enfin qu'il s'agirait de travailler différemment, d'anticiper les problématiques et de manager des politiques publiques avec méthode.</p>
ITOÏZ, Bénat Re173	<p>Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcées, d'un ensemble de parcelles situées 1401 route Bayonne, quartier de Campo à BENESSE-MAREMNE Souhaite également que le règlement, concernant la hauteur des constructions dans ce secteur, prévoie la possibilité de pouvoir porter la hauteur maxi à 10 mètres au moins lorsque des justifications techniques l'exigent.</p>
SEPANSO des Landes Re184 et Re201	<p>Dans un mémoire de 13 pages, l'association émet et argumente de nombreuses critiques relatives à la caducité du dossier. En outre elle indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les risques littoraux ne sont pas pris en compte ; - que le PLUi montre des incohérences de choix en voulant urbaniser sur des espaces naturels inondables ; - que le dossier soumis à enquête n'est pas réalisé afin d'en permettre une compréhension aisée par tous les publics ; <ul style="list-style-type: none"> - que le dossier est un contre-sens ; - que l'économie du tourisme telle qu'elle est offerte à l'observation est obsolète ; - que le rapport est muet sur les besoins en eau ; - qu'elle constate la carence du PLUi en l'absence de dispositions relatives au PPRL ; <ul style="list-style-type: none"> - que la densification urbaine fait disparaître des espaces verts ; - que les zones naturelles indicées conduisent à une destruction de l'espace naturel (voir Tosse, camping du Clown Océan et golf) ; <ul style="list-style-type: none"> - que les règles relatives aux clôtures ne sont pas respectées ; - que le traitement des OAP n'est pas pris en compte correctement ; - que cette modification du PLUi permet d'accroître la superficie des zones existantes pour augmenter toujours plus le commerce de distribution et de détails et le tourisme de masse ;



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<ul style="list-style-type: none"> - que l'ouverture à l'urbanisation va minéraliser et imperméabiliser des surfaces conséquentes, s'affranchir des aléas de remontée de nappes phréatiques et continuer à dévaloriser l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau les Bains ; - qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des projets conformément au code de l'environnement ; <ul style="list-style-type: none"> - qu'il est constaté un détournement de l'aménagement des terrasses ; - que les augmentations de population ne sont pas neutres en termes de mixité sociale (pègre, vieillissement, addictions, poids culturels et religieux, ...). <p>L'association indique également que des actions sont en cours devant la juridiction administrative.</p>
SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	Dans un courrier joint, l'association indique qu'elle apporte son soutien aux observations formulées par TERRE2M et MESSANGES ENVIRONNEMENT. Enfin, elle s'étonne que les responsables de MACS n'aient pas compris qu'il fallait davantage de rigueur pour ne pas s'exposer à une multitude de recours au Tribunal Administratif.
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195	S'exprime sur les clôtures pour lesquelles il est considéré qu'elles sont insuffisamment définies. Même si Seignosse a réalisé un travail spécifique qui tient compte des particularités de situation, appelle les responsables à se saisir de ce fléau, à rechercher et à engager les mesures nécessaires pour endiguer la destruction des paysages. Trop de clôtures actuelles ferment et enferment, jusqu'à s'imposer à tous.
Anonyme Re206	Émet plusieurs observations relatives au manque de protection du patrimoine bâti des communes.
MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 et Re203	Indique avoir déposé deux courriers pour Mmes. THEVENET et M. et Mme BAND.
Anonyme Re219	Souhaite savoir quand l'OAP de Bellegarde se fera et savoir si la route et son tracé sont prévus.
Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	Le collectif a le sentiment que ce territoire, à la croisée d'un fort potentiel et d'une attractivité évidente, est en danger de mutations... Le résultat conduit à l'inquiétude... Il apparaît que les transformations en cours, et à venir, ne sont plus sous contrôle et que le potentiel de ce territoire est en péril... De nombreux sites et bâtiments, parfois prestigieux, sont négligés voire oubliés... Ce territoire a fortement besoin, rapidement, d'un projet politique et technique structurant et cohérent en adéquation avec ses atouts, avec les contraintes environnementales désormais avérées et avec les attentes légitimes des habitants... La CC MACS, serait inspirée (si ce n'est pas le cas) de faire appel aux services de professionnels compétents en



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	architecture et patrimoine, en aménagement et urbanisme pour parfaire le projet, de vie, qu'elle propose aux habitants de ce territoire.
PIERROT, Christine Re241	Une seule demande : préservez, s'il vous plaît, toutes les forêts et toutes les zones naturelles. Merci.
Anonyme Re244	Il faut préserver les forêts, zones naturelles, sensibles ... Ne pas laisser construire dans ces zones est important pour garder une qualité de vie, d'air, d'eau et sonore.
Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604	Constata des erreurs relatives à la TVB (zonages agricoles ou naturels) sur les parcelles E157, E162, E163 (sans autre précisions géographiques).
MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	Propriétaire, sur la parcelle AT193, à... ? d'une bergerie construite avant 1943, qui n'a plus d'usage agricole, demande qu'elle soit reconnue comme bâtiment patrimonial
NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159.	
ANGRESSE	
Mme. MIQUEL-BEAU Re23 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements
PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303	Demande que l'accès à « l'opération » par le chemin de Sarrebruck, soit réalisée en sens unique par l'Est en raison des dégâts occasionnés par les camions.
DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303	Demande le classement des parcelles AI126 et 127 en zone constructible. Joint divers documents.
GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303	Fait part de son inquiétude relative aux déplacements sur le chemin de Sarrebruck au regard de l'accroissement de la circulation (voitures et camions) qui va être généré par la construction de 80 logements
MISTOU, Serge	Observations identiques à celles-ci-dessus.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re78 R5 ANG 2303	
M. et Mme. GUILLERAUT, D. Re80 R6 ANG 2303	Considèrent et expliquent qu'il est inconcevable de faire du chemin de Sarrebruck une voie de circulation au regard de son étroitesse et des dégâts qu'occasionneront les camions.
SCI LAURENS Re95	A fait l'acquisition d'une petite parcelle dans la continuité de la sienne qui comprend à l'heure actuelle 5 locaux commerciaux, en plein centre de la commune. Ces parcelles sont recensées au PLU comme zone commerciale. Elles avaient avec une emprise au sol de 30% avant de passer dernièrement à 22%. Indique qu'en achetant cette petite parcelle, la SCI cherchait à récupérer de la zone constructible pour continuer d'y développer les commerces et pour agrandir l'existant. En l'état actuel, n'a pas gagné d'emprise avec l'achat de ce terrain. Souhaite que la constructibilité repasse à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans l'ancien PLU).
KEISER, Nicolas Re96	Souhaite que les parcelles AC149 Et AC150 soient rendues constructibles. Joint un plan.
POUDENX, Jean-Denis Re210	Argumente et est opposé à la règle qui veut que les bassins de piscines soient intégrés à l'emprise au sol. Plaide pour des dérogations au cas par cas.
Anonyme Re226	Émet des observations relatives à la voirie et aux conséquences nuisibles de l'accroissement de la circulation La superficie des parcelles, le pourcentage constructible de 30% et la règle stipulant un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales n'offre pas beaucoup de possibilité de constructions supplémentaires (par exemple piscines ou abri de jardin).
Anonyme Re232	Dans une contribution ne permettant pas de situer la commune, adresse diverses recommandations et critiques portant sur l'environnement, le développement, l'emploi, la loi littoral et la remise d'un diagnostic tardif De « Nature et loisirs et de la Sté civile littorale ».
Anonyme Re233	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit, où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.
Anonyme Re234 (voir Re233)	Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit, où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.
Anonyme Re235	Merci de protéger et de conserver l'ensemble des zones forestières et de ne pas augmenter les surfaces constructibles.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	Concernant l'OAP n°1, souhaite apporter des précisions quant au sens de circulation des véhicules qui devront quitter cette OAP, vers l'Est en direction du rond-point du collège.
AZUR	
CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203	Aucune observation sur le registre de la commune d'AZUR. A indiqué : « pour information ».
DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203	Demande le classement en zone constructible des parcelles 616,617,618.
BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003	Est opposée au changement de zonage de la parcelle GO 334 située à AZUR ce qui obère son projet d'implantation de « petites structures touristiques ».
BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103	Est opposée au reclassement en zone N de la parcelle G334 sise à AZUR.
BENESSE-MAREMNE	
Anonyme Re14	Indique qu'acheter un terrain au prix fort avec une emprise au sol de 40% et la réduire par la suite est assez injuste. Aujourd'hui propriétaire ne peut réaliser les projets qui avaient été projetés de faire lors de l'achat !
VINATIER, Cécile Re84	Demande l'augmentation des surfaces constructibles pour les petits terrains de moins 450m2.
Mairie de BENESSE, MAREMNE Re154	Demande la correction d'un oubli dans le dossier soumis à enquête publique (extension du secteur de mixité renforcée) et que la hauteur des bâtiments en secteur de mixité renforcée soit modifiée pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (conservée à R+1) et portée à 10 mètres pour les autres.
Mairie de BENESSE-MAREMNE Re155	Contribution identique à celle-ci-dessus
CHIRLE, Yves	Demande le classement dans le patrimoine remarquable de la bâtisse située sur la parcelle AL91



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re270 R1 BM 0803	
CAPBRETON	
Anonyme Re6 À rapprocher de Re7	<p>Indique avoir l'impression d'avoir un PLUI à 2 vitesses avec des obligations pour les particuliers (demande de certificats phytosanitaires pour l'abattages d'arbres non protégés, obligation d'électrifier portail lors d'une réfection de clôture, obligation d'avoir 2 places de parking par maison sur le terrain, obligation de faire des puisards quand on veut juste faire la réfection de sa clôture, etc.) alors que pour les promoteurs des grosses résidences il n'y a pas 2 places de parking prévues par appartement dans les nouvelles résidences de Capbreton.</p> <p>Des arbres anciens sont abattus pour planter des mini-bosquets.</p> <p>On construit des bâtiments en plein centre-ville de Capbreton, on cherche les 40% d'espaces verts du terrain.</p> <p>On accepte la construction de bâtiments ne respectant pas le style d'urbanisme local (ex des cubes) et on rase les villas basco-landaises.</p>
Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)	<p>L'emprise au sol à Capbreton est passée de 20% à 40% en 2020. Cette modification du PLUI a permis la construction de nombreux immeubles sur des parcelles minimales (avec les conséquences négatives d'une densification sans infrastructures qui suivent)..</p> <p>Il faut repasser a 20% d'emprise au sol.</p>
Anonyme Re8	<p>À CAPBRETON les résidences poussent comme des champignons depuis le nouveau PLUI.</p> <p>Des centaines de logements supplémentaires ont ainsi été autorisés en à peine 3 ans sans pour autant adapter les infrastructures de la ville.</p> <p>Il est temps de faire une pause de plusieurs années !!</p> <p>Pour ce faire, il convient de limiter à nouveau des droits à construire sur la commune de CAPBRETON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrouver les emprises au sol de 20% au lieu de 40% ; - abaisser le nombre de niveaux autorisés à R+1. <p>Le quartier BONAMOUR est particulièrement touché (92 logements créés sur le site de l'ancien centre de vacances + 20 en face de l'hôtel du Parc + 22 en face de la station TOTAL + 20 avant le stade + 45 à l'hôtel du Parc, soit près de 200 nouveaux logements dans un rayon de moins d'1km2...).</p>
Anonyme Re18	<p>Capbreton n'est pas dimensionnée pour accueillir de nombreux immeubles, il faut garder « la taille actuelle des habitants » et ne pas construire des immeubles de plus de 1 étage, sans détruire la flore.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Anonyme Re20	<p>Il faut arrêter de permettre autant de nouvelles constructions qui pour la plupart, ne respectent pas l'architecture locale et les besoins réels de la population, à savoir, des logements abordables pour les habitants et non des blocs de béton défiscalisés destinés à la location saisonnière ou à la résidence secondaire. La ville est soumise à des contraintes environnementales énormes (recul du trait de côte, inondations, remontée des nappes phréatiques, réchauffement climatique, feux de forêts, ...) et pourtant il n'y a jamais eu autant de constructions ! C'est irresponsable en plus d'être contradictoire aux discours des élus. La construction à Capbreton est digne d'un Tetris où l'empilement sans espace vacant est de mise. Merci de mettre également en place sur Capbreton, un VRAI classement des villas, sites et arbres remarquables. Préservez les zones naturelles et ne permettez plus d'abattre des arbres centenaires pour des spécimens nains qui n'apporteront jamais de bénéfice équivalent.</p>
Maire de CAPBRETON Re62	<p>Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la rédaction en page 31 du règlement écrit relative aux démolitions des bâtis remarquables recensés, la commune propose la rédaction suivante : "les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABE" ; • sur la réponse apportée par MACS concernant les installations saisonnières et démontables bénéficiaires d'une AOI ou d'une concession de service, la commune souhaiterait connaître la prise en compte ou non, de cette demande. Il est rappelé en l'espèce, la position favorable de la commune à ces installations ; • sur la trame bleue, en page 37 du règlement écrit, la commune rappelle en l'espèce sa position concernant l'obligation de replanter des arbres en compensation à ceux qui pourraient être abattus, et ce, en vue du développement paysager du territoire. En ce sens, la commune n'est pas favorable à une compensation de "O" planté pour "1" abattu et souhaite à minima une compensation de "1" pour "1" voire "2" pour "1" selon les cas de figure ; • sur l'aléa feu de forêt, la commune souhaite des explications plus précises sur l'avis défavorable à sa demande qui portait sur la compatibilité du projet d'extension du camping de la Civelles et d'installation de futures activités agricoles à la Pointe au regard de ces nouveaux périmètres d'aléa feu de forêt. Il avait en effet été indiqué à la commune, que ces derniers ne remettaient pas en question ces deux projets d'installation. <p>Sur la liste du patrimoine bâti, la commune souhaite rappeler que la nouvelle liste complète comporte 190 villas remarquables et non 188 tel que mentionné.</p> <p>Sur les linéaires commerciaux : la commune confirme vouloir conserver des linéaires commerciaux uniquement sur les zones suivantes afin de conforter les activités commerciales existantes :</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<ul style="list-style-type: none"> • boulevard des Cigales : conservation d'un linéaire commercial uniquement sur les zones OAP économiques existantes ; • avenue Jean Lartigau : le long des commerces existants (boulangerie des Pins et pizzeria) ; • avenue Maurice Martin : conservation d'un linéaire commercial le long des commerces déjà existants ; avenue Maréchal de Lattre de Tassigny : le long des commerces existants (du Line'Up Café jusqu'à l'impasse de la Savane). Également, le long des commerces déjà existants à l'extrémité ouest de la rue Desjobert et ce, afin de conforter les activités de proximité pour des quartiers densément peuplés en haute saison notamment.
CALMELS, Thierry Re65	Indique que pour les constructions, en particulier celles avec étage, il conviendrait d'interdire complètement la construction de mur aveugle en limite de propriété. Cela peut se concevoir quand on a des immeubles contigus avec mur mitoyen, mais cela est une aberration quand on se trouve avec une maison coincée entre deux immeubles avec mur aveugle côté maison.
CALMELS, Thierry Re66 et Re65	Malgré les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et entre parcelles prévues au PLU, on constate une non application de ces règles sur de nombreuses constructions neuves ou rénovées. Un meilleur suivi de la conformité des DP et PC serait nécessaire. Une meilleure description de ces prescriptions dans le PLU pourrait aussi contribuer à ce respect
GARRO, Simon Re68	Le PLUi doit être largement modifié concernant la ville de Capbreton pour contrôler l'urbanisation massive « en roue libre et la création exponentielle de résidences ». <p style="text-align: center;">Formule diverses propositions (voir le détail dans sa contribution).</p>
DARRABA, Roger Re79	Considère que le coefficient de pleine terre ne tient pas compte des surfaces perméables. Ce coefficient de pleine terre pourrait être remplacé par un coefficient de biotope qui est plus sensé. Ce coefficient tient compte des diverses perméabilités du sol <p style="text-align: center;">Voir liens ci-dessous :</p> <p style="text-align: center;"> https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2020/07/Fiche-CBS.pdf https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/ </p>
AMBLARD, Julie Re247	<p style="text-align: center;">Argumente et souhaite la création d'un STECAL, 8 route de la Pointe à Capbreton</p>
TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503	<p style="text-align: center;">S'exprime sur le calcul « pleine terre » pour l'infiltration des eaux de pluie.</p>
JOSSE	

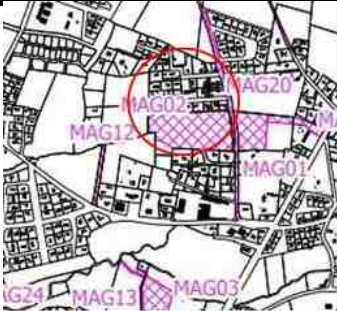


IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
COMA-HAMLIN, Mylène Re25	Lors de la première publication du PLUI de 2020 et à sa demande, son terrain (B 89) est passé en zone STECAL (Cf PJ) puis est repassé en zone N. Souhaite que cette parcelle soit à nouveau classée en zone STECAL Indique qu'après « remaniement du cadastre », il s'agit aujourd'hui de la parcelle AI 5 (carte jointe).
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	S'est présentée à la permanence de Saubusse pour se renseigner sur la possibilité de construire en zone N. A été renseignée.
RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	Demande la rectification de périmètre de l'OAP N°2 de JOSSE pour laquelle il est indiqué qu'il faudrait inclure la parcelle B 1064 dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur le croquis ci-joint. Ce point a été vu en amont avec la commune.
Maire de JOSSE Re167	Relève et décrit certaines erreurs et corrections dont il demande la prise en compte dans le projet final de modification n°3 du PLUi.
GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	Demande quel est l'état d'avancement de la voie verte devant relier Josse au littoral. Fait état de la détérioration, par les camions, de la route d'accès à la déchetterie. Interroge sur l'état d'avancement de la création d'une police de l'urbanisme au sein de la CC MACS.
LABENNE	
RIGAL, Juliette Re1	Concerne l'OAP n°1 qui est prévue derrière l'ancienne maison de Mr et Mme CAMY située au 5 chemin du Rey. A pris connaissance du projet d'OAP1 lors de l'acquisition, et a relevé une anomalie sur le plan de l'OAP 1. Effectivement, il se trouve qu'un « Réseau de promenade et mode doux » est prévu et débouche (sur le plan) sur l'une de ses parcelles (AI 267). Document joint. (sa parcelle en rose et la flèche du réseau de promenade qui débouche sur sa parcelle entourée en violet). Aimerais avoir la certitude qu'il s'agit là d'une erreur et qu'en aucun cas il n'y aura de réseau de promenade sur cette parcelle privative le jour où le projet sera enclenché. Demande enfin, qu'aucun « réseau » ne passe dans son jardin.
Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003	Concerne l'OAP n°2 ; il conviendra d'élargir la typologie de l'habitat à habitat collectif ; corriger une erreur matérielle de cette OAP (parcelle C671).
Mme. MIQUEL-BEAU Re31	Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
R1 LAB 1303 A rapprocher de R1 ANG1303	Problèmes de poubelles non ramassées et éclairage insuffisant de la voie piétons et cyclistes.
DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303	Demande à ce qu'il ne soit pas imposé la construction de logements sociaux. Dans le cas contraire, demande que la superficie à la parcelle de 600 m2 soit majorée.
FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303	Demande que soit précisé dans le règlement si le gazon synthétique doit être considéré comme de l'espace en pleine terre.
FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903	Demande que les OAP soient numérotées et la reprise du schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sur les plans règlementaires conformément à l'intégration de la partie espace de nature à préserver, située sur les parcelles AI 135 et AI 136.
M. et Mme. GARCIA Re116 R5 LAB 2903	Sont opposés à l'aménagement de l'OAP10 (trafic excessif nuisant à la qualité de vie et à la protection de l'environnement).
CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	Argumente pour le maintien du zonage actuel à LABENNE, des parcelles B519, B680, B685, B686, B1165, et B1166.
ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	Argumente et demande la création de logements sociaux pour tous les programmes immobiliers. Considère que l'OAP de l'avenue de l'océan n'est plus d'actualité. Met en garde sur l'imperméabilisation des terres et se plaint du stationnement anarchique.
MAGESCQ	
ANGUELU, Alain Re44	Sollicite sur la commune de SOUSTONS, une autorisation de passage sur la parcelle BX210, pour desservir les parcelles BX209-BX211-BX212. (Document joint).
WATTINE, Dominique Re48	Défenseur des intérêts de l'indivision HONTEBEYRIE, rapporte une erreur concernant la servitude située sur la parcelle AA62 à MAGESCQ qui a été levée mais qui figure toujours sur le plan de zonage. Demande la rectification.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	 <p>A joint une lettre du maire de MAGESCQ en date du 10 mars 2023</p>
LASSALLE, Jérôme Re63	<p>Sur l'OAP DOS SANTOS à MAGESCQ (parcelles AL 50, 51, 120 & 136), qui apparait à la page 119 du projet de modification n°3 des OAP, il apparait une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle AL 51 qui est schématisée en marron sur le plan, à savoir : "Bâtiment à préserver et à mettre en valeur". Cela constitue manifestement une erreur car :</p> <p>1°) Cette cabane de jardin n'a aucune valeur architecturale (cf. photos jointes) ;</p> <p>2°) Pour avoir rencontré plusieurs fois la mairie et pour avoir eu des échanges avec le service de l'ABF dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire, cet élément n'a jamais été repéré comme "à préserver" (cf. document de travail en pj).</p> <p>Demande de "déclasser" cet abri des éléments " à préserver et à mettre en valeur", et donc d'autoriser sa démolition.</p>
Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703	<p>Demande et justifie la suppression de l'emplacement réservé Mag11 (Joint un courrier).</p>
MESSANGES	
DELUS, Nicolas Re24	<p>Le plan TVB (3.2.8) du règlement graphique pour la commune de Messanges classe la partie sud de la parcelle AI 247 en "Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral".</p> <p>Cette parcelle est par ailleurs classée en périmètre Carrière (Plan réglementaire 3.2.1) puisqu'elle fait partie du périmètre autorisé de la sablière LAUSSU de Messanges.</p> <p>La zone classée en « Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral » semble correspondre sur le terrain, à la bande d'exclusion d'extraction de 10 mètres constituée d'un talus végétalisé.</p> <p>Indique qu'il semble donc que ce classement est erroné. A joint une carte.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	Demande le classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 actuellement classées en N au lieu-dit Le Houdin à Messanges.
VAN ZUNDERT, Joost Re102	Regrette la construction de nouveaux lotissements et plaide pour des constructions modérées en liaison avec le respect de la nature. Le délicat équilibre entre espaces naturels, océan et vie humaine était toujours plus au moins respecté dans cette commune
DESCAMPS, Barbara Re103	Demande une meilleure protection de la dune protohistorique au niveau de la Zac du Moisan à Messanges avec l'existence de boisements et milieux naturels que les concepteurs de la ZAC souhaitaient protéger. Ceux situés à l'Est sont classés sensibles : le ruisseau de La Prade avec ses rives boisées classé en ZNIEFF de type I. L'extrait du plan TVB qui suit montre que les corridors du Sud et du Nord de la ZAC ne sont pas connectés entre eux et ne peuvent donc pas assurer la continuité écologique avec les autres milieux naturels et ce, en reliant tous les boisements, en particulier ceux périphériques de la ZAC, préservés par un classement EBC. Il convient donc de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains (qui en sont partie) en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue.
COURTAZELLES, Jean-Denis Re110	Considère qu'à MESSANGES : - certains projets comme l'OAPI entrent en contradiction avec la loi littoral ; - le manque de préservation de corridors écologiques notamment pour le projet entre la Zac de Moisan et la piscine ; - la non prise en compte globale des dernières études de la DDTM40 sur le risque littoral et débordement de cours d'eau (équilibre fragile des zones entre Moliets , la Prade, Moisan et Vieux-Boucaux ; - certaines zones sont très sensibles à l'écoulement des eaux ou remontées de nappes phréatiques lors des épisodes climatiques de plus en plus violents, hors elles ne sont pas clairement identifiées. Indique que globalement cette modification du PLUI ne paraît pas cohérente avec les orientations nécessaires qui devraient être prises pour faire face aux défis climatiques qui nous attendent.
FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	Souhaite pouvoir ériger une maison sur la parcelle AK345, située en zone N.
DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral.



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-dessus	S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral.
DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	Souhaite et argumente sur les raisons qui justifient la demande de classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 sur une surface de 72 ares 97 ca. Joint un extrait cadastral.
Mairie de MESSANGES Re151	Dans son courrier le maire de MESSANGES, sollicite la modification du règlement (page 55) de façon à permettre les activités de restauration dans les espaces de proximité, car il s'agit d'une activité déjà existante.
COUDRAY, Clémence Re165	Demande que soit accueillie favorablement une déclaration préalable pour des travaux sur les parcelles AC0323 et AC0322 ; celle-ci a été refusée considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominante. Demande le retrait des parcelles du zonage réservé à l'hébergement hôtelier et touristique.
DESCAMPS, Vincent Re183	Attire l'attention sur la parcelle AD457 (Idu 40181000D0457) située dans la ZAC du Moïsan à Messanges. Cette parcelle est située sur une dune protohistorique boisée qui est de plus un corridor écologique. Indique qu'une pétition en ligne a enregistré 1030 signatures. Des recours ont été déposés devant la justice administrative contre un permis de défrichage et de construire.
SAINT AROMAN, Christophe Re185	Dans sa contribution, argumente et fait état de diverses incohérences relatives : <ul style="list-style-type: none"> - aux parcelles AB91/92/93 ; - à la démarche ERC des zones humides ; - à des contradictions concernant l'aménagement des OAP ; - à la méthode d'évaluation de la présence et de la superficie d'une zone humide ; - aux mesures prévues pour prendre en compte les sensibilités environnementales de certains zonages.
MESSANGES ENVIRONNEMENT Re188 et Re221	L'association considère, dans un document de 12 pages, qu'aujourd'hui, la priorité est la décarbonation d'un tourisme gourmand en mobilité. L'activisme immobilier met ce territoire sur une trajectoire opposée aux exigences de la transition écologique et énergétique induite par les dérèglements climatiques. Le faible nombre d'emplois productifs dans la commune ne justifie pas un besoin accru de résidences principales et donc la part des résidences secondaires (et vacantes) actuelle ne pourrait qu'augmenter.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>A-t-on évalué l'impact sur les infrastructures et les services municipaux et de Mecs (eau, énergie, personnel, voirie, impôts...)?</p> <p>L'association argumente et indique également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'OAP n°1 doit être supprimée et que l'OAP n°2 doit être modifiée ; - que l'OAP n°5, viole la loi littoral ; - que la commune est impactée par les risques liés à l'eau ; <p>- qu'en matière de protection environnementale, espaces naturels, biodiversité, il convient de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue. Elle émet également des observations sur les aléas feux de forêt, les inondations, la mobilité, les liaisons douces, les espaces réservés à créer et conclue en indiquant et développant que ce PLUi n'est pas satisfaisant.</p> <p><u>Nota</u> : la contribution Re221 concerne l'envoi de documents de meilleure qualité.</p>
CARUSO, Ange Re192	Argumente et émet des observations relatives à l'OAP n°2 de MESSANGES et plus particulièrement sur les conséquences de gestion des zones humides (environnement, aléas). Joint un document de 4 pages.
CARUSO, Ange Re193	Adresse une copie du document de 4 pages cité ci-dessus.
Anonyme Re199	S'insurge contre les permis de construire « anarchiques » délivrés dans le lotissement Arné, route du Coy (style des maisons, implantations, nuisances).
LARROUDÉ, Christian Re212	Est opposé à la modification n°3 du PLUi et sur le développement immobilier de la commune au détriment de l'environnement. S'interroge sur son intérêt et espère que les élus ne sacrifieront pas le court terme et la spéculation au détriment d'une vision pérenne et donc harmonieuse des territoires.
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m ²), AM196 et AM197.
MOLIETS-ET-MAA	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables.
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
COMBOURIEU, Danièle Re171	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU. (Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES).
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03
Association TERRE2M Re172	A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant : <ul style="list-style-type: none"> - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; <ul style="list-style-type: none"> - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents sont joints à l'appui de ce qui précède).
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages. Voir Re 172 ci-dessus.
GICPP Re164	Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUI concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada.
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc , pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment.
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporte une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-et-Maâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave.
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe.
BERNADETTE, Sabine Re217	Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217)
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer).
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable.
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198).
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement, en zone constructible, de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658.
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re28 R2L ORX 1302	
DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303	Il manque un chemin de servitude sur la parcelle B529 permettant l'accès aux parcelles B531 et B95.
Maire d'ORX Re152	Demande d'accepter et justifie la requête de son conseil municipal de lever les conditions d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2 et de son ouverture à l'urbanisation qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP 1 ainsi que du retrait d'emplacement réservé ORX09.
CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	Interroge sur la possibilité du reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A de plus grande contenance, appartenant à un même propriétaire.
CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	Demande le reclassement de la parcelle 40213 B 529 : de zone naturelle à zone agricole « ou mieux urbaine ».
Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604	Demandent que soient effectuées des corrections sur le parcellaire du GAEC « Les Maraîchers du Béquillon » (détourage figurant page 107 de la notice explicative).
MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304	Argumente et demande la levée d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2, de son ouverture à l'urbanisation, qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP1 ainsi que du retrait de l'emplacement réservé ORX09.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	
DASSÉ, Sébastien Re69	Souhaite que la parcelle CA 32 du Barias, catégorisée actuellement en zone N, devienne constructible. Cette parcelle jouxte la zone du Barias déjà urbanisée et candidate à recevoir un nouveau pôle médical et à l'agrandissement du commerce LIDL. A pour projet de créer un lotissement avec des prix accessibles.
NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles 126, 79 et 73 actuellement classées en zone N à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE A joint un extrait cadastral.
DACHARY, Françoise Re128	Demande que la parcelle BK 378 située à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, soit rendue constructible en partie ou en totalité. A joint 3 documents.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
R2L SGM 2903	
JOLIBERT, Philippe Re136	Venant de cesser son activité professionnelle sur la parcelle CD 88 pour cause de retraite, il souhaiterait que celle-ci, située en zone urbaine, devienne à vocation résidentielle exclusivement. Joint un extrait cadastral.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	
M. et Mmes. LAGAIN, PLIS-SART et BISIG Re117 R1L SJM 2903	Sont opposés à la construction de quatre logements sur la parcelle 793 qu'ils considèrent comme inadaptée au regard de leur quiétude, de la voirie, de la sécurité et de l'environnement, (Ont joint un extrait cadastral à leurs 3 courriers)
ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903	Demande le changement de zonage des parcelles agricoles B66, B67, B70 afin de permettre la construction d'une annexe à l'habitation.
HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903	Demande le classement d'une haie sur la parcelle AC405 en l'intégrant à la TVB ainsi que le classement d'arbres remarquables.
MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles OD1218, OD1221, OD1223 et OD1224.
GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903	Consultation du dossier d'enquête relatif au classement de l'EARL MOURACH
M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58	Voir la contribution n° Re58 déposée le 22 mars 2023 concernant la commune de Sainte-Marie de Gosse
SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903	Demande le changement de classification de zone agricole en zone d'activité pour les parcelles 433, 430, 425, 427 (dépôt EURALIS).
DONGIEUX, André Re124	Demande de renseignements sur la possibilité de transformer des bâtiments d'exploitation en habitations au 830 route de la Tourne.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
R8 SJM 2903	
ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903	Demande le classement en zone constructible des parcelles A433, A434, A835, A837, A1282.
LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209 C11 LASSALLE JeanDidier 0503	Argumente et demande que ses parcelles B438, 437 et 430 soient classées en zone U au lieu de zone N. (Joint un extrait cadastral).
LASSALLE, Marthe Re166	Demande et argumente pour que la parcelle cadastrée A1027 actuellement classée en zone N, soit rendue constructible.
LASSALLE, Marthe Re224	Conteste le classement en zone A des parcelles 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Bellevue qui étaient classées en AUHf.
PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	Demande la transformation de bâtis, sur la parcelle 479, le changement de destination pour un hangar sur la parcelle 486 et un changement de classement de la parcelle 485 afin de pouvoir y construire. (Joint un plan).
DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	Demande le changement de destination de la parcelle C826 sur laquelle est implanté un ancien atelier.
LASSALLE, Marthe Re194	Demande de reclassement en zone U des parcelles LAFITTE section 605-607-469. Joint un document avec extrait cadastral.
THEVENET, Gladys Re202	Demande le classement, même partiel, en zone constructible de la parcelle A1387.
BAND, Damian et Audrey Re203	Demandent que les parcelles A1383 et A1386 qui au total font la superficie de 1668m ² , soient partiellement reclassées en zone constructible, afin de permettre la construction d'une extension qui correspond à un projet de garage (60m ²). Demandent également sur la totalité des parcelles en zone A (1668m ²) de transférer uniquement 500m ² en zone constructible.
LASSALLE, Claudine Re205	Demande le classement en zone constructible de la parcelle A1207. Joint un extrait cadastral.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
C10 LASSALLE 0504	
SAINT-MARTIN-DE-HINX	
FEKIR, A. pour Frédéric SE-RAC Re50	Propriétaire de la parcelle 565 du plan ci-joint au 185 route de SOULE à ST MARTIN DE HINX, souhaite qu'elle soit incluse dans la zone U l'entourant partiellement. Plusieurs parcelles seront prochainement construites (3 permis de construire ont été obtenus récemment (parcelles 447, 449, 450, et 455). Joint un plan.
CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	Propriétaire de parcelles à LABENNE, souhaite qu'elles conservent la possibilité d'aménagements commerciaux.
Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).	A constaté que la parcelle OH283 devrait passer en STECAL. Aimerais en connaître les raisons. Il y a 2 ans en continuité de cette parcelle, il a été institué un STECAL (route de l'INRA / Billon) important avec la possibilité de construire 9 maisons. Ces terrains étaient exploités par des agriculteurs de la commune. A l'époque il m'avait été dit : "raison exceptionnelle". Faut-il transformer le territoire de la commune en village dortoir ? De plus la route de Billon étant étroite les véhicules se croisant doivent déjà empiéter sur sa parcelle OH282. Où est "la dent creuse" ?
Anonyme Re112 (précision pour Re111)	Indique que la contribution Re111 concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx.
LATTASTE, Nathalie, IPAR-RAGUIRE, Sandrine et LA-FITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	Souhaitent que les parcelles G491, G493, G495, G497 et G498, soient classées en zone constructible.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	
ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603	S'inquiète sur l'atteinte à sa vie privée en raison de l'implantation d'un bâtiment dont les ouvertures sont dirigées vers sa propriété et sur les risques générés par la circulation chemin de Laste qui desservirait le collège à travers une zone humide.
LAPEGUE, Bernard Re71	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne, 40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne, 40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.
METGE, Christian Re266 R10 MACS 0604	Souhaite qu'il ne soit plus fait état des aléas feux de forêt et remontées de nappe sur la parcelle agricole AH170.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	
THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)	318 chemin du Comte : parcelles 40271 B 65 - 40271 B 66 - 40271 B 67 - 40271 B 70. Ces parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il n'y a pas d'exploitation agricole concernée par ces parcelles. Souhaite construire un abri voiture ouvert sur la parcelle 67 et un « pool house » sur la parcelle 70, cela est impossible. Comment faire ? A joint plusieurs cartes.
Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)	Demande de modification des hauteurs maximales des limites séparatives toutes zones AU : passage à 2 mètres de hauteur.
DEFEUILLET-GOSSET, Véronique Re58	Dans un courrier joint à l'observation Re58, demande le classement en zone constructible des parcelles appartenant à l'indivision Gosset, situées lieu-dit « Arrihourcat » et cadastrées section I n° 100, 101, 929 et 931, actuellement classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière (zone en rouge sur le plan joint à la lettre).
VOISIN, François Re61	Demande, à Sainte-Marie-de-Gosse, l'intégration dans la zone urbaine du secteur des deux lotissements LE CLOS DE MIL-HOUQUET et LES PEUPLIERS qui ont été oubliés.
VOISIN, François Re94 C5 VOISIN 2703	Constate une erreur à corriger relative aux lotissements Clos de Milhouquet et Les Peupliers dont la zone entourée de rouge sur le document joint n'a pas été classée en zone urbaine.
CRON HIRIART, Alex Re113	Agriculteur, apporte des précisions et décrit son exploitation biologique et afin de lui permettre l'accès aux droits d'urbanisme en adéquation avec son activité sur le siège de son exploitation, demande le passage en zone agricole des parcelles G 187, 186, 185, 184 et 641 actuellement situées en zone N.
ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	Signale des erreurs de classement des parcelles I300, I301, I1130 et I1128 qui devraient être en zone constructible.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	Demande la constructibilité de la parcelle 667.
DARRIGRE, Francis Re176	Demande qu'un ancien bâtiment agricole qui est devenu l'annexe d'une habitation puisse changer de destination.
CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	Demande que la parcelle 416 actuellement en zone N, soit classée constructible.
VOISIN, François Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94 ci-dessus	Demande le classement en zone U de la ...illisible... I1323.
BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	Demandent le classement des parcelles I845 et I848 en zone agricole au lieu de zone naturelle
LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	Demande l'extension de la zone U sur la parcelle D533 et partiellement sur la parcelle D143. A joint un courriel à sa contribution.
VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94	Demande le classement en zone urbaine de deux lotissements et d'une dent creuse I1323.
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re227 R9L SMG 0503	Demande la correction d'erreurs matérielles. Joint une lettre.
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re230	Demande la modification de l'OAP « Habitat » portant sur le nombre de logements, sur le nombre de logements à l'hectare, l'implantation d'un logement collectif et la création d'un corridor japonais.



