



## 1.5.2f MODIFICATION N°4

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

*Vu pour être annexé à la délibération n° 20250624D45  
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de  
Marenne-Adour-Côte-Sud en date du 24/06/2025*

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
MAREMNE ADOUR COTE SUD

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## PROJET DE MODIFICATION N° 4

### Notice explicative du projet



## **Table des matières**

I.	CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	9
<b>A.</b>	<b>CONTEXTE ET OBJET .....</b>	<b>9</b>
<b>B.</b>	<b>COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....</b>	<b>10</b>
<b>C.</b>	<b>LA PROCÉDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
<b>D.</b>	<b>LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....</b>	<b>14</b>
II.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES.....	16
<b>A.</b>	<b>AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>16</b>
A1 –	LEXIQUE .....	16
A2 –	DISPOSITIONS GENERALES : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	19
	Protection paysagère .....	19
	Réservoirs de biodiversité.....	20
	Corridors écologiques extras urbains.....	21
	Risque feu de forêt.....	22
	Risque inondations.....	23
	Secteur de plan masse .....	24
A4 –	MIXITE SOCIALE .....	25
A5 –	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES .....	26
	BENESSE MAREMNE .....	26
	CAPBRETON .....	26
	MACS .....	28
A6 -	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	28
	MACS .....	28
	SOORTS HOSSEGOR .....	29
	SOUSTONS.....	30

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES .....	31
CAPBRETON .....	31
SEIGNOSSE .....	31
A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	32
BENESSE MAREMNE .....	32
SEIGNOSSE .....	33
SOUSTONS.....	34
A9 – EMPRISE AU SOL.....	35
BENESSE MAREMNE .....	35
MACS .....	35
A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	36
CAPBRETON .....	36
MACS .....	36
SEIGNOSSE .....	38
SOORTS HOSSEGOR .....	40
SOUSTONS.....	41
A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES .....	42
CAPBRETON .....	42
MACS .....	43
SEIGNOSSE .....	44
SOORTS HOSSEGOR .....	45
A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE .....	46
MACS .....	46
BENESSE MAREMNE .....	46
SEIGNOSSE .....	47

A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT .....	48
CAPBRETON .....	48
SOORTS HOSSEGOR .....	48
SEIGNOSSE .....	48
A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	49
MACS .....	49
A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE .....	50
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols en zone A et N .....	50
Volumétrie et implantations des constructions .....	50
Aspect extérieur des clôtures .....	51
Espaces libres et plantations .....	52
A16 – ZONE NATURELLE .....	53
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols .....	53
HAUTEURS .....	54
<b>B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi .....</b>	<b>55</b>
CAPBRETON .....	55
MACS .....	56
SAINT JEAN DE MARSACQ .....	56
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	57
SAINTE MARIE DE GOSSE .....	58
SOUSTONS .....	59
VIEUX-BOUCAU .....	60
<b>C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>61</b>
<b>C1. ZONAGE (3.2.1) .....</b>	<b>61</b>
AZUR .....	61

CAPBRETON .....	62
LABENNE .....	64
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE .....	66
SAUBION.....	68
SOORTS HOSSEGOR .....	69
SOUSTONS.....	70
<b>C2. MIXITE (3.2.2) .....</b>	<b>75</b>
CAPBRETON .....	75
LABENNE .....	76
SAINT JEAN DE MARSACQ .....	77
SAINTE MARIE DE GOSSE .....	78
SAINT MARTIN DE HINX.....	80
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	81
SEIGNOSSE .....	90
SOORTS HOSSEGOR .....	91
SOUSTONS.....	92
VIEUX-BOUCAU .....	93
<b>C3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3) .....</b>	<b>94</b>
BENESSE MAREMNE .....	94
CAPBRETON .....	95
SEIGNOSSE .....	96
<b>C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4.....</b>	<b>97</b>
SAINT GEOURS DE MAREMNE .....	97
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	98
SEIGNOSSE .....	99

<b>C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)</b> .....	<b>100</b>
CAPBRETON .....	100
LABENNE .....	102
SAINT GEOURS DE MAREMNE .....	103
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	104
SOORTS HOSSEGOR .....	105
SOUSTONS.....	106
<b>C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)</b> .....	<b>107</b>
LABENNE .....	107
SAINT GEOURS DE MAREMNE .....	108
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	109
SAUBRIGUES .....	110
SEIGNOSSE .....	111
SOORTS HOSSEGOR .....	112
TOSSE .....	113
<b>C7. PATRIMOINE (3.2.7)</b> .....	<b>114</b>
CAPBRETON .....	114
LABENNE .....	115
SEIGNOSSE .....	116
SOUSTONS.....	117
<b>C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)</b> .....	<b>119</b>
CAPBRETON .....	119
MAGESCQ.....	121
SOUSTONS.....	122
<b>C9. RISQUES (3.2.9)</b> .....	<b>122</b>

ATLAS DES ZONES INONDABLES .....	123
<b>C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIETE .....</b>	<b>124</b>
SOORTS-HOSSEGOR.....	124
<b>C11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11).....</b>	<b>125</b>
ANGRESSE .....	125
BENESSE MAREMNE .....	126
CAPBRETON .....	127
LABENNE .....	131
MOLIETS .....	134
SAINT MARTIN DE HINX.....	136
SAINT VINCENT DE TYROSSE .....	138
SAUBRIGUES .....	141
SOUSTONS.....	142
VIEUX BOUCAU .....	144
<b>D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES.....</b>	<b>146</b>
ANGRESSE .....	146
AZUR.....	147
BENESSE MAREMNE .....	152
CAPBRETON .....	153
OAP FRONT DE MER.....	153
OAP FRONT DE PORT .....	171
LABENNE .....	184
MESSANGES .....	185
MOLIETS.....	187
SAINT-MARTIN-DE-HINX.....	192

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE .....	193
SAUBRIGUES .....	206
SAUBUSSE .....	207
SEIGNOSSE .....	208
SOUSTONS.....	209
TOSSE .....	215
<b>MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI .....</b>	<b>219</b>
TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE .....	219

# 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.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

**Le projet de modification n° 4 porte sur la nécessité de :**

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;

- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

Cette procédure de modification n°4 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° 4 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne 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 L153-40-1 (Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113)**

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

#### **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 (Version en vigueur depuis le 01 janvier 2023, Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art.7)**

I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

#### **Déroulement**

- La procédure de modification n°4 a été engagée par arrêté n°20240711A15 du 11 juillet 2024.
- 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.
- L'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé par la personne publique, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, afin de définir si une évaluation environnementale est nécessaire ou non. La décision mentionnée à l'article R. 104-33 sera prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent mentionné à l'article L. 153-8.
- 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 le projet de modification n°4 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 Habitat,
- 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 :

- Etudes urbaines préalables à la levée des PAPAG (Capbreton, Soorts Hossegor)
- Plan de référence ayant conduit à la création d'une OAP de centre-bourg sur la commune d'Azur.

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 2f au livre 2** : Modification n°4 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 3.2.9a – Règlement graphique ; risques
- la pièce 3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
- la pièce 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés
- la pièce 4 - Annexes du PLUi
- la pièce 5A – OAP à vocation d'habitat et/ou mixte .

## II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

### A. AJUSTER ET CLARIFIER DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

#### A1 – LEXIQUE

##### →ANNEXE

Préciser sa définition en rappelant la notion de proximité entre le bâtiment principal et le projet d'implantation (distance maximale de 30m)

##### Avant **Après**

**Annexe.** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Annexe.** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (**distance maximale de 30 mètres**). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

##### →COMBLES

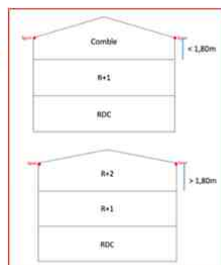
Ajout de cette notion dans le lexique afin de clarifier quelle hauteur à la sablière permet de distinguer un comble d'un niveau supplémentaire :

« Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1.80m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. »

##### **Après**

**Bâtiment** . Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Comble** : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1.80m, l'étage est considérée comme un niveau entier de construction.



## →DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Mettre à jour la liste des destinations et sous-destinations, conformément au :

- décret du 31/01/2020 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, distinguant les hôtels des autres hébergements touristiques. Les PLU(i) peuvent ainsi prévoir des règles différenciées pour ces constructions.
- décret du 22/03/2023 qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, apportant plusieurs précisions à la définition de sous-destinations : lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne, entrepôt, exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, restauration, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, industrie et bureau

3. Commerce et activités de services	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	3.5 Hébergement hôtelier et touristique	Constructions* destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, ...

4.4 Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, ...
4.5 Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
4.6 Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »	Lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs assimilés au tertiaire	5.3 Bureaux	Constructions* destinées au travail tertiaire, les locaux sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	Bureaux, ...
	5.4 Centres de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

Avant Après

3. Commerce et activités de services	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels. Il s'agit des établissements commerciaux qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y a pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions* autre que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings, ...

Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales, ...
Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux et destinés à l'exercice d'un culte.	Eglises, Mosquées, Temples, ...
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »	salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier, ...

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données, ...
	Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les triages sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	Locaux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

## →SURFACE DE VENTE

- Mettre à jour la définition de la surface de vente suite à un arrêt du Conseil d'Etat (arrêt CE du 29 décembre 2023)
- Les sas d'entrée entrent désormais dans le calcul de la surface de vente.

### Avant **Après**

#### Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

#### Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public,
- **les sas d'entrée des magasins,**

En sont écartés :

- ~~les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;~~
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

## →UNITE FONCIERE

Ajout de cette notion dans le lexique, utile au quotidien : « lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

### Après

#### Unité foncière

Lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

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

### Protection paysagère

- A Soustons, renforcer les règles de préservation des espaces de pleine terre, en appliquant des obligations variables selon la taille des terrains concernés.

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 règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- 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**

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

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

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> 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.)

**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 règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- 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**

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse et à Soustons** les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

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

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> 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, Soustons, 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.)

## Réservoirs de biodiversité

- Clarifier le régime d'installation des serres démontables en réservoir de biodiversité, afin de soutenir l'installation de maraîchers sur le territoire, tout en garantissant la possibilité d'un retour à l'état naturel.

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 infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public**.
- Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, 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 200m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup> 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.

### F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)

#### 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 de service ou de convention d'occupation du domaine public**.
- **Les serres démontables**
- Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, 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 200m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup> 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.

## Corridors écologiques extras urbains


- Lever une contradiction rencontrée dans l'éloignement imposé entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation : la distance de 100 m imposée entre 2 bâtiments au titre de la Trame Verte du PLUi entre parfois en contradiction avec l'avis de la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs.

Avant **Après**

**4) Corridors écologiques extra urbains** 

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage (marensines).**
- L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité. 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 clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

**4) Corridors écologiques extra urbains** 

Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage (marensines). Cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole.**
- L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité. 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 clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

## Risque feu de forêt

- Clarifier le cas des piscines concernées par le risque feu de forêt et préciser la notion d'espace libre en zone Naturelle, Agricole et Urbaine.

Avant Après

### D) RISQUE FEU DE FORÊT

#### En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort et 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 maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

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

- ne pas créer de nouveau 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 maintenus 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 :

- Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement\* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- 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.

- Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.

La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

### D) RISQUE FEU DE FORÊT

#### En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumise à l'aléa fort et 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 de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

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

- ne pas créer de nouveau 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 de résineux ou chênes lièges. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

#### En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement\* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- 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 de résineux ou chênes lièges. 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.

- Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.

La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.

## Risque inondations

- Intégrer les dispositions réglementaires accompagnant l'Atlas des zones inondables transmis par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) afin de prendre en compte le risque d'inondation par débordement de l'étang et du courant du Soustons.

### Après

#### 20/ Prise en compte des risques

Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Etang et du courant Soustons, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent. Pour les constructions susceptibles d'être autorisées, la cote à retenir pour fixer les prescriptions constructives (niveau de plancher, mise hors d'eau des équipements sensibles) est de 4,75 m NGF.

	Aléa faible
<b>Constructions nouvelles :</b>	Admises sauf exceptions*, avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
<b>Extensions habitat :</b>	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
<b>Annexes non habitables :</b> (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.  Les règles de surélévation des planchers avec mise à la ligne d'isocote ne s'applique pas pour les annexes non habitables non closes (carport, poolhouse...). Des recommandations pour la mise hors d'eau des équipements sensibles seront formulées.
<b>Piscines :</b>	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
<b>Changement de destination :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vers l'habitat : admis, avec un niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.</li> <li>Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électrique, matériaux adaptés, clapets anti retour...)</li> </ul>
<b>Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :</b>	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
<b>Clôtures :</b>	Admises, si transparence hydraulique
<b>Fermetures terrasse :</b>	Admises avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote.
<b>Démolitions / Reconstructions :</b>	Admises si : niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ; elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

\* Construction interdite de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est nécessaire pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ainsi que les constructions d'établissements recevant du public de 1ère, 2de et 3e catégorie ou de type R, U et J,

	Aléa moyen ou fort
<b>Constructions nouvelles :</b>	Interdites
<b>Extensions habitat :</b>	Admises, sans création de nouveau logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>en extension verticale du bâtiment (en surélévation) ;</li> <li>en extension horizontale du bâtiment, si : surface inférieure à 20m<sup>2</sup>, avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote, une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.</li> </ul>
<b>Annexes non habitables :</b> (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises si : surface inférieure à 30m <sup>2</sup> ; avec niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote; sans possibilité de changement de destination ou d'usage, une seule fois à compter de l'approbation du PLUI.
<b>Piscines :</b>	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
<b>Changement de destination :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vers l'habitat : interdits;</li> <li>Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électriques, matériaux adaptés, clapets anti retour...)</li> </ul>
<b>Changement d'usage d'une annexe à l'habitation :</b>	Interdites
<b>Clôtures :</b>	Admises, si transparence hydraulique
<b>Fermetures terrasse :</b>	Interdites
<b>Démolitions/ Reconstructions :</b>	Admises si : <ul style="list-style-type: none"> <li>niveau de plancher minimum à la ligne d'isocote</li> <li>elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ;</li> <li>si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.</li> </ul>

## Secteur de plan masse

- En cohérence avec l'étude urbaine faite sur le secteur de la place des Landes (à Soorts-Hossegor) et la mise en place d'un périmètre de plan de masse, les dispositions générales du règlement écrit vont être modifier afin de prendre en compte le nouveau secteur plan masse.

### Avant **Après**

#### 15/ Secteur de plan masse

Sur la commune de Labenne, les règles définies au sein du plan masse dessiné au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

#### 15/ Secteur de plan masse

Sur ~~la~~-les-communes de Labenne et de ~~Soorts~~ Hossegor, les règles définies au sein ~~du~~ des plans masses dessinés au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).

## A4 – MIXITE SOCIALE

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

- A Tyrosse, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 3 logements (au lieu de 16 auparavant) dans le cadre d'une opération de construction neuve ou de changement de destination.
- A Saubion, systématiser l'obligation de logements sociaux dès la production de 8 logements (au lieu de 16 auparavant)
- A Soustons, systématiser l'obligation de logements en accession sociale dès la production de 8 logements (au lieu de 12 auparavant)

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 12 logements ou 750 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Bénusse-Malarné	à partir de 12 logements ou 750m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux.
Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 logements ou 850 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 4 logements ou 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 412 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 50 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

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 12 logements ou 750 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Bénusse-Malarné	à partir de 12 logements ou 750m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux.
Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux À partir de 3 logements réalisés : 1 logement social À partir de 8 logements réalisés : 2 logements sociaux À partir de 15 logements réalisés : 25 % de logements sociaux
Saubion	à partir de 16 8 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
Soustons	- à partir de 12 8 logements ou 900-600 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 4 logements ou 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m <sup>2</sup> de surface de plancher, 50 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)

## A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES/EMPRISES PUBLIQUES

### BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : majorer les règles de recul pour les parcelles ayant un accès par la RD28 (route de Capbreton) : implantation autorisée dans une bande de 10 à 50 m (et non 10-40m)

### CAPBRETON

→ **Objectif** : Intégrer une nouvelle règle pour cette commune concernant les règles de recul entre les logements collectifs et la rue ainsi que les règles de recul concernant les piscines et la voie publique.

Avant **Après**

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)	
Règles particulières	
MACS	<ul style="list-style-type: none"> <li>En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives,</li> <li>Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres.</li> <li>Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (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.</li> </ul>
Bénesse-Maremne	<p>Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage).</p> <p>Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUI)</p>

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Règles particulières	
MACS	<ul style="list-style-type: none"> <li>En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives,</li> <li>Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres.</li> <li>Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (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.</li> </ul>
Bénesse-Maremne	<p>Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à <del>40</del> 50 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI (accès en pleine propriété et servitude de passage).</p> <p>Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUI)</p>
Capbreton	<p>La distance entre les logements collectifs et la rue : 7 mètres minimum</p> <p>La distance entre une piscine et la voie publique : 2,5 mètres minimum</p>

→ **Objectif** : pour les piscines, ne pas déroger aux règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques (comme la commune de Soorts Hossegor) .