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
R10L_SMG_0504	
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504	Demande de clarifier les règles pour le recul hors agglomération pour les routes départementales de 1ère catégorie.
SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	Demande le changement de destination pour les parcelles OA800,801,34 et 35, classées en zone N. À noter la présence : - d'un bâti existant sur la parcelle 801 - de murs de l'ancienne maison d'habitation d'origine sur la parcelle 800 A joint deux documents.
SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	Mêmes demandes que ci-dessus.
SAUBION	
SERAC, Frédéric Re52	Demande pouvoir construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 2414, jouxtant un arial aménagé, au lieu-dit Arguins à Saubion. A joint un plan cadastral. (la vue aérienne citée dans l'observation est absente).
SAUBRIGUES	
DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603	Demande le classement en zones constructibles de deux parcelles situées : 1°) – à Soorts-Hossegor (AS75) ; 2°) – à Orx (OD473).
SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603	Souhaite : 1°) – à SAUBRIGUES, rebâtir une écurie en couverture photovoltaïque sur la parcelle D751 ; 2°) – à SAUBRIGUES, sur la parcelle AH551 (lire AH37) en zone agricole, construire un bâtiment de stockage. Possède un C.U ; 3°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, que soit reconsidérée la trame bleue impactant les parcelles OB515, 516 et 517 (le ruisseau ne coule que deux fois par an) ; 4°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, pouvoir accueillir du public sur la parcelle OB515 et implanter des Habitations Légères de Loisir sur la parcelle OB517 (demande de permis en cours).



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603	Demande le classement en zone agricole de la parcelle OB57 actuellement classée en zone naturelle afin de débiter une activité de maraichage.
BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	Argumentent et demandent le reclassement en zone A de la parcelle OB0057, actuellement classée en zone N, afin de créer une entreprise de maraichage et d'élevage avec des légumes et de la volaille dans un premier temps, puis des fruits dans un second temps, afin de préparer des pots pour bébés.
SAUBUSSE	
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	Demande renseignements pour possibilités de construction en zone N.
SEIGNOSSE	
BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803	Consultation sans observation. N° R3_SEI_0803
BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803	Indique que la zone des 50% d'emprise sur des zones pavillonnaires et résidentielles, a un découpage qui manque parfois de sens. Comment se fait-il que AK272 soit dans le périmètre de 50% et non AK188 ? La logique serait d'exclure AK272 et AK273 de cette possibilité d'augmentation d'emprise au sol, afin de préserver le caractère résidentiel de cet îlot de constructions.
M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI	Contestent le classement du bâtiment sur la parcelle AK251, située au 2123 ave. Charles de Gaulle à Seignosse, dans les éléments du patrimoine à protéger. Demandent le retrait du bâtiment.
MEYRIEUX, Nicolas et BER- NARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	Indiquent avoir un projet d'installation agricole sur des terrains SAFER, répertoriés en réservoirs de biodiversité, ce qui mettra à mal la viabilité économique du projet (parcelles BS50 à Saint-Geours-de-Maremne et BO135, BO139, BO141, BO946 et BO948 à Josse).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
PEIGNÉ, Sandrine Re15	Fait part de son opposition à la modification du PLUi sur la commune de Seignosse. Ce projet va faire perdre l'âme de "village" de Seignosse.
MAUBANT, Alexandre Re17	Contre ce nouveau PLUi. Les clôtures seront inesthétiques, la hauteur de 4,50m en limite séparative ! Et pourquoi pas 10m tant qu'on y est ! 25% de logements sociaux qui ne bénéficieront pas aux jeunes Seignossais qui ne parviennent pas à se loger, mais à <i>modéré par le commissaire enquêteur en raison du caractère injurieux de cette partie de la contribution.....</i> qui n'apportent rien à notre territoire. Non aux promoteurs qui vont bâtir des logements sur plusieurs étages, qui vont défigurer notre environnement. Ces décisions sont absurdes et laissez la nature tranquille.
Anonyme Re39	Indique qu'actuellement, aucun bâtiment de la commune de Seignosse n'est classé dans la catégorie « éléments patrimoniaux à préserver ». Avec cette modification du PLUi de nombreux bâtiments du centre bourg se retrouvent classés, et cela sans aucune raison. Contesté l'intégration de sa maison dans le patrimoine à préserver par comparaison avec d'autres bâtis. Usera de son droit de recours devant la justice administrative.
Anonyme Re40	Opposition à certaines règles relatives au clôtures des limites séparatives qui sont considérées trop souples par le/la rédacteur(trice). Considère que les règles du PLUi sont élaborées pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque commune. Il se peut que Seignosse ait des particularités qui justifient l'adoption de règles différentes de celles des autres communes de la CC MACS. Cependant, il est également important que les règles du PLUi soient cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal.
Anonyme Re41	Considère que la crise du logement à Seignosse fait rage et que le choix de la commune de réduire les parcelles ouvertes à l'urbanisation est très incompréhensible ! Il est important de rappeler que les règles d'urbanisme sont élaborées pour répondre aux besoins de développement de la commune. Indique qu'il est nécessaire aujourd'hui de préserver et de proposer des terres pour l'accession à la propriété et ainsi permettre pour de nombreuses familles de se loger dans la commune.
Anonyme Re42	La modification proposée par le PLUi intercommunal consiste à augmenter l'emprise au sol du centre bourg à 70%. Cette augmentation de la densité urbaine peut avoir des conséquences négatives sur l'environnement naturel de Seignosse ainsi que sur l'identité de la commune.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>Considère qu'il est important de maintenir un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement naturel. L'augmentation de l'emprise au sol peut conduire à une minéralisation excessive du centre bourg, ce qui peut avoir un impact sur l'esthétique de la commune ainsi que sur la qualité de vie des habitants.</p> <p>Indique qu'il est essentiel que les autorités intercommunales prennent en compte les préoccupations des habitants de Seignosse et travaillent à trouver des solutions qui permettent de répondre aux besoins de développement urbain tout en préservant l'environnement naturel et l'identité de la commune.</p>
Anonyme Re43	<p>Fait remarquer que la modification proposée dans le PLUi en termes de hauteur des constructions en limite séparative peut causer des problèmes de voisinage. Les murs de 4,5 mètres de hauteur peuvent créer des situations inconfortables pour les habitants, en réduisant la luminosité et en créant une sensation d'enfermement.</p> <p>En outre, cela peut nuire à l'esthétique de la zone et affecter la qualité de vie des résidents. Les voisins ne pourront plus profiter de la vue et de la luminosité de leur propriété, ce qui peut être source de conflits et de désaccords.</p> <p>Il est donc important de considérer l'impact de cette modification du PLUi sur le bien-être des résidents de Seignosse et de réfléchir à des alternatives pour préserver l'intimité des propriétés tout en préservant la qualité de vie des habitants.</p>
ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après	<p>Habitante de Seignosse, souhaite donner son avis concernant les modifications du centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une école au niveau du centre et l'autre côté étang noir c'est pertinent : moins de problème de circulation ; - l'école est neuve dans le centre, quel intérêt de la détruire ? - Les espaces verts permettent « <i>l'imperméabilisation</i> » des sols, urbaniser le centre et urbaniser les terrains attenants à l'étang noir ne fera qu'empirer l'évacuation des eaux <p>Le village a déjà toutes les commodités dans le centre et il y a déjà de nombreux immeubles pour répondre à la demande croissante.</p>
CAMBLANNE, Lionel Re47	<p>Exprime son désaccord et son incompréhension sur le projet de modification n°3 concernant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1°) la réduction des surfaces urbanisables (difficultés pour se loger, retrait de parcelles de la ZAD, spéculation, exclusion de la population, effets du ZAN à venir) ; 2°) – des emprises au sol qui vont changer l'âme du village (densification nuisible, parkings et moins d'espaces paysagers en pleine terre, destruction de l'âme du village) ; 3°) – la hauteur des constructions en limites séparatives génératrices de troubles, préjudices et nuisances divers.
Anonyme Re51	<p>Habitant Seignosse, dans un quartier résidentiel, est opposé à la hauteur de 4,5 mètres en limite de propriété.</p>
VIDALINC, Bruno	<p>Souhaite construire une habitation sur la parcelle OF 005 de 12.000m2.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re59 et Re60 R5 SEI 1603	
WOLF, Peter Re74	Indique que la modification du PLUi raisonnable (en ce qui concerne la commune de Seignosse) va dans le bon sens, même si elle ne va pas assez loin dans la réduction de l'artificialisation des sols, dont l'objectif devrait être Zéro Artificialisation Net. Il faut se rendre à l'évidence, si on veut continuer à accueillir des nouveaux habitants, y compris à des coûts modérés, et rester respectueux de l'environnement, la seule option est la densification de l'existant, y compris avec logements sociaux, et augmentation des hauteurs.
LAMOUREUX, Claudette Re93 C4 LAMOUREUX 2403	Indique qu'il est nécessaire d'uniformiser l'aspect des clôtures avec les communes proches. Regrette que le bourg ne possède pas suffisamment de patrimoine à protéger. Est opposée à une emprise au sol des constructions, portée à 70% ce qui serait source d'imperméabilité accrue, ainsi qu'à la destruction de l'école du centre bourg dont elle ignore le projet de remplacement. Est également opposée à la réduction des zones constructibles car rendant impossible l'installation de nouvelles familles. Considère inadmissible une hauteur de 4,50 mètres en limites de propriétés
BUISSON, Alain Re104	Indique et développe dans sa contribution que les mesures de densification envisagées à Seignosse sont une aberration et que le projet de modification n°3 est très éloigné des principes affichés par la municipalité avec pour conséquences un afflux de véhicules et une dégradation de la richesse paysagère,
Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403	Opposée à la hauteur de 4,50 mètres des constructions en limite de propriété.
Anonyme Re129	D'une manière générale, fait état : - de ses préoccupations pour la qualité de la vie dans le centre de Seignosse où la circulation est compliquée. Regrette le manque d'harmonie dans le choix des clôtures. Est opposé aux hauteurs des constructions en limites séparatives et refuse que le PLUi soit modifié.
RAILLARD, Christophe Re133	Dans sa contribution : - indique qu'il est nécessaire que la commune soit soumise aux mêmes règles de clôtures que les autres communes de MACS ; - émet des réserves et commentaires sur le choix de la commune en matière de protection du patrimoine bâti ; - craint que les règles d'emprise au sol ne changent l'identité du bourg dont les nombreux parkings vont contribuer à le minéraliser ;



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>- considère qu'un espace réservé au projet de « Cœur de Bourg » n'est pas expliqué ;</p> <p>- indique que la commune connaît une crise du logement et la modification du PLUi va aboutir à une raréfaction de la ressource pour les Seignossais ;</p> <p>- redoute que les règles de construction en limites séparatives envisagées ne modifient profondément les relations de voisinage.</p> <p>Enfin, la densification du bourg entrainera inévitablement, une absence, déjà cruelle d'espèces arboricoles endémiques tels que les pins, chênes-verts et lièges ou arbousiers.</p>
Anonyme Re142	<p>Est opposé à la densification du bourg de Seignosse au détriment de la qualité de la vie et de son calme. Ses espaces verts, dont la fraîcheur, permettent de lutter contre le réchauffement climatique.</p> <p>La prolifération de logements va mettre en péril l'esprit de ce beau petit village qu'est Seignosse.</p>
STURBOIS, Denis Re149	<p>Considère que ce nouveau PLU, avec cette densification aura pour conséquence la perte de l'esprit village de Seignosse. Craint l'accentuation des phénomènes d'inondation par l'augmentation des surfaces urbanisées, la saturation des infrastructures (routes pas assez larges, absence de trottoirs...).</p> <p>« À croire que ce PLU est écrit sur mesure pour les promoteurs en recherche de programmes... Il aurait été plus cohérent que la municipalité ouvre ses terrains à l'urbanisation et accompagne ainsi les primo acquéreurs de Seignosse ».</p>
ROZIER, Hervé Re158	<p>Propose des travaux et aménagements (trottoirs, feux de signalisation, radars) dans le village de SEIGNOSSE afin d'en améliorer la qualité de la vie.</p>
STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLÉ 0304	<p>Sont propriétaires de la parcelle AC479, partiellement classée en zone U (qui englobe les parcelles 435, 436, 437). Ont par la suite acquis la parcelle 447. Demandent que pour leur terrain, la bande 5 mètres côté nord soit constructible et que celle des voisins sur la même largeur, le soit également. (Joignent des extraits cadastraux).</p>
BOUET, Chantal Re186	<p>Indique qu'il n'y a aucune logique à réduire l'urbanisation au sein de la ZAD de Seignosse. Est opposée à la modification concernant la hauteur des constructions en limite de propriété, ce qui va nuire à la qualité de la vie et aux relations de voisinage.</p>
DURAND, Jean-Marie Re213	<p>Est opposé à la hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques à 1,4 mètres. Considère que cette valeur réduite est une régression pour le bien vivre dans la commune et pour le respect d'un environnement agréable avec des nuisances visuelles.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
DURAND, Jean-Marie Re216	Demande pour le moins, que les modifications du PLUI (augmentation de la hauteur des façades et réduction de la hauteur de clôture) soient annulées et que l'exigence de retrait minimum de 2 m, pour un toit terrasse traité en attique, s'applique à toutes les façades et pas seulement à au moins une des façades. Souhaite enfin qu'il y ait une longueur maximale d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques ou une réduction de la hauteur de façade ou de faîtage.
LEVAVASSEUR, Sophie Re242	Est opposée à la réalisation de l'OAP n°3. Craint des nuisances sonores, la pollution, l'augmentation du trafic automobile et la dévalorisation de sa maison.
LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	Argumente et demande que la parcelle AE33 soit classée en zone constructible.
SOORTS-HOSSEGOR	
Anonyme Re46	Un nouveau programme va voir le jour le long du « Boudigau » sur des terrains qui étaient non constructibles car submersibles : programme SOBRIM au 10/12 rue Maurice MARTIN. Le long du Boudigau l'eau peut remonter avec les marées et bétonner ces surfaces avec des immeubles de deux étages est surprenant. Cette rue était pour le moment préservée avec uniquement des maisons individuelles. Difficile de comprendre ce changement de cap, et où va aller l'eau de pluie qui imprègne largement le bas des terrains. Tout devient béton, la ville se transforme dans le mauvais sens. Programme SOBRIM Hotel du Parc
LASSEUR, Célian Re70	Avec regrets mais sans étonnement, observe que ces modifications sont destinées à amplifier le caractère idéologique et collectiviste du PLUI. Une communauté de communes n'est pas un outil d'uniformisation des communes et de disparition des spécificités des communes qui la composent, contrairement à l'action menée ici grâce à l'usage détourné des "compétences" qui lui sont dévolues. Elle ne possède aucun territoire ; chaque commune est responsable de son territoire conformément aux décisions de ses élus. Demande le rejet de projet contraire à la lettre et à l'esprit de la loi.
TISSIER, Daniel Re220	Propriétaire d'un local commercial situé 36 Rue des Landais, indique que le projet de modification prévoit de faire évoluer les activités sur la Place des landais vers une mixité de fonctions limitées plutôt qu'une mixité renforcée en limitant les activités de commerce et de services aux seules activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique. Cela aura des répercussions tant économiques, que sociales et de copropriété.
NILSSON, Anna	Est opposée à certaines règles relatives :



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re243	<ul style="list-style-type: none"> - au calcul de l'emprise au sol (marches) ; - à la nécessité d'uniformiser les débords des avant-toits ; - aux corbeaux, bacs à fleurs et autres éléments de décoration des façades qui ne devraient pas compter comme emprise au sol car c'est de la « modénature » de façade - à la diminution du minimum de surface de pleine terre à 65% ; - aux pergolas non couvertes qui ne devraient pas compter comme emprise au sol comme dans les autres communes.
PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-dessous.	Argumente et demande le reclassement en zone U de la partie actuellement classée en zone 2Au, de la parcelle AS4. A joint 10 documents également accessibles sur WeTransfert.
LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-dessus R9L MACS 0604	Indique que la parcelle AS4, actuellement classée en 2Au aurait due être classée en U. Précise qu'il ne s'agit pas d'une zone boisée, mais d'une prairie. Joint un document de 32 pages.
SOUSTONS	
DELANGE, Laurent Re2	Constate et décrit des incohérences ainsi que l'aggravation de certains risques (inondations et feux de forêt). Conteste le classement de la parcelle CP.36 qui abriterait une faune protégée. Regrette l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones inondées, notamment avenue des Cutyots à SOUSTONS. Considère enfin que le risque d'incendie de forêt pourrait piéger les habitants de Soustons-Plage en raison de l'étroitesse du pont de Pêtre. S'interroge sur les moyens mis en œuvre pour pallier ce risque. (A joint des photos).
TOUZANI, Sirine Re3	Regrette l'accumulation de règles et demande à ce que le PLU soit révisé, considérant qu'il tend à figer les règles de construction. Émet des propositions relatives à l'aléa inondation et remontées de nappe, demande à ce que soient explicitées les règles de volumétrie en limites séparatives et ne comprend pas l'interdiction d'utilisation des brandes et ganivelles. Demande que soit précisée l'expression « bâti d'élevage non clos ». Enfin, relève une erreur de changement de zonage. Joint 4 documents.
LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67	Demande le classement en zone constructible de 20 parcelles classées en zone naturelle. (Joint un état récapitulatif).
POULIN, Pascalie Re73	Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AP165, actuellement en zone N et partiellement impactée par un réservoir de biodiversité.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
CAYLA, Catherine Re76	Adresse de nombreuses, remarques, interrogations et observations et oppositions relatives à l'environnement, à la forêt, aux risques, et à l'urbanisation.
MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203	Demande que la parcelle AI839 située à SOUSTONS, soit classée en EBC.
THIBAUD, Didier pour l'association URPS Re97	Président de l'association URPS (union des résidents propriétaires de Soustons plage) qui regroupe plus de 50 membres dont les 3/4 sont résidents permanents ou semi saisonniers (plus de 6 mois de présence). Font part de leur grande inquiétude sur 3 points majeurs relatifs : 1°) - aux parcelles CP36/CP38/CP39/CP370/CP383/CP384/CP400 qu'il convient de conserver en zone boisée ; 2°) – que l'absence de réseau de collecte et d'assainissement des eaux pluviales soit prise en compte pour le classement de ces parcelles alors que le quartier présente des axes de ruissellement majeurs ; 3°) - enfin dans le PLUI initial de Soustons, les zones UDe d'habitat diffus ont été reclassées en zones urbaines alors qu'aucune modification d'habitat ni de service n'a été réalisée. Pour quelles raisons ? Pour toutes les raisons évoquées, l'association sera extrêmement vigilante sur l'évolution du PLUI afin de préserver le cadre naturel de Soustons plage qui fait partie de l'attractivité de la ville de Soustons
BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603	S'interroge sur le futur classement de la parcelle AI 803 à Soustons, à l'issue de la modification n°3 du PLUI.
BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003	S'interroge sur sa future adresse postale après l'entrée en vigueur de la modification n°3 du PLUI. A joint deux documents parcellaires.
ANGELU, Alain Re44 - Re115 et R2L MAG 1703 (Voir également sous le patronyme de ANGUELU)	Afin de désenclaver la parcelle BX210 sur la commune de Soustons, demande un droit de passage sur les parcelles BX209, 211 et 212. (Joint un plan cadastral).
AUDEGUIS, Véronique Re132	Indique, argumente et développe qu'à Soustons Plage : - l'ensemble des parcelles d'espaces verts voire encerclant le bâti a été rétrocédé par la SATEL au domaine privé de la commune en 2000. Or ces parcelles boisées classées N apparaissent au PLUI soudain incluses en zone U laquelle est en réalité



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	<p>elle-même une zone d'habitats excentrés et peu dense (UDe) en rapport avec l'espace végétal qui l'entoure. Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le dernier PLU et son architecture est achevée.</p> <p>Il serait essentiel de reclasser toutes les parcelles boisées de la zone U en patrimoine végétal et paysager à protéger (+habitats faune) et de reclasser la zone U en UDe en la dissociant des parcelles boisées N (actuellement tout est qualifié en U). En effet en référence à l'arrêté du 20/07/2023 portant sur la prescription de la modification n°3 du PLUI on retient parmi ses objectifs la mise à jour des annexes du règlement, liste du patrimoine protégé ... et la rectification des erreurs relevant de contradictions ou erreurs d'intégration d'évolutions.</p> <p>- Une mise à jour de liste incluant ce patrimoine naturel (qui est aussi zone d'infiltration pluviale des quartiers) garantirait un maintien environnemental suivi propre à l'architecture de Soustons plage et requalifier la zone U en UDe correspondrait à rectifier une erreur au regard de la réalité de l'habitat et des services .</p> <p>En zone AU1 de Soustons plage une OAP "aire de camping-cars" a été projetée au PLUI (OAP 11). Cette parcelle n'a plus vocation à accueillir le projet déplacé en amont. Il s'agit d'une forêt naturelle régulièrement inondée l'hiver (zone tampon) et qui abrite des espèces protégées (huppe fasciée, fauvette pitchou etc. – voir étude environnementale cabinet ETEN). Pourquoi cette zone AU1 n'est-elle donc pas requalifiée en N ou en EBC ?</p>
LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BEDAT 2503	Demandent que la parcelle AS380, actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. On joint deux extraits parcellaires.
BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003	A déposé une lettre demandant que les parcelles AS0079, AS0080, AS0081 et AS0169, soient rendues constructibles.
BORDUS, Alexandra Re134	Relate qu'une erreur matérielle persiste consécutive à la validation du PLUI en 2020. Elle porte sur les parcelles AE159 et AE162, chemin de Laurens, qui sont toujours répertoriées BL159 et BL162. Demande la rectification.
ANTOINE, René Re141	Demande de changement de destination d'un garage en habitation pour son petit-fils, en raison de son état de santé (parcelle AR98). Joint 4 documents.
M. et Mme GUILLON Re143	Sont surpris que la parcelle CP400 soit dorénavant classée en 2Auh. Même constat pour les parcelles CP38, CP39, CP370, CP383. Cet espace naturel boisé (environ 6 hectares) représente une protection contre les inondations de la rue des Cutyots qu'ils constatent lorsque les pluies sont abondantes.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	Il constitue également un site naturel propice à la préservation des espèces protégées comme la huppe fasciée ou la fauvette pitchou. Demandent à ce qu'il reste en EBC pour la sécurité des habitants et la protection des espaces naturels soustonnais.
MATHON, Thérèse Re148	Redemande le classement en zone constructible de la parcelle AI 861, sise route de Labagnère à SOUSTONS, constituant une « dent creuse » au titre de la Loi ELAN qui oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey.
SAVET, Mathilde et PE-REIRA, Frédéric Re153	Maintiennent la demande de changement de destination de la parcelle BP0053, actuellement en zone N et souhaitent obtenir une réponse relative à la possibilité d'aménagement d'un logement dans un bâtiment sur cette parcelle.
LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	Demande le classement en zone constructible d'une parcelle à SOUSTONS, non identifiée, afin d'y ériger des logements collectifs.
MONCASSIN, Alain Re163	Argumente et considère que les parcelles CP383, CP384 et CP400 ne doivent pas être classées en 2Uah. Indique qu'urbaniser encore serait un non-sens au regard des risques écologiques et de la qualité de la vie. La nouvelle révision du PLUI de Soustons doit au contraire se tourner vers la protection de son environnement par la préservation de ses espaces naturels et de sa forêt.
CORDIER, Bernard Re187	Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroître le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux.
MORESMAU, Jean-Michel Re189	Signale des adresses incorrectes : - parcelle AD 483 devient AD 1053 et AD 1054 à l'intérieur de ces parcelles, les adresses postales actuelles sont le 28 ter et le 28 quart ; - parcelle AD 484 devient AD 1055, AD 1056 et AD 1057 à l'intérieur de ces parcelles, l'adresse postale actuelle est le 28bis, l'adresse 5518 est inutile.
Anonyme Re190	Argumente, interroge et émet des observations relatives à l'aléa inondations. Développe dans un document de 3 pages.
Anonyme	Dans cette contribution, il est indiqué :



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Re191	- que le PLUI met à jour les zones de remontées de nappes et d'inondations de cave. Par contre, il manque l'identification des courants souterrains et des zones de résurgences ; - que les prescriptions pour défendre et faire évoluer ce schéma hydraulique mériteraient un chapitre unique car elles sont floues, diluées ou manquantes. Joint un document de 3 pages
Indivision d'ARGAIGNON Re204	Demande que les parcelles AD269, AD283, AD284, AD286 et AD565 soient ouvertes à l'urbanisation par classement en Au1.
GEDET, Amélie Re207	Représente la société LIDL. Dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction d'un magasin existant à l'enseigne « LIDL » situé 1 rue Philip à 40130 SOUSTONS sur un terrain d'assiette cadastré Section BW parcelles n° 347, 349, 351, 816, 546, il est demandé : - une modification de la règle de hauteur afin de permettre la réalisation d'une construction d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit qui permettrait de réaliser un magasin en R+1 comportant des places de stationnement en rez-de-chaussée ; - que le coefficient de 45% soit réduit à 30% dans le cadre de ce projet de restructuration ou de porter à 50% les espaces libres restants.
LAMOILLE MORESMAU, Thomas Re211	Demande le changement de destination d'une bergerie sur les parcelles cadastrées section AW n°91-93 et 212.
DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238	Attire l'attention sur le sous-dimensionnement du pont à une seule voie de l'avenue de Pinsolle à SOUSTONS qui ne permettrait pas, en cas d'incendie, l'évacuation des nombreux véhicules stationnant sur le parking de l'océan. Demande son doublement.
PAUME, Nadine Re245	Sollicite le classement en zone constructible de 496 m2 situé en zone N dans le coin nord-ouest de la parcelle « 000 PEY AL163 ».
LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible de la parcelle AS104.
244 - NOTA : Une permanence téléphonique a été tenue le 31 mars 2023 avec M. Marc DARGELAS, demeurant à SOUSTONS, l'intéressé n'ayant pu patienter au cours de la permanence de la veille. Sa demande était relative à l'évolution de l'OAP n°2 de SOUSTONS (programmation et nombre de logements à l'hectare). L'interlocuteur a été renseigné ainsi que sur la mise à disposition du registre électronique pour déposer une contribution.	



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
TOSSE	
LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 RIL TOS 1403	Remet des documents (une lettre et un constat d'huissier) relatifs à l'occupation illégale de parcelles agricoles par la société DST BATIMENT à Saint-Geours-de-Maremne, générant des nuisances
FP REAL ESTATE Re161	Le cabinet d'avocat représentant FP REAL ESTATE sollicite une modification de l'OAP n° 9 prévue sur la commune de Tosse permettant d'éviter tout débat sur la légalité d'un permis d'aménager modificatif.
LABARTHE, Mathieu Re248 et Re35	A déposé quatre documents et demande à avoir confirmation que c'est bien au Maire de Saint-Geours-de-Maremne de faire cesser l'infraction dans le litige qui l'oppose à la SCI HERIDIS et à la SARL DST.
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
Anonyme Re19	<p>Il est indiqué : "Pour l'Opération n°2 OAP n°4: il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux".</p> <p>Selon la densité de logement à l'hectare indiquée, le total estimé des logements sur les 7 OAP serait de 354 logements. Compte tenu de la règle indiquée de 50% de logements sociaux par OAP avec la particularité de 70% pour l'OAP n°4 cela totaliserait 214 logements sociaux.</p> <p>Ce qui interroge, c'est que près de 50% des logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village, entre la route des lacs et la lisière de la forêt, et qui plus est regroupés puisque les zones en OAP concernées sont en continuités (OAP N°1, OAP N°2 et OAP N°4).</p> <p>N'y aurait-il pas une question de Mixité urbaine ?</p>
Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19	<p>Rectificatif contribution Re19</p> <p>Erreur de frappe dernier paragraphe :</p> <p>« ce qui interroge c'est que près de 80% de logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village »</p>
Anonyme Re53	<p>A Vieux-Boucau, dans l'OPA N°6, la partie Sud était en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU ce qui était justifié compte tenu de la présence de magnifiques et importants arbres. Maintenant, dans le PLUi, il est prévu de déclasser cet Espace Boisé Classé pour le reclasser en zone constructible. Cet espace vert très arboré, situé à l'entrée Sud de Vieux-Boucau n'est donc plus protégé.</p> <p>C'est une perte. Pourquoi augmenter la constructibilité ?</p> <p>Dans l'OAP N°1, le nombre de logements est estimé à 37 et le promoteur Nexity réalise actuellement 32 logements. Il n'est donc possible de réaliser que seulement 5 logements dans la partie ancienne « Bouchonnerie ».</p> <p>C'est une bonne chose, car ce site mérite d'être sauvegardé. Il fait partie du patrimoine de Vieux-Boucau.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64	<p>Actuellement Vieux Boucau est la plus petite commune en superficie (425 h) du littoral et la plus dense en nombre d'habitants au km².</p> <p>À l'examen de la modification n° 3 du PLUI il apparait qu'est prévue la construction de 354 logements uniquement dans les zones d'orientation d'aménagement (OAP) dont 258 dans les quartiers Est, vers la forêt, soit 73% des constructions futures. La graduation de densité prévue dans les documents d'urbanisme précédents est bouleversée au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. En effet, les quartiers Est au-delà de la route des lacs sont caractérisés par un habitat individuel aéré.</p> <p>En conséquence, nous émettons un avis défavorable et demandons que l'équilibre actuel soit maintenu d'autant plus que les aléas climatiques (inondations par remontée de nappe, feu de forêt...) nous obligent à ne pas augmenter la densité bâtie.</p> <p style="text-align: center;">Un Collectif d'habitants.</p>
Anonyme Re88	<p>Citant le règlement, l'intéressé considère que l'interdiction du recours aux matériaux en PVC et composite est illégale au niveau d'un PLU (art151-18 du code de l'urbanisme) sauf dans les sites remarquables protégés, ce qui n'est pas le cas de Vieux Boucau.</p>
Anonyme Re89	<p>À Vieux-Boucaux ne comprend pas « la politique de densification », plus importante que dans toutes les autres communes, ce qui va entraîner une forte augmentation de la circulation automobile, des risques d'accident au niveau de la traversée de la piste cyclable surtout l'été, de la pollution et la nécessité d'abattre beaucoup d'arbres.</p> <p>Tout ceci est contradictoire avec la politique menée par la municipalité : un particulier n'a pas le droit d'abattre un seul arbre, (s'il obtient l'autorisation, il doit impérativement en replanter 2).</p> <p style="text-align: center;">« Beaucoup d'inconvénients pour des habitations qui, à part les logements sociaux, seront secondaires ».</p>
LABEYRIE, Christine Re98	<p>Déplore qu'en reportant en limite nord de Vieux Boucau l'ensemble des activités commerciales et de dépôts, la commune de Messanges contribue à dénaturer et à enlaidir l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau. On peut déjà constater la déforestation aux alentours de la caserne des pompiers (préambule à un futur aménagement ?). Il serait souhaitable qu'une véritable réflexion paysagère soit partagée entre les deux communes.</p> <p style="text-align: center;">Le traitement de l'ancienne route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique.</p>
LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98	<p style="text-align: center;">Le traitement de la route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique et mercantile.</p>
LABEYRIE, Christine Re131	<p style="text-align: center;">Émet deux observations :</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
	- sur le dossier mis à l'enquête : pour une meilleure compréhension il aurait été souhaitable qu'une synthèse des modifications par commune ait été présentée au public ; - sur le recul du trait de côte à Vieux-Boucau : demande à être renseignée sur les zones de replis des établissements de plage et du poste de secours.
LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803	Propose de regrouper les modifications du PLUi, par communes et indique ne pas avoir pu trouver dans le dossier, les zones de repli des établissements de plages et du poste de secours, par rapport au recul du trait de côte.
Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	L'association constate que le projet de modification (et non de révision) du PLUi va générer une densification conséquente du bâti et afin de préserver au mieux la qualité de la vie, fait des propositions afin de réguler le recours aux locations de courte durée.
M. et Mme. LARGE-BEDE-REDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	Demandent le classement en zone constructible des parcelles AD10, rue des jardins et AL162 rue de Bénouville.
Anonyme Re214	Est opposé à la nouvelle règle du droit à construire sur une grande partie de la commune (auparavant de 40% côté plage et 30% côté forêt il serait désormais lissé à 35% sur les deux zones). Considère qu'il ne s'agit pas, comme présenté par la municipalité, de « rééquilibrer des droits » mais d'observer la simple géographie des lieux et préserver la tranquillité des habitants.
GUYMARE, Hervé Re215	Fait état de la paradoxale qualité de la vie dans la commune et à son urbanisme qu'il convient de protéger. Elle peut et doit rester cet écrin unique, avec son patrimoine et son histoire : aux Boucalais d'en décider.
Maire de VIEUX-BOUCAU Re222	Le maire, dans un document de 13 pages émet des observations relatives aux annexes du règlement, au règlement graphique, à la destination des constructions et à l'usage des sols et natures d'activités, aux dispositions générales du patrimoine, aux façades, aux couvertures, aux menuiseries extérieures et fermetures, aux clôtures, aux zones agricoles et aux clôtures en zone naturelle.
REY, Yvan Re223	Interroge et argumente sur le zonage du camping de la Sablère, sur le classement du parcellaire AA19 et AA20, les effets de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols.
Maire de VIEUX-BOUCAU Re229	Dans un document de 13 pages apporte diverses observations portant notamment sur le patrimoine architectural, le règlement et ses annexes, la cartographie, l'usage des sols, la zone agricole et les clôtures en zones naturelles



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS
Maire de VIEUX-BOUCAU Re252 R2L VB 0504	A déposé un document (108 pages) à substituer à l'annexe 5 du chapitre 3 du règlement (patrimoine remarquable).
BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	Conteste le classement de deux parcelles en EBC (AB10 et 162).



COMMENTAIRES DE LA COMMISSION

Au terme de cette enquête, ce sont 274 contributions et propositions qui ont été comptabilisées de la façon suivante :

- 137 contributions dans les registres papiers (scannées par les mairies et intégrées dans le registre électronique par MACS°).
- 137 contributions dans le registre électronique (quelques avis favorables qui concernent l'abrogation partielle du PLUi).

En outre :

- 5613 visiteurs ont consulté le dossier électronique de l'enquête.
- 2120 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents du dossier électronique.

Il est également à noter que la commission d'enquête constate que le projet de modification n°3 du PLUi n'a pas recueilli un nombre conséquent d'avis favorables (voir ci-avant la relation comptable des observations).

Il se confirme comme à chaque enquête publique, que la population, dans son immense majorité, est venue à la rencontre des commissaires enquêteurs, d'une part sans avoir consulté le dossier, mais également, sans notion de différenciation entre une révision du PLUi et une modification. En outre, les visiteurs attendent, très souvent du commissaire enquêteur qu'il leur explique le contenu du dossier, sa portée et ses conséquences individuelles.

Toutefois, il y a lieu de mettre en exergue l'apport du recours au registre d'enquête électronique qui a grandement favorisé la participation et le traitement des observations et propositions diverses.

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE

La communauté de communes MACS a décidé d'apporter une réponse individuelle à chacune des contributions et observations,

La commission d'enquête, considérant l'importance d'un tel projet, a également individualisé ses avis. Face à certains doublons, elle a toutefois exprimé un avis unique pour des contributions mettant en exergue la/les même(s) observation(s).

NOTA : Afin de rendre aisément consultable la version imprimée du rapport de la commission d'enquête, celle-ci a fait le choix de traiter les commentaires relatifs au mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations, dans un document séparé de 113 pages (tome 2).

V - CLOTURE DU RAPPORT

De ce qui précède, la commission d'enquête a pu émettre deux avis (pour la modification n°3 du PLUi et pour l'abrogation partielle du PLU de MOLIETS-ET-MAÂ) figurant dans deux documents joints au présent rapport.

Fait à SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX
Commissaire enquêteur

Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête

Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire enquêteur



VI – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MODIFICATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

61 – RAPPEL :

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme inter-communal (PLUi) de la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS).

Le projet de modification n° 3 portait sur la nécessité d'intégrer diverses modifications, suppressions, adaptations et corrections, détaillées et décrites dans le rapport, comme dans le dossier soumis à enquête publique. Elles étaient relatives :

- au recentrage et à la temporisation du développement urbain ;
- à la majoration des droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- à l'instauration ou au levage de certaines servitudes ; (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- à l'évolution des règles de mixité des fonctions en zone urbaine,
- au renforcement des règles de mixité sociale ;
- à l'accompagnement et à la densification des tissus urbains ; ;
- à la création de zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- à la mise à jour des annexes du règlement du PLUi ;
- à l'ajustement des règles relatives aux clôtures ;
- au besoin de compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle ;
- à l'apport de compléments sur la prise en compte des risques ;
- à l'adaptation des OAP à l'évolution des projets ;
- au besoin de compléter les annexes du PLUi ;
- à la rectification des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi.

62 – BILAN DU PROJET :

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette modification n°3 du PLUi de la CC de MACS, la commission d'enquête estime que ce projet :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;



- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, d'une part, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- aura des incidences positives concernant la non exposition des populations aux risques, «remontées de nappes» (débordements de nappes et inondations de cave) ;
- a permis d'intégrer les campings dans l'aléa feu de forêts et d'exclure les zones bâties ou récemment urbanisées ne bénéficiant plus de couverts boisés significatifs (zones d'activités économiques, centres bourgs, zones commerciales) ;
- aura des effets bénéfiques pour la gestion des eaux pluviales et la ressource en eau ;
- aura des incidences positives sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers puisque 17 hectares ont été supprimés en zones U et AU ;
- a des incidences positives à travers une protection renforcée du patrimoine architectural et naturel au sein des zones urbaines, bien que des améliorations devront être apportées dans la présentation et l'uniformisation de l'atlas ;
- a permis de classer 16 hectares supplémentaires en zone Agricole ou Naturelle ;
- n'aura pas d'impact significatif sur le réseau Natura 2000 puisque les quelques modifications le concernant visent la reconnaissance d'exploitations agricoles, soit par un changement de zonage de Naturel vers Agricole, soit par détournement de réservoirs de biodiversité autour des bâtiments agricoles.

Ce qui précède permettra à la Communauté :

- de clarifier et d'ajuster les dispositions du règlement écrit ;
- de mettre à jour les annexes du règlement écrit ;
- de modifier les plans règlementaires ;
- pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'adapter le PLUi à l'évolution des projets sur certains sites ;
- de mettre à jour les annexes du PLUi ;
- de prendre en compte les jugements rendus.

En outre, après examen du dossier et des observations recueillies au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête **considère essentiels** les éléments suivants :

- le recours gracieux déposé par la Communauté a obtenu une réponse favorable de la part de la MRAe ;
- le projet soutenu correspond à une nécessité et à une utilité globale pour l'intérêt général et collectif ;
- la Communauté de Communes de MACS a apporté généralement les éclaircissements et réponses nécessaires aux observations et propositions du public comme des Personnes Publiques Associées, tant dans son mémoire en réponses aux remarques des particuliers (voir chapitre IV et tome 2), que dans celui des administrations et communes (voir chapitre 22) ;
- pour toutes les sollicitations émanant de la commission d'enquête, il a été répondu avec professionnalisme, franchise et disponibilité ;
- l'apparition en cours d'enquête de diverses préoccupations portant sur :
 - 1°) – la hauteur des constructions en limites de propriétés ;
 - 2°) – la justification d'emplacements réservés ;
 - 3°) – le tracé de la piste cyclable à proximité du courant d'Huchet ;
 - 4°) – les types et hauteurs de clôtures ;
 - 5°) – la densification de l'habitat.
- la participation et les contributions apportées par les associations de défense de l'environnement et les collectifs de défense des citoyens ;



• l'importante demande, par les propriétaires privés, du d parcelles situées en A et N, relevant d'une révision du PLUi.

Par ailleurs, la commission, **constate le déroulement régulier** de l'enquête relatif :

- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens règlementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu complet du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
- à la tenue d'une information non obligatoire pour ce projet qui s'est traduite par la diffusion des divers documents officiels traitant de la modification n°3 du PLUi et de son abrogation partielle ;
- à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête ;
- à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

Toutefois, **la commission d'enquête regrette** que les matériels informatiques mis à la disposition du public dans les mairies, n'aient pas été plus étoffés, pour une meilleure information. Malgré tout, les moyens matériels et électroniques règlementaires, mis en place avant et pendant l'enquête, ont contribué à une information correcte de toutes les personnes désireuses de s'informer et de s'exprimer.

Enfin, la commission d'enquête, afin d'améliorer ce projet, **recommande** :

- d'apporter des réponses concrètes et motivées aux diverses contributions et observations des Maires, que ce soit au cours des entretiens accordés à la commission ou en cours d'enquête. Le porteur, devra clarifier sa position au regard de la mention « à étudier » figurant dans ses deux mémoires en réponse ;
- d'apporter les corrections nécessaires aux erreurs ou absences de pagination des divers documents qui ont été soumis à l'enquête.
- d'ajuster le règlement aux desiderata des communes en ce qui concerne les hauteurs de clôtures des propriétés, tant séparatives que limitatives en bordures de rues ;
- de conduire des actions de sensibilisation/information auprès des propriétaires quant aux types de clôtures, y compris de réaliser des contrôles (police de l'urbanisme) ;
- que le porteur de projet justifie les choix relatifs quant aux emplacements réservés qui seraient destinés au tracé partiel du contournement de MOLIETS-ET- MAÂ, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie ;
- que la communauté de communes prenne en compte les futures conclusions de la justice administrative en ce qui concerne la procédure pendante relative au quartier de Maâ à MOLIETS-ET-MAÂ ;
- d'intégrer dans le PLUi, les futurs plans de prévention qui viendraient à être établis ;
- de prendre en compte le problème de la densification, à l'identique de SEIGNOSSE où il est prégnant, afin de se conformer le plus étroitement possible à la législation en vigueur ou à venir (ZAN) ;

63 – AVIS :

En conséquence, la commission d'enquête considère à l'unanimité de ses membres que le pétitionnaire a atteint le but recherché, tel que décrit supra et que l'opération envisagée présente un



caractère d'intérêt général. Elle émet donc un **AVIS FAVORABLE**
de la Communauté de Marenne Adour Côte-Sud

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023

Michel CHATRIEUX
Commissaire enquêteur

Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête

Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire enquêteur



VII – CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi DE MAREMNE ADOUR COTE SUD (PLU de MOLIETS-ET-MÂ)

Une enquête publique unique a été diligentée du lundi 06 mars 2023 au jeudi 06 avril 2023 à 17h00. Elle avait pour objet d'informer le public, d'assurer sa participation, de recueillir ses observations et propositions, de permettre la prise en compte des intérêts des tiers afin de déterminer les avantages et inconvénients résultant de l'abrogation partielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Marenne Adour Côte-Sud, (PLU de Moliets-et-Maâ).

71 – RAPPEL :

Une procédure d'abrogation partielle du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud a été prescrite le 29 Septembre 2022 par une délibération en conseil communautaire afin de prendre en compte la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 7 Avril 2022 concernant le PLU de la commune de Moliets-et-Maâ. Elle annule partiellement les dispositions du PLU de la commune. Le PLUi ayant repris les mêmes dispositions, il convient de faire application de la décision émanant de la juridiction précitée.

72 – BILAN DU PROJET :

Cette abrogation partielle du PLUi entraîne pour la commune, la suppression de la zone urbaine existante actuellement sur les parcelles BE0088 et BE0089 et l'application des dispositions réglementaires antérieures au PLU, celles du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Moliets-et-Maâ.

En parallèle à cette procédure d'abrogation, une procédure de modification n°3 du PLUi de MACS, en cours actuellement, va classer ce secteur en zone naturelle. Ce nouveau zonage entraîne une réduction des droits à construire avec l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à cette abrogation partielle, la commission d'enquête considère :

- que la communauté des communes a mis en œuvre la procédure d'abrogation partielle du PLU de la commune de Moliets-et-Maâ, en tant qu'il portait création des zones UZCa et UZBc ;
- que cette abrogation partielle a été transposée dans le règlement du PLUi ;
- que parallèlement, les annulations contentieuses ont eu pour effet de remettre en vigueur le document immédiatement antérieur (article L.600-12 du code de l'urbanisme) ;
- qu'il appartiendra au président de la C.C MACS d'engager une procédure d'évolution pour élaborer les nouvelles dispositions applicables aux zonages considérés, puisque l'abrogation partielle porte sur le règlement graphique du PLUi actuellement en vigueur ;
- que la procédure de modification n°3 du PLUi de MACS conduite en parallèle à cette procédure d'abrogation partielle prévoit le classement de la zone UZBc en zone naturelle.

En outre, la commission d'enquête estime que ce projet tient compte du déroulement régulier de l'enquête relatif :



- à la tenue des permanences ;
- à l'absence d'incidents qui auraient pu survenir en cours d'enquête ;
- à l'information du public par divers moyens réglementaires tels que décrits dans le rapport ;
- au contenu, complet, du dossier soumis à enquête ;
- à la liberté d'accès aux différents lieux où devaient se dérouler l'enquête publique ;
- aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations, interrogations et inquiétudes de la population ;
 - à l'examen et à l'analyse des observations écrites et verbales recueillies régulièrement durant l'enquête unique, sachant que cette abrogation partielle n'a soulevé aucun avis défavorable de la part de la population ;
 - à la retranscription et à l'analyse des explications données par monsieur le Président de la Communauté de Communes.

73 - AVIS :

En conséquence, la commission d'enquêter considère, à l'unanimité de ses membres que la décision de la justice administrative a été mise en œuvre et elle donne un **AVIS FAVORABLE** à l'abrogation partielle du PLUi de Marenne Adour Côte-Sud.

A SAUGNAC-ET-CAMBRAN, le 15 mai 2023.

Michel CHATRIEUX
Commissaire enquêteur

Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête

Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire enquêteur



DEPARTEMENT DES LANDES

-----oo0oo-----

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE MAREMNE ADOUR COTE-SUD

-----oo0oo-----

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3 ET A L'ABROGATION PARTIELLE DU PLUi

-----oo0oo-----

RAPPORT APRES ENQUÊTE

(Commentaires au mémoire en réponse du Pv de synthèse des observations).

(TOME 2)

-----oo0oo-----

ADRESSE DU PETITIONNAIRE

Monsieur le Président de la Communauté de Communes Marenne Adour
Côte-Sud

Allée des Camélias – BP.44

40231 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE Cedex

Téléphone : 05 58 70 06 90

DESTINATAIRES

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif à PAU
- Archives des commissaires enquêteurs



SOMMAIRE DU TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE	2
MACS.....	2
ANGRESSE.....	20
AZUR.....	25
BENESSE-MAREMNE	26
CAPBRETON	27
JOSSE	33
LABENNE	34
MAGESCQ.....	36
MESSANGES.....	38
MOLIETS-ET-MAÂ	50
ORX	56
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	58
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	59
SAINT-MARTIN-DE-HINX	64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	66
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE.....	67
SAUBION	73
SAUBRIGUES	73
SEIGNOSSE.....	76
SOORTS-HOSSEGOR	88
SOUSTONS	90
TOSSE	102
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	104
OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	110



TOME 2

IV – COMMENTAIRES RELATIFS AU MEMOIRE EN REPONSE

IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
MACS	
LACABARATS, Éric (Société Edouard DENIS) Re9 R1 MACS 0603	Consultation du dossier et demande renseignements sans dépôt d'observation. Réponse MACS : n'appelle pas de réponse. Sans commentaire
Anonyme Re16	<p>Considère qu'il serait judicieux d'organiser le PLUi en cahiers communaux mais également de regrouper PLU et PLH pour ne faire qu'un unique document plus efficace et pouvoir mettre en parallèle les règles d'urbanisme et celles de construction.</p> <p>Adresse des propositions relatives aux moyens permettant de développer les logements sociaux.</p> <p>Réponse MACS : L'élaboration d'un PLUIH nécessite une procédure de révision du PLUI. Durant cette procédure, il pourra être étudié l'éventualité d'intégrer le 3ème PLH (en cours d'élaboration) au PLUi ainsi que des améliorations concernant la mise en forme du PLUI (qui pourrait s'avérer encore plus lourd avec un PLH intégré au PLUI). PLUIH ou pas, ce 3ème PLH permettra d'alimenter le renforcement des objectifs de réalisation de logements (locatifs) sociaux dans un futur PLUI, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilités des opérations par les bailleurs sociaux (ayant amené à fixer ce seuil de surface de plancher dans le PLUI actuel). L'article 55 de la loi SRU, imposant 20% de logements sociaux (BRS et PSLA inclus) aux communes de plus de 3 500 habitants ne s'applique pas sur le territoire de MACS : l'intercommunalité dépasse bien les 50 000 habitants mais ne dispose pas d'une commune de plus de 15 000 habitants. Pour autant, les 23 communes se sont toutes engagées dans l'élaboration d'un 3ème PLH et dans des objectifs de production de logements (locatifs) sociaux imposés dans le PLUi avec un minimum de 20% dans les zones à urbaniser, des secteurs de mixité sociale (Capbreton, Vieux-, Saint Martin de Hinx, Hossegor) et des obligations dans toute la zone Urbaine dans 10 communes (allant de 25% à 50% de logements sociaux) que la M3 du PLUi vient renforcer.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re26	<p style="text-align: center;">législation et de la réglementation en vigueur.</p> <p>S'interroge sur les zones situées en arial. Comment seront traitées les annexes à l'habitation (garage, carport, abri de jardin...)?</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Le règlement écrit du PLUI sera précisé en conséquence, après concertation avec les communes. En l'état actuel, la disposition interdisant toute construction neuve laisse à supposer que les nouvelles annexes sont interdites.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
OTHEGUY, François Re49 Ce2 OTHEGUY 1703	<p>Demande qu'une erreur de classement soit corrigée pour les parcelles 1128, 300, 301 1130, situées à Sainte-Marie-de-Gosse. Elles sont considérées comme étant en zone N, alors qu'elles seraient situées en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUI ne relève pas d'une erreur matérielle mais d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLUi</p>
Anonyme Re56	<p>Est opposé au changement de la hauteur des clôtures séparatives : 4m50 c'est autoriser la "bunkerisation" de la commune qui sera source de litiges entre voisins immédiats (plantations, ensoleillement). Comprend mal la logique « moins de zones urbanisables et plus de densité dans les zones bâties ».</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture tra-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>ditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique. L'idée de la densification urbaine est d'éviter la destruction d'espaces naturels, agricoles et forestiers en mobilisant en priorité des espaces déjà artificialisés pour produire des logements, des équipements et des activités économiques, tout en veillant à conserver la qualité du cadre de vie. L'ensemble des évolutions proposées à Seignosse est issu du travail d'un architecte conseil afin justement de veiller à une meilleure intégration des projets dans leur environnement.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme Re57	<p>Considère que la modification du PLUi ne profitera pas aux populations locales, les prix de l'immobilier étant beaucoup trop élevés pour quelqu'un résidant et travaillant depuis toujours dans la communauté de commune. Craint que cette modification ne contribue qu'à défigurer les lieux de vie et à éloigner les populations locales qui ne peuvent y acquérir un bien.</p> <p>Redoute les effets d'une urbanisation partiellement inoccupée, qui « boostera » la spéculation, la circulation automobile et la pollution, etc.</p> <p>Réponse MACS : La modification n°3 du PLUI n'amène pas une augmentation des zones constructibles et ne peut résoudre, à elle seule. En effet, les importants enjeux qui caractérisent le territoire en termes de production de logements abordables dans un contexte d'envolée des prix du foncier et de l'immobilier. Conscients de ces enjeux, les communes et MACS ont déjà, à travers le programme local de l'habitat (dont le 3^{ème} est en cours d'élaboration) et le 1er PLUI, mis en place certains outils afin de répondre, en quantité et en qualité, aux besoins des populations locales. Le défi reste immense, nécessitant des politiques coordonnées (entre politiques de l'habitat et de l'urbanisme et stratégies mobilités, foncière et fiscale) et des acteurs mobilisés à toutes les échelles (du propriétaire foncier à l'Etat), avec des outils juridiques et/ou fiscaux restant à inventer par l'Etat pour davantage encadrer le marché immobilier (la puissance publique locale ne pouvant pas tout).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme (X. Olivia) Re85	<p>Souhaite que le réservoir de biodiversité qui impacte une partie de sa propriété, soit étendu à la totalité de la parcelle et que les arbres remarquables qui y poussent soient également protégés. (A joint un extrait de carte ne permettant pas de situer sa parcelle)</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La carte jointe localise un quartier, sans indiquer un numéro de parcelle ni la com-</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>mune concernée. D'autre part, afin de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUI, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUI et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte.</p> <p>La présente demande/contribution doit être accueillie défavorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Il sera effectivement préférable pour les raisons évoquées ci-dessus, qu'elle soit à nouveau présentée lors de la révision du PLUi.</p>
Anonyme Re86	<p>Fait part de ses réserves relatives au choix des couleurs des façades dans certaines communes, reprochant le manque de modernité des teintes. Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé pour toutes les communes.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le 1er PLUI de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Concernant les qualités architecturales des constructions, 5 secteurs architecturaux ont été définis (et non 23), correspondant à des préoccupations fortes et des règles très exigeantes sur certaines communes littorales (Hossegor, Vieux Boucau, Seignosse) et pour les autres communes, des règles graduelles entre les centres bourgs historiques (degré 3) et les tissus pavillonnaires (degré 4). Le choix des colorations ne s'est pas fait par opposition à la notion de modernité mais plutôt par rapport au respect de l'identité architecturale locale (dont le style basco-landais fait partie) et de teinte rappelant notre identité paysagère. L'harmonisation des règles architecturales pourra être améliorée dans le cadre d'une procédure de révision, avec l'appui d'architecte conseil sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du territoire, allant du littoral à l'Adour.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme Re87	<p>Considère que le règlement du PLUi doit être harmonisé et simplifié notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mixité sociale ; - l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; - l'implantation des piscines ; - les constructions par rapport au niveau du sol. <p>Réponse MACS : Le 1er PLUI de MACS a consisté à mettre en place un 1er socle commun dans les règles d'urbanisme applicables à l'échelle des 23 communes. Ce dernier pourra être davantage harmonisé lors d'une prochaine révision générale, sans pour autant aboutir à un document d'urbanisme unique et homogène au regard de la diversité des communes du</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>territoire, allant du littoral à l'Adour. Ainsi, concernant les règles de mixité sociale, la communauté de communes s'est assurée de l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux fixés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), les communes restant libres de définir les outils et les niveaux d'obligations qu'elles souhaitent mobiliser dans le PLUI. Le 3ème PLH (en cours d'élaboration) permettra d'alimenter l'harmonisation et le renforcement des objectifs de réalisation de logements sociaux, selon une analyse actualisée des besoins (qualitative et quantitative) et des conditions de faisabilité des opérations par les bailleurs sociaux (dans un contexte d'augmentation des prix du foncier et des coûts de la construction). Concernant les constructions sur limites séparatives, la hauteur maximale fixée à 2.50 m (à St Martin, Saubion et Vieux Boucau) ne rend pas impossible les constructions puisqu'il s'agit de la hauteur maximale sur limite ; sur la bande de 3m et hauteur divisée par 2, la hauteur au faîtage peut être plus élevée si elle respecte les pourcentages de pentes. Ces règles rendent uniquement impossibles les murs pignons et permet de réduire les impacts des bâtis sur les habitations voisines. Les différences de règles font écho aux différentes morphologies urbaines présentes sur le territoire. Il en est de même pour l'implantation des piscines.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme Re99	<p>La majorité des communes de la Communauté de Communes sont localisées en Site Inscrit des Étangs landais Sud. C'est une réalité et une reconnaissance que les municipalités se doivent de préserver. Il est essentiel qu'un travail de fond, à l'échelle du Site Inscrit, soit réalisé pour espérer que l'aspect des constructions et des aménagements extérieurs soit maîtrisé. En effet, quelle qu'en soit l'importance, construire ou aménager impacte toujours le paysage. Dans cette modification du PLUI, les municipalités de Vieux-Boucau et de Seignosse ont retravaillé, voire amélioré, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. C'est tangible même si toujours perceptible notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau.</p> <p>Les habitants ont tout à gagner de la préservation du caractère si particulier des paysages naturels landais et notamment littoraux. Ils forment et impactent notre cadre de vie.</p> <p>Réponse MACS : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc..), que la modification n°3 accentue. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais est en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat. Dès finalisation, son intégration dans le PLUI pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure globale de révision. Le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme Re101	<p>Correctif Contribution n°99</p> <p>Erreur de frappe sur un mot (perceptible/perfectible) au troisième paragraphe, il faut lire: C'est tangible même si toujours perfectible, notamment concernant les clôtures pour Vieux-Boucau.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse</p> <p>Sans commentaire</p>
Association Les Amis de la Terre Re144 et Re147	<p><i>L'association dans son premier envoi n'avait pas joint sa contribution (Re144).</i></p> <p>Dans son envoi suivant (Re147) elle indique que le projet de modification n°3 paraît prématuré dans l'attente du résultat d'un recours déposé devant le T.A de PAU.</p> <p>Signale par ailleurs des zonages qui relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation (EMA) ou qui seraient illégaux à MO-LIETS-ET-MAÂ (campings considérés comme secteurs urbanisés, secteur bâti à l'ouest des campings considéré à tort comme une agglomération ou un secteur déjà urbanisé, classement en zone urbaine du quartier de Maâ considéré comme une erreur manifeste d'appréciation).</p> <p>À MESSANGES, indique que les corridors écologiques sous forme de pas japonais de la ZAC sont brutalement interrompus.</p> <p>Relève par ailleurs des erreurs matérielles sur les documents graphiques.</p> <p>À SOORTS-HOSSEGOR, le bois du Rey ne doit pas être considéré comme une zone urbaine, puisqu'il s'agit d'une coupure d'urbanisation (CA Bordeaux).</p> <p>Réponse MACS : les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif, notamment parce que des délais minimums de 3 ans sont nécessaires pour obtenir un jugement. La majorité de ces recours porte sur la loi Littoral (Moliets, Messanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI.</p> <p>Concernant le quartier de Maa, des procédures d'évolutions du SCOT puis du PLUi sont en cours afin d'intégrer les dispositions offertes par la loi ELAN concernant la loi Littoral. Elles sont conduites en parallèle de la modification n°3 et seront</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>approuvée très prochainement en 2023/2024.</p> <p>Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUi ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes <u>pas japonais</u> qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais.</p> <p>L'existence de ces pas japonais (cf. dispositions générales du règlement écrit) peut tolérer, sous certaines conditions très encadrées des aménagements et des constructions ; il n'y a donc pas lieu de transformer ces zones Urbaines en zones Naturelles.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re145	<p>Présente des observations concernant la protection du patrimoine constatant que seulement 6 communes s'intéressent au patrimoine bâti remarquable, auxquelles il faut ajouter Soorts-Hossegor qui a institué un Site Patrimonial Remarquable (SPR).</p> <p>S'interroge sur les dispositions réglementaires qui vont permettre de protéger réellement ce patrimoine.</p> <p>Les documents consultables dans le cadre de cette enquête publique semblent être, pour la grande majorité d'entre eux, des documents incomplets, inachevés.</p> <p>Demande que les immeubles et les sites patrimoniaux remarquables soient identifiés et protégés dans toutes les communes de la communauté situées dans le Site Inscrit des Étangs landais Sud.</p> <p>Réponse MACS : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Au total dans le cadre du projet de M3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 18 700 ha de surfaces naturelles sont protégés comme réservoirs de biodiversité, - environ 9400 ha sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, - environ 940 ha d'espaces naturels boisés sont protégés au titre du paysage, - 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 arials.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Dans le cadre des avis émis par les communes sur le projet de M3, des protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti (Moliets, Capbreton) et paysager (Soustons).</p> <p>De plus, au-delà des 6 communes (Hossegor, Magescq, Vieux Boucau, Seignosse, Capbreton, Soustons) qui « seulement » se soucieraient de leur patrimoine architectural remarquable, il faut rajouter les communes d'Azur, Benesse, Josse, Labenne, Messanges, Moliets, Saubrigues, Saubusse, Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse, Saint Martin de Hinx, Orx, Tosse, Tyrosse, Saint Geours qui disposent de protections de leur patrimoine au titre de l'article L151-19 (soit 21 communes sur 23). Les règles visant leurs protections sont prévues dans les dispositions générales du règlement du PLUi (Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager) et pour certaines communes, complétées par des fiches détaillées annexées au règlement).</p> <p>Ces documents ne sont pas « incomplets, ni inachevés » mais plutôt hétérogènes. Ce 1^{er} PLUi (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connaissance existante à travers les recensements réalisés par des cabinets d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUi, à la demande des communes.</p> <p>En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUi, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Un travail de fond à l'échelle du site inscrit des étangs landais Nord et Sud est également en cours, piloté par l'Architecte des Bâtiments de France et l'Etat.</p> <p>Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUi pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
LÉCUSSAN, Nelly Re150	<p>Émet des critiques sur la procédure de modification du PLUi et sur son pilotage en particulier. Elle indique également qu'il s'agit d'un document incantatoire sans actions opérationnelles, répondant au coup par coup à des demandes. Elle indique enfin qu'il s'agirait de travailler différemment, d'anticiper les problématiques et de manager des politiques publiques avec méthode.</p> <p>Réponse MACS : concernant les enjeux et le pilotage du PLUi, il est bon de rappeler la répartition des compétences entre MACS et les communes qui sont clairement définies dans le Code Général des Collectivités Territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Maire reste compétent dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 20 communes (hormis pour Hossegor, Tyrosse et Soustons).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<ul style="list-style-type: none"> - Le Maire reste compétent dans l'exercice de son pouvoir de police. MACS apporte un appui technique et un conseil auprès de 21 communes (sauf Messanges et Tyrosse) - La communauté de communes est compétente dans la conduite des procédures d'élaboration, d'évolution et de suivi/évaluation des documents de planification (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme). <p>La charte de gouvernance liant la communauté de communes et les 23 communes a ainsi été actualisée en 2021 concernant la phase de mise en œuvre du PLUi (accessible sur le site Web de MACS, délibération du CC du 25/03/2021). Une autre charte de gouvernance relative au fonctionnement du service « Autorisation du Droit des Sols », signée par les Maires, acte que les interlocuteurs uniques pour les pétitionnaires restent les Mairies.</p> <p>Concernant les modifications attendues du PLUI (intégration du projet de territoire adoptée en 2022, traitement des ZAE, politiques de développement durable intégré, etc), ces champs de préoccupations dépassent la procédure de modification en cours du PLUI. Une procédure plus globale de révisions du SCOT et du PLUi permettront d'aborder ces enjeux et d'y apporter une réponse réglementaire (qui n'est qu'une réponse parmi tant d'autres), à la lumière des actions stratégiques conduites par MACS (en matière de logement, de mobilités, de développement économique, d'environnement, etc.) en étroite collaboration avec les communes. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME, MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme et enfin définir des traductions réglementaires adaptées.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
ITOÏZ, Bénat Re173	<p>Demande le classement en secteur de mixité des fonctions renforcées, d'un ensemble de parcelles situées 1401 route Bayonne, quartier de Campo à BENESSE-MAREMNE Souhaite également que le règlement, concernant la hauteur des constructions dans ce secteur, prévoit la possibilité de pouvoir porter la hauteur maxi à 10 mètres au moins lorsque des justifications techniques l'exigent.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD 810 et voie ferrée).</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur.
SEPANSO des Landes Re184 et Re201	<p>Dans un mémoire 13 pages, l'association émet et argumente de nombreuses critiques relatives à la caducité du dossier. En outre elle indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les risques littoraux ne sont pas pris en compte ; - que le PLUi montre des incohérences de choix en voulant urbaniser sur des espaces naturels inondables ; - que le dossier soumis à enquête n'est pas réalisé afin d'en permettre une compréhension aisée par tous les publics ; - que le dossier est un contre-sens ; - que l'économie du tourisme telle qu'elle est offerte à l'observation est obsolète ; - que le rapport est muet sur les besoins en eau ; - qu'elle constate la carence du PLUi en l'absence de dispositions relatives au PPRL ; - que la densification urbaine fait disparaître des espaces verts ; - que les zones naturelles indicées conduisent à une destruction de l'espace naturel (voir Tosse, camping du Clown Océan et golf) ; - que les règles relatives aux clôtures ne sont pas respectées ; - que le traitement des OAP n'est pas pris en compte correctement ; - que cette modification du PLUi permet d'accroître la superficie des zones existantes pour augmenter toujours plus le commerce de distribution et de détails et le tourisme de masse ; - que l'ouverture à l'urbanisation va minéraliser et imperméabiliser des surfaces conséquentes, s'affranchir des aléas de remontée de nappes phréatiques et continuer à dévaloriser l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau les Bains ; - qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale des projets conformément au code de l'environnement ; - qu'il est constaté un détournement de l'aménagement des terrasses ; - que les augmentations de population ne sont pas neutres en termes de mixité sociale (pègre, vieillissement, addictions, poids culturels et religieux, ...). <p>L'association indique également que des actions sont en cours devant la juridiction administrative.</p> <p>Réponse MACS : Concernant les recours contentieux, la SEPANSO donne une information erronée sur le fait que « ni divers requérants que nous connaissons, ni la SEPANSO, n'ont reçu de mémoire en réponse à leur requête ». Avec l'appui de son cabinet d'avocats, MACS a systématiquement produit des mémoires en défense et des mémoires complémentaires, lorsque des mémoires en réplique ont été déposés. D'autre part, les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUi n'ont pas de caractère suspensif. La majorité de ces recours portent sur la loi Littoral (Moliets, Mesanges Sud, Hossegor), dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI.</p> <p>1. Concernant les risques littoraux, la SEPANSO omet de préciser que le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation.</p> <p>La SEPANSO omet de préciser que les réunions évoquées avec les citoyens se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022 ; il est donc normal que le dossier d'enquête publique n'intègre pas cette étude en cours.</p> <p>Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un dossier de transmission d'information du préfet aux mairies en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), <u>qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets</u>. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023.</p> <p>2. MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement) et les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Le projet de PLUi, dont la complexité est certaine, n'est pas un « contre sens » mais le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant « les références juridiques et réglementaires » indispensables sous peine d'annulation partielle voire totale du document, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé.</p> <p>Quant à une mobilisation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 5613 visiteurs ont consulté le site, près de 5200 téléchargements ont eu lieu et 274 observations ont été émises. Et institutionnellement, les élus locaux, dans une démocratie représentative, sont bien des représentants des citoyens.</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Les propos tenus sur « la violence » et « les dérives éloignant réellement de processus démocratiques sincères » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI. 4. Les propos tenus sur Soorts semblent inexacts. Ceux tenus sur les besoins en eau, en énergie, en traitement des eaux usées, aux études hydrogéologiques, à l'utilisation des eaux recyclées de station d'épuration sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 5. Les zones N indicées viennent reconnaître des activités existantes et ouvrent des droits très mesurés afin de préserver les espaces naturels environnants. Les sites évoqués sont en zones Urbaines ou à urbaniser et les problèmes évoqués ne relèvent pas du PLUi et de sa modification. 6. Clôtures. Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur). MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives à l'échelle des 23 communes. 7. Aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation à Messanges dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi. Les 4 secteurs évoqués existaient pour certains au POS et d'autres depuis l'approbation du PLUI en 2020. En complément de l'évaluation environnementale du PLUI, ces secteurs font ou feront l'objet d'études d'environnementales ou de demandes de défrichement lors de leur aménagement, conformément au Code de l'environnement. 8. Les propos tenus sur « le détournement de fonction des lotissements » sont hors sujet par rapport à la procédure de modification n°3 du PLUI 9. MACS n'a pas connaissance d'une requête de la SEPANSO pointant des rectifications d'erreurs matérielles. Sa requête évoque une erreur manifeste d'appréciation concernant la trame bleue du PLUi à Soustons. L'affaire étant pendante devant le Tribunal Administratif de Pau, MACS n'apporte pas de réponse dans le cadre de cette modification n°3 du PLUI. 10. Si le PLUi en plus de faire du droit de l'urbanisme devait faire de la sociologie, et intégrer dans son rapport de présentation une analyse sociologique poussée, « l'approche expertocratique » tant critiquée ne serait que plus grande.