Avant **Après**

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

*CF illustrations et définitions dans lexique*

#### 1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :

- Les équipements d’intérêt collectif et services publics, à la condition d’assurer l’intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor)
- « Les constructions et installations faisant l’objet d’une concession d’occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

*CF illustrations et définitions dans lexique*

#### 1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d’implantation ne concernent pas :

- Les équipements d’intérêt collectif et services publics, à la condition d’assurer l’intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor **et de Capbreton**)
- « Les constructions et installations faisant l’objet d’une concession d’occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».

## MACS

→ **Objectif** : clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant **Après**

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*CF illustrations et définitions dans lexicque (emprise publique)*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur).

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*CF illustrations et définitions dans lexicque (emprise publique)*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur) de 1,5m maximum**

**Règles générales**

**En agglomération (au sens du code de la route)**, les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3

**Hors agglomération (au sens du code de la route)**, les constructions et bâtiments doivent être implantés, avec un recul minimum de :

## A6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## MACS

→ **Objectif** : clarifier les modalités de calcul du recul, qui est calculé en tous points de la construction, au nu du mur, hors avant-toit de 1,5m maximum.

Avant **Après**

### 1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*CF illustrations et définitions dans lexicque*

**Règles générales**

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur).

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

*CF illustrations et définitions dans lexicque*

**Règles générales**

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

**Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur) de 1,5 mètres maximum.**

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

L'extension d'un bâtiment existant, quand son implantation déroge déjà aux règles générales de recul par rapport aux limites séparatives prévues au plan 3.2.4, pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal préexistant. L'extension ne pourra dépasser la hauteur du bâti d'origine, ni diminuer le retrait par rapport à la limite séparative.

## SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : préciser les modalités de calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives, qui ne doivent pas prendre en compte les éléments de décors avec emprise au sol (jambe de force et jardinières).

Avant **Après**

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (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.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.  Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m <sup>2</sup> peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de <b>80 cm</b> maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.</li> <li>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</li> <li>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.</li> </ul>

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (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.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.  Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m <sup>2</sup> peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de <b>80 cm</b> maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.</li> <li>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</li> <li>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.</li> <li><b>Ne doivent pas être pris en compte dans le calcul du recul pour l'implantation des constructions en limites séparatives : les éléments de décors générant de l'emprise au sol (jambes de force et jardinières)</b></li> </ul>

## SOUSTONS

→ **Objectif** : Modifier les règles de recul par rapport aux limites séparatives et préciser la règle particulière à la commune concernant les secteurs d'emprise au sol « non réglementé ».

Après

### 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	3 m	3,5m	6m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Maremne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*					**			**		***	
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2			RDC R+1	R+2	⊗				
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

#### A Soustons :

- Les hauteurs sur limites séparatives Les règles générales de hauteur 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 faîtage).

## A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

### CAPBRETON

→ **Objectif** : intégrer une nouvelle règle pour cette commune qui ne s'appliquera pas pour les annexes ni pour les bâtiments à vocation non-résidentielle.

### SEIGNOSSE

→ **Objectif** : introduire une dérogation pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Avant **Après**

#### 1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

##### Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.

##### Sur la commune de Soorts Hossegor

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière est règlementée par les règles figurant dans le plan 3.2.10.

Cette règle n'est pas applicable aux:

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines non couvertes.

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.

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

##### **Sur la commune de Capbreton :**

**Sur distance entre 2 bâtiments comprenant des logements : H/2 avec un minimum de 3 mètres hors avant-toit**

**Cette règle est applicable uniquement entre construction d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)**

##### **Sur la commune de Seignosse**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des plus grandes hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.
- **pour les bâtiments publics et d'intérêt collectifs.**

## A8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : ajouter une règle particulière en secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Après

#### II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

*CF illustrations et définitions dans lexique*

##### **Règles particulières sur la commune de Benesse-Maremne :**

**En secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.**

##### **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.
- En cas de 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 (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

## SEIGNOSSE

### → Objectif :

- Préciser la règle particulière relative aux hauteurs dans le cas d'un nouveau bâtiment s'adossant à un bâtiment existant
- Préciser la possibilité de hauteur de façade plus basse en cas d'extensions

### Règles particulières

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

### 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 faitage 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.
- En cas de 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 (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

Avant **Après**

### Règles particulières

La hauteur maximale autorisée **du bâtiment crée** pourra être dépassée **ou réduite** lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

### 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 faitage 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 **et pour les extensions**.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de 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 (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

## SOUSTONS

→ **Objectif** : Intégrer une règle particulière afin de permettre aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles de hauteur.

Après

**Règles particulières sur la commune de Soustons : les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

## A9 – EMPRISE AU SOL

### BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : insérer une règle particulière pour les secteurs soumis à une emprise au sol de 5% afin d'encadrer davantage les droits à construire dans les quartiers excentrés.

### MACS

→ **Objectif** : comme pour les règles d'implantations, prévoir une dérogation pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...)

Avant **Après**

	Règles particulières
MACS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ul>
Angresse	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites.</li> <li>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</li> <li>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.</li> </ul>
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%.

### 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.

	Règles particulières
MACS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...).</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ul>
Angresse	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol de 0% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites.</li> <li>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</li> <li>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.</li> </ul>
Benessé-Maremmes	<p>Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol à 5% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>5% d'emprise au sol pour les constructions nouvelles ou en cas de reconstruction</li> <li>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI : <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>).</li> <li>Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup></li> <li>Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>

## A10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### CAPBRETON

→ **Objectif** : insérer une règle particulière à Capbreton concernant les toitures terrasses et la nécessité d'une bonne insertion architecturale et paysagère de ces projets.

Avant **Après**

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** : à 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<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m<sup>2</sup> 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.

**Règles particulières** : à 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<sup>2</sup>.

**À Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.**

### MACS

→ **Objectif** : Dans le secteur architectural de degré 3, concernant l'aspect extérieur des façades des constructions neuves, le terme « classique » sera supprimé concernant la disposition sur les ouvertures des façades qui seront plus hautes que larges. Le terme ouverture « classique » disparaît.

Avant **Après**

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

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.

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

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.

→ **Objectif** : supprimer une disposition inappropriée dans le secteur architectural de degré 4 concernant les projets de construction neuve et le respect de la composition architecturale des façades. Cette disposition s'applique aux rénovations et extensions, mais pas aux constructions neuves.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
<b>FACADES</b> La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
<b>FACADES</b> <del>La composition architecturale des façades doit être respectée.</del> Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

## SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Dans un souci d'encourager la recherche de rénovation et/ou de réhabilitation des bâtiments et d'éviter certaines démolitions, soumettre ce type de projet à un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve de l'accord de l'architecte conseil de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avant **Après**

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

#### DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg  
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg  
Degré 2-6 : 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 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.).

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg  
Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg  
Degré 2-6 : 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.

**Dans un intérêt écologique, toute demande de démolition devra être argumentée et justifiée soit par une nécessité technique, soit par un intérêt urbanistique ou patrimonial. La seule dimension économique ne sera pas suffisante à justifier d'une demande de démolition. Aussi la recherche de rénovation même lourde et/ou de réhabilitation d'un bâti déjà existant constitue un principe auquel il ne sera pas permis de déroger que sous réserve de fournir un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve d'accord de l'architecte conseil de la ville.**

#### 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 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.).

→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité architecturale concernant les couleurs des façades, autoriser une nouvelle teinte pour les bardages (lazuré marron).

Avant **Après**

Façades (enduits et bardages)

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

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité  
OU bois brûlé  
OU lazuré gris ou noir **ou marron.**

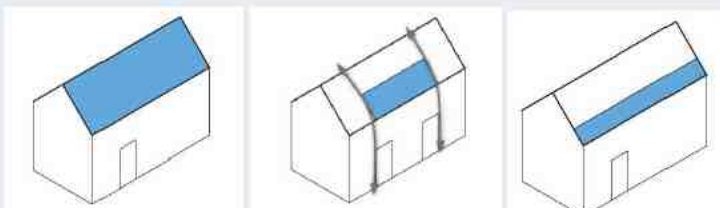
→ **Objectif (Seignosse)**. Dans un souci de qualité et cohérence architecturales, préciser les modalités d'installations des capteurs solaires et des panneaux photovoltaïques pour les annexes et les bâtiments protégés pour leur valeur patrimoniale et repérés au plan 3.2.7.

Avant **Après**

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.




L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

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 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.



L'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sont à privilégier.

La mise en place de panneaux sur les façades **et/ou les toitures** des constructions existantes **autres que des annexes est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public est interdite**. Cas des bâtiments repérés au plan patrimoine : **la mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures de toute construction existante repérée, visible 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).

## SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : mettre en cohérence les prescriptions du PLUI avec celles du Site Patrimonial Remarquable, concernant les principaux généraux liés à l'encadrement des extensions qui concernent tous les types de bâtis (bâti courant, et remarquable, mais aussi intéressant) et s'appréhendent non pas à travers la notion floue et litigieuse de densité, mais plutôt d'emprise au sol.

Avant **Après**

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.**

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, intéressant et remarquable) et représentera une densité emprise au sol maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.**

## SOUSTONS

→ **Objectif** : ajouter une règle particulière concernant les projets de construction neuve situés dans les secteurs architecturaux de degré 4 afin de réglementer davantage les proportions des ouvertures.

Avant **Après**

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)
CONSTRUCTIONS NEUVES
<b>FACADES</b> La composition architecturale des façades doit être respectée. Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

<b>FACADES</b> <i>La composition architecturale des façades doit être respectée.</i> Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses. <b>Règle particulière sur la commune de Soustons</b> : Lorsque l'architecture est d'inspiration traditionnelle, les ouvertures (hors baies vitrés) sont plus hautes que larges. Il est possible de déroger à cette disposition sur les façades non visibles depuis le domaine public, si elle est justifiée.
--

## A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

### CAPBRETON

→ Objectifs pour les clôtures sur limites séparatives :

- Autoriser les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes

Avant    Après

#### 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.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

#### 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 grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes bois, grises ou vertes sont autorisés.**
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

## MACS

→ Objectifs pour les degrés architecturaux 3 et 4 : Déroger dans les dispositions générales aux règles de hauteur des clôtures pour les équipements publics, notamment suite aux besoins exprimés par la Gendarmerie Nationale.

### 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 parees-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.



- 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.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- 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 :
  - Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
  - Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
  - Dans les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

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

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans la partie relative aux clôtures sur limites séparatives), les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1**



- Les dispositions générales relatives aux règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## SEIGNOSSE

### → Objectif sur voies et emprises publiques :

Imposer un recul de 20 cm des clôtures afin de permettre les plantations devant les clôtures composées de planches de bois verticales et les clôtures maçonnées et enduites au bourg de Seignosse (catégories 3 et 4) et à Seignosse Océan (catégories 10 et 13).

#### Avant

**3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non**, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement plantée 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.

**4. : Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m** ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (\*a).



**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.

**13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :**

**Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.**

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement 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.

#### Après

**3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non**, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement plantée 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. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

**4. : Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m** ; avec plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.** Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales (\*a).

**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. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

**13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :**

**Une clôture composée de planches de bois verticales, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.**

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement 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. **Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain.**

→ **Objectif sur voies/emprises publiques et limites séparatives (SEIGNOSSE):**

Rectifier des erreurs matérielles page 118 à 124 concernant les numéros de pages renvoyant à l'annexe du règlement relative aux essences végétales : " [...] Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – ~~page 11 et 12~~ page 3 à 4) 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~~ page 5 et 6 )."

Avant      Après

(\*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 2.4 et 2.5, 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).

(\*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 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page ~~11 et 12~~ 3 et 4) 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~~ 5 et 6 ).

**SOORTS HOSSEGOR**

→ **Objectif.** Modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique, hors Site Patrimonial Remarquable (page 108). Il s'agit notamment de supprimer les soubassements afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de faciliter le passage de la petite faune et de ne plus rendre obligatoire l'installation de clôtures.

Avant

**DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE**

**CLOTURES**

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :

- Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte
- Hauteur maximale de la clôture : 1,5m
- Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion
- Hauteur maximale de la clôture : 2m

Après

**DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE**

**CLOTURES**

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :

- ~~Soubassement de 50cm maximum, maçonné blanc ou sable clair~~
- Grillage métallique de couleur ~~grise~~ verte ou grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte ~~ou grise~~
- Hauteur maximale de la clôture : ~~1,5m~~ 1,8m
- ~~Portail ou portillon évoquent le style architectural de l'habitation~~
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

~~L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.~~

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- ~~Clôtures grillagées obligatoires~~
- ~~Couleur verte du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte~~
- ~~Grillage à maille rectangulaire ou à simple torsion~~
- Hauteur maximale de la clôture : 2m
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, à maille rectangulaire ou à simple torsion

## A12 - ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

### MACS

#### → Objectif.

- Ajouter une règle particulière (page 139) permettant aux équipements et installations techniques liées à la sécurité et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...) de déroger aux règles relatives aux espaces de pleine terre.
- Préciser les cas dans lesquels la majoration des espaces de pleine terre s'applique pour des motifs d'ordre paysager (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver).

Avant **Après**

<p><b>3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)</b></p> <p><b>Règles particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et</li> <li>- Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.</li> </ul> </li> </ul>
--

<p><b>Règles particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif <b>et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...).</b></li> <li>• Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine de terre pourront être majorées, conformément :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et</li> <li>- Aux dispositions générales (cf. <b>cas du couvert boisé à préserver</b>) du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.</li> </ul> </li> </ul>
--

### BENESSE MAREMNE

→ **Objectif.** Préciser (page 138) que le taux minimal de 30% d'espace de pleine terre s'appliquant sur les zones de mixité renforcée est calculé à partir des espaces libres restants (et non à partir de l'assiette totale du projet)

Avant **Après**

Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres
-----------------	--------------------------	--

Benesse Marenne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres <b>restants.</b>
-----------------	--------------------------	---

## SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Rappeler dans les règles particulières de la commune (page 138) que des exigences renforcées sont applicables quand une protection paysagère existe (cas du couvert boisé ou de surface naturelle à préserver au titre des dispositions générales, page 29), notamment dans les secteurs soumis à une emprise au sol égale à 70% et à 15% d'espace de pleine terre.

Avant **Après**

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 25%	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre

Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 25%	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre cas des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au chapitre 18/ A. Eléments de paysages : couvert boisé et surface naturelle dans les dispositions générales.

## A13 – STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE LOGEMENT

### CAPBRETON

→ **Objectif.** Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements.

### SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif.** Réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation par la mise en place d'une règle particulière : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements. Ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition les résidences de tourisme.

### SEIGNOSSE

→ **Objectif.** Imposer la réalisation de places de stationnement en cas d'extension de logements et de changement de destination.

Avant **Après**

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

#### Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

**Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.**

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

#### Règles particulières à Soorts Hossegor

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

**Dans le cas des changements de destination des hôtels vers l'habitation seront demandés : 2 places par logements et 1 place visiteur pour 5 logements. Les résidences tourisme ne sont pas concernées par cette nouvelle disposition.**

#### Règles particulières à Capbreton

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas d'extension de logements : 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup>.

#### Règles particulière à Seignosse

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> (arrondi au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondi au nombre supérieur).

## A14 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### MACS

→ **Objectif.** Rappeler que la réalisation des aires de retournement en partie privée, en complément de la recommandation inscrite au règlement du PLUI, est soumise à l'avis du gestionnaire de la voirie.

#### Avant **Après**

- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées.
- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées. **L'avis du gestionnaire de la voirie et/ou de la commune permettra d'apprécier les modalités d'application de cette règle et de garantir la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS.**

## A15 – ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

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

#### → Objectif/MACS

- Préciser la notion d'annexe, qui intègre également ses accessoires.
- Préciser la notion de proximité pour l'implantation des annexes : conformément à la doctrine de la DDTM, la distance maximale est de 30 mètres.

Avant **Après**

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>. *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup>).*

- Les constructions d'annexes **et leurs accessoires**, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>. *(Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup>). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*

### Volumétrie et implantations des constructions

→ **Objectif/ MACS**. En cohérence avec les dispositions en zone Urbaine, déroger aux règles de recul par rapport aux voies et emprise publiques dans le cas de projet d'extension réalisée dans le prolongement de la construction existante (pages 161 et 193).

Avant **Après**

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

*(suite)*  
Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.

## Aspect extérieur des clôtures

→ **Objectif/SEIGNOSSE.** Imposer le maillage large de toutes les clôtures à Seignosse en zone A et N (page 171 et 202) afin de permettre le passage de petits animaux

Avant **Après**

CLOTURES
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>

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE
<p><b>Un maillage large est imposé sur toutes les clôtures.</b> 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>

## Espaces libres et plantations

→ **Objectif/MACS.** En cohérence avec les dispositions applicables en zone Urbaine concernant les plantations et l'aménagement des espaces libres, encourager également la préservation des boisements existants en zones Agricole et Naturelle (page 180 et 211).

Avant **Après**

### 2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de 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.

### 2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de 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.

## A16 – ZONE NATURELLE

### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

→ **Objectif / MACS.** Supprimer la redondance concernant les limitations relatives aux constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

Avant **Après**

#### Limitations (= autorisé sous condition)

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 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 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 m<sup>2</sup>, ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Marenne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

#### Limitations (= autorisé sous condition)

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 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation **forestière et agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 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 m<sup>2</sup>, ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Marenne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.

→ **Objectif / MACS.** Dans les zones N indicées, à vocation économique (page 189), autoriser une nouvelle destination ; activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Avant **Après**

#### Zone réservée aux activités économiques existantes.

Seules sont admises :

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée :
  - ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
  - ne crée pas de nouveau logement,
  - L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

**Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

#### Zone réservée aux activités économiques existantes.

Seules sont admises :

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante **ou à usage d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sous réserve que l'opération projetée :
  - ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
  - ne crée pas de nouveau logement,
  - L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

**Règle particulière** sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

→ **Objectif / SOUSTONS.** Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 185) : « *Sont autorisés : Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40 m<sup>2</sup>. Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40 m<sup>2</sup> par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées* ».

Avant **Après**

- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>. (Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUI mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup>).

- Les constructions d'annexes **et leurs accessoires**, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>. (Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUI mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup>). **La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.**

**Règle particulière à Soustons :** *sont autorisés les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>. Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40m<sup>2</sup> par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées.*

## HAUTEURS

→ **Objectif / SOUSTONS.** Insérer une règle particulière pour Soustons afin d'encadrer davantage la réalisation d'annexes en zone N (page 195)

Avant **Après**

En zone N, 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

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.

### Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

En zone N, 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

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.

### Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

Les annexes seront de plain-pied.

## B. MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUi

### CAPBRETON

→**Objectif.** Suite à un inventaire complémentaire réalisé dans le cadre des études urbaines sur le front de mer et le front de port, recensement du patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme entraînant l'ajout de 18 bâtis à protéger.

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

Après

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0013	BT0425
BS0219	BT0245
BS0254	BT0244
BS0027	
BS0034	
BT0109	
BT0088	
BT0089	
BT0520,456 et 521	
BT0133	
BT0369	
BT0230	
BT0229	
BT0228 (annexe)	
BT0227	

## MACS

→ **Objectif** : Suite à une erreur matérielle présente dans l'annexe du règlement écrit concernant les changements de destination, la parcelle devant changer de destination n'est située sur la commune de Moliets-et-Maâ mais sur la commune de Magescq. La parcelle AY0001 a bien été identifiée en changement de destination sur le plan réglementaire 3.2.2, seul l'annexe du règlement écrit doit être modifier.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit du PLUi.

Avant **Après**

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	AW0114

MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MOLIETS-ET-MAA MAGESCQ	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AW0114

## SAINT JEAN DE MARSACQ

→ **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. Changement de destination d'un garage (parcelle B145) vers une activité artisanale (atelier de fabrication de pâtisserie).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Avant **Après**

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

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

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	B0145
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	AO801

## SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **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. Intégrer 7 demandes de changements de destination, dans une commune qui n'en disposait pas jusque-là.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031

## SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **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. Changement de destination de deux granges vers une activité économique (locaux pour les employés de l'entreprise mitoyenne).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

Après

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BO0083
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSARCQ	B0053
SAINTE MARIE DE GOSSE	AO801

Localisation des bâtis identifiés



## SOUSTONS

### →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. Rectification d'une erreur matérielle sur l'identification d'un hangar sur les parcelles AT 556 et 558 (état général et absence d'intérêt architectural).

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit et du plan 3.2.2 relatif au mixité.

### Avant

SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084

### Après

Commune	Parcelles
SAUBRIGUES	AH0037
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	AK0067
SOUSTONS	BT0029
SOUSTONS	AT0558
SOUSTONS	AS0235
SOUSTONS	AH0298
SOUSTONS	AW0084
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0033
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791

# VIeux-BOUCAU

→ **Objectif** : Mettre à jour l'annexe patrimoniale du règlement écrit avec l'ajout de 21 fiches patrimoniales correspondant aux maisons identifiées dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (2023). Les fiches correspondent aux maisons n°42 à 62.

Cette modification entraîne la modification de l'annexe du règlement écrit

Extrait des nouvelles fiches patrimoniales/ **Après**

**DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL**

Maison de bourg implantée en retrait de la rue de la Gare et en limite de propriété à l'ouest et en porte avec la rue Pierre Lacombe. Elle est construite sur un plan rectangulaire avec toiture à pignons percés dont la façade sur rue est composée d'un mur gouttereau et de deux murs pignons. La façade principale Nord, orientée sur la rue de la Gare, est composée de cloisons verticales d'égales et entrecroisées en briques de terre cuite. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. Une construction épousante est adossée dans l'angle Sud de l'aile Nord.

Les murs périphériques de la maison sont caractérisés par l'expression tridimensionnelle de structure et de décrocs en briques associées avec incrustations en bois. Les couvertures en bois sont de couleur gris vert et l'écrou de couleur gris. Les ouvertures et menuiseries sont en bois sont de proportions verticales et de dimensions respectives avec volets battants en bois. Elles sont pourvues d'encochement et de bois en briques peints.

La toiture est à six versants avec des décrocs de toit constitués de pannes et voliges sur chevrons apparents de couleur gris brun. La couverture est en tuiles dit de Mansard avec les équipements de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc.

Cette maison semble avoir associé des fonctions d'habitation et de services (entrepôt, ateliers...). Elle constitue un marqueur architectural important de l'histoire du quartier de la Gare. Sa préservation est essentielle pour faire perdurer le cadre du quartier.

**SITUATION**



**DETAILS D'ARCHITECTURE**



**61. AK206 « LA TCHACHE »** - 3, rue de la Gare / rue des Filibusters

**PRESCRIPTIONS**

**1- LE CONTEXTE, LE SITE**

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de dalle seront perméables et leur couleur sera en adéquation avec les bruits et ambiances existantes à proximité. Il pourra être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas où minérale, le secret de couleur sera la référence de la couleur soie est celle de la surface au sol de la rue. Dans le cas où végétal, le secret de terre est ou vert brun, beige clair ou beige clair.

La palette de couleur sera celle des végétaux utilisés (herbe, gazon, revêtement de zinc, mélange pierre terre, dalle à engazonner, etc.). Les bordures, même amovibles, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer le réalisme des végétaux présents à proximité pour être en accord d'ensemble satisfaisant et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exotiques sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut être nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès seront conformes aux aménagements existants. L'accès principal et le principal sera situé dans l'angle Sud-Ouest, sans portail. Un autre accès est situé dans l'angle Nord-Est, côté d'une de l'annexe principale. Le sol sera à dimension végétale, soit d'un revêtement d'herbe. Dans le cas de travaux de réfection des allées, il conviendra de différencier les allées situées en limite du domaine Public et celles situées entre propriétés privées. Les prescriptions relatives aux portails sont applicables au règlement écrit du PLUi.

**2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE**

**LES MURS EXTERIEURS DE FACADES**

Les parois extérieures en murs mitoyens seront de couleur blanc cassé, conformément à l'utilisation d'une peinture à base de chaux naturelle, dit badger, si le chaux ou autre produit « naturel ». La finition sera lisse.

Les ouvertures pédestres seront restaurées ou remplacées par des matériaux identiques notamment en matière de couleurs.

Pour les menuiseries extérieures il conviendra de respecter les caractéristiques (types de bois, mélange pierre terre, dalle à engazonner, etc.). Les bordures, même amovibles, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer le réalisme des végétaux présents à proximité pour être en accord d'ensemble satisfaisant et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exotiques sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut être nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès seront conformes aux aménagements existants. L'accès principal et le principal sera situé dans l'angle Sud-Ouest, sans portail. Un autre accès est situé dans l'angle Nord-Est, côté d'une de l'annexe principale. Le sol sera à dimension végétale, soit d'un revêtement d'herbe. Dans le cas de travaux de réfection des allées, il conviendra de différencier les allées situées en limite du domaine Public et celles situées entre propriétés privées. Les prescriptions relatives aux portails sont applicables au règlement écrit du PLUi.

**LES TOITURES**

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration existante.

Les éléments de bois, ou vitres de bois, sont en limite sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constitutifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration il conviendra de respecter les caractéristiques existantes.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'asphalte sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront de type tuile canal formement public. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type mentionnée n'est pas autorisée. Les bords et joints seront réalisés de façon traditionnelle par main qualifiée pourvu de modifier couleur façade. Les murs seront également restaurés selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par bloc et autres tuiles). Les gouttières et descentes en zinc de toiture, seront en zinc laque couleur métal (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les éléments peuvent composer des ouvrages en menuiserie, en zinc, noir ou métal en corbe de toit. Ces éléments émergeront en surface de la paroi courante de couverture. Il s'agit des gouttières, descentes, sorties de ventilation, évacuateurs de plomberie, etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront réalisés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

**LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS** (sauf les éléments d'entretien et de réparation de charpente et de menuiseries existants).

**LES MENUISERIES EXTERIEURES ET PERMETTIRES**

Pour menuiseries extérieures il faut entretenir les portes d'entrée, porte fenêtres, portes et autres. Dans le cas où menuiserie existante doit être remplacée, une menuiserie, elle le secret à l'identique et en bois. Le bois est autorisé mais l'alternance de PVC est proscrite.

Pour menuiseries il faut entretenir les vitres battants, les portes et portails de garage, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les menuiseries extérieures sont en bois. Dans le cas où les menuiseries existantes doivent être remplacées, elles le secret à l'identique et en bois (vitres bois, portes). Les vitres bois et portails existants sont proscrits.

**3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX**

**LES OUVRAGES DE MAÇONNERIE EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE.**

Le secret de couleur blanc cassé. La palette des terres sera de la couleur soie est celle d'un sol de sable mouillé (rouge). Le revêtement de la couleur soie est celui de la surface au sol de la rue. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront identiques aux références existantes relatives au support (produit type enduit blanc dans la mesure du support sans enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de menuiserie, s'il y a lieu, (encadrements de portes, fenêtres...) sera de la même palette de terre cuite, façade. Le blanc pur est proscrit.

**LES OUVRAGES DE MAÇONNERIE EN MATÉRIAU NOBLE**

**LES TOITURES, LES VENTILATEURS ET DÉCORATIONS**

Le secret de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection naturel). Les ouvrages apparents en bois seront de terre naturelle ou peints de couleur bois (les références de couleurs bois sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

**LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS** (sauf les éléments d'entretien et de réparation de charpente et de menuiseries existants).

Les ouvrages de charpente et de bois seront de couleur bois (les références de couleurs bois sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portes, portes et vitres seront de couleur bois (les références de couleurs bois sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

**LES OUVRAGES DE COUVERTURE** (sauf les éléments de charpente existants et éléments de charpente).

Les tuiles seront de terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinc seront de couleur brut de matière (coulure zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eau pluviales.

**LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURE, À REPARER OU À REMPLACER.**

Il conviendra de privilégier de préférence des couleurs brutes de matière. Dans le cas de couleur le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

**LES MENUISERIES EXTERIEURES, PORTES FENÊTRES, PORTES ET PORTAILS**

Elles seront de couleur blanc cassé (références nuances RAL3001 Blanc crème ou RAL9001 Blanc pur) pour les menuiseries longues et portes (menuiseries bois) et couleurs à la fabrication (nuances mates). Pour les (les) portes) d'entrée collective (pas (pas) d'éléments) en adhésif le couleur des vitres battants bois soit rouge ferreux.

**LA COULEUR DE LA TOITURE**

La couleur sera identique à celle des vitres sur toit de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.

## C. MODIFICATIONS DES PLANS REGLEMENTAIRES

### C1. ZONAGE (3.2.1)

#### AZUR

→ **Objectif** : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de prévoir une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de lui permettre d'évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants

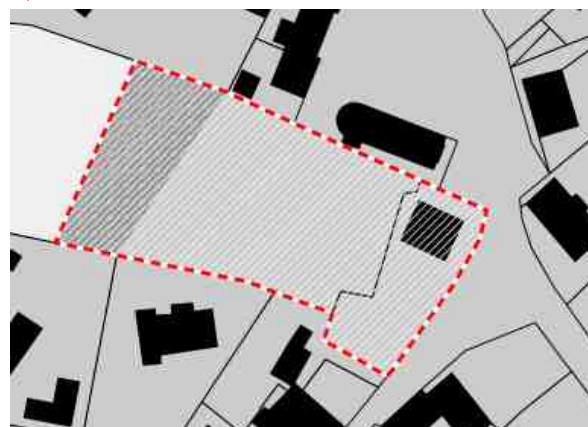
- Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire
- Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines
- Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.10 et la création d'une OAP en densification/renouvellement urbain.

Parcelle concernée : G0133 et G0387. Surface estimée : 4500 m<sup>2</sup>



Avant **Après**



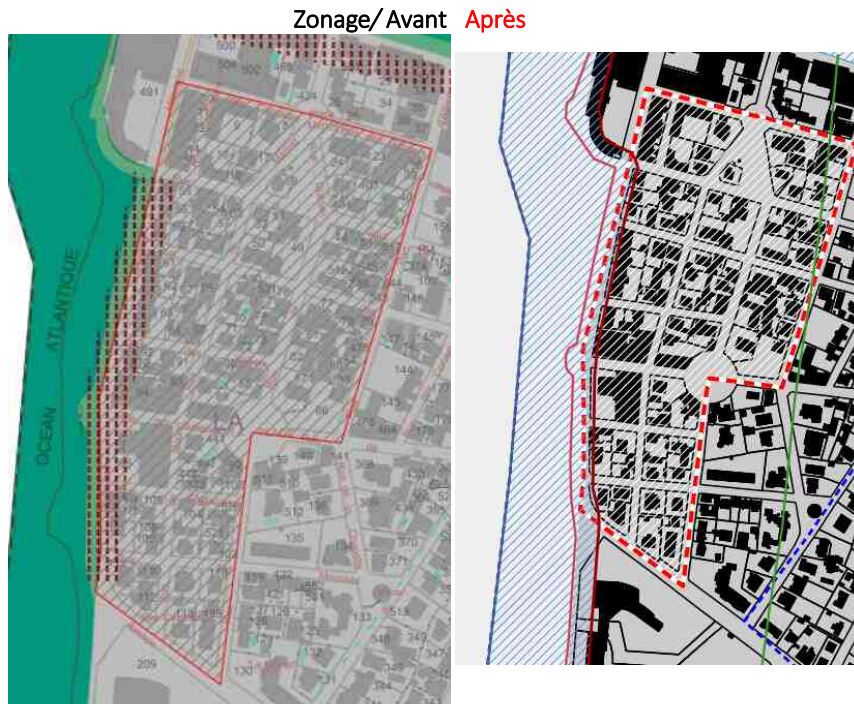
## CAPBRETON

→ **Objectif** : Lever du périmètre de gel, sur le front de mer instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP modifiée tenant compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et de l'OAP n°1.

Parcelles concernées : BT0094, BT0095, BT0106, BT0375, BT0107, BT0111, BT0061, BT0062, BT0063, BT0092, BT0093, BT0056, BT0060, BT0055

Surface concernée : 11 000 m<sup>2</sup>



— Périmètre de l'OAP

→ **Objectif** : Lever le PAPAG du front de port, instauré en 2020 dans l'attente de l'approbation du PPRL Bourret Boudigau, au profit d'une OAP intégrant les risques littoraux (submersion marine).

Cette modification entraîne les modifications des plans 3.2.1 à 3.2.7 et des OAP en densification/renouvellement urbain.

Surface concernée : 63 000 m<sup>2</sup>

Zonage/ Avant **Après**



— Périmètre de l'OAP

## LABENNE

→ **Objectif** : Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé dans la zone artisanale d'Housquit. Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. auto-évaluation).

Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanal d'Housquit (étude dérogatoire amendement Dupont).



Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9

Surface estimée: 8143 m<sup>2</sup>

Zonage/ Avant **Après / Zonage STECAL**



Site Natura 2000 à environ 350 m<sup>2</sup>



Emprise au sol : 20%



Mixité vocation touristique



Hauteur : 6 mètres E et A, 8 mètres F (R+1 ou dans le prolongement de l'existant)



Recul voies et emprise publique : 35 mètres



Recul limites séparatives : 5 mètres min sur toutes les limites

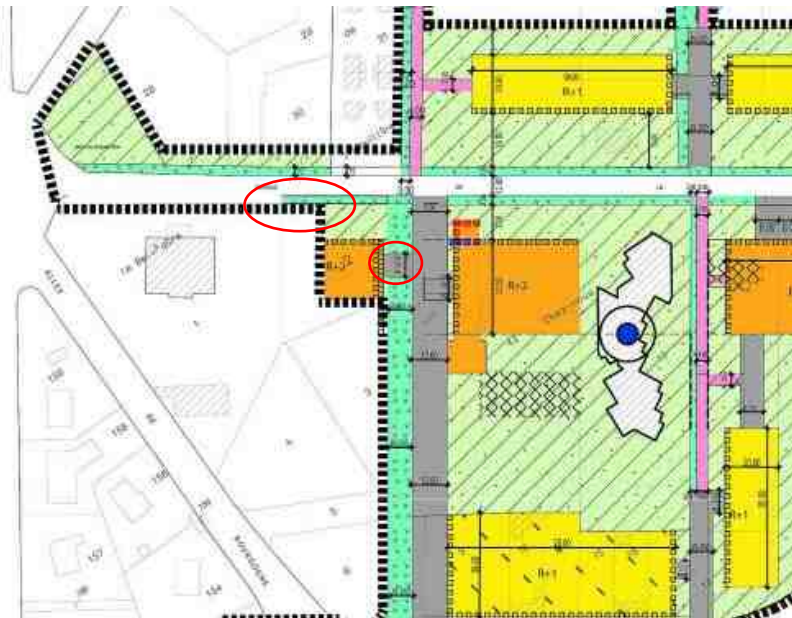


→ **Objectif** : Rectification de deux erreurs matérielles dans le plan masse valant règlement de Labenne. Une partie de bande végétal est supprimé afin de pouvoir desservir la parcelle AC0002 et supprimer un accès prévu sur parcelle AC0204 (la barrière sur la copropriété voisine, empêchant l'accès tel que défini sur le secteur plan masse).

Parcelle concernée : AC0002 et AC0204

Cette modification entraîne la modification du plan de Masse valant règlement de Labenne

Avant **Après** /



## SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

### →Objectif

Suite à l'élaboration d'un plan de référence, créer 3 secteurs d'OAP en zone Urbaine afin d'encadrer la mutation des tissus urbains et proposer une densité qualitative :

- Création d'une zone Urbaine soumise à **OAP chemin de MATTECU (OAP 6)** afin d'anticiper le déménagement et l'agrandissement de la maison médicale. L'objectif de cette OAP est de maintenir une offre médicale existante et de permettre l'extension de la maison médicale actuelle avec l'installation d'un accueil scanner IRM dans les meilleures conditions pour les usagers (bâtiments neufs et aux normes).

**Parcelles concernées : AK210, AK341 et AK337**

**Surface estimée : 5900 m<sup>2</sup>**

- Création d'une zone U soumise à OAP, **avenue d'Aspremont (OAP 4)**, afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale. Une mixité des formes et typologies des bâtiments est attendues.

**Parcelles concernées : BK218, BK148 ET 149**

**Surface estimée : 15600 m<sup>2</sup>**

- Création d'une zone Urbaine soumise à OAP **Place du Foirail (OAP 5)** afin d'accompagner la mutation d'une friche commerciale.

**Parcelles concernées : AL 48 49 50 52 53 157 et 158**

**Surface estimée : 6800 m<sup>2</sup>**



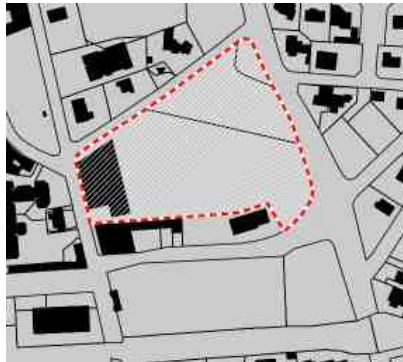
Ces modifications impactent les plans 3.2.1 à 3.2.9.

Avant **Après**

OAP 6

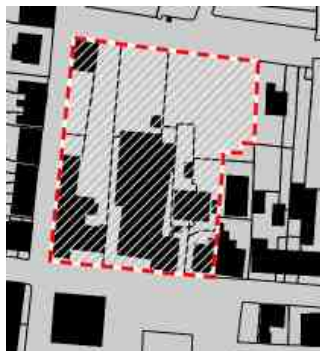


OAP 4



■ Dont secteurs soumis à Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)

OAP 5



## SAUBION

→**Objectif** : il s'agit de reclasser une zone Urbaine en zone Naturelle sur la parcelle B0464, dans un quartier excentré du centre bourg. L'objectif est de modérer l'urbanisation de ce secteur, traversée par une RD337 menant à Saint Vincent de Tyrosse, qui connaît une forte circulation automobile. L'augmentation des flux de véhicules pourrait aggraver la dangerosité sur cette voirie, disposant d'un nombre conséquent d'accès individuels, sans aménagements permettant de sécuriser les entrées/sorties des véhicules. La parcelle B0464 en partie en zone Urbaine va repasser en zone Naturelle.

Parcelle concernée : B0464

Surface estimée : 5186 m<sup>2</sup>

Les plans 3.2.1 à 3.2.9 seront modifiés en conséquence.



**Zone urbaine**  
■ Zone urbaine

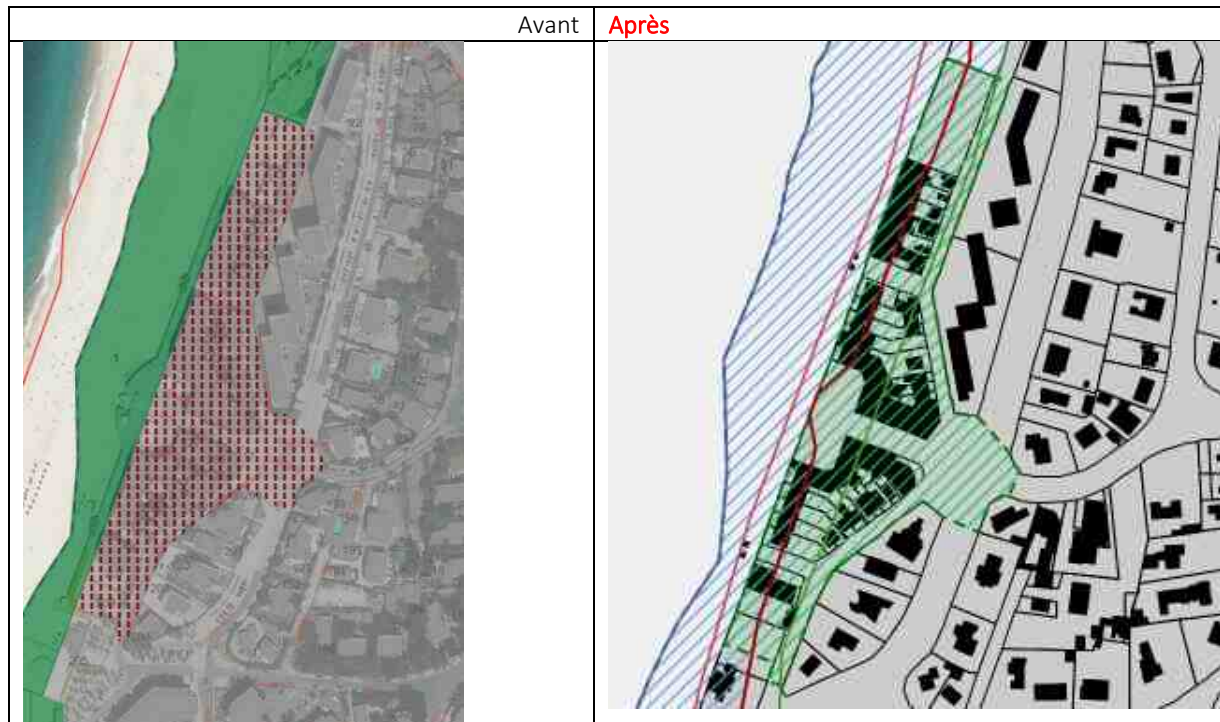
## SOORTS HOSSEGOR

### → Objectif :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur la place des landais, qui apparaît sur tous les plans (sauf patrimoine, TVB, et risques)
- Matérialiser le périmètre du secteur à plan masse sur le plan de zonage et tous les documents graphiques du PLUI (hors emplacements réservés), qui fixera l'ensemble des règles d'urbanisme applicables en complément des dispositions du Site Patrimonial Remarquable.
- Annexer au document graphique le secteur à plan masse prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme : il fixe dans un secteur donné des règles spéciales de construction à l'aide de représentation graphique et de prescriptions écrites. Il déroge à la règle générale applicable dans cette zone Urbaine.



Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.11.



## SOUSTONS

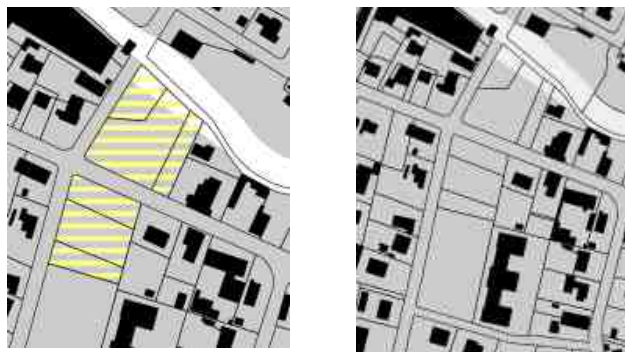
→ **Objectif** : Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur 3 secteurs du centre-ville de la commune. Le **PAPAG situé à l'Ouest** de la commune deviendra un espace réservé destiné à un équipement sportif, le **PAPAG situé à l'Est** va devenir une zone urbaine soumise à OAP. Le **PAPAG situé au Sud** de la ville (Avenue Maréchal Lattre de Tassigny) possède déjà des règles d'urbanisme suite à la modification n°3 du PLUi.

Parcelles concernées : AC0337, AC0336, AC0335, AC0309, AC0310, AC0311, AI0135, AI0156, AI0131 et AI0163, BW0114, BW0336, BW0338, BW0339, BW0523 et BW0524.

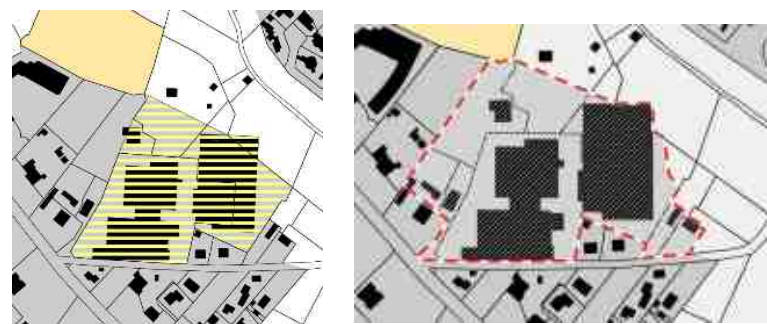
Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.1 à 3.2.11



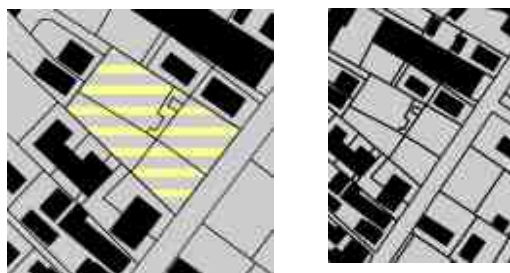
PAPAG Ouest - Avant **Après**



PAPAG Est Avant **Après**



PAPAG Sud Avant **Après**

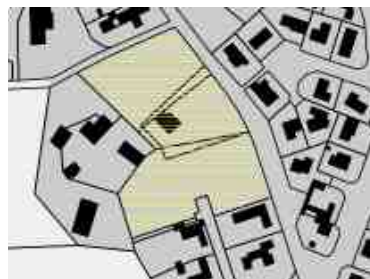


→ **Objectif** : Création de 2 nouveaux secteurs de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Un secteur situé au Nord-Ouest du bourg de la commune, Chemin de la croix de Jubiles et un secteur situé au Sud du bourg, Route de Mora.

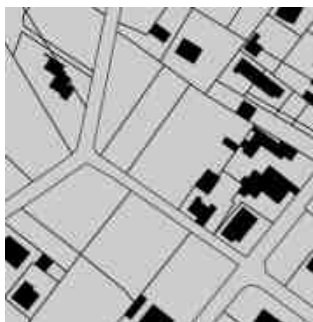
Parcelles concernées : BL 560, 558, 559, 561, 562, 673 et AD 93, 92 et 91p

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



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

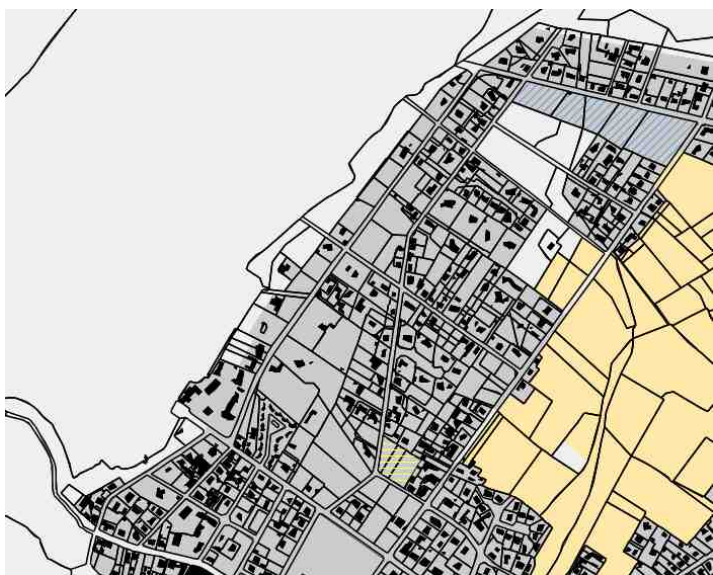


→ **Objectif** : Afin de prendre en compte une connaissance concernant l'atlas des zones inondables et le risque inondation sur la commune de Soustons, certains secteurs à proximité du Lac (allée des liquidambars, abords du centre nautique, secteur lieu-dit vieux Nicot), vont subir un rétro-zonage dans le but de préserver la population des risques en cas d'inondation.

Parcelles concernées : AD262, AD 618, 619, 863, 864 et 865p, AC247, AC 35

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

Avant **Après**



**Zone agricole et naturelle (A et N)**

■ Zone agricole  
□ Zone naturelle

**Zone agricole et naturelle (A et N)**

- Zone agricole
- Zone naturelle

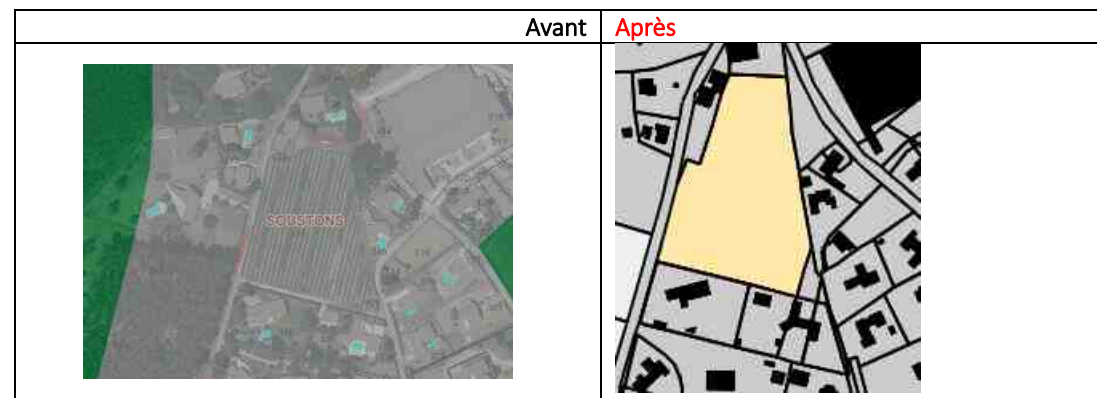


→ **Objectif** : Volonté de la commune de préserver l'activité agricole présente sur la parcelle BM159 de zone Urbaine vers une zonage Agricole.

Surface estimée : 10 714 m<sup>2</sup>

Parcelle concerné: BM 159

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11

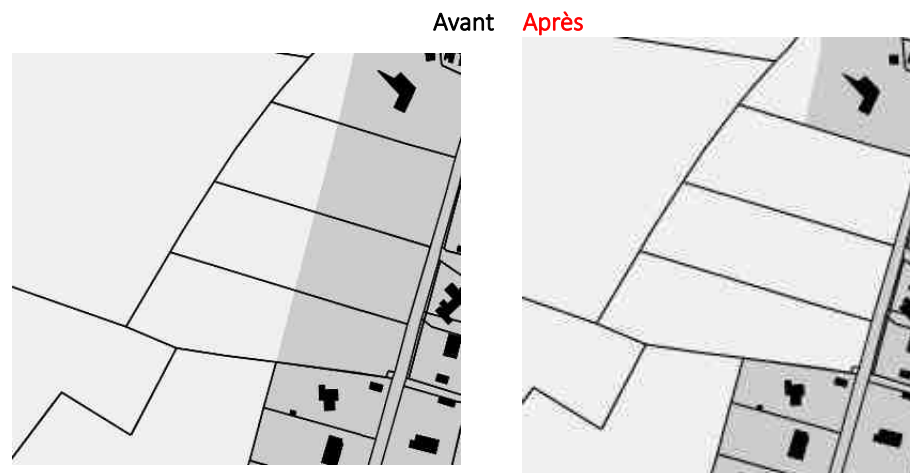


→ **Objectif** : Dans l'objectif de préserver les terres sylvicoles présentes sur les parcelles BL260, 246 et 247, la commune souhaite procéder au retro-zonage de ces parcelles. Ces dernières vont passer **d'une zone Urbaine à une zonage Naturelle**.