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Pour autant le SCOT puis le PLUI traduisent spatialement les politiques sociales et du logement (analyse des besoins sociaux, développement d'une offre de logement et d'hébergement adaptée aux parcours résidentiels et à la diversité des besoins, etc.).</p> <p>11. Cette modification du PLUi est bien le fruit d'une volonté politique des élus, qui ne se limite pas à « des actions qui facilitent l'économie ». Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
SEPANSO des Landes Re228 Voir également Re184, Re201	<p>Dans un courrier joint, l'association indique qu'elle apporte son soutien aux observations formulées par TERRE2M et MESSANGES ENVIRONNEMENT. Enfin, elle s'étonne que les responsables de MACS n'aient pas compris qu'il fallait davantage de rigueur pour ne pas s'exposer à une multitude de recours au Tribunal Administratif.</p> <p>Réponse MACS : cf. réponses apportées à terre de Moliets et à l'AME.</p> <ul style="list-style-type: none"> « Le projet présenté n'intègre pas les données les plus récentes alors que chacun sait que « gouverner, c'est prévoir » et qu'il aurait donc fallu utiliser toutes les données disponibles pour imaginer l'avenir » Cette préoccupation, certes très louable, ne relève pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), mais d'une révision globale du PLUI. D'ores et déjà, en étant lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. « La multitude de recours au Tribunal administratif » évoquée par la SEPANSO ne vient pas d'un « manque de rigueur » de la part des responsables de MACS mais d'une divergence dans les visions et les objectifs poursuivis. L'élaboration d'une politique locale de l'urbanisme est la recherche d'un équilibre, clairement affiché dans l'article L101-2 du Code de l'urbanisme. Cet équilibre est certes difficile, avec des injonctions contradictoires émanant des ci-



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>toyens (des logements abordables et des emplois pour nos jeunes, une densité refusée mais un environnement et un paysage à préserver) et des enjeux croissants dépassant l'échelon local (crise énergétique, changement climatique, etc.).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Collectif de Défense du Site Inscrit des Étangs landais Sud Re195	<p>S'exprime sur les clôtures pour lesquelles il est considéré qu'elles sont insuffisamment définies. Même si Seignosse a réalisé un travail spécifique qui tient compte des particularités de situation, appelle les responsables à se saisir de ce fléau, à rechercher et à engager les mesures nécessaires pour endiguer la destruction des paysages. Trop de clôtures actuelles ferment et enferment, jusqu'à s'imposer à tous.</p> <p>Réponse MACS : Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les paires-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).</p> <p>MACS reste bien entendu ouverte à toutes propositions concrètes émanant d'associations vigilantes et actives concernant « des règles qui ne tiennent pas compte des différences de situation, de lieux, de paysages et de l'impérieuse nécessité de limiter l'empreinte carbone » à l'échelle des 23 communes. Cette démarche ne peut manifestement pas relever d'une simple procédure de modification.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Anonyme Re206	<p>Émet plusieurs observations relatives au manque de protection du patrimoine bâti des communes.</p> <p>Réponse MACS : le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux, que la modification n°3 accentue. Au total, dans le cadre du projet de M3, 851 éléments de patrimoine bâtis sont protégés et 66 airials (sans compter les protections supplémentaires vont être encore ajoutées pour le patrimoine bâti et paysager suite à la consultation officielle des personnes publiques et des communes).</p> <p>Ce 1^{er} PLUi (qui a été réalisé avec une contrainte calendaire fixé par le Code de l'urbanisme) a d'abord mobilisé la connais-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>sance existante à travers les recensements réalisés par des cabinet d'urbanistes dans le cadre des précédents PLU communaux, ou par des architectes conseils et/ou le CAUE ayant déjà travaillé pour certaines communes. Petit à petit, ces recensements sont complétés dans le cadre de procédures d'évolution du PLUi, à la demande des communes. Au total, ce sont 21 communes sur 23 qui disposent d'une protection de leur patrimoine architectural remarquable.</p> <p>En effet, ce travail de recensement pourrait être généralisé et précisé dans le PLUi, nécessitant des études relativement longues, avec une expertise dédiée. Ces temps d'études préalables et nécessaires ne coïncident pas avec la procédure de modification en cours, qui sera approuvée en juin 2023. Leurs intégrations dans le PLUi pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure globale de révision. Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes est également à l'étude afin de généraliser le recours à ce type d'expertise qu'un nombre croissant de communes pratique déjà.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
MAILLET, Cédric Re208 R3L MACS 0503 Voir Re202 er Re203	<p>Indique avoir déposé deux courriers pour Mmes. THEVENET et M. et Mme BAND.</p> <p>Réponse MACS/THEVENET à Saint Jean de Marsacq : La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une éventuelle révision du PLUi</p> <p>Réponse MACS/BAND à Saint Jean de Marsacq : Avis défavorable concernant la création d'une zone constructible sur une zone Naturelle (procédure de modification non adaptée). Toutefois, votre habitation est située en zone U et partiellement en zone Naturelle. La construction d'annexes est autorisée en zone Naturelle et Agricole, tout comme les extensions, avec des limitations de surface qui s'appliquent. La piscine est également possible, à condition de se situer à 15 m maximum de l'habitation. En revanche, s'agissant d'un local artisanal, cette destination est interdite en zone Naturelle et Agricole.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re219	<p>Souhaite savoir quand l'OAP de Bellegarde se fera et savoir si la route et son tracé sont prévus.</p> <p>Réponse MACS/ Soustons ? La demande étant difficilement localisable, nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie concernée, qui pourra vous renseigner précisément. De surcroît, s'il s'agit bien de la commune de Soustons : MACS n'apporte pas d'appui technique à cette commune dans le cadre de l'instruction des permis.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Collectif « Respectons les habitants des territoires » Re225	<p>Le collectif a le sentiment que ce territoire, à la croisée d'un fort potentiel et d'une attractivité évidente, est en danger de mutations... Le résultat conduit à l'inquiétude... Il apparaît que les transformations en cours, et à venir, ne sont plus sous contrôle et que le potentiel de ce territoire est en péril... De nombreux sites et bâtiments, parfois prestigieux, sont négligés voire oubliés... Ce territoire a fortement besoin, rapidement, d'un projet politique et technique structurant et cohérent en adéquation avec ses atouts, avec les contraintes environnementales désormais avérées et avec les attentes légitimes des habitants... La CC MACS, serait inspirée (si ce n'est pas le cas) de faire appel aux services de professionnels compétents en architecture et patrimoine, en aménagement et urbanisme pour parfaire le projet, de vie, qu'elle propose aux habitants de ce territoire.</p> <p>Réponse MACS : Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUi.</p> <p>Nous ne pouvons que vous rejoindre dans les constats que vous dressez sur les enjeux et défis qui traversent et attendent ce territoire. En revanche nous ne pouvons vous rejoindre sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les mutations qui mettraient en danger ce territoire se dirigeant vers chapelet de zones discordantes, [...] sans liens ni sans âmes ». Parce que tout territoire est en mutation perpétuelle. Parce que tout territoire est le fruit d'une histoire, du rapport mouvant, pluriel d'une société à son espace et d'un jeu d'acteurs allant de l'individuel au collectif, du local au global. Parce qu'au lieu d'un pessimisme stérile, MACS, en lien avec la diversité des communes qui la composent et font sa richesse, a choisi l'optimisme de la volonté. - « L'inaction » de MACS et l'absence « d'un plan directeur structuré et partagé ». Parce que contrairement à ce que vous affirmez, MACS s'est dotée récemment d'un nouveau projet de territoire axée sur la transition écologique, en parallèle de plusieurs schémas stratégiques en matière de mobilités et de tourisme. Parce qu'en 2023, l'élaboration d'un 3^{ème} Programme Local de l'Habitat a été engagée pour renforcer nos actions en matière de foncier et de logement. Parce qu'auparavant, en 2014, un Schéma de Cohérence Territoriale a fixé un cadre stratégique commun concernant



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>l'aménagement de notre territoire. Parce qu'en 2020, un 1^{er} document d'urbanisme intercommunal a dessiné plus précisément un cadre règlementaire commun, en particulier sur des sujets supra-communaux (équilibre territorial, modération dans la consommation d'espace, urbanisme commercial, préservation des espaces littoraux et de la biodiversité, mobilités alternatives, logement abordable, etc.). Ce 1^{er} PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (6) depuis son approbation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Agir plutôt que réagir. » est une certitude partagée, comme « réfléchir avant d'agir ». Lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêts de l'ADEME (22 territoires sélectionnés à l'échelle nationale), MACS souhaite anticiper les défis à relever en matière d'urbanisme durable/sobre et de changement climatique, faire des choix stratégiques éclairés, explorer les solutions concrètes à imaginer collectivement à court, moyen et long terme, et enfin définir des traductions réglementaires adaptées. D'ores et déjà, en étant - La compatibilité partielle et partiale des lacunes de ce PLUi et de ce territoire, qu'il faut nuancer : environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc... - L'ingénierie et les moyens insuffisants. Parce qu'en 20 ans d'existence, MACS a exercé de manière croissante des compétences nouvelles, avec des moyens humains en constante évolution et des partenariats intensifiés (bureaux d'études spécialisés en environnement/paysage et ne foncier/logement, Agence d'Urbanisme de Bayonne, CEREMA, cabinets d'architectes/urbanistes, etc.). Enfin, le recours à un architecte conseil sur l'ensemble de la communauté de communes est également à l'étude avec les communes (en complément du CAUE et de l'Architecte des Bâtiments de France) afin de généraliser le recours à ce type d'expertise (qu'un nombre croissant de communes pratique déjà). - <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
PIERROT, Christine Re241	<p>Une seule demande : préservez, s'il vous plait, toutes les forêts et toutes les zones naturelles. Merci.</p> <p>Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re244	<p style="text-align: center;">législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>Il faut préserver les forêts, zones naturelles, sensibles ... Ne pas laisser construire dans ces zones est important pour garder une qualité de vie, d'air, d'eau et sonore.</p> <p>Réponse MACS : C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 aïrials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Mme. SAPHORES Re262 R6_MACS_0604	<p>Constate des erreurs relatives à la TVB (zonages agricoles ou naturels) sur les parcelles E157, E162, E163 (sans autre précisions géographiques).</p> <p>Réponse MACS : demande non localisable sans le nom de la commune (Saubrigues ?). En tout état de cause, cette procédure de modification ne peut pas impacter une protection environnementale comme la Trame verte et Bleue. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. L'incohérence évoquée par Mme SAPHORES entre le document graphique (en zone Agricole) et le règlement (en zone Naturelle) est peu compréhensible ; le règlement écrit ne définit pas le zonage d'une parcelle (uniquement les plans).</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
MOUMIET, Malika Re267 R11 MACS 060	<p>Propriétaire, sur la parcelle AT193, à... ? d'une bergerie construite avant 1943, qui n'a plus d'usage agricole, demande qu'elle soit reconnue comme bâtiment patrimonial</p> <p>Réponse MACS/Moliet : Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUi : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m par un débroussaillage régulier (servitude), - La suffisance des différents réseaux, - Le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. - <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
<p>27 NOTA : au cours de la dernière permanence au siège de la C.C MACS, un des commissaires enquêteurs, assurant une permanence téléphonique a apporté des éclaircissements aux questions de Madame Fabienne BAROUSSE, quant à la suite qui sera donnée à ses contributions enregistrées sous Re126 et Re159.</p> <p style="text-align: center;">Sans autre commentaire</p>	
ANGRESSE	
<p>Mme. MIQUEL-BEAU Re23, Re31 R1ANG1003 A rapprocher de R1 LAB 1303</p>	<p>Organisation des déplacements : le chemin de Sarrebruck ne peut pas recevoir la fréquentation supplémentaire de 80 logements. Problèmes de poubelles non ramassées et éclairage insuffisant de la voie piétons et cyclistes.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Dans le cadre de l'aménagement de cette OAP, l'accès envisagé aux véhicules moteurs sera donné vers l'est en direction du rond-point du Collège. Nous n'envisageons aucune augmentation de trafic sur le chemin de Sarrebruck, voie non calibrée à cet effet.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et va dans le sens du respect de la tranquillité des riverains.</p>
<p>PANEL, Richard Re34 R2 ANG 1303</p>	<p>Demande que l'accès à « l'opération » par le chemin de Sarrebruck, soit réalisée en sens unique par l'Est en raison des dégâts occasionnés par les camions.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23</p> <p style="text-align: center;">Idem</p>
<p>DUTHIL, Laure Re75 R3L ANG 2303</p>	<p>Demande le classement des parcelles AI126 et 127 en zone constructible. Joint divers documents.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles AI126 et 127 sont classées en zone Naturelle au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.
GAILLET, Jean-Robin Re77 R4 ANG 2303	Fait part de son inquiétude relative aux déplacements sur le chemin de Sarrebruck au regard de l'accroissement de la circulation (voitures et camions) qui va être généré par la construction de 80 logements. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
MISTOU, Serge Re78 R5 ANG 2303	Observations identiques à celles-ci-dessus. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
M. et Mme. GUILLERAUT, D. Re80 R6 ANG 2303	Considèrent et expliquent qu'il est inconcevable de faire du chemin de Sarrebruck une voie de circulation au regard de son étroitesse et des dégâts qu'occasionneront les camions. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re23 Idem ci-dessus
SCI LAURENS Re95	A fait l'acquisition d'une petite parcelle dans la continuité de la sienne qui comprend à l'heure actuelle 5 locaux commerciaux, en plein centre de la commune. Ces parcelles sont recensées au PLU comme zone commerciale. Elles avaient une emprise au sol de 30% avant de passer dernièrement à 22%. Indique qu'en achetant cette petite parcelle, la SCI cherchait à récupérer de la zone constructible pour continuer d'y développer les commerces et pour agrandir l'existant. En l'état actuel, n'a pas gagné d'emprise avec l'achat de ce terrain. Souhaite que la constructibilité repasse à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans l'ancien PLU). Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas une augmentation de l'emprise au sol dans sur ce secteur. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
KEISER, Nicolas Re96	Souhaite que les parcelles AC149 Et AC150 soient rendues constructibles. Joint un plan. Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles AC149 et AC 150 sont classées en zone Naturelle dans le PLUi et sont



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. De plus, que la révision générale devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
POUDENX, Jean-Denis Re210	<p>Argumente et est opposé à la règle qui veut que les bassins de piscines soient intégrés à l'emprise au sol. Plaide pour des dérogations au cas par cas.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. MACS et la Mairie ont déjà répondu à ce propriétaire d'Angresse dans le cadre d'une précédente enquête publique. Les secteurs d'Angresse qui avaient une emprise au sol maximale de 22% dans le PLUi ont bénéficié d'une emprise au sol majorée à 30%, suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUI en 2022. Par exemple, sur un terrain de 700m², l'emprise au sol maximale est dorénavant de 210 m². Cela nous semble apporter une solution convenable à votre demande. Déroger aux règles d'emprises au sol pour les piscines se ferait au détriment des espaces de pleine terre, auxquels MACS et les communes sont attachés au regard des fonctions multiples qu'ils jouent (biodiversité, paysage, infiltration, etc...). Enfin, le cas par cas est une notion que le code de l'urbanisme ne connaît pas, car comportant un risque de dérive certain.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re226	<p>Émet des observations relatives à la voirie et aux conséquences nuisibles de l'accroissement de la circulation. La superficie des parcelles, le pourcentage constructible de 30% et la règle stipulant un recul de 10 mètres par rapport aux routes départementales n'offre pas beaucoup de possibilité de constructions supplémentaires (par exemple piscines ou abri de jardin).</p> <p>Réponse MACS : Les clôtures végétalisées sont autorisées en bordure des axes départementaux, comme sur les autres axes de la Commune. Les merlons en terres sont quant à eux autorisés hors agglomération en bordure des RD de catégorie 1 à 3. Concernant l'augmentation de l'emprise au sol, celle-ci n'est pas envisagée par la collectivité. La règle d'implantation des constructions par rapport aux départementales (10m) est assouplie pour les piscines. L'implantation est libre pour ce type de construction.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re232	<p>Dans une contribution ne permettant pas de situer la commune, adresse diverses recommandations et critiques portant sur l'environnement, le développement, l'emploi, la loi littoral et la remise d'un diagnostic tardif. De « Nature et loisirs et de la Sté civile littorale ».</p> <p>Réponse MACS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les préoccupations évoquées ne relèvent pas d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) mais d'une révision globale du PLUI. Au regard des objectifs poursuivis par cette procédure, il est objectivement impossible d'en déduire cette affirmation erronée : recentrer et temporiser le développement urbain, renforcer les règles de mixité sociale, accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère, apporter des compléments sur la prise en compte des risques, etc. • La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement économique. • La dépendance à une économie touristique saisonnière est certaine et héritée des opérations de la MIACA des années 60 à 80. Les actions menées lors de ces deux décennies ont largement profilé le littoral aquitain dans sa configuration actuelle. En Gironde et dans les Landes, l'objectif était d'intégrer l'exploitation touristique dans le développement économique et social du territoire alors qu'au Pays basque, il a pour but d'améliorer l'organisation urbaine de l'agglomération côtière. Aujourd'hui, ce projet a tenu ses promesses et constitue un héritage avec lequel il faut composer plutôt que s'y opposer. • La courbe d'emploi « communale » ne justifie en rien l'augmentation de résidences ». Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire (cf. données INSEE) et la production de logements permet de répondre aux besoins, certes des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. • L'application de la loi littoral est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales (ou légales) certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>procédure de modification n°3 du PLUI.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les propos tenus à l'encontre des gérants de différentes sociétés sont hors sujet par rapport à la procédure de modification. <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re233	<p>Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surfaces constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement). En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re234 (voir Re233)	<p>Opposé à toute déforestation quelle qu'elle soit et où qu'elle soit. Nous avons besoin des arbres et des espaces boisés, aujourd'hui plus que jamais. Ne détruisez pas plus de forêt ! Ne transformez aucune zone naturelle en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent.</p> <p>Idem ci-dessus</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re235	Merci de protéger et de conserver l'ensemble des zones forestières et de ne pas augmenter les surfaces constructibles. Réponse MACS : c'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 aërials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc...Ne pas augmenter les surface constructibles nécessite que chacune et chacun accepte davantage de densité urbaine (ce qui n'est pas le cas actuellement).. En effet, même à population constante, le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent Idem ci-dessus
MAIRE D'ANGRESSE Re263 R7 MACS 0604	Concernant l'OAP n°1, souhaite apporter des précisions quant au sens de circulation des véhicules qui devront quitter cette OAP, vers l'Est en direction du rond-point du collège. Réponse MACS : avis favorable La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
AZUR	
CAMACHO, Pascal Re81 R1 AZU 2203	Aucune observation sur le registre de la commune d'AZUR. A indiqué : « pour information ». Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
DULER, Jean-Michel Re83 R3 AZU 2203	Demande le classement en zone constructible des parcelles 616,617,618. Réponse MACS : Avis défavorable. Lors de son élaboration le PLUi a repris les zonages des PLU communaux. Les parcelles citées étaient déjà en zone Agricole au PLU de la commune d'Azur. La procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors d'une future révision du PLUi.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
BAROUSSE, Fabienne Re126 R2 MACS 3003	Est opposée au changement de zonage de la parcelle GO 334 située à AZUR ce qui obère son projet d'implantation de « petites structures touristiques ». Réponse MACS : Avis défavorable. Maintien du passage de la parcelle GO334 en zone Naturelle et de la volonté de protéger les derniers boisements existants à proximité d'un site Natura 2000 et de la prise en compte des risques. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BAROUSSE, Fabienne Re159 et Re126 C7 BAROUSSE 3103	Est opposée au reclassement en zone N de la parcelle G334 sise à AZUR. Réponse MACS : voir la réponse faite à l'observation Re126 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
BENESSE-MAREMNE	
Anonyme Re14	Indique qu'acheter un terrain au prix fort avec une emprise au sol de 40% et la réduire par la suite est assez injuste. Aujourd'hui propriétaire ne peut réaliser les projets qui avaient été projetés de faire lors de l'achat ! Réponse MACS : Avis défavorable pour augmenter les emprises au sol et demande insuffisamment précise. La modification n°3 n'est pas venue impacter l'emprise au sol sur la commune de Bénesse-Maremne. L'emprise au sol a évolué avec la modification n°1 du PLUi approuvée par le conseil communautaire en mars 2022 et a permis la mise en place d'une emprise au sol variable selon la taille des terrains. L'objectif est de freiner une forte densification dans le tissu pavillonnaire sur des terrains de taille importante et de maintenir l'aspect du tissu urbain existant. Sur les terrains de plus petites tailles observés sur la commune, les emprises au sol restent relativement proches des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé, avant cette nouvelle disposition. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur envisagée dans le cadre de cette procédure a permis l'adaptation des bâtis existants par la hauteur. Enfin, cette modification n°1 du PLUI a été soumise à enquête publique en janvier 2022 : des réponses étayées ont été apportées aux demandes La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
VINATIER, Cécile Re84	Demande l'augmentation des surfaces constructibles pour les petits terrains de moins 450m2. Réponse MACS : Avis défavorable. Pour un terrain de 400m², par exemple, l'emprise au sol variable qui a été mise en



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>place dans le cadre de la modification n°1 du PLUI permet d'autoriser 35% d'emprise au sol maximale. Ce résultat est relativement proche des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur mise en place dans le cadre de cette procédure permet l'adaptation des bâtis existants par la hauteur.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Mairie de BENESSE- MAREMNE Re154	<p>Demande la correction d'un oubli dans le dossier soumis à enquête publique (extension du secteur de mixité renforcée) et que la hauteur des bâtiments en secteur de mixité renforcée soit modifiée pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (conservée à R+1) et portée à 10 mètres pour les autres.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Le secteur de mixité renforcée sera étendu sur la route de Capbreton afin de permettre la réalisation de projets mixtes, alliant logements, activités tertiaires et commerciales. Afin d'accueillir le développement de l'activité de charpente de Monsieur ITOIZ située sur la parcelle AB1188, il est proposé de reconnaître un secteur d'activités économiques sur ce site, sous forme « d'implantation ponctuelle locale ». Il est souhaitable qu'une telle activité prenne place sur site plutôt que de l'habitat (entre RD810 et voie ferrée).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Mairie de BENESSE- MAREMNE Re155	<p>Contribution identique à celle-ci-dessus</p> <p>Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re154</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
CHIRLE, Yves Re270 R1 BM 0803	<p>Demande le classement dans le patrimoine remarquable de la bâtisse située sur la parcelle AL91</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable sur la parcelle AI91. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
CAPBRETON	
Anonyme	Indique avoir l'impression d'avoir un PLUI à 2 vitesses avec des obligations pour les particuliers (demande de certificats



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
<p style="text-align: center;">Re6 À rapprocher de Re7</p>	<p>phytosanitaires pour l'abattages d'arbres non protégés, obligation d'électrifier portail lors d'une réfection de clôture, obligation d'avoir 2 places de parking par maison sur le terrain, obligation de faire des puisards quand on veut juste faire la réfection de sa clôture, etc.) alors que pour les promoteurs des grosses résidences il n'y a pas 2 places de parking prévues par appartement dans les nouvelles résidences de Capbreton.</p> <p>Des arbres anciens sont abattus pour planter des mini-bosquets.</p> <p>On construit des bâtiments en plein centre-ville de Capbreton, on cherche les 40% d'espaces verts du terrain.</p> <p>On accepte la construction de bâtiments ne respectant pas le style d'urbanisme local (ex des cubes) et on rase les villas basco-landaises.</p> <p>Réponse MACS : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. Dans le cadre de cette modification n°3 du PLUi, il est également prévu de revoir la règle des nouvelles plantations d'arbres à la hausse : 2 arbres par 100m² surface libre et 1 arbre par tranche de 2 places. Un recensement des villas remarquables sur Capbreton a été fait (de 24 à 190), ce dernier développant un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence).</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
<p style="text-align: center;">Anonyme Re7 (À rapprocher de Re6)</p>	<p>L'emprise au sol à Capbreton est passée de 20% à 40% en 2020. Cette modification du PLUi a permis la construction de nombreux immeubles sur des parcelles minimales (avec les conséquences négatives d'une densification sans infrastructures qui suivent).</p> <p>Il faut repasser à 20% d'emprise au sol.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
<p style="text-align: center;">Anonyme Re8</p>	<p style="text-align: center;">À CAPBRETON les résidences poussent comme des champignons depuis le nouveau PLUi.</p> <p>Des centaines de logements supplémentaires ont ainsi été autorisés en à peine 3 ans sans pour autant adapter les infrastructures de la ville.</p> <p style="text-align: center;">Il est temps de faire une pause de plusieurs années !!</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Pour ce faire, il convient de limiter à nouveau des droits à construire sur la commune de CAPBRETON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrouver les emprises au sol de 20% au lieu de 40% ; - abaisser le nombre de niveaux autorisés à R+1. <p>Le quartier BONAMOUR est particulièrement touché (92 logements créés sur le site de l'ancien centre de vacances + 20 en face de l'hôtel du Parc + 22 en face de la station TOTAL + 20 avant le stade + 45 à l'hôtel du Parc, soit près de 200 nouveaux logements dans un rayon de moins d'1km2...).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La commune n'a pas prévu d'abaisser à 20% l'emprise au sol sur le territoire communal. Et les règles de hauteurs n'ont pas été modifiées dans le projet de modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, le cas du quartier Bonamour n'étant qu'un exemple.</p>
Anonyme Re18	<p>Capbreton n'est pas dimensionnée pour accueillir de nombreux immeubles, il faut garder « la taille actuelle des habitants » et ne pas construire des immeubles de plus de 1 étage, sans détruire la flore.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La commission d'enquête considère que MACS a par ailleurs fait état de sa volonté de maîtriser l'urbanisation et de préserver l'environnement.</p>
Anonyme Re20	<p>Il faut arrêter de permettre autant de nouvelles constructions qui pour la plupart, ne respectent pas l'architecture locale et les besoins réels de la population, à savoir, des logements abordables pour les habitants et non des blocs de béton défiscalisés destinés à la location saisonnière ou à la résidence secondaire. La ville est soumise à des contraintes environnementales énormes (recul du trait de côte, inondations, remontée des nappes phréatiques, réchauffement climatique, feux de forêts, ...) et pourtant il n'y a jamais eu autant de constructions ! C'est irresponsable en plus d'être contradictoire aux discours des élus.</p> <p>La construction à Capbreton est digne d'un Tetris où l'empilement sans espace vacant est de mise. Merci de mettre également en place sur Capbreton, un VRAI classement des villas, sites et arbres remarquables. Préservez les zones naturelles et ne permettez plus d'abattre des arbres centenaires pour des spécimens nains qui n'apporteront jamais de bénéfice équivalent.</p> <p>Réponse MACS : La commune rehausse son quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcée) et à partir des opérations de 6 logements. De ce fait permet de réaliser des « logements abordables pour les habitants ». Concernant le classement des bâtiments remarquables : la commune a développé un outil en réalisant une liste des villas remarquables (de 24 à 190) permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence).</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
Maire de CAPBRETON Re62	<p>Faisant suite au mémoire en réponse de la CC. MACS du 13 mars 2023, le maire a fait parvenir un courrier en date du 17 mars 2023 dans lequel il fait part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la rédaction en page 31 du règlement écrit relative aux démolitions des bâtis remarquables recensés, la commune propose la rédaction suivante : "les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF" ; • sur la réponse apportée par MACS concernant les installations saisonnières et démontables bénéficiaires d'une AOI ou d'une concession de service, la commune souhaiterait connaître la prise en compte ou non, de cette demande. Il est rappelé en l'espèce, la position favorable de la commune à ces installations ; • sur la trame bleue, en page 37 du règlement écrit, la commune rappelle en l'espèce sa position concernant l'obligation de replanter des arbres en compensation à ceux qui pourraient être abattus, et ce, en vue du développement paysager du territoire. En ce sens, la commune n'est pas favorable à une compensation de "O" planté pour "1" abattu et souhaite à minima une compensation de "1" pour "1" voire "2" pour "1" selon les cas de figure ; • sur l'aléa feu de forêt, la commune souhaite des explications plus précises sur l'avis défavorable à sa demande qui portait sur la compatibilité du projet d'extension du camping de la Civelles et d'installation de futures activités agricoles à la Pointe au regard de ces nouveaux périmètres d'aléa feu de forêt. Il avait en effet été indiqué à la commune, que ces derniers ne remettaient pas en question ces deux projets d'installation. <p>Sur la liste du patrimoine bâti, la commune souhaite rappeler que la nouvelle liste complète comporte 190 villas remarquables et non 188 tel que mentionné.</p> <p>Sur les linéaires commerciaux : la commune confirme vouloir conserver des linéaires commerciaux uniquement sur les zones suivantes afin de conforter les activités commerciales existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • boulevard des Cigales : conservation d'un linéaire commercial uniquement sur les zones OAP économiques existantes ; • avenue Jean Lartigau : le long des commerces existants (boulangerie des Pins et pizzeria) ; • avenue Maurice Martin : conservation d'un linéaire commercial le long des commerces déjà existants ; • avenue Maréchal de Lattre de Tassigny : le long des commerces existants (du Line'Up Café jusqu'à l'impasse de la Savane).