Surface estimée : 27 110 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées : BL260, 246 et 247

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.1 à 3.2.11



→ **Objectif** : La zone 2AU empiète sur les fonds de jardin d'un ancien lotissement datant de 2016. Comme le montre les photos aériennes il y a une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone 2AU, les fonds de jardins du lotissement ont été intégrés par erreur dans le périmètre de la zone. Un chemin nécessaire à l'exploitation se retrouve également dans le périmètre de la zone 2AU.

Parcelle concerné : BW1044

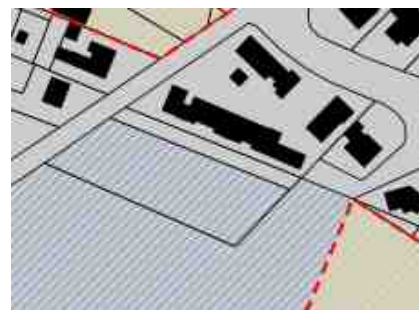
Cette modification entraîne la modification des plans 3.2.1 à 3.2.9



*Chemin d'exploitation*



Avant **Après**



## C2. MIXITE (3.2.2)

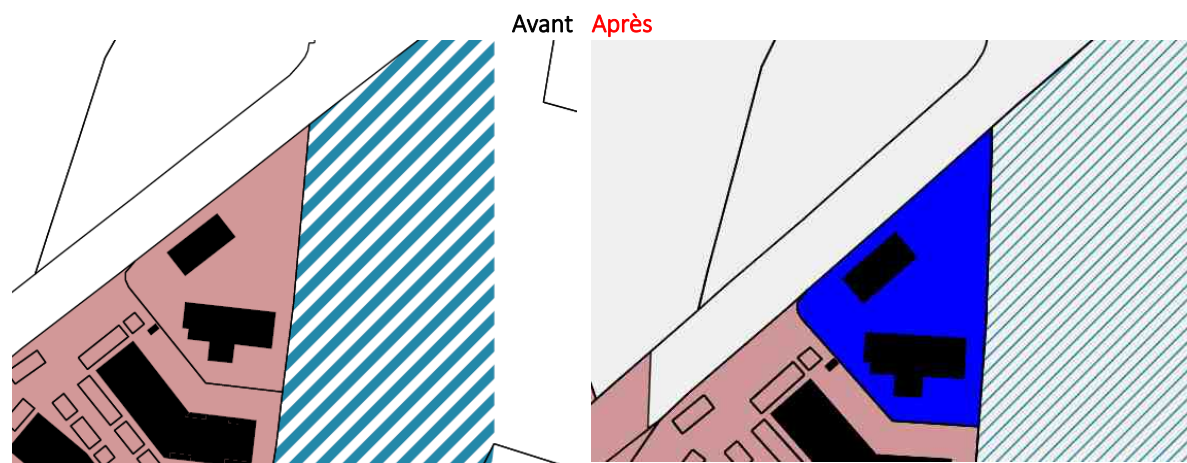
### CAPBRETON

→ **Objectif** : Volonté de reconnaître l'activité existante (SYDEC, Syndicat d'eau potable et d'assainissement) en modifiant la mixité, d'une zone résidentielle à une zone d'équipement public.

Surface estimée : 3100m<sup>2</sup>

Parcelle concernée : AH294

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 (mixité)



- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

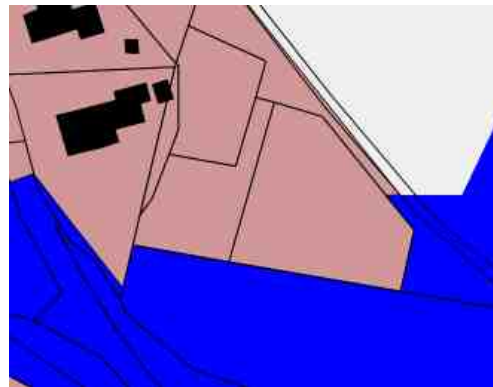
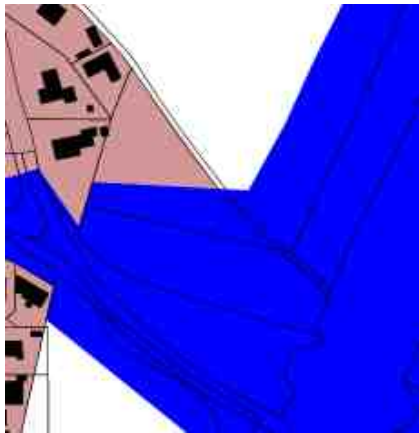
## LABENNE

→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en équipement d'intérêt collectif et de services publics, il est nécessaire d'harmoniser les règles de mixités sur une unité foncière communale.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437  
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)



Avant **Après**



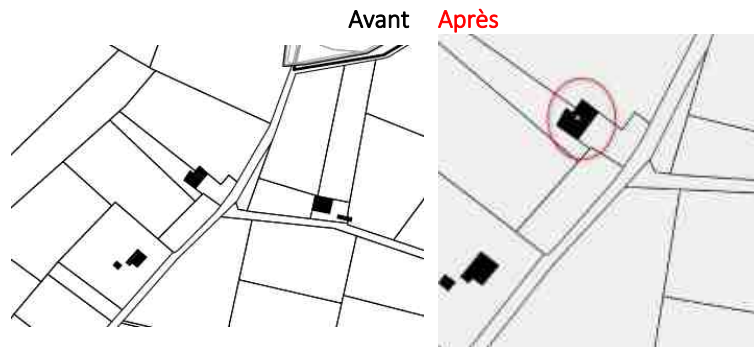
- Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)
- Zone urbaine : vocation commerciale exclusive
- Zone urbaine : vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

## SAINT JEAN DE MARSACQ

→ **Objectif** : Autoriser le changement de destination d'une grange (bâtiment parcelle B145) pour en faire un atelier de pâtisserie. Le garage est situé en zone Naturelle, non loin de l'exploitation familiale, qui fournit les produits laitiers nécessaires à l'activité. Le changement de destination de cette grange est sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

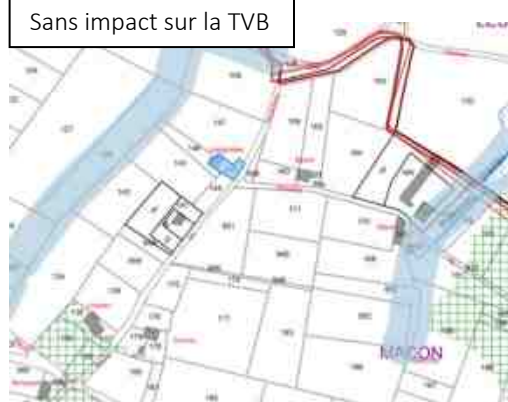
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit

Parcelle concernée : B145



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Site Natura 2000 à environ 900 m<sup>2</sup>



Sans impact sur la TVB



Aléa inondation de caves



Contrainte agricole



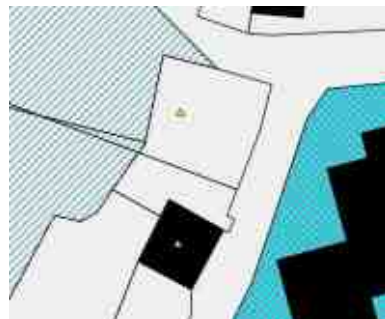
## SAINTE MARIE DE GOSSE

→ **Objectif** : Autoriser le changement de destination de 2 bâtis à proximité d'une activité économique afin de permettre son développement, sans impacter les zones Agricoles et Naturelles environnantes. Les changements de destination sont sans impact sur un régime de protection au titre des risques ou de l'environnement (cf. auto-évaluation environnementale).

Parcelle concernée : A0801

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 et des annexes du règlement écrit

Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination



Etat et qualité des bâtis



Impact potentiel sur l'activité agricole



Site Natura 2000



Défense incendie et réseau d'eau



Accès au secteur de projet



Il n'y a pas d'incidence sur la TVB

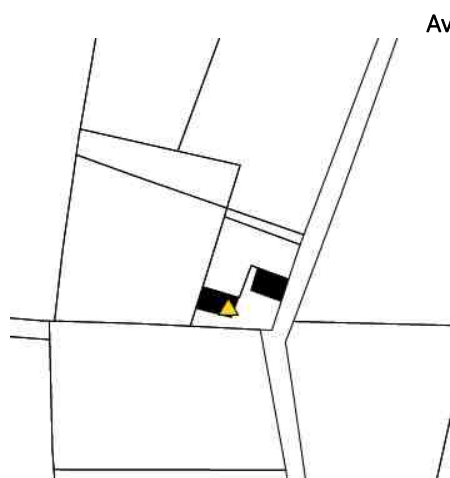


## SAINT MARTIN DE HINX

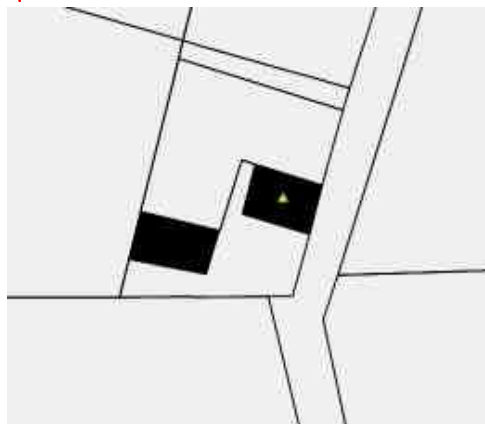
→ **Objectif** : Rectification concernant la localisation d'un bâti identifié pour un changement de destination. C'est l'annexe à la maison d'habitation qui doit être identifier comme bâti pouvant changer de destination et non la maison principale.

Parcelle concernée : B53

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.2 Mixité des fonctions et des annexes au règlement écrit



Avant **Après**



• Bâtiment susceptible de changer de destination

## SAINT VINCENT DE TYROSSE

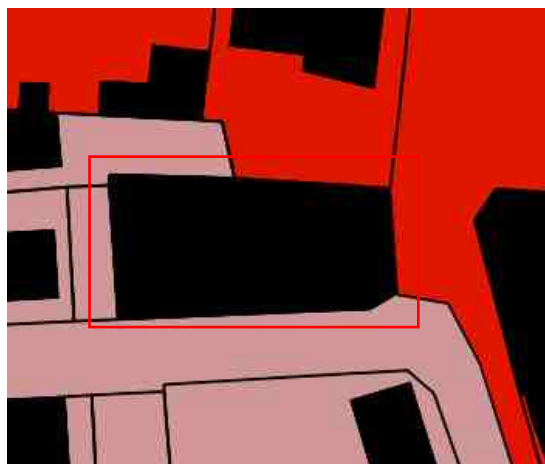
→ **Objectif** : afin d'accompagner la redynamisation du centre-ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse, notamment autour de la place du foirail, et du plan de référence réalisé par la Ville, permettre l'évolution d'un commerce existant, en passant d'une mixité sommaire à une mixité renforcée. L'emprise du bâtiment prend l'entièreté de l'emprise cadastrale.



Surface estimée : 565 m<sup>2</sup>

Parcelle concernée : AK64

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)

Avant **Après**



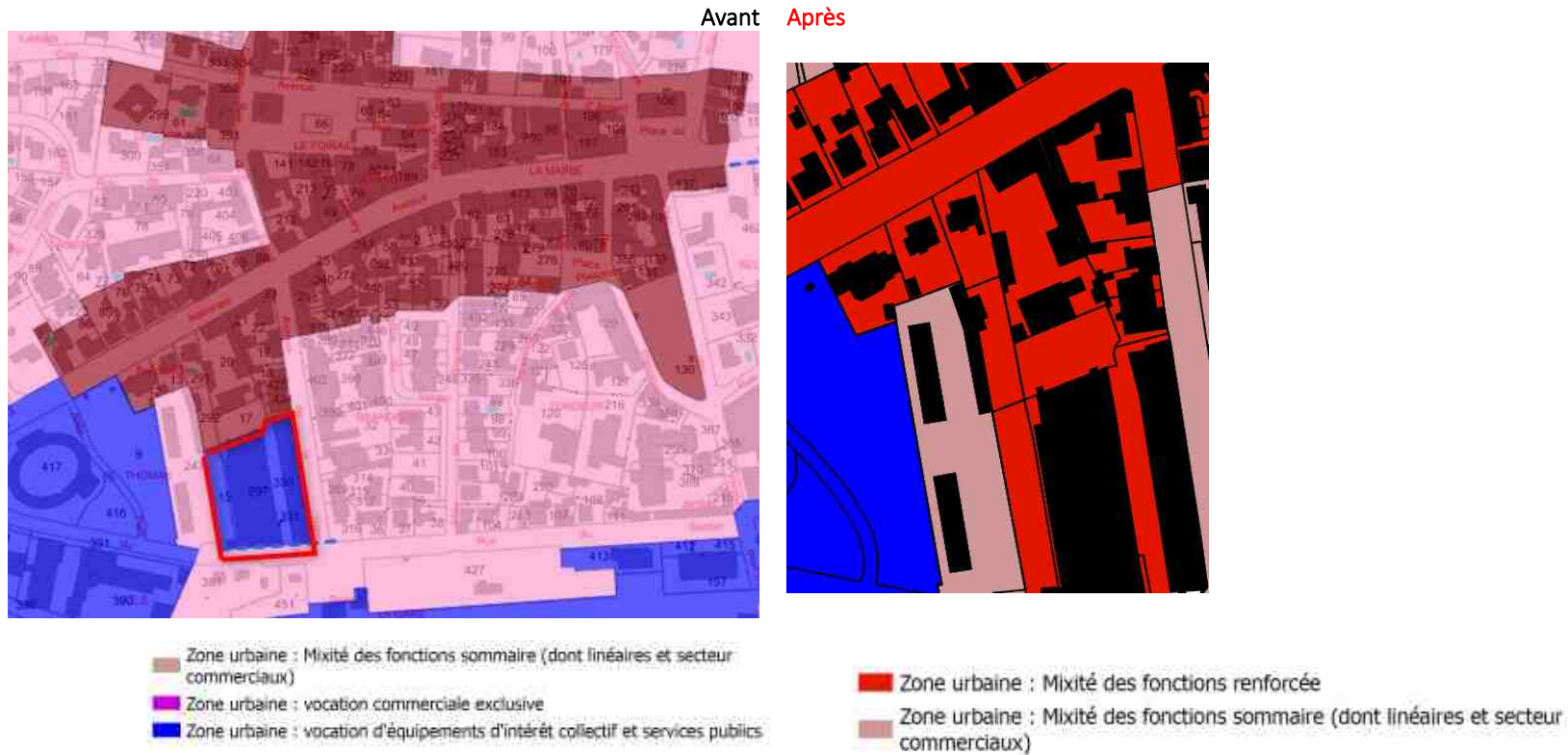
-  Zone urbaine : Mixité des fonctions renforcée
-  Zone urbaine : Mixité des fonctions sommaire (dont linéaires et secteur commerciaux)



→ **Objectif:** Afin d'accompagner la reconversion de la friche Bellocq/Adidas et de traduire l'étude de programmation architecturale réalisée par la Ville en faveur d'un projet mixte, préférer un secteur de mixité de fonction renforcée, plutôt qu'une unique vocation d'équipement public le long duquel un linéaire commercial étant également prévu.

Parcelles concernées : BK 330 331 297 15

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)



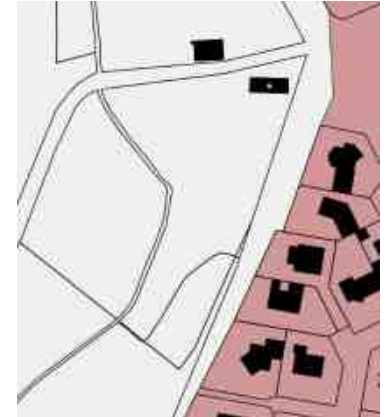
→ **Objectif** : Identification de 7 changements de destination sur la commune. Les changements de destination de ces annexes sont sans impact sur les fonctionnalités écologiques du territoire (cf. auto-évaluation environnementale).