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Également, le long des commerces déjà existants à l'extrémité ouest de la rue Desjobert et ce, afin de conforter les activités de proximité pour des quartiers densément peuplés en haute saison notamment.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi. Concernant la page 32 du règlement écrit relative au réservoir de biodiversité, la rédaction précise formulée avec la commune de SEIGNOSSE pour une harmonisation de la règle (également concernée par cette disposition).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont partiellement fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, la communauté de communes devra apporter des réponses plus explicites aux interrogations de l' élu.</p>
CALMELS, Thierry Re65	<p>Indique que pour les constructions, en particulier celles avec étage, il conviendrait d'interdire complètement la construction de mur aveugle en limite de propriété. Cela peut se concevoir quand on a des immeubles contigus avec mur mitoyen, mais cela est une aberration quand on se trouve avec une maison coincée entre deux immeubles avec mur aveugle côté maison.</p> <p>Réponse MACS : Les projets ont été étudiés afin de permettre la meilleure insertion architecturale de la construction tout en respectant les dispositions règlementaires du PLUi. Le mur aveugle permettant peut-être d'éviter toutes nuisances visuelles (fenêtre avec vue sur le jardin/piscine).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, oeuvrant en faveur d'un meilleur respect de la vie privée.</p>
CALMELS, Thierry Re66	<p>Malgré les prescriptions relatives aux clôtures sur rue et entre parcelles prévues au PLU, on constate une non application de ces règles sur de nombreuses constructions neuves ou rénovées. Un meilleur suivi de la conformité des DP et PC serait nécessaire. Une meilleure description de ces prescriptions dans le PLU pourrait aussi contribuer à ce respect.</p> <p>Réponse MACS : Il appartient à la commune d'effectuer les visites/contrôles de conformité et ce afin de vérifier la régularité des constructions par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées en règle avec le PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, la police de l'urbanisme en cours de création devrait se voir attribuer ce genre de missions.</p>
GARRO, Simon Re68	<p>Le PLUi doit être largement modifié concernant la ville de Capbreton pour contrôler l'urbanisation massive « en roue libre et la création exponentielle de résidences ».</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Formule diverses propositions (voir le détail dans sa contribution).</p> <p>Réponse MACS : La commune a commencé à revoir à la hausse la règle du stationnement : dans les OAP (1.5 min), les parkings visiteurs (1/3 log). Il est rappelé également que pour les logements sociaux, 1 seule place n'est exigée, dérogation qui s'impose aux communes. La commune prévoit la rehausse du quota de logements sociaux (40% sur toute la commune et 50% dans les zones de mixité sociale renforcées) et à partir des opérations de 6 logements. La commune, en réalisant une liste des villas remarquables sur Capbreton (de 24 à 190) à développer un outil permettant à la fois la préservation du patrimoine bâti et un frein à la densification (interdiction démolition/reconstruction par une résidence).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
DARRABA, Roger Re79	<p>Considère que le coefficient de pleine terre ne tient pas compte des surfaces perméables. Ce coefficient de pleine terre pourrait être remplacé par un coefficient de biotope qui est plus sensé. Ce coefficient tient compte des diverses perméabilités du sol.</p> <p>Voir liens ci-dessous :</p> <p>https://www.grand-dax.fr/wp-content/uploads/2020/07/Fiche-CBS.pdf https://www.o2d-environnement.com/observatoires/coefficient-de-biotope-par-surface/</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Difficulté concernant la vérification de la conformité des matériaux semi-perméables réellement utilisés ainsi que l'appropriation de cette règle par les services communaux et le pétitionnaire.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
AMBLARD, Julie Re247	<p>Argumente et souhaite la création d'un STECAL, 8 route de la Pointe à Capbreton</p> <p>Réponse MACS : L'instauration d'un STECAL nécessiterait la consultation et l'avis conforme de la CDPENAF non effectuée pour ce projet et dans le cadre de cette modification. L'utilité du STECAL est à démontrer en l'espèce, eu égard au fait que les parcelles BD 136 et BD 137 se situent déjà en zone agricole du PLUi et qu'une activité agricole existe déjà. La commune est favorable au développement de l'activité agricole de ces propriétaires, cependant sous réserves d'un avis favorable du service instructeur sur l'AVP et du service voirie de MACS concernant l'accès de la propriété.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
TACHON, Jean-Pierre Re259 R1 CAP 2503	<p style="text-align: center;">vision du PLUi</p> <p style="text-align: center;">S'exprime sur le calcul « pleine terre » pour l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re79</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
JOSSE	
COMA-HAMLIN, Mylène Re25	<p>Lors de la première publication du PLUi de 2020 et à sa demande, son terrain (B 89) est passé en zone STECAL (Cf PJ) puis est repassé en zone N. Souhaite que cette parcelle soit à nouveau classée en zone STECAL Indique qu'après « remaniement du cadastre », il s'agit aujourd'hui de la parcelle AI 5 (carte jointe).</p> <p>Réponse MACS : Le plan joint à votre observation date de 2019 : il s'agissait du projet de PLUi, une version provisoire, qui a servi de base pour collecter les avis des personnes publiques, des communes et du grand public. L'Etat a notamment émis un avis défavorable sur ce projet au regard du nombre trop important de STECAL sur le territoire, trop éloigné du caractère exceptionnel que doit revêtir cet outil (qui permet de déroger au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et naturelles). Ainsi, le nombre de STECAL a été réduit de 130 à une vingtaine. Votre camping à la ferme, que le STECAL permettait d'autoriser, est toujours possible si sa capacité maximale reste de 20 personnes ou six emplacements à la fois (tentes ou caravanes). Au-delà, votre projet de développement pourrait être étudié (en termes de faisabilité et d'incidences sur l'environnement) dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLUi (mais pas d'une modification).</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
DOUTHE, Anne Re106 R1 SBUSSE 2003	<p>S'est présentée à la permanence de Saubusse pour se renseigner sur la possibilité de construire en zone N. A été renseignée.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p style="text-align: center;">Sans commentaire</p>
RIU, Edouard, géomètre pour le compte des propriétaires LARROUSSE Re130	<p>Demande la rectification de périmètre de l'OAP N°2 de JOSSE pour laquelle il est indiqué qu'il faudrait inclure la parcelle B 1064 dans le périmètre de l'OAP tel que figuré sur le croquis ci-joint. Ce point a été vu en amont avec la commune.</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable.</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de JOSSE Re167	<p>Relève et décrits certaines erreurs et corrections dont il demande la prise en compte dans le projet final de modification n°3 du PLUi.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Concernant l'OAP n°1, le secteur d'OAP sera supprimé au regard de l'achèvement de l'aménagement de la zone. Les règles de gabarits et de reculs du tissu urbain environnant seront appliquées. Concernant la ZAE de BOULINS, la vocation commerciale exclusive de la ZAE permet déjà d'accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (voir tableau des destinations et sous destination page 12 du règlement écrit). Concernant la ZAE du MOUTA et la vocation d'activité économique dominante : espace de proximité de ce secteur sera étendue à l'extension de la ZAE du MOUTA. En effet, l'ensemble de la zone à la même vocation.</p> <p>Concernant le bâti situé sur la parcelle B1027, le repérage « élément patrimonial bâti à protéger » sera supprimé. La bâtisse n'a aucun intérêt architectural justifiant sa préservation.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
GARY, Luc Re268 R1 JOS 0604	<p>Demande quel est l'état d'avancement de la voie verte devant relier Josse au littoral.</p> <p>Fait état de la détérioration, par les camions, de la route d'accès à la déchetterie.</p> <p>Interroge sur l'état d'avancement de la création d'une police de l'urbanisme au sein de la CC MACS.</p> <p>Réponse MACS : La liaison cyclable entre Josse et St-Vincent-de-Tyrosse est inscrite au schéma cyclable de MACS voté en mars 2021, avec des études de faisabilité du projet qui devraient démarrer fin 2023. La route de la déchetterie sera reprise cette année.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LABENNE	
RIGAL, Juliette Re1	<p>Concerne l'OAP n°1 qui est prévue derrière l'ancienne maison de Mr et Mme CAMY située au 5 chemin du Rey. A pris connaissance du projet d'OAP1 lors de l'acquisition, et a relevé une anomalie sur le plan de l'OAP 1. Effectivement, il se trouve qu'un « Réseau de promenade et mode doux » est prévu et débouche (sur le plan) sur l'une de ses parcelles (AI 267). Document joint. (Sa parcelle en rose et la flèche du réseau de promenade qui débouche sur sa parcelle entourée en</p>




IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>violet).</p> <p>Aimerait avoir la certitude qu'il s'agit là d'une erreur et qu'en aucun cas il n'y aura de réseau de promenade sur cette parcelle privative le jour où le projet sera enclenché. Demande enfin, qu'aucun « réseau » ne passe dans son jardin.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Un autre cheminement piéton est prévu dans la phase 2 de l'OAP n°1. Le cheminement doux matérialisé sur le schéma d'aménagement ne passera pas sur la parcelle AI0267.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de LABENNE Re30 C1 LAB 1003	<p>Concerne l'OAP n°2 ; il conviendra d'élargir la typologie de l'habitat à habitat collectif ; corriger une erreur matérielle de cette OAP (parcelle C671).</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DURANTON, Guillaume Re32 R2 LAB 1303	<p>Demande à ce qu'il ne soit pas imposé la construction de logements sociaux. Dans le cas contraire, demande que la superficie à la parcelle de 600 m2 soit majorée.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable car volonté de la commune d'offrir davantage de logements sociaux à l'échelle de la commune et en particulier en partie centrale, dans l'OAP n°9. Sur cette parcelle les nouvelles dispositions pour le logement social seront : à partir de 10 logements ou 600m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
FABRE, Philippe Re33 et Re109 R3 LAB 1303	<p>Demande que soit précisé dans le règlement si le gazon synthétique doit être considéré comme de l'espace en pleine terre.</p> <p>Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re30</p> <p>Sans commentaire</p>
FABRE, Philippe Re109 R4L LAB 2903	<p>Demande que les OAP soient numérotées et la reprise du schéma d'aménagement de l'OAP n°1 sur les plans règlementaires conformément à l'intégration de la partie espace de nature à préserver, située sur les parcelles AI 135 et AI 136.</p> <p>Réponse MACS : voir réponse faite à l'observation Re30</p> <p>Sans commentaire</p>
M. et Mme. GARCIA	Sont opposés à l'aménagement de l'OAP10 (trafic excessif nuisant à la qualité de vie et à la protection de l'environnement).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re116 R5 LAB 2903	Réponse MACS : Avis favorable. Un aménagement spécifique en lien avec la chapelle est en cours d'étude afin d'améliorer la situation du secteur de l'ancien Héliomarin par le conservatoire du littoral et la commune. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CAMACHO, Guy Re157 C6 CAMACHO, Guy 3003	Argumente pour le maintien du zonage actuel à LABENNE, des parcelles B519, B680, B685, B686, B1165, et B1166. Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à la cessation de l'activité du Reptilarium et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
ABBODIE, Ivan Re236 R6 LAB 0604	Argumente et demande la création de logements sociaux pour tous les programmes immobiliers. Considère que l'OAP de l'avenue de l'océan n'est plus d'actualité. Met en garde sur l'imperméabilisation des terres et se plaint du stationnement anarchique. Réponse MACS : Le PLUi impose 40% de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune. La modification de l'OAP n°9 va dans le sens de l'augmentation réglementaire des logements sociaux avec 30 % de logements sociaux minimum à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher. L'espace pleine terre est imposé sur la commune à hauteur de 32,5% ou 50% des terrains selon les zones. Le stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher, arrondi à l'entier supérieur, avec 2 places de stationnement minimum par logement. Les terrains divisés sont également soumis à ces règles. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAGESCQ	
ANGUELU, Alain Re44 (Voir également sous le patronyme de ANGELU)	Sollicite sur la commune de SOUSTONS, une autorisation de passage sur la parcelle BX210, pour desservir les parcelles BX209-BX211-BX212. (Document joint). Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re115 et R2L MAG 1703)	la rue de Passecan. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
WATTINE, Dominique Re48	Défenseur des intérêts de l'indivision HONTEBEYRIE, rapporte une erreur concernant la servitude située sur la parcelle AA62 à MAGESCQ qui a été levée mais qui figure toujours sur le plan de zonage. Demande la rectification.  A joint une lettre du maire de MAGESCQ en date du 10 mars 2023 Réponse MACS : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG02 destiné à de l'équipement public sera supprimé. La commune a informé les propriétaires de son souhait de ne pas acquérir cette parcelle. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
LASSALLE, Jérôme Re63	Sur l'OAP DOS SANTOS à MAGESCQ (parcelles AL 50, 51, 120 & 136), qui apparaît à la page 119 du projet de modification n°3 des OAP, il apparaît une construction à l'angle nord-ouest de la parcelle AL 51 qui est schématisée en marron sur le plan, à savoir : "Bâtiment à préserver et à mettre en valeur". Cela constitue manifestement une erreur car : 1°) Cette cabane de jardin n'a aucune valeur architecturale (cf. photos jointes) ; 2°) Pour avoir rencontré plusieurs fois la mairie et pour avoir eu des échanges avec le service de l'ABF dans le cadre d'un dépôt de demande de permis de construire, cet élément n'a jamais été repéré comme "à préserver" (cf. document de travail en pj). Demande de "déclasser" cet abri des éléments "à préserver et à mettre en valeur", et donc d'autoriser sa démolition. Réponse MACS : Avis favorable. Le bâti présent au Nord-Ouest de la parcelle AL51 ne sera pas repéré comme bâtiment à



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>préservé et à mettre en valeur, il s'agit d'une cabane de jardin n'ayant aucune valeur architecturale. L'erreur se prise en compte sur le plan règlementaire 3.2.7 « Patrimoine » et sur le schéma d'aménagement de l'OAP DOS SANTOS.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de MAGESCQ Re114 R1L MAGA 1703	<p>Demande et justifie la suppression de l'emplacement réservé Mag11 (Joint un courrier).</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. L'emplacement réservé MAG11 destiné à une voie de cheminement doux sera supprimé conformément à la demande de la commune de MAGESCQ. En conséquence, l'aménagement de cette parcelle doit être réalisé conformément au permis de construire n° 04016822D0049 qui définit un cheminement piétonnier reliant la rue Marie Curie à la rue Robert Dubâa avec l'implantation de stationnement.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
MESSANGES	
DELUS, Nicolas Re24	<p>Le plan TVB (3.2.8) du règlement graphique pour la commune de Messanges classe la partie sud de la parcelle AI 247 en "Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral".</p> <p>Cette parcelle est par ailleurs classée en périmètre Carrière (Plan règlementaire 3.2.1) puisqu'elle fait partie du périmètre autorisé de la sablière LAUSSU de Messanges.</p> <p>La zone classée en « Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral » semble correspondre sur le terrain, à la bande d'exclusion d'extraction de 10 mètres constituée d'un talus végétalisé.</p> <p>Indique qu'il semble donc que ce classement est erroné. A joint une carte.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter un Espace Boisé significatif au titre de la loi littoral. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision générale non programmée dans l'immédiat.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
FIGUES, Patrick Re90 - Re91 – Re92	<p>Demande le classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 actuellement classées en N au lieu-dit Le Houdin à Messanges.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter une zone Naturelle ou Agricole.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
VAN ZUNDERT, Joost Re102	<p>Regrette la construction de nouveaux lotissements et plaide pour des constructions modérées en liaison avec le respect de la nature. Le délicat équilibre entre espaces naturels, océan et vie humaine était toujours plus au moins respecté dans cette commune.</p> <p>Réponse MACS : La recherche d'équilibre est bien au cœur de l'élaboration d'un document d'urbanisme, notamment entre protection de l'environnement et développement. C'est l'objet de cette procédure de modification, de renforcer les protections environnementales et paysagères. En quelques chiffres environ 18 700 ha de réservoirs de biodiversité, environ 9400 ha d'Espaces Boisés Classés, environ 940 ha d'espaces naturels boisés protégés au titre du paysage, 851 éléments de patrimoine bâtis et 66 arials protégés, environ 88 % de zones Agricoles et Naturelles, etc.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DESCAMPS, Barbara Re103	<p>Demande une meilleure protection de la dune protohistorique au niveau de la Zac du Moïsan à Messanges avec l'existence de boisements et milieux naturels que les concepteurs de la ZAC souhaitaient protéger. Ceux situés à l'Est sont classés sensibles : le ruisseau de La Prade avec ses rives boisées classé en ZNIEFF de type I. L'extrait du plan TVB qui suit montre que les corridors du Sud et du Nord de la ZAC ne sont pas connectés entre eux et ne peuvent donc pas assurer la continuité écologique avec les autres milieux naturels et ce, en reliant tous les boisements, en particulier ceux périphériques de la ZAC, préservés par un classement EBC.</p> <p>Il convient donc de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains (qui en sont partie) en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame Verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes <u>pas japonais</u> qui (comme son nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>l'urbanisation préexistante le permet. L 371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité, en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
COURTAZELLES, Jean-Denis Re110	<p>Considère qu'à MESSANGES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - certains projets comme l'OAP1 entrent en contradiction avec la loi littoral ; - le manque de préservation de corridors écologiques notamment pour le projet entre la Zac de Moïsan et la piscine ; - la non prise en compte globale des dernières études de la DDTM40 sur le risque littoral et débordement de cours d'eau (équilibre fragile des zones entre Moliets , la Prade, Moïsan et Vieux-Boucaux ; - certaines zones sont très sensibles à l'écoulement des eaux ou remontées de nappes phréatiques lors des épisodes climatiques de plus en plus violents, hors elles ne sont pas clairement identifiées. <p>Indique que globalement cette modification du PLUI ne parait pas cohérente avec les orientations nécessaires qui devraient être prises pour faire face aux défis climatiques qui nous attendent.</p> <p>Réponse MACS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La suppression de l'OAP n°1, au Nord de la commune, concerne essentiellement l'application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. - Concernant les risques d'inondations ; le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUi était finalisé), <u>qui sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets</u>. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée (maille de 250m actuellement), en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. - L'objectif global de prise en compte accrue des défis climatiques suppose de renouveler notre socle de connaissances, avec l'appui d'expertises spécialisées, dépassant la temporalité de cette modification n°3 du PLUI. Cela pourra davantage être abordé dans le cadre d'une prochaine révision du PLUI. <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, le recours éventuel à la révision du PLUi permettra la prise en compte de cette remarque relative au PPRL si la modification n°3 du PLUi ne le permet pas au regard des délais nécessaires.</p>
FIGUES, Patrick Re137 Voir Re 90, Re91, Re92	<p>Souhaite pouvoir ériger une maison sur la parcelle AK345, située en zone N.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AK0345 est classée en zone Naturelle du PLUi et se trouvait déjà en zone NB au POS de Messanges. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DE SAINTE MARIE, Solenne Re138	<p>S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle. Les parcelles, objet de la demande, sont classées en zone Naturelle, et situées en discontinuité des agglomérations et des villages existants, au sein d'une urbanisation très diffuse : même avec la loi ELAN, aucune extension de l'urbanisation ne pourra être autorisée sur ce site.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DE SAINTE MARIE Solenne Re139 Identique à Re138 ci-dessus	<p>S'appuyant sur la loi ELAN, explique et souhaite renouveler une demande précédente de classement en zone constructible une partie des parcelles AK89, AK90, AK 92, AK 416 et AK 287, d'une surface totale de 5 ha 24 ares 36 ca. A joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re138</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DE SAINTE MARIE, Solenne Re140 Voir Re90, 91, 92, 137 et 139	<p>Souhaite et argumente sur les raisons qui justifient la demande de classement en zone constructible des parcelles AM97 et AM98 sur une surface de 72 ares 97 ca. Joint un extrait cadastral. Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re137</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Mairie de MESSANGES Re151	<p>Dans son courrier le maire de MESSANGES, sollicite la modification du règlement (page 55) de façon à permettre les activités de restauration dans les espaces de proximité, car il s'agit d'une activité déjà existante. Réponse MACS : Avis favorable. Le projet de modification n°3 du PLUi prévoit déjà d'autoriser les activités de restauration, sous conditions d'être dans l'enceinte d'une structure de loisirs et liée à son fonctionnement.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
COUDRAY, Clémence Re165	<p>Demande que soit accueillie favorablement une déclaration préalable pour des travaux sur les parcelles AC0323 et AC0322 ; celle-ci a été refusée considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone urbaine à vocation d'hébergement touristique dominante. Demande le retrait des parcelles du zonage réservé à l'hébergement hôtelier et touristique. Réponse MACS : Avis favorable. Pour être conforme à la loi littoral, les dites parcelles peuvent être basculées en zone Naturelle afin de permettre l'extension de l'habitation existante.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DESCAMPS, Vincent Re183	<p>Attire l'attention sur la parcelle AD457 (Idu 40181000D0457) située dans la ZAC du Moisan à Messanges. Cette parcelle est située sur une dune protohistorique boisée qui est de plus un corridor écologique. Indique qu'une pétition en ligne a enregistré 1030 signatures. Des recours ont été déposés devant la justice administrative contre un permis de défrichement et de construire.</p> <p>Réponse MACS : Hors sujet par rapport à la modification n°3 du PLUi. Le PLUi tiendra compte de la décision de justice rendue.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
SAINT AROMAN, Christophe Re185	<p>Dans sa contribution, argumente et fait état de diverses incohérences relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux parcelles AB91/92/93 ; - à la démarche ERC des zones humides ; - à des contradictions concernant l'aménagement des OAP ; - à la méthode d'évaluation de la présence et de la superficie d'une zone humide ; - aux mesures prévues pour prendre en compte les sensibilités environnementales de certains zonages. <p>Réponse MACS : La modification n°3 du PLUi n'est pas venue modifier l'OAP n°2 de la commune de Messanges. Les pièces réglementaires du PLUi (Plan, OAP) sont cohérentes avec les éléments du rapport de présentation quant à la présence de zones humides sur le site. : cf. plan n°8 relatif à la Trame Verte et Bleue (et non n°1 relatif au zonage). Et le traitement des zones humides au sein des OAP a également été pris en compte lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'identification d'une zone humide est définie par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, et sa circulaire du 18 janvier 2010, relatifs à l'application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement. L'étude réalisée dans le cadre du PLUi a respecté ce cadre réglementaire.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
MESSANGES ENVIRON-	<p>L'association considère, dans un document de 12 pages, qu'aujourd'hui, la priorité est la décarbonation d'un tourisme</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
NEMENT Re188 et Re221	<p>gourmand en mobilité. L'activisme immobilier met ce territoire sur une trajectoire opposée aux exigences de la transition écologique et énergétique induite par les dérèglements climatiques.</p> <p>Le faible nombre d'emplois productifs dans la commune ne justifie pas un besoin accru de résidences principales et donc la part des résidences secondaires (et vacantes) actuelle ne pourrait qu'augmenter.</p> <p>A-t-on évalué l'impact sur les infrastructures et les services municipaux et de Macs (eau, énergie, personnel, voirie, impôts...)?</p> <p>L'association argumente et indique également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'OAP n°1 doit être supprimée et que l'OAP n°2 doit être modifiée ; - que l'OAP n°5, viole la loi littoral ; - que la commune est impactée par les risques liés à l'eau ; <p>- qu'en matière de protection environnementale, espaces naturels, biodiversité, il convient de donner aux êtres vivants de la biosphère autant d'importance qu'aux êtres humains en corrigeant et complétant la carte TVB de la trame verte et bleue.</p> <p>Elle émet également des observations sur les aléas feux de forêt, les inondations, la mobilité, les liaisons douces, les espaces réservés à créer et conclue en indiquant et développant que ce PLUi n'est pas satisfaisant.</p> <p><u>Nota</u> : la contribution Re221 concerne l'envoi de documents de meilleure qualité.</p> <p>Réponse MACS. Les préoccupations et enjeux évoquées ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification dont les objectifs sont encadrés par le code de l'urbanisme et empêchent notamment l'évolution du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Une procédure de révision globale du PLUi sera plus appropriée.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>A. Urbanisme résidentiel et d'activités économiques</p> <p>1. Les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal, en l'occurrence de Messanges. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE). La production de logements permet de répondre aux besoins, certes, des employés mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). Les programmes cités ne sont en aucun cas spécifiquement dédiés à</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>des résidences secondaires. Les 2 projets les plus importants en volume de logements (120 et 55) sont soumis à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans le PLUI.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>2. La suppression demandée de l'OAP n°1, au Nord de la commune, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messages Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI. Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>3. L'OAP n°2, située au Sud, a fait l'objet d'un permis d'aménager (2018) antérieur à l'approbation du PLUi (2020). L'étude d'impact exigée ne relève pas de la responsabilité de la communauté de communes (qui, elle, a réalisé une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUI) mais du porteur de projet. Cette obligation a été réalisée et a bien été respectée puisque le projet a été revu à la baisse. Pour le permis d'aménager situé à l'Ouest de la RD, ce dernier a reçu un avis favorable au titre de l'urbanisme et a rempli ses obligations en termes d'études.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>4. La demande d'annulation de l'OAP n°5 à Messanges Sud, relative à son aménagement économique, renvoie à un motif de recours contentieux de l'Association Messages Environnement à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI.</p>



SYNTHESE DES OBSERVATIONS
REPONSES DU PETITIONNAIRE
COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

**IDENTITES et
 REFEFRENCES**
 Nom, Prénom
 (R – Re – L - C – V – P)

Ce point concerne essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. Ainsi, la communauté de communes attend les jugements qui seront rendus par le Tribunal Administratif de Pau ou la Cour Administrative de Bordeaux pour considérer comme illégales certaines dispositions du PLUI et exécuter les décisions rendues. C'est d'ailleurs le cas de la procédure d'abrogation partielle du PLUI sur Moliets avec une enquête publique conjointe menée avec la procédure de modification n°3 du PLUI. Le document interne de travail réalisé par MACS n'est pas lié à la prise en compte des risques d'inondations mais à l'intégration de la loi ELAN dans le SCOT et le PLUI. Même si le PPRL du courant de Soustons est en cours d'élaboration, et donc non intégré au PLUI, la connaissance produite est prise en compte dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

B. Développement Durable

1 - Le PLUi a renforcé la protection environnementale, paysagère et architecturale du site inscrit par rapport aux précédents documents d'urbanisme communaux (Trame verte et bleue, mobilisation accrue des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, etc), que la modification n°3 accentue. Concernant la ZAC de Messanges, la modification n°3 du PLUI ne vient pas réduire la Trame verte et Bleue, qui entoure cette ZAC en tenant compte de l'urbanisation et des infrastructures préexistantes (sur lesquelles le PLUi ne peut revenir en arrière) : à l'Est par la trame bleue et l'Espace Boisé Classé le long du ruisseau de la Prade, au Sud, au Nord et à l'Ouest par les réservoirs de biodiversité et les Espaces Boisés Classés. Cette Trame verte et Bleue traverse également la ZAC par l'intermédiaire de vastes pas japonais qui (comme leur nom l'indique) constitue un des supports (certes discontinus) aux corridors écologiques et qui sont directement connectés au ruisseau de la Prade (corridor écologique majeur), là où l'urbanisation préexistante le permet. L'article L371-1 du code de l'urbanisme n'impose en rien la continuité dans l'espace pour les corridors écologiques. Il s'agit seulement de mobiliser des outils permettant de relier les espaces naturels importants tels que des cœurs/réservoirs de biodiversité (ce qui est le cas ici), en mobilisant plusieurs outils, dont les pas japonais. Concernant le quartier Caliot, nous prenons acte de l'étude environnementale produite en 2018 qui identifie une « zone relativement homogène d'une pinède de 50/60 ans (arbres marqués sur toute la parcelle présageant une coupe) avec sous-bois dominé par la fougère et présence de chênes lièges et d'arbousiers ». Au regard de l'exploitation sylvicole de cette parcelle, une actualisation de cette étude s'avère nécessaire avant de modifier,



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>éventuellement, la Trame verte et Bleue du PLUI. Ceci pourra être intégré dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUI.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>2. Feu de forêt : votre proposition d'inclure le camping de Moïsan, à l'Ouest de la ZAC, car très proche des constructions résidentielles, ne peut pas être retenue par souci de cohérence par rapport à la méthode utilisée dans le PLUI, qui se base sur l'Atlas de la DDTM, qui n'identifie pas d'aléa fort, ni moyen, ni faible sur ce site. De plus, les OLD (Obligation légale de débroussaillage à caractère permanent) seront dorénavant annexées au PLUI (impactant notamment le camping du Moïsan).</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>3. Concernant les risques d'inondations : le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUI dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation (par une simple procédure de mise à jour). Concernant les débordements fluviaux, un Atlas des Zones Inondables a en effet fait l'objet d'un TIM en juillet 2022 (au moment où le projet de modification n°3 du PLUI était finalisé), qui sert de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>4. Espaces réservés. Concernant la voie verte entre la Vélodysée et la Plage Sud de Messanges, l'actualisation des emplacements réservés sera faite dans le PLUI dès qu'un tracé définitif aura été acté par la commune et MACS. La demande d'un emplacement réservé au Nord de la commune n'est pas utile, puisque l'aménagement d'un giratoire (ma-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>térialisé dans l'OAP N°1) sera réalisé sur des emprises publiques.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>CONCLUSIONS / Les sujets ou enjeux évoqués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne peuvent pas être traités lors d'une simple procédure de modification (PPRL, zones inondables), - d'autres relèvent de divergences de points de vue concernant l'application de la Loi LITTORAL que le juge administratif sera amené à trancher, - d'autres relèvent d'un document d'urbanisme passé et caduc (POS) sur lequel la communauté de communes n'a plus de prise, - d'autres constituent des propos erronés et hors sujet par rapport à la procédure de modification (accusations envers certaines sociétés, communauté de communes « privée de pouvoirs décisionnels, artificialisation des sols contraire aux exigences de la transition écologique », etc.) - d'autres des propositions infaisables car discriminatoires (voire illégales) (« geler toute nouvelle instruction de demande d'aménager, ou construire en collectif ») OU sans existence réglementaire car non prévue par le code de l'environnement ni le code de l'urbanisme pour des procédures de modification du PLU (« des pratiques démocratiques incontestables »). <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
CARUSO, Ange Re192	<p>Argumente et émet des observations relatives à l'OAP n°2 de MESSANGES et plus particulièrement sur les conséquences de gestion des zones humides (environnement, aléas). Joint un document de 4 pages.</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. Dans l'objectif de garantir une cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame verte et bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
CARUSO, Ange Re193	<p>Adresse une copie du document de 4 pages cité ci-dessus.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re192.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Anonyme Re199	<p style="text-align: center;">Sans commentaire</p> <p>S'insurge contre les permis de construire « anarchiques » délivrés dans le lotissement Arné, route du Coy (style des maisons, implantations, nuisances).</p> <p>Réponse MACS : La délivrance de ce permis d'aménager est antérieure au PLUi (2018, délivrance sous le POS), qui depuis a mis en place une protection du couvert boisé de cet îlot allant de la route du COY à la route des lacs, ainsi que des règles architecturales plus précises.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LARROUDÉ, Christian Re212	<p>Est opposé à la modification n°3 du PLUi et sur le développement immobilier de la commune au détriment de l'environnement. S'interroge sur son intérêt et espère que les élus ne sacrifieront pas le court terme et la spéculation au détriment d'une vision pérenne et donc harmonieuse des territoires.</p> <p>Réponse MACS : La modification n°3 du PLUI, dans ses objectifs comme dans sa déclinaison réglementaire, n'amène aucunement une majoration des droits à construire sur Messanges ou une augmentation des zones constructibles, qui alimenteraient une soi-disant spéculation (qui relève avant tout de relations entre propriétaires fonciers et acheteurs). Les permis de construire évoqués, annulés en 1ère instance par le Tribunal administratif, concernent des projets très localisés et leur nombre reste infime à l'échelle des 200 actes instruits en moyenne/an sur la commune. Ces recours concernent essentiellement l'article L121-8 du code de l'urbanisme, relatif à la loi Littoral et à la notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, dont l'application est caractérisée par une abondante jurisprudence et de nombreuses doctrines qui forment une part importante du droit applicable dans ce domaine. La récente loi ELAN a également renouvelé et complété l'application de la loi littoral à travers la création de nouveaux espaces urbains littoraux (les secteurs déjà urbanisés). Ces nouvelles dispositions vont être déclinées sur notre territoire par des procédures d'évolution du SCOT et du PLUI (en cours).</p> <p>Concernant les « hordes d'envahisseurs (immobiliers) », la commune de Messanges connaît :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une évolution faible de son nombre de logements par rapport aux autres communes de MACS : +0.90% depuis 2013 quand le maximum sur MACS est de 7% et le taux médian à 2.42% (données INSEE). - une stagnation de sa population depuis 2008 (950 habitants environ) : elle est la seule commune de MACS dans ce cas-là avec Josse et 2 autres communes en perte de population sur la même période (Tyrosse et Soorts Hossegor). <p>Il est également important de rappeler que la production de logements n'est pas synonyme d'accueil de nouveaux habitants ou de croissance démographique : le phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce,</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	etc) et de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages nécessitent de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. Enfin, ce choix de développement est couplé à des outils de protection de la qualité environnementale et paysagère dans le PLUI, renforcés par une loi Littoral très protectrice. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
THEVENIN, Didier Re264 R8L MACS 0604	Argumente et demande le classement en zone constructible des parcelles AM173, AM657 (qui auraient été réduites de 132 m2), AM196 et AM197. Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re138 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MOLIETS-ET-MAA	
Anonyme Re22	Recensement du patrimoine : seulement 4 maisons seraient identifiées au titre de l'article L151 du Code de l'Urbanisme, alors que seulement dans le centre du village il y en a une vingtaine qui sont remarquables. Réponse MACS : Ce recensement a été complété dans le cadre de l'avis émis par la commune sur le projet de modification, avant l'enquête publique. Un total de 44 bâtis sont protégés suite à un travail de recensement réalisé par l'association Terre de Moliets et l'architecte conseil de la Mairie. 5 ariiaux font également l'objet de protection dans le quartier de Maa. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
PORTES, Sébastien Re55	Sollicite le changement de zonage pour les parcelles AH166, AH162 et AH167, rue des Templiers à Moliets-et-Maa classées non constructibles. Argumente dans l'observation déposée et signale la présence d'arbres menaçant de tomber sur les habitations voisines et sur la voie publique. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Naturelle au PLUi, avec une présence importante prescription écologique (réservoir de biodiversité). Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. Concernant la division parcellaire, la cristallisation des droits est applicable pendant un délai de 5 ans à compter de la date du certificat de non-opposition (jusqu'au 05/12/2024). Concernant l'abattage d'arbres évoqué, une déclaration préalable sera nécessaire et celle-ci devra être accompagné d'une étude phytosanitaire des arbres afin de justifier leurs caractéristiques.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>tères dangereux.</p> <p>La commission d'enquête considère que le recours éventuel à la révision du PLUi est nécessaire et que la/les réponse(s) apportée(s), concernant l'abattage d'arbres est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p>
COMBOURIEU, Danièle Re171	<p>Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 à MOLIETS-ET-MAÂ alors qu'une action en justice est en cours au T.A de PAU.</p> <p>(Sont associés à cette procédure : Mmes. et Mrs. DUPOUY, FETTU, DESCHAUD et AGNES).</p> <p>Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté. En effet la voie est étroite et dangereuse, ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.</p> <p>Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules.</p> <p>La commission d'enquête considère que l'argumentation développée par MACS méritera d'être retenue, dès lors que l'étroitesse et la dangerosité de la route du Coy sera établie. En outre, il apparaît que le tracé projeté de cette déviation n'est que partiel, ce qui nécessitera d'être expliqué par le porteur de projet.</p>
COMBOURIEU, Danièle Re256 (voir ci-dessus) R4L SOU 3003	<p>A déposé un document de 5 pages demandant la levée des emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re171</p> <p>Voir ci-dessus</p>
Association TERRE2M Re172	<p>A déposé un mémoire de douze pages, argumentant et demandant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en conformité du quartier de Maâ avec la loi littoral qui doit ne plus être classé en zone U ; - la mise en conformité du zonage du camping Cap Fun en corrigeant la zone U en zone naturelle touristique ; - l'application de la décision d'abandon du changement de destination de la bergerie située en AT193 ; <ul style="list-style-type: none"> - que la protection EBC soit étendue à l'ensemble de 15 parcelles qu'elle cite « entre autres » ; - que soit évité le maintien en zone de développement les secteurs de MOLIETS-ET-MAÂ, concernés par le risque inondation par remontée de nappe, conformément à l'avis de l'Etat ; - que les emplacements réservés MOL11 et MOL13 soient abandonnés alors qu'il existe une alternative. (Quatre documents



SYNTHESE DES OBSERVATIONS
REPONSES DU PETITIONNAIRE
COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

**IDENTITES et
REFEFRENCES**
Nom, Prénom
(R – Re – L - C – V – P)

sont joints à l'appui de ce qui précède).

Réponse MACS :

I. Le secteur de Maâ sera traité dans le cadre de l'intégration de la loi ELAN au SCOT puis au PLUI actuellement en cours (procédure de modification simplifiée du SCOT et de modification n°2 du PLUi). Les approbations de ces 2 procédures sont prévues à très court terme (2023/2024).

La commission d'enquête considère que la réponse de MACS concernant le quartier de Maâ est incomplète puisqu'elle ne prend pas en compte le courrier de la Préfète des Landes du 28 juillet 2022.

II. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est bien abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI ne peut pas être modifié après la consultation des personnes publiques et avant l'enquête publique. C'est seulement à la fin de ces 2 étapes et après avis de la commission d'enquête que le projet de modification n°3 est ajusté et soumis à la validation du conseil communautaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

III. Les parcelles proposées pour être intégrées à la trame verte et bleue (à travers la création d'Espace Boisé Classé) ne sont pas des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral, mais plutôt une forêt d'exploitation. Les sensibilités écologiques semblent également faibles au regard de la mono culture majoritaire de pins maritimes, ne permettant pas de justifier la création d'un Espace Boisé Classé. [REDACTED]

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

IV. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des li-



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>mites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>V. Concernant les emplacements réservés, il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'utilisateur. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage. <p>Considérant que MACS dispose de la maîtrise foncière du tracé, la commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il appartiendra à la communauté de mettre en œuvre tous les mesures nécessaires de nature à préserver l'environnement.</p>
Association TERRE DE MOLIETS-ET-MAÂ Re255 (voir, ci-dessus) R3L SOU 3003	<p>Signale avoir déposé un mémoire de 12 pages.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re172</p> <p>Sans commentaire</p>
GICPP Re164	<p>Le Groupement d'intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP) prend bonne note de la modification effective N°3 du PLUi concernant le reclassement en zone naturelle de la parcelle UZBc conformément à la loi. L'association reste toutefois vigilante quant à l'avenir des espaces verts du Pignada.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Sans commentaire
VIGNAL, Pierre Re196	On ne peut que se féliciter de l'abrogation du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi de Macs, abrogeant le passage des parcelles BE0088 ET BE 0089 en zone UZBc, pour les réintroduire en zones naturelles ce qu'elles avaient été précédemment. Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.
VIGNAL, Pierre Re197	Rapporté une erreur à corriger de représentation graphique affectant le lotissement du Pignada à Moliets-et-Maâ, sur le plan 3.2 règlement graphique 3.2.9 Plan risques. Le lotissement du Pignada se trouve sur un petit Tuc qui culmine à 24m (donnée carte IGN). Bien qu'il soit entre une zone à l'ouest plus basse et donc sujette potentiellement aux inondations de cave et à l'est d'une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (zone inondée l'hiver et conservant une petite pièce d'eau l'été) ce tuc de par sa hauteur n'est ni sujet aux remontées de nappe ni au risque d'inondation de cave. Réponse MACS : En effet, le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Concernant les remontées de nappes (qui impactent fortement le territoire communautaire de par son histoire), le PLUI mobilise la seule connaissance existante, produite par l'Etat (BRGM) qui a d'ailleurs été mise à jour dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2018 au lieu de 2011). Toutefois, l'atlas du BRGM comporte des limites en termes de finesse (dalles de 250m) et de prise en compte de la topographie (présence de tuc, etc.). Cette dernière pourrait être encore consolidée et affinée, en mobilisant davantage l'expertise du BRGM sur la situation actuelle et future en intégrant des modélisations permettant d'envisager différents scénarios liés au changement climatique. Dès qu'une donnée fiable sera mise à disposition concernant l'aléa remontées de nappes, une logique d'évitement des zones soumises aux risques de remontées de nappes pourra être explorée. Avis défavorable quant à une modification de ces plans ; cela ne rendant pas inconstructible les parcelles concernées. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
VIGNAL, Pierre Re198	Est opposé aux emplacements MOL 11, MOL12, MOL13, réservés pour une voie verte reliant le débouché du courant d'Huchet au pont de Pichelebe. Cette voie cyclable si elle est réalisée passera en limite de la réserve du courant Huchet, occasionnant des nuisances alors qu'un trajet alternatif existe. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y pas de tracé alternatif concernant la voie verte proche de la dune. La commune



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>possède en grande partie la maîtrise foncière de ce tracé, contrairement à d'autres scénarios alternatif explorés qui sont sur des emprises privées. Ces emplacements réservés sont maintenus pour un intérêt général, une sécurité de l'utilisateur. Ce projet de voie verte vient répondre à une demande régionale et départementale. En effet la voie verte va relier la commune de Moliets-et-Maâ à la communauté de communes Côte Landes Nature par la Lette et Pichelèbe. La voie verte passera sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement.</p> <p style="text-align: center;">Voir réponse au paragraphe V de Re 172</p>
BERNADETTE, Sabine Re217	<p>Argumente et demande la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie.</p> <p>Réponse MACS : Les emplacements réservés MOL14, MOL04 et MOL03 sont destinés à une voie de contournement. L'itinéraire proposé en passant par la route du Coy n'est pas adapté en effet la voie est étroite et dangereuse ne permettant pas de recevoir une voie de délestage.</p> <p style="text-align: center;">Voir commentaires aux observations contenues dans Re171</p>
BERNADETTE, Sabine pour M. et Mme DESCHAUD Re218	<p>Argumentent et demandent la suppression des emplacements réservés MOL14, MOL3 et MOPL4 dont l'utilité publique n'est pas établie. (Idem Re217)</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re217.</p> <p style="text-align: center;">Voir réponses ci-dessus</p>
JONES, C. Re273 R2 MOL 0304	<p>Domicilié 41 rue des Mimosas à MOLIETS-ET-MAA, considère que contrairement à ce qui est mentionné dans la cartographie, sa maison n'est pas située en zone inondable (+25 mètres au-dessus du niveau de la mer).</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LEBOULEUX, MN et J. Re274 R3 MOL 0604	Sont satisfaits que la zone UZBb, soit reclassée en zone naturelle et considèrent qu'il est excessif de situer les terrains entourant la zone précitée, en zone inondable. Réponse MACS : Avis Favorable. Le secteur du Pignada n'est pas soumis au risque d'inondation car il s'agit d'une zone située sur un Tuc. Une mise à jour plus fine de cet aléa sera traitée dans une procédure de révision avec l'appui d'un bureau d'étude environnemental. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mmes. et Mrs. VIGNAL, PICHERIT, MILET, MICZKOWSKI Re272 R1_MOL_1003	Ont consulté le dossier d'enquête. Seul M. Pierre VIGNAL a adressé des observations (voir RE196, Re197 et Re198). Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Sans commentaire
ORX	
VIGNOLLES, Lucien Re27 R1 ORX 1303 et R1 L1 ORX 1303	Demande le classement en zone constructible de deux parcelles englobant : C59 et D189, 632, 654,657 et 658. Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ALHAITS, Sylvie et Jean-Marie Re28 R2L ORX 1302	Demandent le classement en zone constructible d'une parcelle (O983). Réponse MACS : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne vient pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans les zonages du PLUi nécessitera une procédure lourde de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>lutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
DESCLAUX, Claudine Re29 R3 ORX 1303	<p>Il manque un chemin de servitude sur la parcelle B529 permettant l'accès aux parcelles B531 et B95.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles B531 et B95 sont classées en zone Agricole (B95) et Naturelle (B531) au PLUi. Le tracé de l'Espace Boisé Classé présent sur la parcelle B529 a pris en compte le chemin existant desservant la parcelle B67. La création d'une servitude de passage ne dépend pas du droit de l'urbanisme et ne relève pas de la compétence de la communauté de communes MACS.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire d'ORX Re152	<p>Demande d'accepter et justifie la requête de son conseil municipal de lever les conditions d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2 et de son ouverture à l'urbanisation qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP 1 ainsi que du retrait d'emplacement réservé ORX09.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi s'agissant d'adapter les OAP à l'évolution des projets et instaurer ou lever des servitudes tels que les emplacements réservés.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
CLERC, Valérie Re240 (Voir Re246)	<p>Interroge sur la possibilité du reclassement d'une parcelle située en zone N en zone A de plus grande contenance, appartenant à un même propriétaire.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle B529 est classée en zone Naturelle et est impactée par une prescription écologique forte (Espace Boisé Classé). La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L – C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
CLERC, Valérie Re246 (voir Re240 ci-dessus)	Demande le reclassement de la parcelle 40213 B 529 : de zone naturelle à zone agricole « ou mieux urbaine ». Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re240 La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
Mrs. DE GRACIA et MAURIN Re261 R5L MACS 0604	Demandent que soient effectuées des corrections sur le parcellaire du GAEC « Les Maraîchers du Béquillon » (détourage figurant page 107 de la notice explicative). Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à une erreur dans la notice explicative concernant le périmètre du détourage des serres, il est rappelé que seul le document graphique 3.2.8 TVB doit être pris en compte. Le buffer de 100 mètres doit s'appliquer uniquement à partir du centre de la serre. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAIRE D'ORX Re269 R4L ORX 0304	Argumente et demande la levée d'obligation de 80% de logements sociaux sur l'OAP2, de son ouverture à l'urbanisation, qu'après l'achèvement de 50% de l'opération 2 de l'OAP1 ainsi que du retrait de l'emplacement réservé ORX09. Réponse MACS : Avis favorable. Voir réponse faite à l'observation Re152 La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	
DASSÉ, Sébastien Re69	Souhaite que la parcelle CA 32 du Barias, catégorisée actuellement en zone N, devienne constructible. Cette parcelle jouxte la zone du Barias déjà urbanisée et candidate à recevoir un nouveau pôle médical et à l'agrandissement du commerce LIDL. A pour projet de créer un lotissement avec des prix accessibles. Réponse MACS : Avis défavorable. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUi nécessitera une procédure de révision qui n'est pas programmée dans l'immédiat.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
NAVARRO, François et Nathalie Re127 R1L SGM 2903	<p>Demande le classement en zone constructible des parcelles 126, 79 et 73 actuellement classées en zone N à SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE A joint un extrait cadastral.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
DACHARY, Françoise Re128 R2L SGM 2903	<p>Demande que la parcelle BK 378 située à SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, soit rendue constructible en partie ou en totalité. A joint 3 documents.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation n° Re69</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
JOLIBERT, Philippe Re136	<p>Venant de cesser son activité professionnelle sur la parcelle CD 88 pour cause de retraite, il souhaiterait que celle-ci, située en zone urbaine, devienne à vocation résidentielle exclusivement. Joint un extrait cadastral.</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable. La parcelle CD0088 située en zone Urbaine à vocation d'activités économiques dominante (implantation ponctuelle locale) va évoluer vers une zone Urbaine à vocation résidentielle exclusive.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	
M. et Mmes. LAGAIN, PLIS-SART et BISIG Re117	<p>Sont opposés à la construction de quatre logements sur la parcelle 793 qu'ils considèrent comme inadaptée au regard de leur quiétude, de la voirie, de la sécurité et de l'environnement, (Ont joint un extrait cadastral à leurs 3 courriers)</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Une étude de faisabilité avec géomètre a été réalisée pour ce projet de lotissement</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
R1L SJM 2903	<p>ainsi ce dernier respecte les règles qui régissent la voirie au sein de la communauté des communes.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
HELUN, Olivia Re119 R3 SJM 2903	<p>Demande le classement d'une haie sur la parcelle AC405 en l'intégrant à la TVB ainsi que le classement d'arbres remarquables.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Afin de garantir la cohérence d'ensemble dans la conception de la Trame Verte et Bleue du PLUi, il est préférable que cette demande soit étudiée dans un cadre plus global d'une procédure de révision du PLUi afin d'affiner le diagnostic environnemental du PLUi et explorer les outils de protection de la TVB les plus adaptés en fonction de chaque contexte. Il n'est pas indiqué de localisation concernant les arbres remarquables à protéger sur la parcelle.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
MOKHTARI, Éric Re120 R4 SJM 2903	<p>Demande le classement en zone constructible des parcelles OD1218, OD1221, OD1223 et OD1224.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
GABARRUS, Aurélien Re121 R5 SJM 2903	<p>Consultation du dossier d'enquête relatif au classement de l'EARL MOURACH</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. L'activité de l'EARL MOURACH est située en zone Agricole du PLUi et un siège d'exploitation a bien été identifié au siège de l'activité de l'EARL MOURACH.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
M. ou Mme. GOSSET Re122 R6 SJM 2903 À rapprocher de Re58	<p style="text-align: center;">vision du PLUi</p> <p>Voir la contribution n° Re58 déposée le 22 mars 2023 concernant la commune de Sainte-Marie de Gosse</p> <p>Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SCI. LMBL Re123 R7 SJM 2903	<p>Demande le changement de classification de zone agricole en zone d'activité pour les parcelles 433, 430, 425, 427 (dépôt EURALIS).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole. Ce projet de développement et d'évolution du zonage ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUi. De plus une étude environnementale devra être effectuée aux abords du cours d'eau.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
DONGIEUX, André Re124 R8 SJM 2903	<p>Demande de renseignements sur la possibilité de transformer des bâtiments d'exploitation en habitations au 830 route de la Tourne.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Les 4 bâtiments situés sur les parcelles : AO479 et AO489 sont déjà identifiés sur le document graphique 3.2.2 : Mixité et listé en annexe du règlement écrit du PLUi comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du PLUi, ces parcelles identifiées sont classées en zone Agricole et les changements de destination devront lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
ETCHEMENDY, Christine Re125 R9 SJM 2903	<p style="text-align: center;">législation et de la réglementation en vigueur</p> <p style="text-align: center;">Demande le classement en zone constructible des parcelles A433, A434, A835, A837, A1282.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles sont excentrées du bourg de la commune. Voir réponse faite à l'observation Re120.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LASSALLE, Jean Didier Re162 et Re200 et Re209 C11 LASSALLE JeanDidier 0503	<p style="text-align: center;">Argumente et demande que ses parcelles B438, 437 et 430 soient classées en zone U au lieu de zone N. (Joint un extrait cadastral).</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. Hors champs de la procédure de modification n°3 du PLUi. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LASSALLE, Marthe Re166	<p style="text-align: center;">Demande et argumente pour que la parcelle cadastrée A1027 actuellement classée en zone N, soit rendue constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re120.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LASSALLE, Marthe Re224	<p style="text-align: center;">Conteste le classement en zone A des parcelles 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Bellevue qui étaient classées en AUHf.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Cette réduction des zones constructibles entre PLU et PLUi relève d'une application du code de l'urbanisme, afin de modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver la qualité environnementale comme paysagère du territoire et la pérennité de ses activités agricoles. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
PEYNOT, Brigitte Re169 R10 SJM 0304	<p>Demande la transformation de bâtis, sur la parcelle 479, le changement de destination pour un hangar sur la parcelle 486 et un changement de classement de la parcelle 485 afin de pouvoir y construire. (Joint un plan).</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable. Les bâtis présents sur les parcelles A0485 et A0479 sont déjà identifiés en annexe du PLUi comme ayant la possibilité de changer de destination en aménageant la grande et le grenier. Une démolition/ reconstruction n'est pas possible. Il sera important de conserver l'architecture de la construction.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>Avis défavorable. Concernant le classement de la parcelle A0485, la modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricole, ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
DIZABO, Laurence Re170 R11 SJM 0304	<p>Demande le changement de destination de la parcelle C826 sur laquelle est implanté un ancien atelier.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La construction ne présente aucun intérêt architectural et n'est pas desservie par un accès. Ne respecte pas les dispositions de l'article 17 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LASSALLE, Marthe Re194	<p>Demande de reclassement en zone U des parcelles LAFITTE section 605-607-469. Joint un document avec extrait cadastral.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	Voir réponses précédentes
THEVENET, Gladys Re202	<p style="text-align: center;">Demande le classement, même partiel, en zone constructible de la parcelle A1387.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle A 1387 est classée en zone Agricole au PLUi. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter les zones Naturelles ou Agricoles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat, qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
BAND, Damian et Audrey Re203	<p style="text-align: center;">Demandent que les parcelles A1383 et A1386 qui au total font la superficie de 1668m², soient partiellement reclassées en zone constructible, afin de permettre la construction d'une extension qui correspond à un projet de garage (60m²).</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p> <p style="text-align: center;">Demandent également sur la totalité des parcelles en zone A (1668m²) de transférer uniquement 500m² en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Agricole. Ce type de zonage relève d'une procédure lourde de révision du PLUi non programmée dans l'immédiat. De plus, le règlement de la zone Agricole permet déjà les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m².</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LASSALLE, Claudine Re205 C10 LASSALLE 0504	<p style="text-align: center;">Demande le classement en zone constructible de la parcelle A1207. Joint un extrait cadastral.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re224</p> <p style="text-align: center;">Voir commentaires précédents</p>
SAINT-MARTIN-DE-HINX	
FEKIR, A. pour Frédéric SE-RAC Re50	<p style="text-align: center;">Propriétaire de la parcelle 565 du plan ci-joint au 185 route de SOULE à ST MARTIN DE HINX, souhaite qu'elle soit incluse dans la zone U l'entourant partiellement. Plusieurs parcelles seront prochainement construites (3 permis de construire ont été obtenus récemment (parcelles 447, 449, 450, et 455). Joint un plan.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
CAMACHO, Guy Re108 R1 SMH 2203	<p>Propriétaire de parcelles à LABENNE, souhaite qu'elles conservent la possibilité d'aménagements commerciaux.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Suite à la cessation, de l'activité du Reptilarium (commune de Labenne) et l'environnement immédiat constitué de logements. De plus le courrier de Monsieur CAMACHO fait état de cellules commerciales mais la mairie n'a pas d'avantage de renseignement sur la nature du commerce de détail prévu.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re111 (voir Re112 ci-dessous).	<p>A constaté que la parcelle OH283 devrait passer en STECAL. Aimerais en connaître les raisons. Il y a 2 ans en continuité de cette parcelle, il a été institué un STECAL (route de l'INRA / Billon) important avec la possibilité de construire 9 maisons. Ces terrains étaient exploités par des agriculteurs de la commune. A l'époque il m'avait été dit : "raison exceptionnelle". Faut-il transformer le territoire de la commune en village d'habitat ? De plus la route de Billon étant étroite les véhicules se croisant doivent déjà empiéter sur sa parcelle OH282. Où est "la dent creuse" ?</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi ne prévoit pas d'agrandir le périmètre du STECAL situé Route de l'INRA. La parcelle H0283 ne voit pas son zonage évoluer et reste bien en zone Agricole.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re112 (précision pour Re111)	<p>Indique que la contribution Re111 concerne la commune de Saint-Martin-de-Hinx.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re111</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LATTASTE, Nathalie, IPAR-RAGUIRE, Sandrine et LA-	<p>Souhaitent que les parcelles G491, G493, G495, G497 et G498, soient classées en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Naturelle et Agricole et sont impactées par la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
FITTE, Claude Re181 R8 SMG 2903	<p>trame verte (réservoir de biodiversité). La modification n°3 ne peut pas impacter des zones agricoles ou naturelles du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une procédure de révision lourde du PLUi.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	
ARRANGOÏS, Jean-Claude Re45 R1 SVT 0603	<p>S'inquiète sur l'atteinte à sa vie privée en raison de l'implantation d'un bâtiment dont les ouvertures sont dirigées vers sa propriété et sur les risques générés par la circulation chemin de Laste qui desservirait le collège à travers une zone humide.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi n'a pas pour objectif de traiter ce type de demande. Il faut se rapprocher du service urbanisme de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse qui a gardé la compétence dans l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAPEGUE, Bernard Re71	<p>Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 ne permet pas d'impacter les zones Naturelle et Agricole du PLUi. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LAPEGUE, Bernard Re72 (identique à Re71)	<p>Propriétaire d'un terrain cadastré situé 860 route de Bayonne,40230 St Vincent de Tyrosse, souhaiterait l'élargissement de la zone urbaine pour le passer en zone U.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re71</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
METGE, Christian Re266 R10 MACS 0604	<p style="text-align: center;">vision du PLUi</p> <p>Souhaite qu'il ne soit plus fait état des aléas feux de forêt et remontées de nappe sur la parcelle agricole AH170.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Le projet de modification n'est pas venu impacter votre parcelle concernant l'aléa feu de forêt. Concernant la présence d'une remontée de nappe sur votre parcelle, cette dernière n'empêche pas l'exploitation de la parcelle. De plus, la modification n°3 du PLUi n'est pas la procédure appropriée cette demande sera traitée dans le cadre d'une procédure de révision. En effet, il sera vérifié la présence avérée d'une remontée de nappe sur la parcelle agricole AH170. Une mise à jour de la donnée sera faite.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	
THIERRY, Éric Re4 (À rapprocher de Re5)	<p>318 chemin du Comte : parcelles 40271 B 65 - 40271 B 66 - 40271 B 67 - 40271 B 70.</p> <p>Ces parcelles sont classées en zone agricole alors qu'il n'y a pas d'exploitation agricole concernée par ces parcelles. Souhaite construire un abri voiture ouvert sur la parcelle 67 et un « pool house » sur la parcelle 70, cela est impossible. Comment faire ? A joint plusieurs cartes.</p> <p>Réponse MACS : Le classement en zone Agricole ni la trame verte et bleue n'empêche pas la construction d'annexes et de piscines à conditions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> * respecter les limitations liées au réservoir de biodiversité qui impacte le sud de vos parcelles et qui impose des annexes à hauteur de 40m² d'emprise au sol sur l'ensemble des annexes, ainsi que les piscines, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. *respecter les limitations fixées dans le règlement de la zone A (qui concerne le nord de vos parcelles pour une surface de 2800 m²) : annexe inférieure à 40 m², piscine dans un rayon de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation principal. <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re5 (À rapprocher de Re4)	<p>Demande de modification des hauteurs maximales des limites séparatives toutes zones AU : passage à 2 mètres de hauteur.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DEFEUILLET-GOSSET, Véronique Re58	<p>Dans un courrier joint à l'observation Re58, demande le classement en zone constructible des parcelles appartenant à l'indivision Gosset, situées lieu-dit « Arrihourcat » et cadastrées section I n° 100, 101, 929 et 931, actuellement classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière (zone en rouge sur le plan joint à la lettre).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole au PLUi et impactées par la Trame Verte et Bleue. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision, non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive de l'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
VOISIN, François Re61	<p>Demande, à Sainte-Marie-de-Gosse, l'intégration dans la zone urbaine du secteur des deux lotissements LE CLOS DE MILHOQUET et LES PEUPLIERS qui ont été oubliés.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Les permis d'aménagés concernant : les lotissements LE CLOS DE MILOUQUET et LES PEUPLIERS ont été délivrés sous les dispositions du PLU de la commune de Sainte Marie de Gosse avant l'approbation du PLUi classant ces parcelles en zone AUf (zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipé ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme). La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de révision du PLUi et devra tenir compte de l'évolution récentes du Code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
VOISIN, François	Constate une erreur à corriger relative aux lotissements Clos de Milhouquet et Les Peupliers dont la zone entourée de rouge



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re94 C5 VOISIN 2703	<p>sur le document joint n'a pas été classée en zone urbaine.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re61</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
CRON HIRIART, Alex Re113	<p>Agriculteur, apporte des précisions et décrit son exploitation biologique et afin de lui permettre l'accès aux droits d'urbanisme en adéquation avec son activité sur le siège de son exploitation, demande le passage en zone agricole des parcelles G 187, 186, 185, 184 et 641 actuellement situées en zone N.</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
ETCHENDY, Stéphane Re118 R2 SJM 2903	<p>Demande le changement de zonage des parcelles agricoles B66, B67, B70 afin de permettre la construction d'une annexe à l'habitation.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées en zone Agricole. Ce classement en zone Agricole n'empêche pas la construction d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m². De plus, la procédure de modification n°3 ne peut pas impacter de zone Agricole ou Naturelle. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
ORTHEGUY, Pascale Re174 R1 SMG 2903	<p>Signale des erreurs de classement des parcelles I300, I301, I1130 et I1128 qui devraient être en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Cette modification du zonage concernant le lotissement LES PEUPLIERS sera prise en compte lors d'une procédure de</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	révision du PLUi. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
ETCHEVERRY, Aline Re175 R2 SMG 2903	Demande la constructibilité de la parcelle 667. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'est pas indiqué de localisation précise de la parcelle 667 seul le nom de la commune concernée est indiquée. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.
DARRIGRE, Francis Re176	Demande qu'un ancien bâtiment agricole qui est devenu l'annexe d'une habitation puisse changer de destination. Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y a pas de localisation de la parcelle ou de plan cadastral permettant de localiser l'ancien bâtiment agricole (poulailler). Conformément aux dispositions générales du PLUi (page 28 du règlement écrit) et à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme : les bâtiments pouvant changer de destination au sein de zone Agricole ou Naturelle sont repérés sur le document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit. Cependant identification du bâti ne vaut pas autorisation du changement de destination. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
CASCINO, Julien Re177 R4 SMG 2903	Demande que la parcelle 416 actuellement en zone N, soit classée constructible. Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure de révision non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme. La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi
VOISIN, François	Demande le classement en zone U de la ...illisible... I1323.



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
Re178 R5 SMG 2903 Voir RE94 ci-dessus	<p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle I1323 ne répond pas aux critères d'identification d'une dent creuse à savoir : espace non bâti entouré de parcelles bâties. Et concernant la situation des deux lotissements évoqués voir réponse faite à l'observation Re61.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
BREDE, Franck et Sylvie Re179 R6 SMG 2903	<p>Demandent le classement des parcelles I845 et I848 en zone agricole au lieu de zone naturelle.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n° 3 du PLUi est venu clarifier les dispositions du règlement écrit en zone naturelle. Dorénavant, conformément au code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles sont autorisés en zone N à SAINTE-MARIE-DE-GOSSE. Un changement de zonage n'est donc plus nécessaire.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAMAISON, Max Re180 R7L SMG 2903	<p>Demande l'extension de la zone U sur la parcelle D533 et partiellement sur la parcelle D143. A joint un courriel à sa contribution.</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. La modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution du zonage du PLUi nécessite une procédure lourde de révision. Une zone humide a été identifiée sur les parcelles D533 et D143 suite à un sondage pédologique réalisé sur site par un bureau d'étude à l'élaboration du PLUi.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
VOISIN, François Re182 R5L SMG 2903 Voir ci-avant Re 178 et Re94	<p>Demande le classement en zone urbaine de deux lotissements et d'une dent creuse I1323.</p> <p>Réponse MACS : voir réponse apportée à l'observation Re61.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi.</p>
Maire de SAINTE-MARIE-	Demande la correction d'erreurs matérielles. Joint une lettre.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
DE-GOSSE Re227 R9L_SMG_0503	<p>Réponse MACS : Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer car l'erreur matérielle n'est pas avérée.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re230 R10L_SMG_0504	<p>Demande la modification de l'OAP « Habitat » portant sur le nombre de logements, sur le nombre de logements à l'hectare, l'implantation d'un logement collectif et la création d'un corridor japonais.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi concernant l'adaptation de l'OAP à l'évolution de ce projet communal.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de SAINTE-MARIE-DE-GOSSE Re231 R11L_SMG_0504	<p>Demande de clarifier les règles pour le recul hors agglomération pour les routes départementales de 1ère catégorie.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Un travail d'ensemble de vérification des reculs par rapport aux RD sera effectué dans le cadre de cette modification n°3 du PLUi, en lien avec le Conseil Départemental.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
SUHAS-CANTEGRIT, Sylvie Re237	<p>Demande le changement de destination pour les parcelles OA800,801,34 et 35, classées en zone N.</p> <p>À noter la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un bâti existant sur la parcelle 801 - de murs de l'ancienne maison d'habitation d'origine sur la parcelle 800 <p>A joint deux documents.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable, concernant l'intégration des parcelles A0029, A0030, A0035, A0031, A0800 et A0801 dans le périmètre l'extension de la zone d'activité économique de « Bellehourc ». Il s'agirait de transformer des zones A en zone constructibles : chose qu'une simple procédure de modification ne peut pas opérer (révision à prévoir).</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SUHAS, Sylvie et Pierre Re239 (Voir Re237)	<p>Mêmes demandes que ci-dessus.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re237</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SAUBION	
SERAC, Frédéric Re52	<p>Demande pouvoir construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 2414, jouxtant un arial aménagé, au lieu-dit Arguins à Saubion. A joint un plan cadastral. (la vue aérienne citée dans l'observation est absente).</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit de la zone Naturelle, les possibilités de constructions sont très limitées. En effet, la préservation des espaces naturels, forestiers, telle que voulue par le Code de l'Urbanisme, pose le principe d'inconstructibilité de ces espaces avec toutefois un régime de dérogation très encadré. En zone Naturelle seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière et à des équipements d'intérêt collectifs sont autorisées. Il est également admis l'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes à une habitation existante d'une emprise totale inférieure à 40m².</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SAUBRIGUES	
DUNOGUIEZ, Alain Re36 R1 SBRIG 1603	<p>Demande le classement en zones constructibles de deux parcelles situées :</p> <p>1°) – à Soorts-Hossegor (AS75) ; 2°) – à Orx (OD473).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision du PLUi.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SECHEER, Vincent Re37 R2 SBRIG 1603	<p>Souhaite :</p> <p>1°) – à SAUBRIGUES, rebâtir une écurie en couverture photovoltaïque sur la parcelle D751 ;</p> <p>2°) – à SAUBRIGUES, sur la parcelle AH551 (lire AH37) en zone agricole, construire un bâtiment de stockage. Possède un C.U ;</p> <p>3°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, que soit reconsidérée la trame bleue impactant les parcelles OB515, 516 et 517 (le ruisseau ne coule que deux fois par an) ;</p> <p>4°) – à SAINT-JEAN-DE-MARSACQ, pouvoir accueillir du public sur la parcelle OB515 et implanter des Habitations Légères de Loisirs sur la parcelle OB517 (demande de permis en cours).</p> <p>Réponse MACS :</p> <p>1°) et 2°) Au regard des certificats d'urbanisme délivrés, il faut se rapprocher de la commune de Saubrigues et Saint-Jean-de-Marsacq qui pourra étudier les différents projets de faisabilité.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>3°) Concernant la présence de la Trame Bleue sur les parcelles B515, 516 et 517, celle-ci résulte de la présence d'un ruisseau au Sud de la parcelle B0516. Une bande tampon inconstructible existe sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25 m de part et d'autre de l'axe central) dans les zones Agricoles et Naturelles afin de préserver notamment la ripisylve. Toute atteinte à la Trame verte et bleue nécessite une procédure de révision.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p> <p>4°) Concernant le projet d'implantation des Habitation Légères de Loisirs sur la parcelle B0517, cette parcelle est actuelle-</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>ment classée en zone Agricole au PLUI, avec une présence importante de la Trame Verte et Bleue. Ce projet de développement ne peut pas être étudié dans le cadre d'une procédure de modification mais de révision du PLUI, et sous réserve que les installations préexistantes se mettent en conformité avec les règles d'urbanisme et de sécurité (ERP) en vigueur.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
BRIBET, Valentine Re38 R3 SBRIG 1603	<p>Demande le classement en zone agricole de la parcelle OB57 actuellement classée en zone naturelle afin de débiter une activité de maraichage.</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
BRIBET, Valentine et GOMES, Paulo Re250	<p>Argumentent et demandent le reclassement en zone A de la parcelle OB0057, actuellement classée en zone N, afin de créer une entreprise de maraichage et d'élevage avec des légumes et de la volaille dans un premier temps, puis des fruits dans un second temps, afin de préparer des pots pour bébés.</p> <p>Réponse MACS : Avis Défavorable. La parcelle OB57 inexistante : B57. Cette parcelle est classée actuellement en zone Naturelle et Trame verte et Bleue au PLUI. Ces règles n'empêchent pas la culture maraichère. La modification n°3 du PLUI ne peut pas impacter des zones Agricoles ou Naturelles. Ce type d'évolution dans le PLUI nécessitera une procédure de révision.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>



IDENTITES et REFEFRENCES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
SEIGNOSSE	
BERGUES, Michel Re12 R3 SEI 0803	Consultation sans observation. N° R3_SEI_0803 Réponse MACS : N'appelle pas de réponse Sans commentaires
BRINGUIER, Jean-François Re13 R4 SEI 0803	Indique que la zone des 50% d'emprise sur des zones pavillonnaires et résidentielles, a un découpage qui manque parfois de sens. Comment se fait-il que AK272 soit dans le périmètre de 50% et non AK188 ? La logique serait d'exclure AK272 et AK273 de cette possibilité d'augmentation d'emprise au sol, afin de préserver le caractère résidentiel de cet îlot de constructions. Réponse MACS : La zone d'emprise au sol de 50% sert de transition entre la zone centre et les quartiers pavillonnaires. Une limite a donc dû être posée, pour en assurer une largeur cohérente garantissant la transition entre les quartiers de densité différente. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
M. et Mme. DE THONEL D'ORGEIX, Re10 R1 SEI	Contestent le classement du bâtiment sur la parcelle AK251, située au 2123 ave. Charles de Gaulle à Seignosse, dans les éléments du patrimoine à protéger. Demandent le retrait du bâtiment. Réponse MACS : Avis défavorable. Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MEYRIEUX, Nicolas et BER- NARDI, Tristan Re11 Re2 SEI	Indiquent avoir un projet d'installation agricole sur des terrains SAFER, répertoriés en réservoirs de biodiversité, ce qui mettra à mal la viabilité économique du projet (parcelles BS50 à Saint-Geours-de-Maremne et BO135, BO139, BO141, BO946 et BO948 à Josse). Réponse MACS : Avis favorable, limitée au strict besoin du projet et qui ne réduit pas 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. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
PEIGNÉ, Sandrine Re15	Fait part de son opposition à la modification du PLUi sur la commune de Seignosse. Ce projet va faire perdre l'âme de "village" de Seignosse. Réponse MACS : La modification n°3 ne densifie que 20% de la zone urbaine, en l'encadrant. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
MAUBANT, Alexandre Re17	Contre ce nouveau PLUi. Les clôtures seront inesthétiques, la hauteur de 4,50m en limite séparative ! Et pourquoi pas 10m tant qu'on y est ! 25% de logements sociaux qui ne bénéficieront pas aux jeunes Seignossais qui ne parviennent pas à se loger, mais à <i>modéré par le commissaire enquêteur en raison du caractère injurieux de cette partie de la contribution.....</i> qui n'apportent rien à notre territoire. Non aux promoteurs qui vont bâtir des logements sur plusieurs étages, qui vont défigurer notre environnement. Ces décisions sont absurdes et laissez la nature tranquille. Réponse MACS : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re39	Indique qu'actuellement, aucun bâtiment de la commune de Seignosse n'est classé dans la catégorie « éléments patrimoniaux à préserver ». Avec cette modification du PLUi de nombreux bâtiments du centre bourg se retrouvent classés, et cela sans aucune raison. Contesté l'intégration de sa maison dans le patrimoine à préserver par comparaison avec d'autres bâtis. Usera de son droit de recours devant la justice administrative. Réponse MACS : Le classement n'empêche pas la pleine jouissance du bien. Il a pour objet de garantir des évolutions architecturales respectueuses de l'identité patrimoniale de la construction. La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur
Anonyme Re40	Opposition à certaines règles relatives au clôtures des limites séparatives qui sont considérées trop souples par le/la rédacteur(trice).