Parcelles concernées : AI222, AC63, AA16, BP5 ; BO83, BD102, BB31

Ces modifications entraînent les modifications des plans règlementaires 3.2.2 (mixité) ainsi que l'annexe de règlement écrit du PLUi

Avant **Après**

Parcelle AI222 –Chemin de Ladebat, double accès existant par l'avenue des hauts de fontaine et le chemin de Ladebat  
Trame Verte et Bleue



Risques : inondation de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Risques : Aléa Feu de forêt environ 120m du bâti



Sol artificialisé au contact de la zone Urbaine (OCSGE 2021)



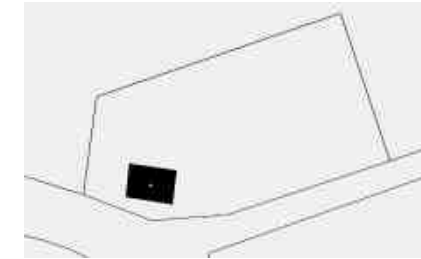
Il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant **Après**

Parcelle AC63 –accès existant par chemin rural Risque : Aléa feu de forêt environ 17m du bâti (parcelle défrichée)



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Risques : remontée de nappes par inondation de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Absence de protections au titre de la TVB



Sol artificialisé (OCSGE 2021)



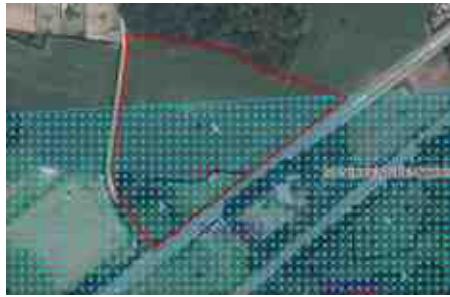
Parcelle AA16



Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Risques : Inondations de caves



Site Natura 2000 le plus proche à 3km



Risque : Aléa feu de forêt environ 120m



Avant **Après**



⚠ Bâtiment susceptible de changer de destination

Accès par chemin de la prairie et un accès privée au bâtiment, existant

Parcelle BP5



Risques : Aléa feu de forêt situé à plus de 12m du bâti



Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Site Natura 2000 le plus proche à 3km

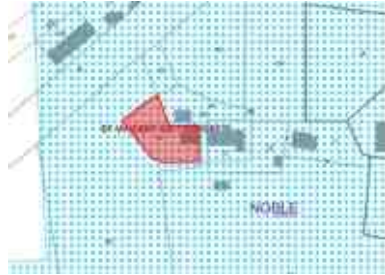


Accès existant par la RD810 avec un chemin privé existant

Parcelle BO83



Aléa remontée de nappes par inondation de cave



Risques : Aléa feu de forêt

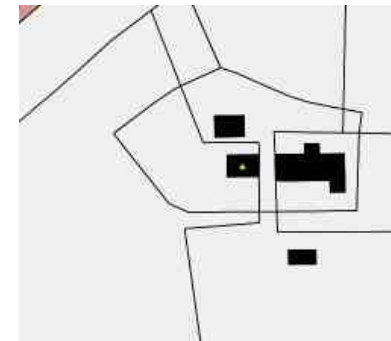


Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Accès par rue de Lartigue et chemin privé existant

Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Parcelle BD102



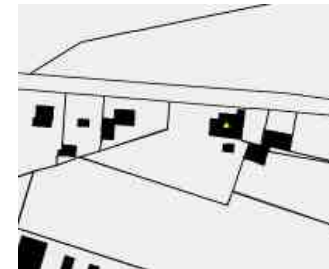
Risques : Aléa remontée par inondations de caves



Sans incidences sur un régime de protection au titre de la TVB et l'aléa feu de forêt



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Sol artificialisé (OCSGE 2021)



Accès existant par la route de Josse

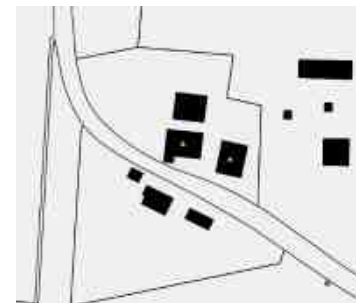
Grange bois + grange maçonnée sur la même parcelle

Parcelle BB31

Risques : Aléa feu de forêt+ remontée de nappes par inondation de cave



Avant **Après**



▲ Bâtiment susceptible de changer de destination

Trame Verte et Bleue : Réservoir de biodiversité



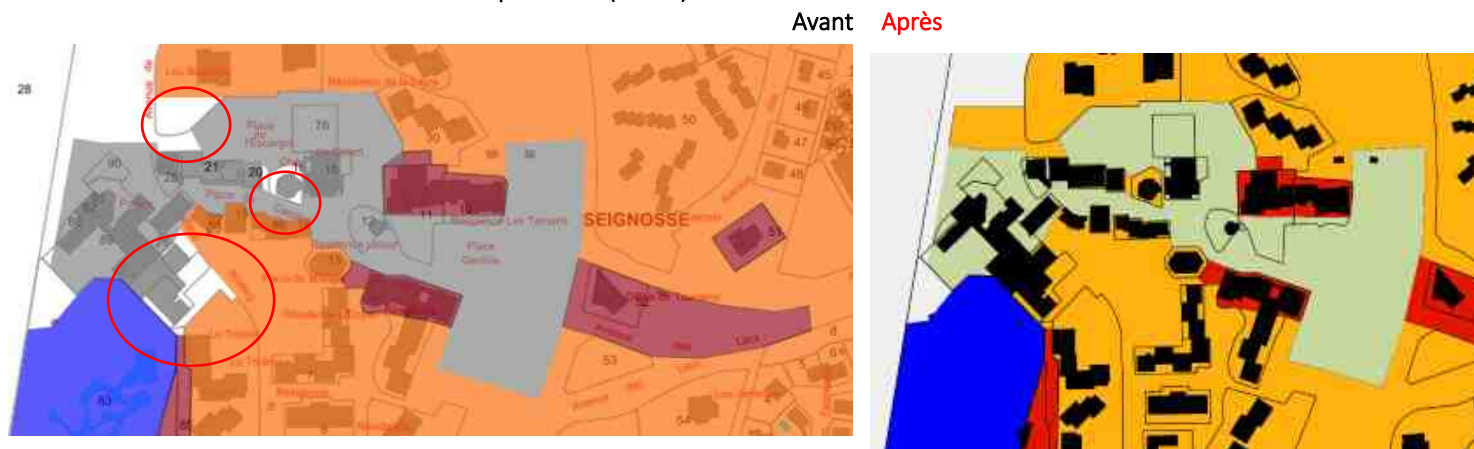
Accès existant, route du Nouaou





## SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de mixité des parcelles environnantes : secteur à vocation résidentielle exclusive.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)



-  Mixité des fonctions renforcée
-  Vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
-  Vocation d'hébergements touristiques dominante
-  Vocation résidentielle exclusive

## SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : Volonté d'ajouter un linéaire commercial; Avenue des œillets, conformément aux activités commerciales existantes, dans un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitée et résidentielle exclusive (n'autorisant pas les activités commerciales).

Parcelles concernées : AB41, AB236, AB39, AB196, AB249, AB250, AB198 et AB 199  
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2. (Mixité)



Avant Après



### Linéaire commerciaux (pointillés blancs)

- Interdiction de changement de destination des commerces en logement en RDC
- Linéaires commerciaux

## SOUSTONS

→**Objectif** : Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination. En effet, le hangar située route d'Azur-Magescq compte tenu de son état général et de l'absence d'intérêt architecturale ne sera plus identifié comme bâti pouvant changer de destination.

Parcelles concernées : AT 556 et 558

Cette modification concerne le plan 3.2.2 : Mixité des fonctions ainsi que les annexes du règlement écrit

⚠ Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant **Après**

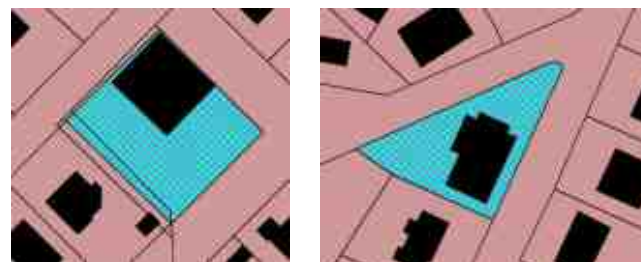
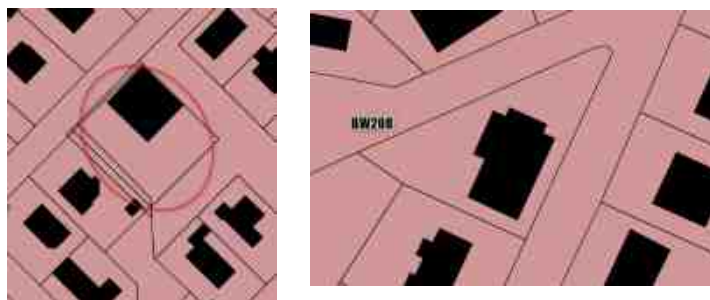


→**Objectif** : Dans le cadre de l'évolution des activités présentes (cabinet vétérinaire et un garage) sur les parcelles BW208 et AE416 et 413, la mixité des fonctions sommaires applicables va évoluer vers un secteur à vocation d'activité économique identifiée comme « implantation ponctuelle locale ».

Parcelle concernée : BW 208, AE 416 et 413

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.2 (mixité)

Avant **Après**



## VIEUX-BOUCAU

→**Objectif** : Volonté de la commune d'améliorer la lisibilité du périmètre de mixité sociale apparaissant sur la parcelle AL0036.

Parcelle concernée : AL0036

Cette modification entraîne la modification du plan réglementaire : 3.2.2. Mixité

Après



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

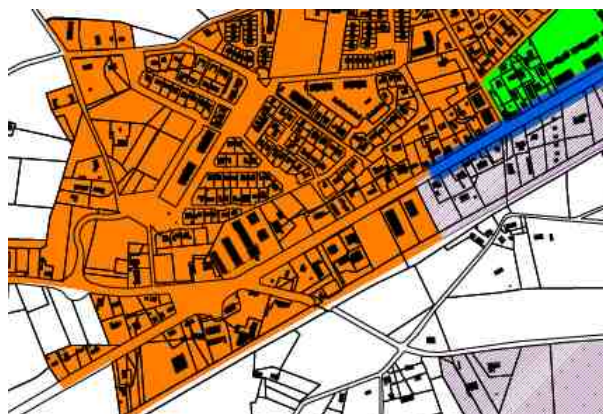
#### BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : Harmoniser les règles de recul dans le bourg de Benesse par rapport à la RD810. Au lieu d'un recul de 5m, tous les secteurs en agglomération devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à la RD810.

Cette modification concerne le plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)



Avant **Après**



**Orange** 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.

**Blue** Toute construction doit être implantée à 10 mètres le long de la RD810

## CAPBRETON

→ **Objectif** : Créer une règle particulière pour la commune renvoyant au règlement écrit du PLUi : La distance entre les logements collectifs et la rue sera de 7 mètres minimum au lieu de 5 mètres. Cette nouvelle catégorie viendra en lieu et place de la prescription actuelle afin de prendre en compte les nuisances générées par les flux de circulation.



Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)

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 Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.

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 et à Capbreton.

## SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

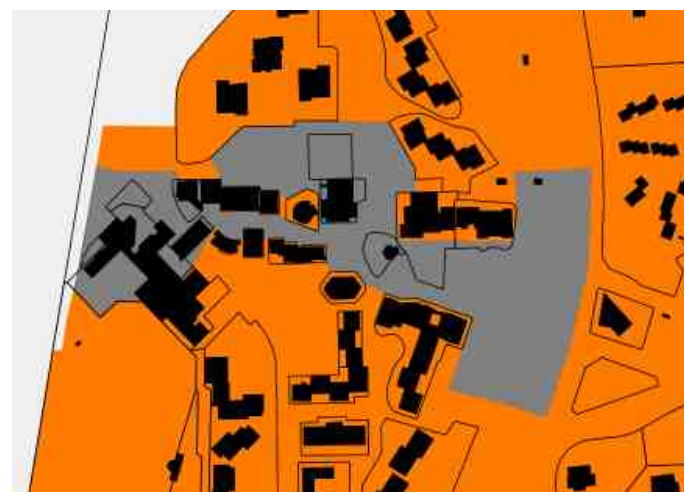
Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.3 (recul par rapport aux voies et emprises publiques)



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 Labenne Océan sur zone d'habitat hors plan masse.



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 et à Capbreton.

## C4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 3.2.4

### SAINT GEOURS DE MAREMNE

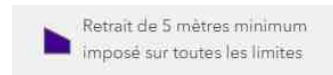
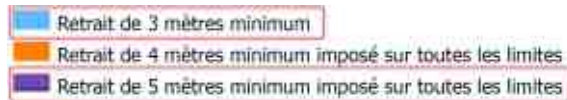
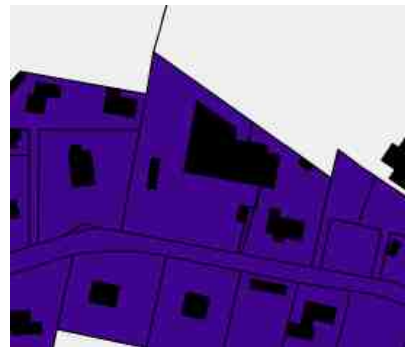
→ **Objectif** : Passer ces parcelles d'un retrait de 3mètres minimum à un retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette règle de recul à 3 mètres s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec un recul sur limites séparatives à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelle concernée : CD216 à 219

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)



Avant **Après**



## SAINT VINCENT DE TYROSSE

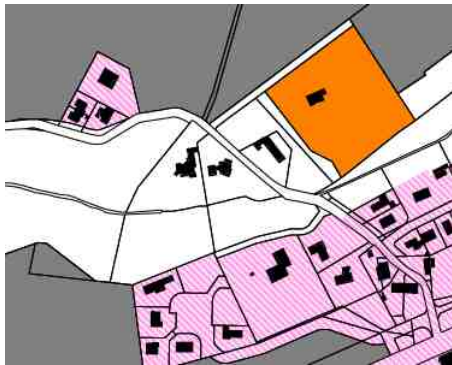
→ **Objectif** : Afin d'être en cohérence avec les parcelles environnantes, la parcelle AX53 va passer d'un retrait sur limites séparatives imposé à 4 mètres minimum sur toute les limites à une implantation sur limite autorisé ou avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Parcelle concernée : AX53


Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.4 (limites séparatives)



Avant **Après**



 Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites

 Implantation sur limite ou  
retrait égal à H/2 avec  
minimum de 3 mètres

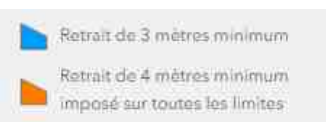
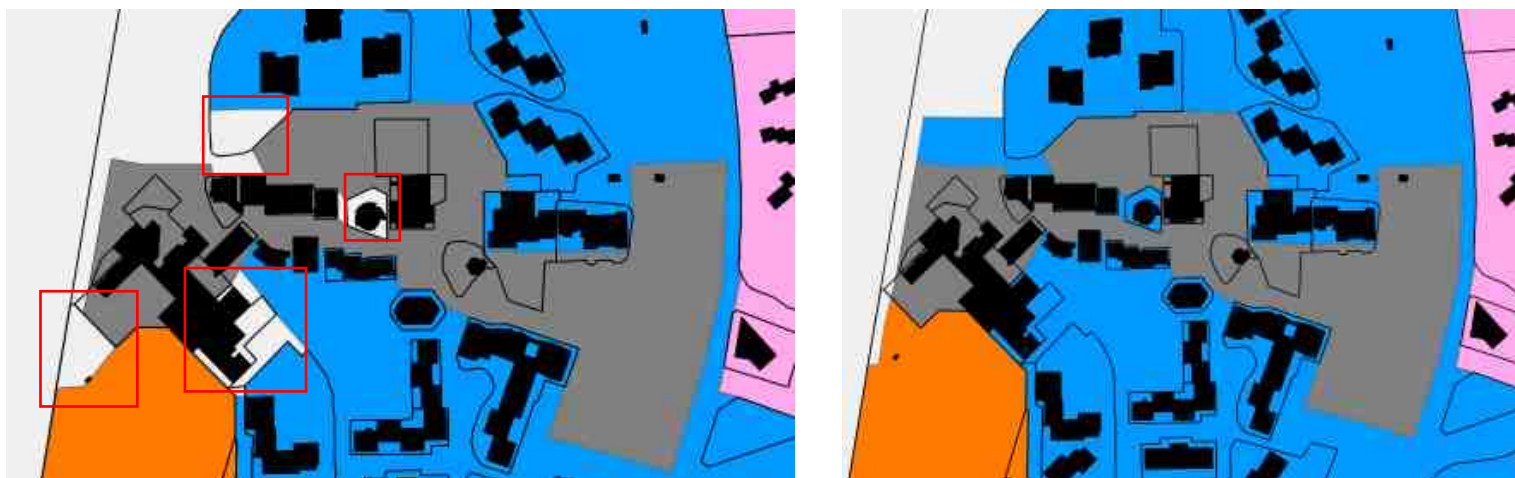
## SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de recul par rapport aux limites séparatives des parcelles environnantes.

Parcelles concernées : AW29, AW16 et AW89

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.4 (recul par rapport aux limites séparatives)

Avant **Après**



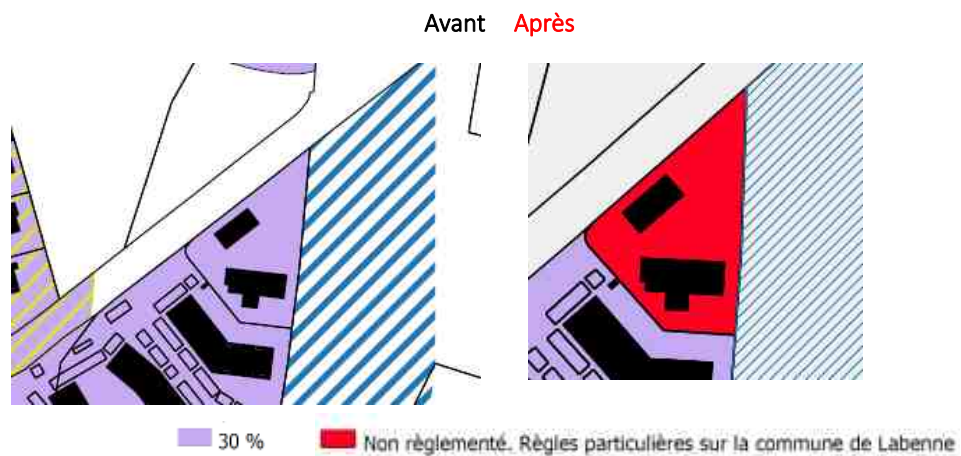
## C5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (3.2.5)

### CAPBRETON

→ **Objectif** : En cohérence avec le changement de mixité de cette parcelle destinée à un équipement public, il est nécessaire d'appliquer une emprise au sol non règlementée.

Parcelle concernée : AH294

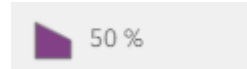
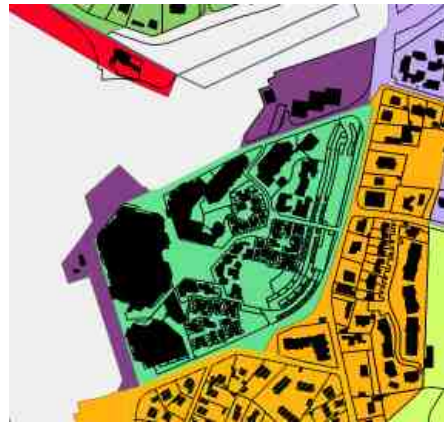
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).



→ **Objectif** : Dans le cadre du projet Port d'avenir et en cohérence avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux, majorer l'emprise au sol maximale autorisée de 0% à 50% afin de permettre la transformation de la zone technique en pôle de services portuaires et la requalification du quai des Mille Sabords.

Parcelle concernée : AC0322 et secteur de la zone technique du port de Capbreton  
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).

Avant **Après**



0 % sauf travaux de remise aux normes ou extensions limitées à Labenne

## LABENNE

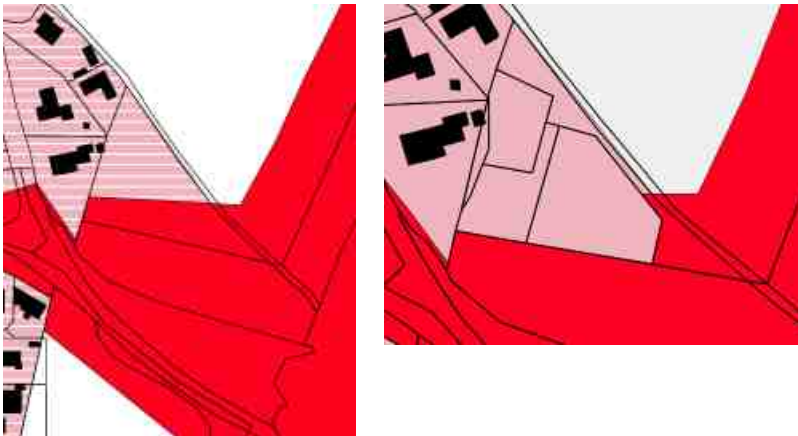
→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63 ayant justifié par le passé, le classement en emprise au sol non réglementé, il est nécessaire d'harmoniser les règles d'emprise au sol de l'unité foncière communale par rapport aux parcelles environnantes soit 35%.

Parcelle concernée : B1305 (parcelle mère) : B1436 et B1437

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol).



Avant **Après**



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

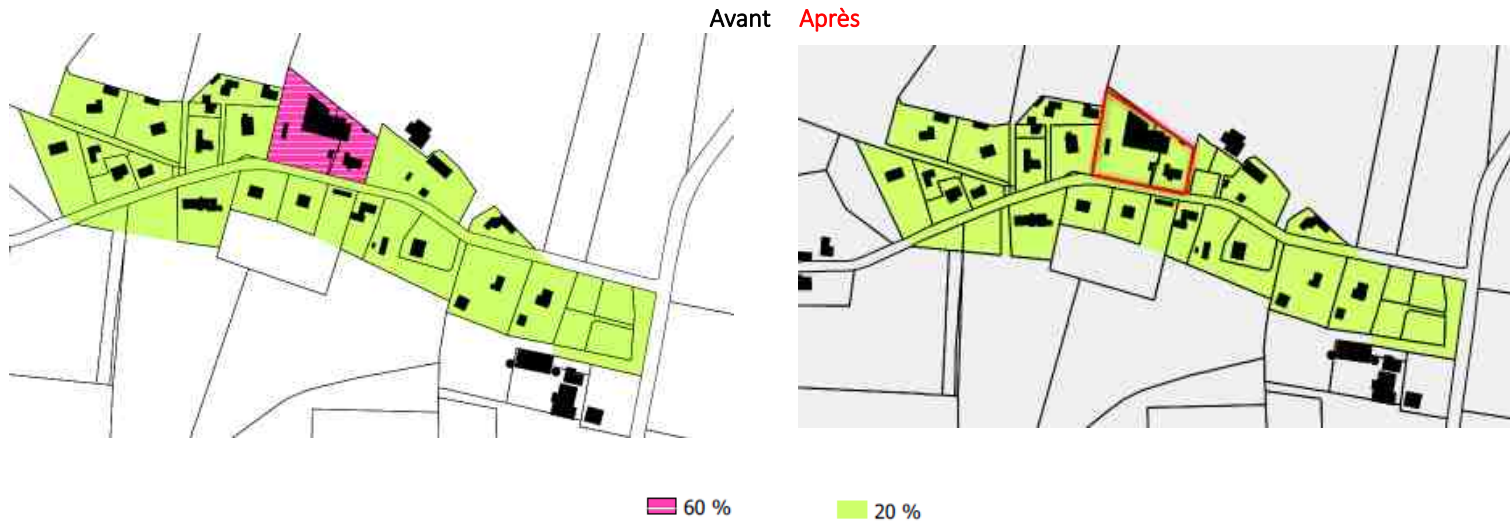
Non réglementé, Règles particulières sur la commune de Labenne

## SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif** : Passer ces parcelles de 60% d'emprise au sol à 20% en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette emprise au sol maximale autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec une emprise au sol à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.

Parcelles concernées : CD 216 à 219

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)

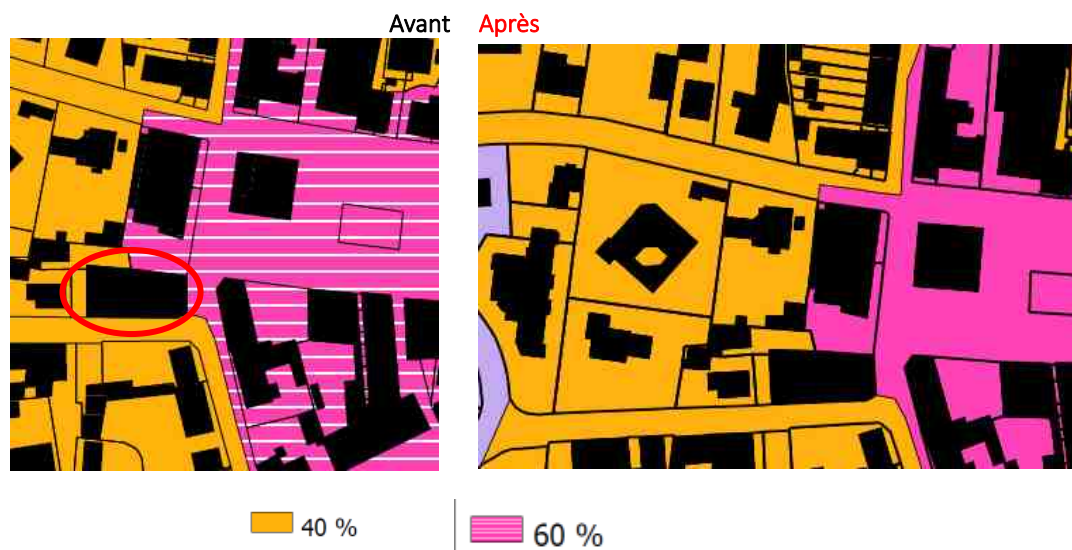


## SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer de 40% à 60% d'emprise au sol.

Parcelle concernée : AK0064

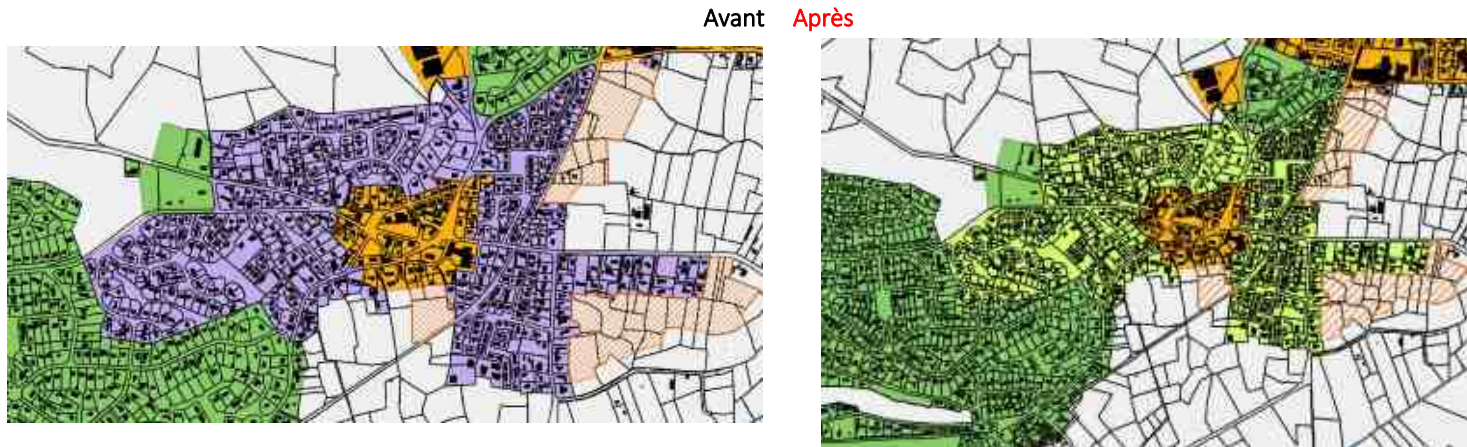
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)



## SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : Afin d'être en cohérence avec le SPR, l'emprise au sol à Soorts afin de passer de 30% à 20% d'emprise au sol.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)



→ **Objectif** : Suite à une erreur matérielle concernant les hôtels situés au fond du lac, le secteur va passer en cohérence avec le reste de la commune ; de 20% à 50% pour le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Parcelles concernées : AK 2 à AK5 et AK38 et 39

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.5 (emprise au sol)






## SOUSTONS

→ **Objectif** : Une erreur matérielle a été repéré dans le plan règlementaire 3.2.5 (Emprise au sol) concernant l'identification sur le secteur CRAMAT à Soustons d'un périmètre d'application de l'emprise au sol résiduelle. Il n'y a pas d'application de l'emprise résiduelle à SOUSTONS (hachuré jaune à supprimer).



Avant **Après**



-  Périmètre d'emprise résiduelle
-  Secteur de développement habitat en zone ZAU dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUI
-  70 %

## C6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (3.2.6)

### LABENNE

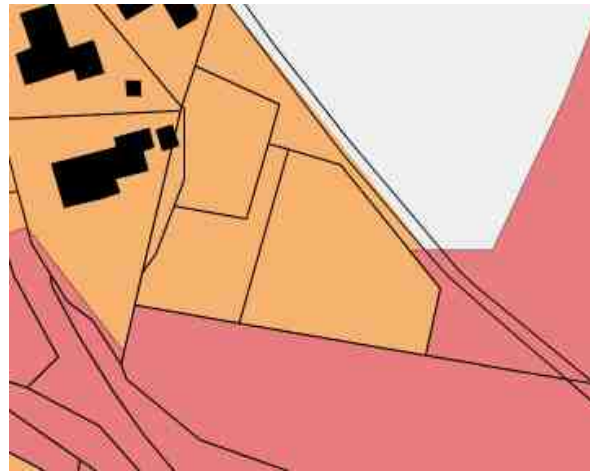
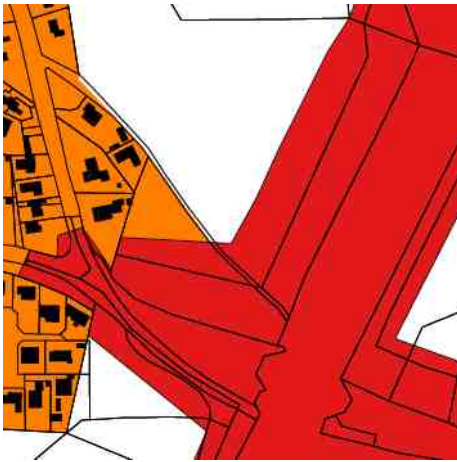
→ **Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux aux abords de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles de hauteur le foncier communal afin de passer la hauteur de non réglementé à 6 mètres à l'égout et à l'acrotère, 8 mètres au faîtage (R+1 possible ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelle concernée : parcelle B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)



Avant **Après**



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

Non réglementé

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

## SAINT GEOURS DE MAREMNE

→ **Objectif** : Passer ces parcelles en cohérence de 10mètres E et A, 12m F (R2C ou R3 dans prolongement existant) à 6mètres E et A, 8 mètres F (R1 ou dans le prolongement de l'existant) en cohérence avec les parcelles environnantes. Cette hauteur autorisée est élevée et s'appliquait lorsque ce site était identifié à vocation économique. Dans le cadre de la modification n°3 du PLUI, la cessation d'activités a amené un classement en secteur résidentiel, avec hauteur à adapter en conséquence, conformément au tissu urbain environnant.



Parcelle concernée : CD 216 à 219

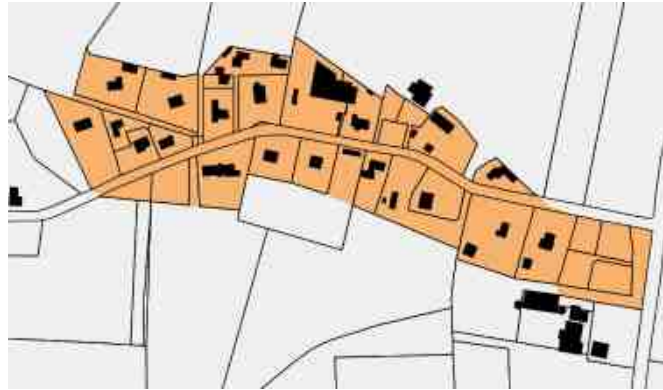
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



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

10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faitage > R+2+C  
ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant



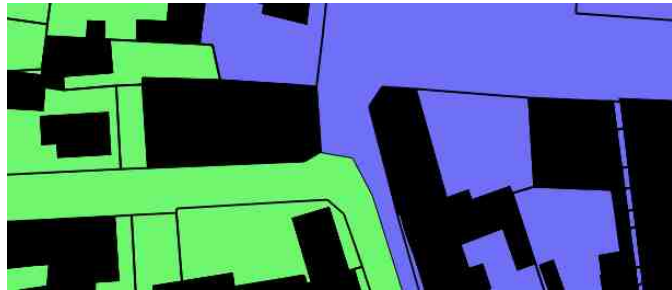
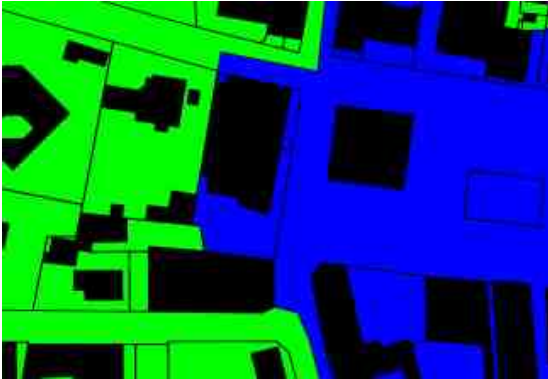
## SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Afin d'accompagner au mieux le développement de l'activité commerciale en centre-ville, la parcelle AK64 dans sa mutation va passer d'une hauteur de 8m égout / 10m faitage / R+2 à 10m égout / 12m faitage / R+3.