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Considère que les règles du PLUi sont élaborées pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque commune. Il se peut que Seignosse ait des particularités qui justifient l'adoption de règles différentes de celles des autres communes de la CC MACS. Cependant, il est également important que les règles du PLUi soient cohérentes sur l'ensemble du territoire intercommunal.</p> <p>Réponse MACS : Les futures règles de clôtures sont plus strictes dans le cadre de la modification n°3, d'autant plus que la Commune met en place des règles d'aspect extérieur spécifiques, avec l'instauration d'un degré propre à Seignosse.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re41	<p>Considère que la crise du logement à Seignosse fait rage et que le choix de la commune de réduire les parcelles ouvertes à l'urbanisation est très incompréhensible ! Il est important de rappeler que les règles d'urbanisme sont élaborées pour répondre aux besoins de développement de la commune.</p> <p>Indique qu'il est nécessaire aujourd'hui de préserver et de proposer des terres pour l'accession à la propriété et ainsi permettre pour de nombreuses familles de se loger dans la commune.</p> <p>Réponse MACS : Les règles portées par la modification n°3 ont justement pour objectif de répondre aux besoins en logement sur la Commune, notamment par les droits à bâtir ouverts sur le Cœur de Bourg, tout en préservant les espaces naturels et en maîtrisant l'extension urbaine.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re42	<p>La modification proposée par le PLUi intercommunal consiste à augmenter l'emprise au sol du centre bourg à 70%. Cette augmentation de la densité urbaine peut avoir des conséquences négatives sur l'environnement naturel de Seignosse ainsi que sur l'identité de la commune.</p> <p>Considère qu'il est important de maintenir un équilibre entre les besoins de développement urbain et la préservation de l'environnement naturel. L'augmentation de l'emprise au sol peut conduire à une minéralisation excessive du centre bourg, ce qui peut avoir un impact sur l'esthétique de la commune ainsi que sur la qualité de vie des habitants.</p> <p>Indique qu'il est essentiel que les autorités intercommunales prennent en compte les préoccupations des habitants de Seignosse et travaillent à trouver des solutions qui permettent de répondre aux besoins de développement urbain tout en préservant l'environnement naturel et l'identité de la commune.</p> <p>Réponse MACS : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Sei-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>gnosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés. Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aménagements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re43	<p>Fait remarquer que la modification proposée dans le PLUi en termes de hauteur des constructions en limite séparative peut causer des problèmes de voisinage. Les murs de 4,5 mètres de hauteur peuvent créer des situations inconfortables pour les habitants, en réduisant la luminosité et en créant une sensation d'enfermement.</p> <p>En outre, cela peut nuire à l'esthétique de la zone et affecter la qualité de vie des résidents. Les voisins ne pourront plus profiter de la vue et de la luminosité de leur propriété, ce qui peut être source de conflits et de désaccords.</p> <p>Il est donc important de considérer l'impact de cette modification du PLUi sur le bien-être des résidents de Seignosse et de réfléchir à des alternatives pour préserver l'intimité des propriétés tout en préservant la qualité de vie des habitants.</p> <p>Réponse MACS : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle.</p> <p>Règle de hauteur en limite : voir réponses ci-avant</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.</p>
ESPALLIER, Mélanie Re54 ci-après	<p>Habitante de Seignosse, souhaite donner son avis concernant les modifications du centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une école au niveau du centre et l'autre côté étang noir c'est pertinent : moins de problème de circulation ; - l'école est neuve dans le centre, quel intérêt de la détruire ? - Les espaces verts permettent « l'imperméabilisation » des sols, urbaniser le centre et urbaniser les terrains attenants à l'étang noir ne fera qu'empirer l'évacuation des eaux <p>Le village a déjà toutes les commodités dans le centre et il y a déjà de nombreux immeubles pour répondre à la demande croissante.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. L'observation concerne le projet Cœur de Bourg, et non la modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	législation et de la réglementation en vigueur
CAMBLANNE, Lionel Re47	<p>Exprime son désaccord et son incompréhension sur le projet de modification n°3 concernant :</p> <p>1°) la réduction des surfaces urbanisables (difficultés pour se loger, retrait de parcelles de la ZAD, spéculation, exclusion de la population, effets du ZAN à venir) ;</p> <p>2°) – des emprises au sol qui vont changer l'âme du village (densification nuisible, parkings et moins d'espaces paysagers en pleine terre, destruction de l'âme du village) ;</p> <p>3°) – la hauteur des constructions en limites séparatives génératrices de troubles, préjudices et nuisances divers.</p> <p>Réponse MACS : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.</p>
Anonyme Re51	<p>Habitant Seignosse, dans un quartier résidentiel, est opposé à la hauteur de 4,5 mètres en limite de propriété et sur toute la longueur.</p> <p>Réponse MACS : Les règles limitant la longueur des constructions en limite séparative s'appliquent sur 80% de la zone urbaine. Seuls les secteurs d'emprise au sol 50 et 70% sont exonérés de cette règle.</p> <p>Règle de hauteur en limite : voir réponses faites à l'observation Re42.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, ces hauteurs en limites peuvent être sources d'éventuels problèmes de voisinage et d'intimité.</p>
VIDALINC, Bruno Re59 et Re60 R5 SEI 1603	<p>Souhaite construire une habitation sur la parcelle OF 005 de 12.000m2.</p> <p>(Nota : La contribution R5 SEI1603 a été enregistrée deux fois par erreur).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable : procédure de modification n°3 du PLUi non adaptée. Dans le cadre d'autres procé-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>dures d'évolution du SCOT et du PLUI relatives à l'intégration de la loi ELAN (en cours), de nouveaux espaces urbains littoraux sont en cours d'identification, en complément des agglomérations et villages que sont le bourg de Seignosse et la station littorale du Penon. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés, qui sont des quartiers excentrés, densément urbanisés et desservis par les différents réseaux urbains, pour lesquels une densification pourrait être tolérée, avec des conditions très encadrées, dans le respect de la loi littoral. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre de ces procédures, mais pas dans la modification n°3.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision</p>
WOLF, Peter Re74	<p>Indique que la modification du PLUi raisonnable (en ce qui concerne la commune de Seignosse) va dans le bon sens, même si elle ne va pas assez loin dans la réduction de l'artificialisation des sols, dont l'objectif devrait être Zéro Artificialisation Net. Il faut se rendre à l'évidence, si on veut continuer à accueillir des nouveaux habitants, y compris à des coûts modérés, et rester respectueux de l'environnement, la seule option est la densification de l'existant, y compris avec logements sociaux, et augmentation des hauteurs.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LAMOUREUX, Claudette Re93 C4 LAMOUREUX 2403	<p>Indique qu'il est nécessaire d'uniformiser l'aspect des clôtures avec les communes proches. Regrette que le bourg ne possède pas suffisamment de patrimoine à protéger. Est opposée à une emprise au sol des constructions, portée à 70% ce qui serait source d'imperméabilité accrue, ainsi qu'à la destruction de l'école du centre bourg dont elle ignore le projet de remplacement. Est également opposée à la réduction des zones constructibles car rendant impossible l'installation de nouvelles familles. Considère inadmissible une hauteur de 4,50 mètres en limites de propriétés</p> <p>Réponse MACS : La zone dans laquelle l'emprise au sol passe à 70% ne représente que 5% de la zone urbaine de Seignosse Bourg. En contrepartie, la mise en place de ce secteur de densification permet de préserver des espaces naturels, qui ne seront ainsi pas artificialisés.</p> <p>Les projets à venir devront s'inscrire en adéquation avec la charte communale, qui s'attache à définir des principes d'aména-</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>gements urbains respectueux de la qualité paysagère et du cadre de vie.</p> <p>La commission d'enquête considère que MACS n'a que partiellement aux observations de cette intervenante.</p>
BUISSON, Alain Re104	<p>Indique et développe dans sa contribution que les mesures de densification envisagées à Seignosse sont une aberration et que le projet de modification n°3 est très éloigné des principes affichés par la municipalité avec pour conséquences un afflux de véhicules et une dégradation de la richesse paysagère,</p> <p>Réponse MACS : Cf. Voir réponses ci-avant formulées sur observations n°158, 186, 149, 142, 129, 216, 213, 195 et 107 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lancement d'une étude mobilité sur le Bourg, pour refondre le plan de circulation en cohérence avec le projet Cœur de Bourg, - gestion de la densité sur moins de 20% de la zone urbaine du Bourg, avec renforcement des règles sur le reste de la zone urbaine pour protéger les quartiers pavillonnaires et éviter l'implantation de logements collectifs, - renforcement de la qualité paysagère, par l'augmentation des surfaces de pleine terre <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Mme. DUTRAIVE Re107 R6 SEI 2403	<p>Opposée à la hauteur de 4,50 mètres des constructions en limite de propriété.</p> <p>Réponse MACS : La règle de hauteur sur limite séparative actuellement en vigueur est de 3,5m. Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer.</p>
Anonyme Re129	<p>D'une manière générale, fait état :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ses préoccupations pour la qualité de la vie dans le centre de Seignosse où la circulation est compliquée. Regrette le manque d'harmonie dans le choix des clôtures. <p>Est opposé aux hauteurs des constructions en limites séparatives et refuse que le PLUi soit modifié.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : Les règles de hauteur de l'actuel PLUi permettent déjà la construction de 2 étages. La modification n°3 ajoute seulement un étage de comble ou en attique. La différence de hauteur est donc limitée. Par ailleurs, elle ne concerne que 20% de la zone urbanisée du Bourg, afin de préserver tous les quartiers pavillonnaires périphériques.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faudra pas écarter les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que cette mesure pourrait générer. Concernant les clôtures, le porteur de projet a répondu plus haut.</p>
RAILLARD, Christophe Re133	<p>Dans sa contribution :</p> <ul style="list-style-type: none"> - indique qu'il est nécessaire que la commune soit soumise aux mêmes règles de clôtures que les autres communes de MACS ; - émet des réserves et commentaires sur le choix de la commune en matière de protection du patrimoine bâti ; - craint que les règles d'emprise au sol ne changent l'identité du bourg dont les nombreux parkings vont contribuer à le généraliser ; - considère qu'un espace réservé au projet de « Cœur de Bourg » n'est pas expliqué ; - indique que la commune connaît une crise du logement et la modification du PLUi va aboutir à une raréfaction de la ressource pour les Seignossais ; - redoute que les règles de construction en limites séparatives envisagées ne modifient profondément les relations de voisinage. <p>Enfin, la densification du bourg entrainera inévitablement, une absence, déjà cruelle d'espèces arboricoles endémiques tels que les pins, chênes-verts et lièges ou arbousiers.</p> <p>Réponse MACS : La modification n°3 ne vient pas alléger la réglementation en matière de clôtures, mais plutôt la préciser. Il s'agit de proposer des règles qui prennent en compte les spécificités de Seignosse, et qui permettent de distinguer les secteurs bourg et océan, dont les caractéristiques architecturales et paysagères sont différentes. Il s'agit en outre d'intégrer des dispositifs de clôture adaptés, le long des axes routiers très circulés de la Commune, et donc très bruyants. Les nouvelles règles sont plus strictes en termes de hauteur (1,60m avec la M3 contre 1,80m dans l'actuel PLUi).</p> <p>Le bâti remarquable a fait l'objet d'un inventaire par l'architecte-conseil de la Commune. Ce travail de repérage a été initié sur le cœur de Bourg, et sera élargi à l'ensemble du territoire communal. C'est pourquoi certaines maisons anciennes, hors centre bourg, ne sont pas classées dans le cadre de la M3, mais le seront à l'aune d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Des précisions seront apportées pour expliquer les choix de classement.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Les règles d'emprise au sol ont été allégées dans le centre bourg, pour permettre la réalisation de projets plus denses, et ce dans le but de préserver les espaces naturels en périphérie. Cette densification sera encadrée par la Charte de Seignosse, et le suivi des projets par l'architecte-conseil de la Commune. Les zones dans lesquelles les emprises au sol sont augmentées à 50% et 70% représentent une surface très limitée du territoire communal, respectivement 14% et 5% de la zone urbanisée du Bourg.</p> <p>Le projet urbain du Cœur de Bourg doit encore faire l'objet d'études permettant d'affiner sa programmation. L'outil du PAPAG est donc parfaitement adapté à l'objectif poursuivi, à savoir geler le foncier concerné par ce périmètre pour permettre à la Commune d'avancer dans la conception du projet. Ce projet devra intégrer les protections déjà en œuvre dans la trame Verte et Bleue, et se fera donc dans le respect des écosystèmes en place, notamment la présence du ruisseau de Palue. Concernant le logement des jeunes seignossais, malgré la réduction de l'OAAP de Lenguilhem, la Commune fait l'acquisition de foncier pour permettre la création de logements en accession sociale, et elle instaure des obligations en matière de logement social.</p> <p>Mitoyenneté : voir réponse sur commentaire n°186</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Là encore, il ne saurait être fait abstraction des problèmes de voisinage et d'intimité inhérents aux hauteurs de constructions en limites séparatives.</p>
Anonyme Re142	<p>Est opposé à la densification du bourg de Seignosse au détriment de la qualité de la vie et de son calme. Ses espaces verts, dont la fraîcheur, permettent de lutter contre le réchauffement climatique.</p> <p>La prolifération de logements va mettre en péril l'esprit de ce beau petit village qu'est Seignosse.</p> <p>Réponse MACS : La densification du Bourg a pour objet de préserver les espaces naturels et agricoles périphériques de Seignosse. Le projet Cœur de Bourg, faisant l'objet d'un PAPAG dans cette modification n°3 du PLUi, sera élaboré en concertation avec la population. Le souhait de la municipalité est de le composer autour du parc de la mairie préservée, et de la réouverture du ruisseau de Palue, qui passe actuellement sous l'école du Grand Chêne.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
STURBOIS, Denis Re149	<p>Considère que ce nouveau PLU, avec cette densification aura pour conséquence la perte de l'esprit village de Seignosse. Craint l'accentuation des phénomènes d'inondation par l'augmentation des surfaces urbanisées, la saturation des infrastruc-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>tures (routes pas assez larges, absence de trottoirs...).</p> <p>« À croire que ce PLU est écrit sur mesure pour les promoteurs en recherche de programmes... Il aurait été plus cohérent que la municipalité ouvre ses terrains à l'urbanisation et accompagne ainsi les primo acquéreurs de Seignosse ».</p> <p>Réponse MACS : Voir réponses déjà formulées sur observations 186, 158 et 133 : la zone de densification est très limitée, et les projets seront négociés en lien avec la Charte et l'architecte-conseil. En outre, l'inventaire patrimonial permet de préserver les maisons typiques du centre-bourg, pour justement conserver son esprit village. Les projets devront en outre respecter le zonage de l'assainissement des eaux pluviales. La municipalité a fait le choix d'un développement urbain respectueux des espaces naturels, la ville ne pouvant plus continuellement se construire par extension, mais devant apprendre à se renouveler sur elle-même.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
ROZIER, Hervé Re158	<p>Propose des travaux et aménagements (trottoirs, feux de signalisation, radars) dans le village de SEIGNOSSE afin d'améliorer la qualité de la vie.</p> <p>Réponse MACS : Ces problèmes de circulation routière ne sont pas réglementés par le PLUi, et ne font pas l'objet de la modification n°3. La Commune a prévu de lancer une étude de mobilité sur le bourg de Seignosse, pour repenser le plan de circulation, en lien avec le projet de requalification du Cœur de Bourg.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
STEIBLÉ, Anne-Marie et Dominique Re168 C9 STEIBLÉ 0304	<p>Sont propriétaires de la parcelle AC479, partiellement classée en zone U (qui englobe les parcelles 435, 436, 437). Ont par la suite acquis la parcelle 447. Demandent que pour leur terrain, la bande 5 mètres côté nord soit constructible et que celle des voisins sur la même largeur, le soit également. (Joignent des extraits cadastraux).</p> <p>Réponse MACS : La demande résulte d'une erreur de classement lors de l'approbation du PLUi, qui sera donc rectifiée sur les parcelles voisines. Le principe retenu est de ne pas étendre la zone U en limite nord du Bourg, afin de préserver les zones naturelles et agricoles faisant tampon avec la réserve de l'Étang Noir et sa zone Natura 2000. Il s'agit bien de passer les fonds de jardins de zone Urbaine à Naturelle conformément au précédent PLU et au permis d'aménager. En cohérence avec la modification de zonage de ces deux parcelles, des erreurs matérielles ont été identifiées dans la délimitation de la trame bleue en zone Urbaine : la zone tampon sera réduite à 4 mètres. Ce classement en zone N n'empêche pas l'extension</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>des habitations, ni la construction d'annexes ni de piscine.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
BOUET, Chantal Re186	<p>Indique qu'il n'y a aucune logique à réduire l'urbanisation au sein de la ZAD de Seignosse. Est opposée à la modification concernant la hauteur des constructions en limite de propriété, ce qui va nuire à la qualité de la vie et aux relations de voisinage.</p> <p>Réponse MACS : Le choix de réduire l'OAP de Lenguilhem est porté par la Commune de Seignosse, et non par MACS. Il s'agit d'un engagement de campagne, de réduire de 30% les surfaces ouvertes à l'urbanisation, dans le but de préserver les espaces naturels de Seignosse, limiter l'étalement urbain, et notamment le développement de programmes immobiliers denses en périphérie du centre bourg.</p> <p>En contrepartie, la Commune fait le choix de renforcer la densification du centre-bourg, qui sera accompagnée d'une part, par la Charte architecturale, paysagère et environnementale, et d'autre part, par le suivi de chaque projet par l'architecte-conseil de la Commune. Certaines règles sont donc assouplies pour favoriser la densité, mais sans pour autant dégrader la qualité architecturale des constructions. La règle de 4,5 m en limite de propriété concerne exclusivement les murs pignons, et a pour objet de faciliter certains projets d'extension sans casser l'architecture de la maison. La hauteur de 4,5 m est donc une hauteur maximale qui ne sera atteinte qu'en un seul point, au droit du faitage, et qui décroît ensuite le long de la pente. Elle ne concerne en outre que les bâtiments, les murs de clôture étant soumis à d'autres règles.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DURAND, Jean-Marie Re213	<p>Est opposé à la hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques à 1,4 mètres. Considère que cette valeur réduite est une régression pour le bien vivre dans la commune et pour le respect d'un environnement agréable avec des nuisances visuelles.</p> <p>Réponse MACS : Les règles de clôture sur Seignosse Océan ont été définies au regard des typologies de clôtures existantes sur la station. Les clôtures y sont en effet globalement plus basses, en lien avec l'aménagement d'ensemble d'origine. Néanmoins, comme cela a été défini sur le Bourg, il pourrait être autorisé une typologie spécifique en bordure des axes passants de la station, à savoir : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il ne faut pas éluder les éventuels problèmes de voisinage et d'intimité que peuvent générer des clôtures trop basses.</p> <p>La longueur de façade des bâtiments sur rue n'est pas réglementée, dans la mesure où le gabarit des bâtiments est déjà encadré par l'emprise au sol, les surfaces de pleine terre et la longueur sur limite séparative. En outre, l'architecture des bâtiments fait l'objet d'un avis de l'architecte-conseil de la Commune et de l'ABF. La Commune ne souhaite pas donc réglementer la longueur en façade sur rue.</p> <p>La règle de hauteur, telle que rédigée, a pour but de limiter la hauteur des constructions à toit terrasses, qui ne pourraient dépasser une hauteur maximale de 7m, contre 8 m au faitage pour une toiture traditionnelle en pente. La hauteur de 7m est nécessaire pour permettre un étage, qui sera cependant partiel, puisqu'un attique est imposé. La règle se veut donc plus stricte que dans l'actuel PLUi, qui permet un volume entièrement en toit plat de 6m de hauteur.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DURAND, Jean-Marie Re216	<p>Demande pour le moins, que les modifications du PLUi (augmentation de la hauteur des façades et réduction de la hauteur de clôture) soient annulées et que l'exigence de retrait minimum de 2 m, pour un toit terrasse traité en attique, s'applique à toutes les façades et pas seulement à au moins une des façades.</p> <p>Souhaite enfin qu'il y ait une longueur maximale d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques ou une réduction de la hauteur de façade ou de faitage.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re213.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LEVAVASSEUR, Sophie Re242	<p>Est opposée à la réalisation de l'OAP n°3. Craint des nuisances sonores, la pollution, l'augmentation du trafic automobile et la dévalorisation de sa maison.</p> <p>Réponse MACS : L'OAP de Lenguilhem a été entériné avec l'approbation du PLUi en 2020. La modification n°3 vise justement à réduire l'étendue de cette zone, mais ne remet pas en cause le principe d'étendre l'urbanisation dans ce secteur. En outre, le projet ne prévoit pas de giratoire, mais des aménagements de carrefour dont la typologie reste à définir. Ces aménagements viseront notamment à apaiser la circulation sur cet axe très fréquenté, et devrait donc tendre à diminuer les nuisances.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAMARQUE, Jean-Pierre Re271 R7_SEI_0304	<p>Argumente et demande que la parcelle AE33 soit classée en zone constructible.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle en question était identifiée, dans le diagnostic environnemental réalisé en amont de l'approbation du PLUi, comme une zone à enjeux écologiques et en réservoir de biodiversité. C'est pourquoi elle est conservée non constructible dans l'OAP.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SOORTS-HOSSEGOR	
Anonyme Re46	<p>Un nouveau programme va voir le jour le long du « Boudigau » sur des terrains qui étaient non constructibles car submersibles : programme SOBRIM au 10/12 rue Maurice MARTIN. Le long du Boudigau l'eau peut remonter avec les marées et bétonner ces surfaces avec des immeubles de deux étages est surprenant. Cette rue était pour le moment préservée avec uniquement des maisons individuelles. Difficile de comprendre ce changement de cap, et où va aller l'eau de pluie qui imprègne largement le bas des terrains. Tout devient béton, la ville se transforme dans le mauvais sens.</p> <p>Programme SOBRIM Hotel du Parc</p> <p>Réponse MACS : cette observation et sa prise en compte de relève pas de la modification n°3 du PLUi mais de la compétence de la Mairie en matière d'instruction et de délivrance des autorisations d'urbanisme.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LASSEUR, Célian Re70	<p>Avec regrets mais sans étonnement, observe que ces modifications sont destinées à amplifier le caractère idéologique et collectiviste du PLUI.</p> <p>Une communauté de communes n'est pas un outil d'uniformisation des communes et de disparition des spécificités des communes qui la composent, contrairement à l'action menée ici grâce à l'usage détourné des "compétences" qui lui sont dévolues.</p> <p>Elle ne possède aucun territoire ; chaque commune est responsable de son territoire conformément aux décisions de ses</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>élus. Demande le rejet de projet contraire à la lettre et à l'esprit de la loi.</p> <p>Réponse MACS : la communauté de communes a toujours veillé, que cela soit dans le cadre de son élaboration ou de sa mise en œuvre, à ce que le PLUi tienne compte de la diversité des communes qui la composent, rendant (selon certains), le document trop complexe et dense. La communauté de communes ne recherche pas l'uniformité des règles édictées ; les nombreuses règles particulières régissant Soorts-Hossegor en attestent.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
TISSIER, Daniel Re220	<p>Propriétaire d'un local commercial situé 36 Rue des Landais, indique que le projet de modification prévoit de faire évoluer les activités sur la Place des Landais vers une mixité de fonctions limitées plutôt qu'une mixité renforcée en limitant les activités de commerce et de services aux seules activités de restauration, hébergement hôtelier et touristique. Cela aura des répercussions tant économiques, que sociales et de copropriété.</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable. Cette évolution du PLUi fait écho aux importants travaux de rénovation engagés par la mairie sur la Place des Landais et ses alentours depuis septembre 2022. Une réhabilitation qui a pour objectif d'embellir le cadre de vie en retrouvant une homogénéité et une harmonie dans ce quartier historique, vitrine de la station balnéaire. Afin de reconnaître les activités existantes sur la place des Landais et éviter le développement d'activités commerciales, la mixité va évoluer vers une mixité des fonctions limitées (plutôt qu'une mixité renforcée). Les arrières de la place des Landais resteront quant à eux à vocation résidentielle exclusive afin d'éviter les changements de destination. La pharmacie déjà présente sur la place restera en mixité des fonctions renforcée en cohérence avec la volonté de la commune de pérenniser cette activité à cet endroit.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
NILSSON, Anna Re243	<p>Est opposée à certaines règles relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au calcul de l'emprise au sol (marches) ; - à la nécessité d'uniformiser les débords des avant-toits ; - aux corbeaux, bacs à fleurs et autres éléments de décoration des façades qui ne devraient pas compter comme emprise au sol car c'est de la « modénature » de façade - à la diminution du minimum de surface de pleine terre à 65% ; - aux pergolas non couvertes qui ne devraient pas compter comme emprise au sol comme dans les autres communes.



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : avis défavorable. Ces règles particulières à Soorts Hossegor tiennent à la spécificité de cette commune, reconnue Site patrimonial remarquable, et/ou à des propositions réglementaires émanant de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
PAGAOGA, Sylvain pour Patrick LAZORTHE Re249 et Re265 ci-dessous.	<p>Argumente et demande le reclassement en zone U de la partie actuellement classée en zone 2Au, de la parcelle AS4. A joint 10 documents également accessibles sur WeTransfert.</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUi ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LAZORTHE, Patrick Re265 et Re249 ci-dessus R9L MACS 0604	<p>Indique que la parcelle AS4, actuellement classée en 2Au, aurait du être classée en U. Précise qu'il ne s'agit pas d'une zone boisée, mais d'une prairie. Joint un document de 32 pages.</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable. Les objectifs de la procédure de modification n°3 du PLUi ne permettent pas de modifier cette zone 2AU. Cette observation pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SOUSTONS	
DELANGE, Laurent Re2	<p>Constate et décrit des incohérences ainsi que l'aggravation de certains risques (inondations et feux de forêt). Contest le classement de la parcelle CP.36 qui abriterait une faune protégée. Regrette l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales dans les zones inondées, notamment avenue des Cutyots à SOUSTONS. Considère enfin que le risque d'incendie de forêt pourrait piéger les habitants de Soustons-Plage en raison de l'étroitesse du pont de Pêtre. S'interroge sur les moyens mis en œuvre pour pallier ce risque. (A joint des photos).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi est venue mettre à jour le document graphique</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>3.2.9 relatif aux risques. La connaissance de l'aléa feu de forêt a été mis à jour conformément aux données plus fines et récentes. La donnée concernant l'aléa remontée de nappes qui datait de 2011 a également été mis à jour en dissociant deux phénomènes : inondation de cave et débordement de nappes. Ces zones sont établies à partir des données du BRGM (datant de 2018) et des éléments récents constatés suite aux inondations récentes.</p> <p>Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruisselle-ments potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de disposi-tions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques po-tentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique li-mitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-vision du PLUi</p>
TOUZANI, Sirine Re3	<p>*Regrette l'accumulation de règles et demande à ce que le PLU soit révisé, considérant qu'il tend à figer les règles de cons-truction.</p> <p>*Émet des propositions relatives à l'aléa inondation et remontées de nappe, demande à ce que soient explicitées les règles de volumétrie en limites séparatives et ne comprend pas l'interdiction d'utilisation des brandes et ganivelles. Demande que soit précisée l'expression « bâti d'élevage non clos ».</p> <p>*Enfin, relève une erreur de changement de zonage.</p> <p>Joint 4 documents.</p> <p>Réponse MACS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remarques générales : cf. réponses apportées ci-avant • Concernant l'interdiction d'utilisation des brandes pour faire suite à l'été incendiaire que nous venons de vivre. Il a été rappelé par les services de la DDTM 40 qu'en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt les clôtures sont auto-risés à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs de type brande. • Avis défavorable. Le classement en Zone Naturelle de la parcelle BW180-181 ne relève pas d'une erreur matérielle car il n'y avait pas d'exploitation agricole repérée au diagnostic de la chambre d'agriculture en 2017. Le zonage



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Agricole est nécessaire uniquement pour la construction éventuelle d'une miellerie. Sinon, l'installation de ruche n'est pas interdite en zone Naturelle.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAUDOUAR, Jean-Baptiste Re67	<p>Demande le classement en zone constructible de 20 parcelles classées en zone naturelle. (Joint un état récapitulatif).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces parcelles sont classées actuellement au PLUI en zone Naturelle, en Trame verte et Bleue et en espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. En application de la loi Littoral, aucun droit à construire ne peut être envisagé sur ce site.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
POULIN, Pascalie Re73	<p>Demande le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AP165, actuellement en zone N et partiellement impactée par un réservoir de biodiversité.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AP165 est classée au PLUi en zone Naturelle et impactée par la Trame Verte. Après vérification la parcelle était déjà en zone Naturelle : Nh dans le PLU de la commune de Soustons. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ni même la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
CAYLA, Catherine Re76	<p>Adresse de nombreuses, remarques, interrogations et observations et oppositions relatives à l'environnement, à la forêt, aux risques, et à l'urbanisation.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Après vérification au PLU les parcelles concernées par la demande étaient déjà en zone UC, il n'y a jamais eu d'Espace Boisé Classé sur ces parcelles. De plus, ces dernières ne sont pas concernées par le projet de modification n°3 du PLUi. Un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
MAUVOISIN, Charles Re82 R2 AZU 2203	<p>Demande que la parcelle AI839 située à SOUSTONS, soit classée en EBC. Réponse MACS : Avis favorable.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
THIBAUD, Didier pour l'association URPSP Re97	<p>Président de l'association URPSP (union des résidents propriétaires de Soustons plage) qui regroupe plus de 50 membres dont les 3/4 sont résidents permanents ou semi saisonniers (plus de 6 mois de présence). Font part de leur grande inquiétude sur 3 points majeurs relatifs :</p> <p>1°) - aux parcelles CP36/CP38/CP39/CP370/CP383/CP384/CP400 qu'il convient de conserver en zone boisée ; 2°) – que l'absence de réseau de collecte et d'assainissement des eaux pluviales soit prise en compte pour le classement de ces parcelles alors que le quartier présente des axes de ruissellement majeurs ; 3°) - enfin dans le PLUI initial de Soustons, les zones UDe d'habitat diffus ont été reclassées en zones urbaines alors qu'aucune modification d'habitat ni de service n'a été réalisée. Pour quelles raisons ?</p> <p>Pour toutes les raisons évoquées, l'association sera extrêmement vigilante sur l'évolution du PLUI afin de préserver le cadre naturel de Soustons plage qui fait partie de l'attractivité de la ville de Soustons</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable.</p> <p>1) Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter les parcelles citées. Un régime de protection paysagère ou écologique pourra être étudié au regard des résultats de l'évaluation environnementale qui sera produite au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU (qui a déjà été réduite de moitié par rapport au zonage du précédent PLU).</p> <p>2)</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>3) Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. Aucune connaissance actuelle à notre disposition ne permet de confirmer l'existence d'un risque inondations sur ce site, en particulier à travers les études en cours dans le cadre du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables pilotées par l'Etat dans le secteur du courant de Soustons. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUI les axes de ruissellements po-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>tentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>4) Le PLU de Soustons prévoyait déjà une zone Urbaine UDe correspondant aux quartiers de Soustons-plage (avec un habitat en ordre discontinu). Le PLUi ne vient en rien changer ce choix de zonage, puisque ce quartier est toujours en zone Urbaine. La notion « d'habitat diffus » n'est pas conservée dans les plans réglementaires en tant que tel. Un atlas des morphologies urbaines à l'échelle des 23 communes a été produit afin de fixer des règles de gabarits différenciés (hauteur, recul, emprise), adaptés à la diversité des tissus urbains, afin de garantir la bonne insertion des futurs projets.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
BIRE, Patrick Re105 R1 SOU 1603	<p>S'interroge sur le futur classement de la parcelle AI 803 à Soustons, à l'issue de la modification n°3 du PLUi.</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable. La parcelle AI803 est classée en zone urbaine du PLUi. Suite aux résultats de l'étude environnementale complémentaire menée dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, les protections écologiques présentes sur la parcelle AI803 ont été levées (corridor en pas japonais) car l'enjeu écologique n'était pas avéré (fond de jardin) Pour plus d'informations sur l'ensemble des règles applicables, le service urbanisme de la Mairie est à votre disposition.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
BIRE, Patrick Re254 R2L SOUSTONS 3003	<p>S'interroge sur sa future adresse postale après l'entrée en vigueur de la modification n°3 du PLUi. A joint deux documents parcellaires.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse.</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
ANGELU, Alain Re115 R2L MAG 1703 (Voir également Re44 sus le patronyme de ANGUELU)	<p>Afin de désenclaver la parcelle BX210 sur la commune de Soustons, demande un droit de passage sur les parcelles BX209, 211 et 212. (Joint un plan cadastral).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle BX210 est classée en zone Urbaine et est impactée par un espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral. Le projet de modification n°3 vient rétablir le zonage du précédent PLU. Au titre de la loi Littoral, ces espaces naturels remarquables ne sont pas urbanisables, un accès est autorisé par la rue de Passecan.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAUDOURD, Arnaud BEDAT, Anouk Re258 C14 LAUDOUARD BEDAT 2503	<p>Demandent que la parcelle AS380, actuellement classée en zone N, soit rendue constructible. On joint deux extraits parcelaires.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AS380 est classée en partie en zone Agricole et Naturelle, elle est également impactée par la Trame Verte et Bleue. Le PLU de la commune de Soustons classait déjà cette parcelle en zone Agricole. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricole, Naturelle. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision générale du PLUi non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
BATS, Jean-Jacques Re257 C13 BATS 3003	<p>A déposé une lettre demandant que les parcelles AS0079, AS0080, AS0081 et AS0169, soient rendues constructibles.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Les parcelles objet de la demande sont classées en zone Agricole du PLUi et sont impactées par la Trame Verte et Bleue. Voir réponse faite à l'observation Re258</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
BORDUS, Alexandra Re134	<p>Relate qu'une erreur matérielle persiste consécutive à la validation du PLUi en 2020. Elle porte sur les parcelles AE159 et AE162, chemin de Laurens, qui sont toujours répertoriées BL159 et BL162. Demande la rectification.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. La rectification du zonage des parcelles AE159 et AE162 en zone agricole sera pris en compte dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi. La modification n°3 du PLUi ne permet pas d'impacter des zones Agricoles, Naturelles. Ce type d'évolution devra tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
ANTOINE, René Re141	<p>Demande de changement de destination d'un garage en habitation pour son petit-fils, en raison de son état de santé (parcelle AR98). Joint 4 documents.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
M. et Mme GUILLON Re143	<p>Sont surpris que la parcelle CP400 soit dorénavant classée en 2Auh. Même constat pour les parcelles CP38, CP39, CP370, CP383. Cet espace naturel boisé (environ 6 hectares) représente une protection contre les inondations de la rue des Cutyots qu'ils constatent lorsque les pluies sont abondantes.</p> <p>Il constitue également un site naturel propice à la préservation des espèces protégées comme la huppe fasciée ou la fauvette pitchou.</p> <p>Demandent à ce qu'il reste en EBC pour la sécurité des habitants et la protection des espaces naturels soustonnais.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 ne vient pas impacter la parcelle CP400 qui est classée en zone urbaine dans le PLUi. Le périmètre de la zone 2AU concerne la parcelle CP0036, le PLUi est venu réduire le périmètre de la zone 2AU du PLU en incluant dans cette zone uniquement la parcelle CP0036. Il n'y a pas d'EBC identifié sur la parcelle CP400.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
MATHON, Thérèse Re148	<p>Redemande le classement en zone constructible de la parcelle AI 861, sise route de Labagnère à SOUSTONS, constituant une « dent creuse » au titre de la Loi ELAN qui oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La parcelle AI0861 est classée en zone Naturelle du PLUi. La modification n°3 ne peut pas impacter de zone Naturelle, Agricole ou encore la Trame Verte et Bleue. Ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure lourde de révision générale non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et du respect de la loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
SAVET, Mathilde et PEREIRA, Frédéric Re153	<p>Maintiennent la demande de changement de destination de la parcelle BP0053, actuellement en zone N et souhaitent obtenir une réponse relative à la possibilité d'aménagement d'un logement dans un bâtiment sur cette parcelle.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LAURIER, Cyril Re160 C8 LAURIER 3003	<p>Demande le classement en zone constructible d'une parcelle à SOUSTONS, non identifiée, afin d'y ériger des logements collectifs.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Trop peu de secteurs à vocation d'activités économique identifiés comme « espaces stratégiques » sur la commune. De plus, conformément aux dispositions du PLUi, le logement est interdit dans les secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques ».</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
MONCASSIN, Alain Re163	<p>Argumente et considère que les parcelles CP383, CP384 et CP400 ne doivent pas être classées en 2Uah. Indique qu'urbaniser encore serait un non-sens au regard des risques écologiques et de la qualité de la vie. La nouvelle révision du PLUI de Soustons doit au contraire se tourner vers la protection de son environnement par la préservation de ses espaces naturels et de sa forêt.</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re143.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
CORDIER, Bernard Re187	<p>Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroître le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Un régime de protection paysagère ou écologique peut être étudié afin de venir conserver les zones boisées en interstice entre les zones urbaines.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et démontre la volonté du porteur de projet de se saisir de cet aspect de l'environnement</p>
MORESMAU, Jean-Michel Re189	<p>Signale des adresses incorrectes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle AD 483 devient AD 1053 et AD 1054 à l'intérieur de ces parcelles, les adresses postales actuelles sont le 28 ter et le 28 quart ; - parcelle AD 484 devient AD 1055, AD 1056 et AD 1057 à l'intérieur de ces parcelles, l'adresse postale actuelle est le 28bis, l'adresse 5518 est inutile. <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse. Il faut se rapprocher de la police municipale pour ce type de demande de modification d'adresse. Il n'est pas de la compétence du PLUi de réaliser les modifications d'adresse.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re190	<p>Argumente, interroge et émet des observations relatives à l'aléa inondations. Développe dans un document de 3 pages.</p> <p>Réponse MACS : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits.</p> <p>« L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUI.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re191	<p style="text-align: center;">Dans cette contribution, il est indiqué :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le PLUI met à jour les zones de remontées de nappes et d'inondations de cave. Par contre, il manque l'identification des courants souterrains et des zones de résurgences ; - que les prescriptions pour défendre et faire évoluer ce schéma hydraulique mériteraient un chapitre unique car elles sont floues, diluées ou manquantes. Joint un document de 3 pages <p>Réponse MACS : Concernant les débordements fluviaux, des réunions publiques se sont déroulées durant le mois de février 2023. Cette temporalité est postérieure au projet de modification n°3 du PLUi qui a été rédigé et transmis pour avis aux PPA et aux communes en juillet 2022. Le seul aléa matérialisé sur la parcelle AD1055 concerne les remontées de nappes (inondations de cave) et non les débordements de l'étang de Soustons. L'Atlas des Zones Inondables est en cours</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>de finalisation et sert déjà de base à l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet de refuser certains projets. Dans le but d'une meilleure information et intégration par les populations, MACS va donc intégrer les documents graphiques des communes concernées et définir un règlement écrit en concertation avec la DDTM et les communes concernées, soit dans le cadre de cette modification n°3 soit dans le cadre d'une procédure ultérieure afin de ne pas compromettre l'approbation de la procédure actuelle prévue en juin 2023.</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours d'élaboration par la Mairie. D'autre part, la commune de Soustons a souhaité annexer au PLUi les axes de ruissellements potentiels (dans le cadre de l'étude préalable à un schéma de de gestion des eaux Pluviales) et bénéficier de dispositions particulières (cf. page 38 du règlement écrit) afin de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques potentiels d'inondations. D'autre part, des études hydrauliques sont menées par la commune et pourront être intégrées au PLUi selon les résultats produits.</p> <p>« L'identification des courants souterrains et des zones de résurgences » sont hors de portée d'une procédure de modification du PLUi et nécessiterait des études complémentaires, potentiellement intégrables dans une prochaine procédure de révision du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Indivision d'ARGAIGNON Re204	<p>Demande que les parcelles AD269, AD283, AD284, AD286 et AD565 soient ouvertes à l'urbanisation par classement en Au1.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne permet pas d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Ce type d'évolution du zonage relève d'une procédure de révision lourde du PLUi non programmé dans l'immédiat. Cette révision va devoir tenir compte des évolutions récentes du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
GEDET, Amélie Re207	<p>Représente la société LIDL.</p> <p>Dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction d'un magasin existant à l enseigne « LIDL » situé 1 rue Philip à 40130 SOUSTONS sur un terrain d'assiette cadastré Section BW parcelles n° 347, 349, 351, 816, 546, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une modification de la règle de hauteur afin de permettre la réalisation d'une construction d'une hauteur de 9 mètres à l'égout du toit qui permettrait de réaliser un magasin en R+1 comportant des places de stationnement en rez-de-chaussée ;



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>- que le coefficient de 45% soit réduit à 30% dans le cadre de ce projet de restructuration ou de porter à 50% les espaces libres restants.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur. Une telle conception permettra de ne pas consommer d'espaces supplémentaires tout en procédant à une densification du bâti existant, d'autant que ce foncier est situé en zone urbaine à mixité de fonctions renforcées au sein de laquelle le commerce de détail est autorisé.</p>
LAMOILLE MORESMAU, Thomas Re211	<p>Demande le changement de destination d'une bergerie sur les parcelles cadastrées section AW n°91-93 et 212.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Après échanges avec la DDTM et l'autorité environnementale, ce changement de destination est abandonné dans le PLUI : c'est dans le cadre de l'instruction du permis que l'autorisation sera délivrée ou pas, après passage en CDNPS, en tant que réhabilitation d'une construction ancienne. Des conditions seront à respecter concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence d'exposition au risque feu de forêt, en reculant si nécessaire l'aléa de 12 m (servitude), - la suffisance des différents réseaux, - le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment - les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
DIVARD, Michel (Association des propriétaires et résidents de Port-d'Albret) Re238	<p>Attire l'attention sur le sous-dimensionnement du pont à une seule voie de l'avenue de Pinsolle à SOUSTONS qui ne permettrait pas, en cas d'incendie, l'évacuation des nombreux véhicules stationnant sur le parking de l'océan. Demande son doublement.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ne concerne pas la procédure de modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>législation et de la réglementation en vigueur. Toutefois, il appartient au porteur de projet d'alerter l'administration compétente afin de déterminer si le problème soulevé par l'étroitesse du pont est réel et nécessite d'y remédier.</p>
PAUME, Nadine Re245	<p>Sollicite le classement en zone constructible de 496 m² situé en zone N dans le coin nord-ouest de la parcelle « 000 PEY AL163 ».</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle et Agricole. Ce type d'évolution relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui devra prendre en compte l'évolution récente du Code de l'urbanisme et la Loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
LEGLIZE, Christophe Re251 C12 LEGLIZE 0604	<p>Argumente et demande le classement en zone constructible de la parcelle AS104.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°3 du PLUi ne peut pas impacter de zone Naturelle ou Agricole. Ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat et qui devra tenir compte de l'évolution récente du Code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle révision du PLUi</p>
<p>NOTA : Une permanence téléphonique a été tenue le 31 mars 2023 avec M. Marc DARGELAS, demeurant à SOUSTONS, l'intéressé n'ayant pu patienter au cours de la permanence de la veille. Sa demande était relative à l'évolution de l'OAP n°2 de SOUSTONS (programmation et nombre de logements à l'hectare). L'interlocuteur a été renseigné ainsi que sur la mise à disposition du registre électronique pour déposer une contribution.</p>	
TOSSE	
LABARTHE, Mathieu Re35 et Re248 R1L TOS 1403	<p>Remet des documents (une lettre et un constat d'huissier) relatifs à l'occupation illégale de parcelles agricoles par la société DST BATIMENT à Saint-Geours-de-Maremne, générant des nuisances.</p> <p>Réponse MACS : cette problématique de relève pas du PLUi et de sa procédure de modification n°3 du PLUi mais de la police de l'urbanisme. M. LABARTHE a été reçu par le Maire à plusieurs reprises et de nombreux échanges de mails ont eu lieu avec la Mairie. Nous vous invitons à prendre contact avec la Mairie.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
AUDEGUIS, Véronique Re132	<p style="text-align: center;">législation et de la réglementation en vigueur</p> <p style="text-align: center;">Indique, argumente et développe qu'à Soustons Plage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble des parcelles d'espaces verts voirie encerclant le bâti a été rétrocédé par la SATEL au domaine privé de la commune en 2000. Or ces parcelles boisées classées N apparaissent au PLUI soudain incluses en zone U laquelle est en réalité elle-même une zone d'habitats excentrés et peu dense (UDe) en rapport avec l'espace végétal qui l'entoure. Cette zone n'a subi aucune évolution depuis le dernier PLU et son architecture est achevée. <p>Il serait essentiel de reclasser toutes les parcelles boisées de la zone U en patrimoine végétal et paysager à protéger (+habitats faune) et de reclasser la zone U en UDe en la dissociant des parcelles boisées N (actuellement tout est qualifié en U). En effet en référence à l'arrêté du 20/07/2023 portant sur la prescription de la modification n°3 du PLUI on retient parmi ses objectifs la mise à jour des annexes du règlement, liste du patrimoine protégé ,.. et la rectification des erreurs relevant de contradictions ou erreurs d'intégration d'évolutions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une mise à jour de liste incluant ce patrimoine naturel (qui est aussi zone d'infiltration pluviale des quartiers) garantirait un maintien environnemental suivi propre à l'architecture de Soustons plage et requalifier la zone U en UDe correspondrait à rectifier une erreur au regard de la réalité de l'habitat et des services . <p>En zone AU1 de Soustons plage une OAP "aire de camping-cars" a été projetée au PLUI (OAP 11). Cette parcelle n'a plus vocation à accueillir le projet déplacé en amont. Il s'agit d'une forêt naturelle régulièrement inondée l'hiver (zone tampon) et qui abrite des espèces protégées (huppe fasciée, fauvette pitchou etc. – voir étude environnementale cabinet ETEN). Pourquoi cette zone AU1 n'est-elle donc pas requalifiée en N ou en EBC ?</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le projet de modification n°3 du PLUi n'est pas venu impacter le secteur de Soustons Plage. Il n'y a pas de secteur d'OAP : air de camping-cars sur le quartier de Soustons Plage et il n'y a pas d'OAP n°11 concernant la commune de Soustons.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>Concernant les anciens secteur UDe situées sur Soustons Plage il peut être étudié dans le cadre d'une procédure de révision des protections paysagères ou écologiques à mettre en place le long de la RD 652 afin de venir renforcer les prescriptions déjà présentes sur le quartier de la Plante.</p> <p style="text-align: center;">La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de l'éventuelle ré-</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
FP REAL ESTATE Re161	<p style="text-align: center;">vision du PLUi</p> <p>Le cabinet d'avocat représentant FP REAL ESTATE sollicite une modification de l'OAP n° 9 prévue sur la commune de Tosse permettant d'éviter tout débat sur la légalité d'un permis d'aménager modificatif.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Dans le projet de M3 soumis à l'enquête publique, il s'agit justement de modifier le futur schéma de l'OAP9 : il n'y a plus d'accès à l'Ouest entre le lot 7 et 6, comme imaginé initialement dans le plan masse du projet. Une fois cette nouvelle option validée dans le PLUi lors du Conseil Communautaire du 29/06/2023, le permis modificatif pourra être étudié.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	
Anonyme Re19	<p>Il est indiqué : "Pour l'Opération n°2 OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux".</p> <p>Selon la densité de logement à l'hectare indiquée, le total estimé des logements sur les 7 OAP serait de 354 logements. Compte tenu de la règle indiquée de 50% de logements sociaux par OAP avec la particularité de 70% pour l'OAP n°4 cela totaliserait 214 logements sociaux.</p> <p>Ce qui interroge, c'est que près de 50% des logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village, entre la route des lacs et la lisière de la forêt, et qui plus est regroupés puisque les zones en OAP concernées sont en continuités (OAP N°1, OAP N°2 et OAP N°4).</p> <p>N'y aurait-il pas une question de Mixité urbaine ?</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La répartition de la mixité sociale au sein des OAP sur la commune se fait comme suit : - les autres 50% de logements sociaux se situent à l'Ouest du village</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains mobilisables sont plutôt à l'Est (terrains en périmètre d'OAP) - des logements sociaux sont déjà présent à l'Ouest. <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re 21 À rapprocher de Re19	<p style="text-align: center;">Rectificatif contribution Re19</p> <p style="text-align: center;">Erreur de frappe dernier paragraphe :</p> <p style="text-align: center;">« ce qui interroge c'est que près de 80% de logements sociaux seront situés dans les quartiers Est du village ».</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation n°Re19</p> <p style="text-align: center;">Sans commentaire</p>
<p>Anonyme Re53</p>	<p>A Vieux-Boucau, dans l'OPA N°6, la partie Sud était en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU ce qui était justifié compte tenu de la présence de magnifiques et importants arbres. Maintenant, dans le PLUi, il est prévu de déclasser cet Espace Boisé Classé pour le reclasser en zone constructible. Cet espace vert très arboré, situé à l'entrée Sud de Vieux-Boucau n'est donc plus protégé.</p> <p style="text-align: center;">C'est une perte. Pourquoi augmenter la constructibilité ?</p> <p>Dans l'OAP N°1, le nombre de logements est estimé à 37 et le promoteur Nexity réalise actuellement 32 logements. Il n'est donc possible de réaliser que seulement 5 logements dans la partie ancienne « Bouchonnerie ».</p> <p>C'est une bonne chose, car ce site mérite d'être sauvegardé. Il fait partie du patrimoine de Vieux-Boucau.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable concernant le schéma d'aménagement de l'OAP n°6, ce dernier n'a pas été modifié par le projet de modification n°3 du PLUi. L'Espace Boisé Classé présent sur les parcelles environnantes a été repris dans le schéma d'aménagement de l'OAP par bande inconstructible représenté par un espace public partagé et végétal au sud de l'OAP.</p> <p style="text-align: center;">La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
<p>Anonyme (Un collectif d'habitants). Re64</p>	<p>Actuellement Vieux Boucau est la plus petite commune en superficie (425 h) du littoral et la plus dense en nombre d'habitants au km².</p> <p>À l'examen de la modification n° 3 du PLUi il apparaît qu'est prévue la construction de 354 logements uniquement dans les zones d'orientation d'aménagement (OAP) dont 258 dans les quartiers Est, vers la forêt, soit 73% des constructions futures. La graduation de densité prévue dans les documents d'urbanisme précédents est bouleversée au détriment de la qualité du cadre de vie des habitants. En effet, les quartiers Est au-delà de la route des lacs sont caractérisés par un habitat individuel aéré.</p> <p>En conséquence, nous émettons un avis défavorable et demandons que l'équilibre actuel soit maintenu d'autant plus que les aléas climatiques (inondations par remontée de nappe, feu de forêt...) nous obligent à ne pas augmenter la densité bâtie.</p> <p style="text-align: center;">Un Collectif d'habitants.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
	<p>La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette observation qui soulève des problèmes de densité de construction, de qualité de vie des habitants, dans les quartiers Est de la commune.</p>
Anonyme Re88	<p>Citant le règlement, l'intéressé considère que l'interdiction du recours aux matériaux en PVC et composite est illégale au niveau d'un PLU (art151-18 du code de l'urbanisme) sauf dans les sites remarquables protégés, ce qui n'est pas le cas de Vieux Boucau.</p> <p>Réponse MACS : Cette disposition relève du libre choix de la commune au regard de l'attention qu'elle a toujours portée à la qualité architecturale de sa ville, avec l'appui de son architecte conseil.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Anonyme Re89	<p>À Vieux-Boucaux ne comprend pas « la politique de densification », plus importante que dans toutes les autres communes, ce qui va entraîner une forte augmentation de la circulation automobile, des risques d'accident au niveau de la traversée de la piste cyclable surtout l'été, de la pollution et la nécessité d'abattre beaucoup d'arbres.</p> <p>Tout ceci est contradictoire avec la politique menée par la municipalité : un particulier n'a pas le droit d'abattre un seul arbre, (s'il obtient l'autorisation, il doit impérativement en replanter 2).</p> <p>« Beaucoup d'inconvénients pour des habitations qui, à part les logements sociaux, seront secondaires ».</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Il n'y a pas de politique de densification sur la commune de VIEUX-BOUCAU.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LABEYRIE, Christine Re98	<p>Déplore qu'en reportant en limite nord de Vieux Boucau l'ensemble des activités commerciales et de dépôts, la commune de Messanges contribue à dénaturer et à enlaidir l'entrée nord de la station touristique de Vieux-Boucau. On peut déjà constater la déforestation aux alentours de la caserne des pompiers (préambule à un futur aménagement ?). Il serait souhaitable qu'une véritable réflexion paysagère soit partagée entre les deux communes.</p> <p>Le traitement de l'ancienne route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à ces observations qui évoquent des problèmes environnementaux et paysagers.</p>



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
LABEYRIE, Christine Re100 Additif à Re98	<p>Le traitement de la route des lacs mérite mieux qu'une vision strictement économique et mercantile.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>Sans commentaires (voir réponse en Re98)</p>
LABEYRIE, Christine Re131	<p>Émet deux observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le dossier mis à l'enquête : pour une meilleure compréhension il aurait été souhaitable qu'une synthèse des modifications par commune ait été présentée au public ; - sur le recul du trait de côte à Vieux-Boucau : demande à être renseignée sur les zones de replis des établissements de plage et du poste de secours. <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Au sein du dossier d'enquête publique mis à disposition au sein des communes et sur le registre dématérialisé un document intitulé « Notice Explicative » regroupe par thématiques les modifications apportées dans chaque commune. Le projet de modification n°3 du PLUi n'a pour objectif la mise à jour des cartes concernant le recul du trait de côte. Ce type de modification relève d'une autre procédure.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
LABEYRIE, Christine Re156 R1 VB 0803	<p>Propose de regrouper les modifications du PLUi, par communes et indique ne pas avoir pu trouver dans le dossier, les zones de repli des établissements de plages et du poste de secours, par rapport au recul du trait de côte.</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re131.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Association « Bien vivre au calme à Vieux-Boucau » Re135	<p>L'association constate que le projet de modification (et non de révision) du PLUi va générer une densification conséquente du bâti et afin de préserver au mieux la qualité de la vie, fait des propositions afin de réguler le recours aux locations de courte durée.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à cette association qui pointe les problèmes inhérents à la densification.</p>



IDENTITES et REFERENCEES Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
M. et Mme. LARGE-BEDEREDE Re146, Re253, Re260 R4 MACS 0604	<p>Demandent le classement en zone constructible des parcelles AD10, rue des jardins et AL162 rue de Bénouville.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Ces deux parcelles sont classées en zone urbaine du PLUi et sont impactées sur la totalité par un Espace Boisé Classé (EBC). Les terrains identifiés comme EBC sont à conserver ou à protéger car ils permettent aussi de créer des espaces de respiration dans les zones urbaines en venant maintenir la qualité des paysages et l'équilibre des écosystèmes.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p> <p>La procédure de modification n°3 ne peut pas venir réduire des espaces boisés classés, ce type d'évolution du PLUi relève d'une procédure de révision lourde du PLUi qui n'est pas programmée dans l'immédiat.</p> <p>La présente demande/contribution ne peut être accueillie favorablement dans le cadre de cette enquête publique unique limitative au regard de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle devra être à nouveau formulée lors de la révision du PLU</p>
Anonyme Re214	<p>Est opposé à la nouvelle règle du droit à construire sur une grande partie de la commune (auparavant de 40% côté plage et 30% côté forêt). Il serait désormais lissé à 35% sur les deux zones.</p> <p>Considère qu'il ne s'agit pas, comme présenté par la municipalité, de « rééquilibrer des droits » mais d'observer la simple géographie des lieux et préserver la tranquillité des habitants.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La commission d'enquête considère que le porteur de projet ne s'exprime pas dans sa réponse sur la densification due au « lissage » avancé par le contributeur</p>
GUYMARE, Hervé Re215	<p>Fait état de la paradoxale qualité de la vie dans la commune et à son urbanisme qu'il convient de protéger. Elle peut et doit rester cet écrin unique, avec son patrimoine et son histoire : aux Boucalais d'en décider.</p> <p>Réponse MACS : N'appelle pas de réponse.</p> <p>La commission d'enquête constate que MACS n'a pas répondu à l'observation de ce contributeur qui refuse l'évolution de l'urbanisme communal.</p>
Maire	Le maire, dans un document de 13 pages émet des observations relatives aux annexes du règlement, au règlement gra-



IDENTITES et REFERENCE Nom, Prénom (R – Re – L - C – V – P)	SYNTHESE DES OBSERVATIONS REPONSES DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE
de VIEUX-BOUCAU Re222	<p>phique, à la destination des constructions et à l'usage des sols et natures d'activités, aux dispositions générales du patrimoine, aux façades, aux couvertures, aux menuiseries extérieures et fermetures, aux clôtures, aux zones agricoles et aux clôtures en zone naturelle.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conformes aux objectifs de la modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
REY, Yvan Re223	<p>Interroge et argumente sur le zonage du camping de la Sablère, sur le classement du parcellaire AA19 et AA20, les effets de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Réponse MACS : La parcelle AA0020 voit son zonage évoluer d'une zone Urbaine à une zone Naturelle. En effet, il faut tenir compte du ré-ensablement de la partie Nord du site causé par l'avancé dunaire.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de VIEUX-BOUCAU Re229	<p>Dans un document de 13 pages apporte diverses observations portant notamment sur le patrimoine architectural, le règlement et ses annexes, la cartographie, l'usage des sols, la zone agricole et les clôtures en zones naturelles</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conforme aux objectifs de la modification n°3 du PLUi.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur</p>
Maire de VIEUX-BOUCAU Re252 R2L VB 0504	<p>A déposé un document (108 pages) à substituer à l'annexe 5 du chapitre 3 du règlement (patrimoine remarquable).</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re229.</p> <p>Sans commentaire</p>
BEDEREDE, Elise Re252 R3 VB 0604	<p>Conteste le classement de deux parcelles en EBC (AD10 et AL162).</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Voir réponse faite à l'observation Re146</p> <p>Sans commentaire</p>



OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

➤ La commission d'enquête s'interroge sur les raisons qui ont indiqué dans le mémoire en réponse de la communauté des communes, faisant suite aux avis des PPA et communes, sur la formulation suivante employée à plusieurs reprises « à étudier ». Le pétitionnaire peut-il expliquer ce choix rédactionnel et la façon dont il entend, à l'issue de l'enquête, informer le public des réponses aux questions posées ?

MACS : il est rappelé que le code de l'environnement impose seulement de verser dans le dossier d'enquête publique les avis PPA émis. Par souci de transparence vis-à-vis du public, MACS a souhaité porter à la connaissance du public les premières suites envisagées par MACS concernant ces avis. Cet aspect est évoqué dès la page 2 de la notice explicative ; le public sera informé des réponses apportées aux questions posées dans l'annexe qui sera jointe à la délibération d'approbation du PLUI et qui fera la synthèse des modifications apportées.

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°3 du PLUI qui a été rédigé en juillet 2022, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- Ces premières indications restent, pour certaines, à consolider ou à affiner avec les communes, les partenaires et/ou les autorités compétentes : elles sont à cet effet signalées comme « à étudier ».
- La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS.
- Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°3 du PLUI. Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.
- La délimitation des demandes de modifications est approximative et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des O.A.P. est-il prévu pour l'ensemble des communes de MACS, puisque certaines en sont dotées ?

MACS : le phasage dans l'ouverture à l'urbanisation des OAP s'explique par la nécessité d'améliorer les capacités des STEP avant l'accueil de tous nouveaux habitants ou par la volonté d'une commune d'avoir un accroissement régulier et modéré de sa population. Cet échancier ne s'avère pas utile quand le volume de logements à produire est faible ou qu'une maîtrise foncière publique existe ou que l'OAP renvoie à une stratégie de renouvellement urbain, en zone Urbaine, où un phasage serait impossible à appliquer. 9 communes sur 23 ont donc mobilisé cet outil.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Est-il envisagé d'inclure dans le PLUI, une liste des communes qui devront faire l'objet d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt ?

MACS : l'élaboration d'un PPRIF relève de la compétence de l'Etat et non des intercommunalités.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, mais recommande l'intégration, dans le PLUI, des plans qui seront établis.

➤ L'un des buts de la modification n°3 du PLUI, consiste à accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniales, architecturales, environnementales et paysagères. Il n'est pas exclu que cette densification



génère une augmentation de la population. Dans cette éventualité, le traitement des eaux usées est-il suffisamment dimensionné ?

MACS/ Le rapport de présentation a été mis à jour dans les éléments complémentaires portés à la connaissance de la DREAL en termes d'estimations de logements produits (en extension et en densification) et de population accueillie à l'horizon 2030. La proportion de population accueillie en densification reste minoritaire. Les capacités actuelles des STEP sont suffisantes, comme évoqués dans le rapport de présentation. Les communes connaissant la densification la plus importante, essentiellement littorales, possèdent, des STEP avec des capacités importantes : STEP de Griouat (BENESSE MAREMNE) et de la Pointe (CAPBRETON) à 48500 EH, STEP du Port d'Albret à 100 000 EQH (SOUSTONS), STEP de LABENNE (20 000 EH) et de TYROSSE (12 000 EH).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ En Zone A de larges surfaces sont couvertes par la nature « réservoir de biodiversité ». Ce classement présente l'inconvénient de rendre difficile la viabilité économique des exploitations en agriculture biologique : forte limitation d'implantation de surfaces en serres, indispensables à la production biologique. Quelles évolutions seront proposées pour favoriser les constructions de serres dans ces zones ?

MACS/La communauté de communes ne pourra pleinement réinterroger cette Trame Verte et Bleue que dans le cas d'une procédure de révision allégée, afin d'actualiser la connaissance produite et affiner sa traduction réglementaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, mais devra s'assurer de la conformité de la procédure qui sera mise en œuvre.

➤ L'encadrement de la gestion des limites séparatives qu'elles soient bâties ou clôturées fait apparaître une forte diversité selon les communes et une grande incompréhension générale :

- quelle est la logique ou le but recherché par le pétitionnaire avec la hauteur de 4,50 mètres, en limites séparatives des constructions, celles-ci pouvant générer des nuisances lumineuses, visuelles et des conflits de voisinage ?

MACS/ Cette règle de 4m50 ne concerne pas la hauteur des clôtures mais la hauteur au faitage des bâtiments implantés sur limites séparatives. Cette disposition ne concerne que la commune de Seignosse, dans des cas précis (mur pignon). Il s'agit, dans le cadre de la M3, d'autoriser une construction à pans de toiture en limite séparative, avec un pignon dont le point haut, au faitage sera à 4,5m, mais sur une largeur décroissante, le long du rampant de toiture. L'impact de cette modification est donc très limité, par rapport à la règle actuelle, et a pour but de favoriser une architecture traditionnelle en limite séparative, plutôt qu'un toit plat systématique.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

- Certaines communes considèrent que le règlement, en matière de clôtures est trop contraignant (1,40 m.). Le pétitionnaire peut-il commenter cette doléance ?

MACS/La seule commune possédant cette hauteur de clôture est celle de Vieux-Boucau (1.50m étant le minimum le plus fréquent), qui depuis longtemps possède une vigilance forte concernant la qualité architecturale de sa ville avec l'appui d'un architecte conseil. La question des clôtures, quelles que soient les dispositions choisies (plus ou moins contraignantes), ne parvient pas à faire l'unanimité vis-à-vis du grand public, qui dans ses pratiques quotidiennes recherche le plus souvent à s'isoler de ses voisins (a fortiori quand une piscine existe) à moindre coût, au détriment de la qualité et l'harmonie avec l'environnement immédiat.

Des règles qualitatives ont été fixées dans le PLUI, avec des exigences variables selon les communes. Toutefois, un socle commun a été fixé unanimement pour interdire les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes et pour veiller à l'aspect extérieur des clôtures visibles depuis l'espace public. Dans la majorité des communes, les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois) et toutes autres occultations pleines sont interdites sur emprise publique, ou limitées à une



hauteur de 1.5m. Sur limites séparatives, des règles plus souples sont prévues. Le règlement du PLUI pourra être amélioré lors d'une procédure ultérieure, avec l'appui d'une expertise dédiée (Architecte des Bâtiments de France, CAUE, etc.). Mais cela ne suffira pas, si des actions de sensibilisation/information ne sont pas engagées auprès des propriétaires et si des contrôles ne sont pas réalisés (police de l'urbanisme et décisions du procureur).

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ De nombreuses remarques ou observations concernent des changements de nature du zonage réglementaire pour transformer des parcelles A ou N en U. Prévoyez-vous une prochaine révision du PLUI pour étudier ces demandes ? À quelle échéance ?

MACS/La rédaction d'un marché public est en cours afin de pouvoir missionner un bureau d'études avant la fin de l'année 2023 et conduire les premières procédures de révision allégée. Toutefois, ces révisions allégées ne devront pas remettre en cause les orientations du PADD, notamment en matière de modération dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, une révision générale devrait être engagée avant 2026, afin d'intégrer la loi Climat et résilience, qui exige une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et de celle à venir du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

➤ À l'heure de l'économie de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le PLUi pourrait faciliter le changement de nature des bâtiments agricoles ou artisanaux en habitations. Prévoyez-vous une transcription réglementaire de cette possibilité ?

MACS/En effet, les changements de destination constituent des opportunités pour mobiliser des bâtiments existants : cette démarche pourra être renforcée dans le cadre de procédures ultérieures d'évolution du PLUi, après avoir vérifié certaines conditions préalables : valeur patrimoniale (?), absence de risques naturels (incendie, etc.), absence d'incidences sur l'environnement, éloignement des sièges d'exploitation agricole (pour éviter tout conflits de voisinage), capacité suffisante des réseaux, etc...

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.

➤ L'un des buts de la modification n°3 du PLUi, consiste notamment, à accompagner le respect accru des caractéristiques environnementales et paysagères. Pourtant, comme indiqué dans le mémoire en réponse aux observations des communes et des PPA, il est envisagé de ne pas remplacer dans certains cas, les arbres abattus. Le pétitionnaire peut-il justifier ce choix ?

MACS / Cette question renvoie à la traduction réglementaire de la trame bleue (page 37), pour laquelle "deux éléments replantés pour un détruit sont imposés, sauf raison sanitaire, avec adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations". En cas de justifications sanitaires (arbres malades) ou sécuritaires (proximité dangereuse des habitations avec le boisement notamment sur des petits terrains), il s'agit d'adapter la règle de 2 arbres replantés pour 1 détruit, au cas-par-cas, pouvant aller de 1 pour 1 ou 0 pour 1 selon les cas de figures rencontrés.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

➤ Le mémoire en réponse aux observations des PPA et des communes, indique que l'OAP n°2 de JOSSE pourra être majorée d'environ 800 m². Cela n'impliquera-t-il pas une modification du zonage pour la superficie considérée et non prévue par ailleurs ?

MACS/ Ce terrain de 800m² n'impacte pas une zone agricole, naturelle ou forestière, puisqu'il s'agit du fond de jardin de l'habitation attenante, et donc anthropisé (stockage de bois, abri, etc.)

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur



➤ Concernant la commune de MOLIETS-ET-MAÂ, quelles solutions pourraient être règlementairement envisagées afin de pallier le manque de logements pour les personnels saisonniers assurant des missions de sécurité publique ?

MACS/Suite à une RDV avec la Mairie, l'urgence pour l'été 2023 n'est plus avérée. Une solution a été trouvée pour l'été 2024 : une demande d'urbanisme sera déposée avant le 1/04/2023 (durée de validité de 3 ans) afin d'éviter l'obligation de respecter la nouvelle RE2020 pour les 3 nouveaux chalets (habitations légères de loisirs), tout en tenant compte de l'aléa fort feu de forêt. Aucune modification du PLUI n'est nécessaire.

La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur

Fait et clos à SAUGNAC-ET-CAMBRAN le 15 mai 2023

La commission d'enquête

Michel CHATRIEUX
Commissaire enquêteur

Alain JOUHANDEAUX
Président de la commission
d'enquête

Jean-Marc LAILHEUGUE
Commissaire enquêteur