Parcelle concernée : parcelle AK64

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faitage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant
- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faitage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant

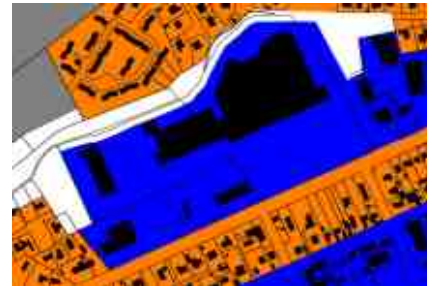


→ **Objectif** : Au sein du périmètre de la ZACOM faire évoluer la hauteur afin de passer de 10 m à l'égout et à l'acrotère et 12 mètres au faitage à 15mètres au faitage

Parcelle concernée : parcelle AW127 et AX 40

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant **Après**



- 10 mètres à l'égout et à l'acrotère + 12 mètres au faitage > R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant

- 15 mètres au faitage

## SAUBRIGUES

→ **Objectif** : Suite à la M3 une erreur a été relevé sur la partie Est du lotissement BERDURE : rajouter sur les parcelles AB 831 832 et 838 une nouvelle règle de hauteur en cohérence avec les parcelles environnantes. La hauteur va passer de non réglementé à 6 mètres à l'égout et à l'acrotère et 8 mètres au faîtage (R+1 ou dans le prolongement de l'existant).



Parcelles concernées : AB 831 832 et 838

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



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

Non réglementé

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

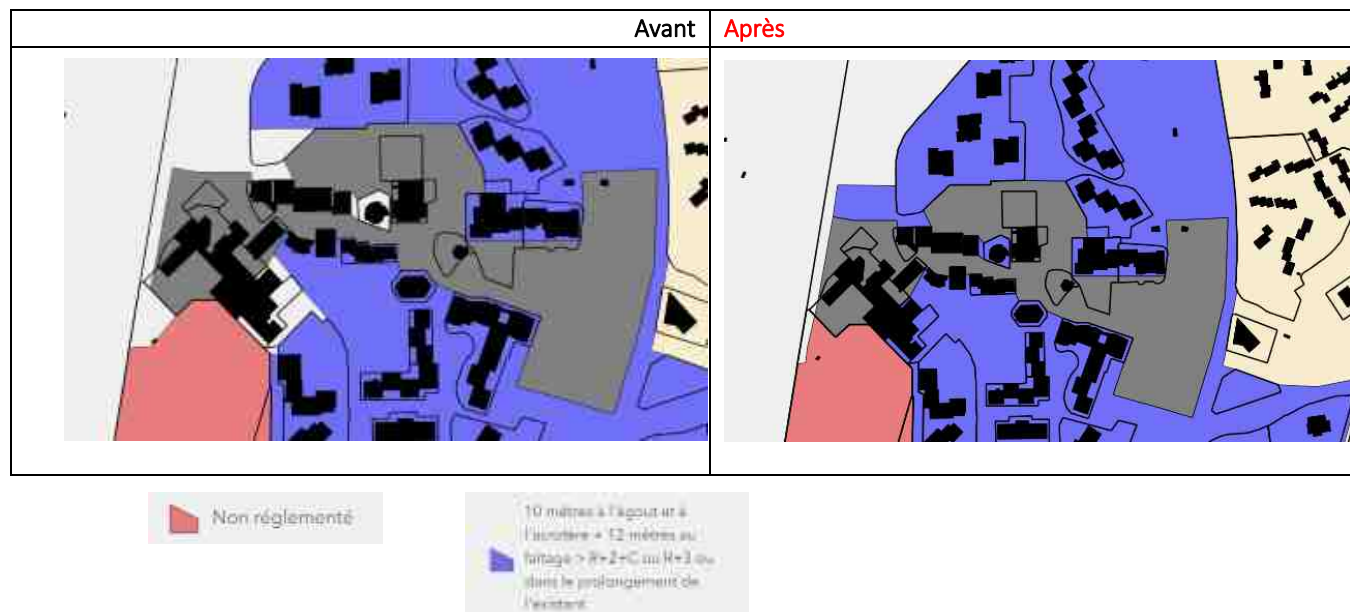
Non réglementé

## SEIGNOSSE

→ **Objectif** : Suite à la réduction du périmètre de l'OAP du Penon lors de la modification n°3 du PLUi, les règles n'ont pas été définies sur ce secteur. Les secteurs sortis de l'ancien périmètre de l'OAP vont se voir attribuer les règles de hauteur des parcelles environnantes : 10 mètres E et A, 12 mètres F (R+2+C ou R+3 ou dans le prolongement de l'existant).

Parcelles concernées : AW29, AW89 et AW16

Ces modifications entraînent les modifications des plans réglementaires 3.2.6 (Hauteur)



## SOORTS HOSSEGOR

→ **Objectif** : La hauteur va évoluer afin de limiter le faîtage à 9mètres pour l'actuelle zone à 10mètres, avec hauteur à l'égout à 7 mètres. Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne vont pas évoluer. La hauteur au faîtage à 10 m permettrait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'est pas l'objectif du règlement qui a pour objectif d'autoriser du R+1+combles et non du R+2.



Parcelle concernée : parcelle B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

Avant Après



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

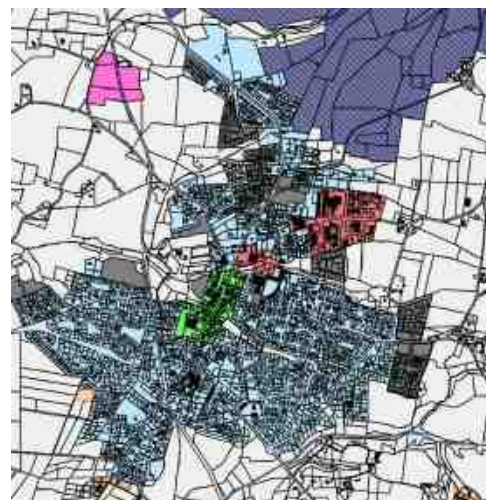
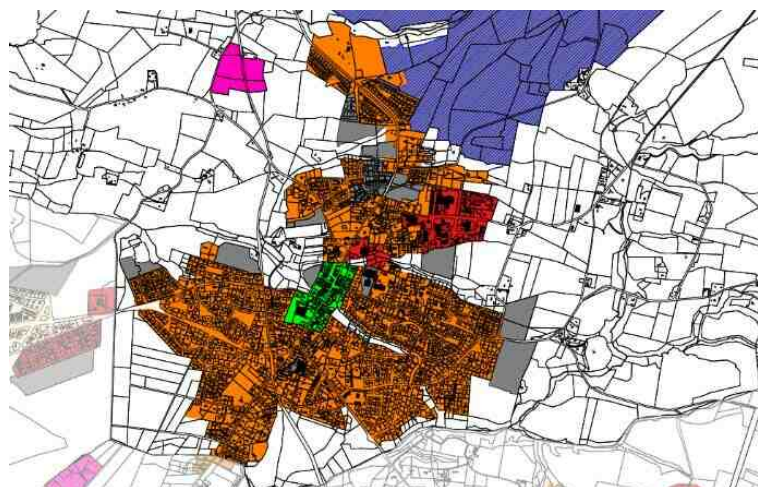
La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

## TOSSE

→ **Objectif** : Rehausser les hauteurs de constructions, sans élever d'un étage supplémentaire (R+1 maximum). En effet, la règle initiale, de 6m à l'égout et 8m au faitage, ne permettait pas respecter l'inclinaison des pentes de toit fixées entre 35% et 45%, pourtant garante du respect de l'architecture traditionnelle. Ainsi, les hauteurs au faitage seront majorées à 9m maximum.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.6 (hauteur)

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 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage. Pour les toitures terrasses la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres. Cette hauteur au faitage est ramenée à 3,5 mètres pour les annexes situées dans la bande de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

## C7. PATRIMOINE (3.2.7)

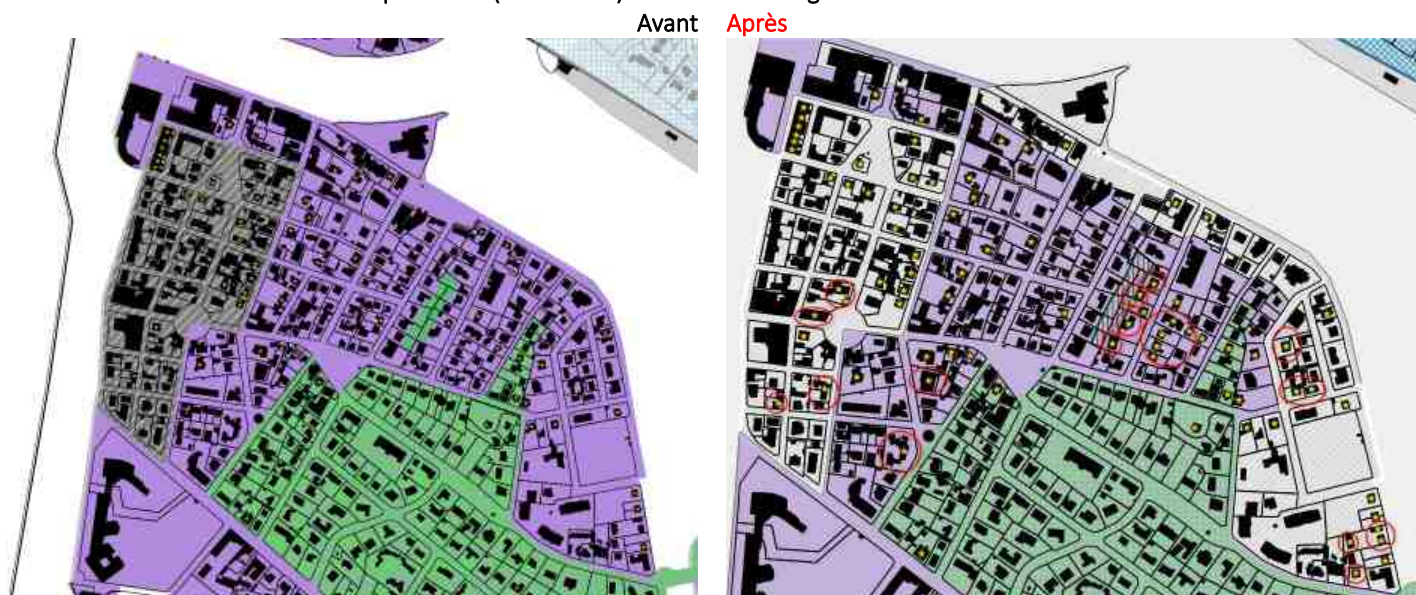
### CAPBRETON

→**Objectif** : En lien avec l'étude réalisée sur le front de mer, ajout de protections sur des habitations à valeur patrimoniale. 5 bâtis sont identifiés au sein de l'OAP Front de port (- BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034) créée avec le projet de modification n°4 du PLUi, 1 bâti(BT109) est identifié au sein de l'OAP Front de mer et en au sein du tissu urbain environnants nous sont identifiés 12 bâtis et annexes (BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 (annexe) -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244).



Parcelles concernées : - BS0013 - BS0219 -BS0254 -BS0027 -BS0034 -BT109 -BT0088 -BT0089 -BT 520 456 et 521 -BT0133 -BT0369 -BT0230 -BT0229 -BT0228 -BT0227 -BT0425 -BT0245 -BT0244

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (Patrimoine) et l'annexe du règlement écrit du PLUi



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

## LABENNE

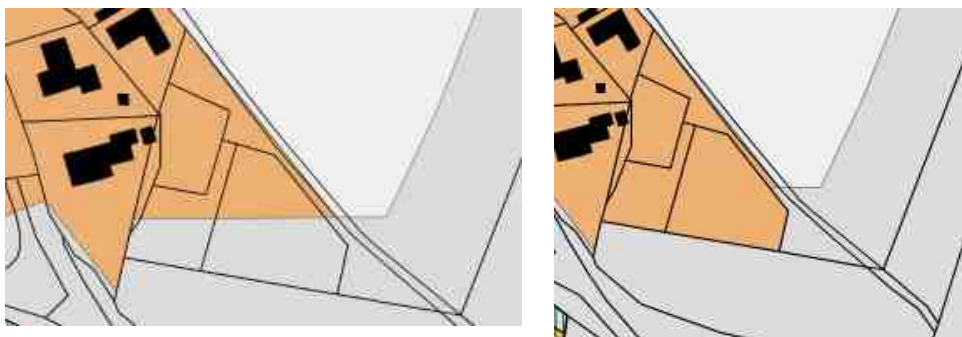
→**Objectif** : Suite à l'achèvement de travaux au bord de l'autoroute A63, il est nécessaire de mettre en cohérence les règles architecturales sur un foncier communal. Passer les parcelles de non réglementé à degré architecturale 5.

Parcelles concernées : B1305

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



Avant **Après**



→**Objectif** : Sur l'allée du Maine, il s'agit d'ajouter une protection d'alignement d'arbres sur les parcelles AA0009 10 et 11. Cette prescription s'étend jusqu'au portail du centre de vacances.

Parcelles concernées : AA09 10 et 11

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)


Avant **Après**

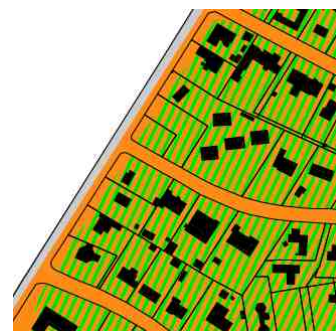
### Patrimoine végétal :

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

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

• Arbre remarquable à protéger

 Alignement d'arbres ou haie à protéger



## SEIGNOSSE

→**Objectif** : ajouter 3 secteurs en couvert boisé à préserver (sur une superficie totale de 7500 m<sup>2</sup>) en zone Urbaine afin d'avoir une cohérence dans la protection paysagère de ces 3 quartiers (centre-ville, Etang noir et Yreye).

Parcelles concernées : AA 187 AB 1 et AB 2 et AN 69 à AN 77, AN 228  
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)



Avant **Après**



### Patrimoine végétal :

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

## SOUSTONS

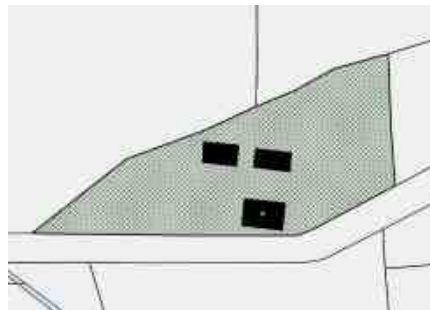
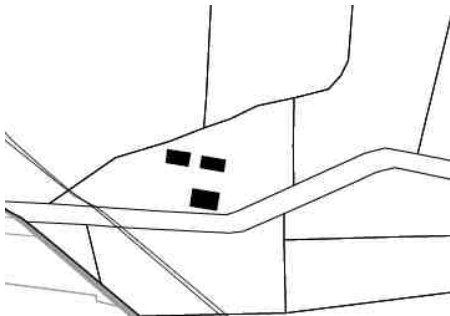
→ **Objectif** : Au sein du secteur du Gailhou, volonté de classer en en Aerial la parcelle CE60 et de classer en patrimoine remarquable la bâtisse située en bord de route. Il sera important de « Conserver dans l'état le bâti : conserver la volumétrie, les percements, la nature et la couleur des matériaux apparents ».



Parcelles concernées : CE 60

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**



### Patrimoine bâti et végétal

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

### Patrimoine bâti :

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



→ **Objectif** : Ajouter un couvert boisé à préserver sur la parcelle AB456 (parcelle mère) afin de préserver l'espace libre côté route.

Parcelles concernées : AB456 devenue AB 638 et 639

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**

### Patrimoine végétal :

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

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

• Arbre remarquable à protéger

— Alignement d'arbres ou haie à protéger

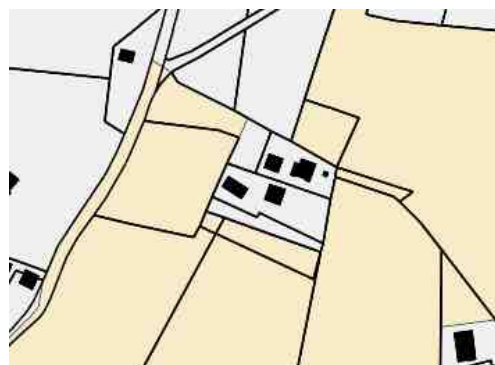
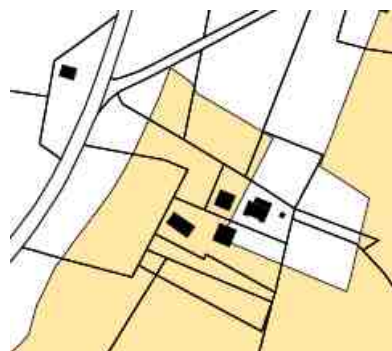


→**Objectif** : Une erreur matérielle est intervenue lors de la modification n°3 du PLUi, uniquement sur le plan patrimoine, concernant un décalage dans la matérialisation des limites entre zone Agricole et zone Naturelle. Afin de corriger ce décalage, le parcelle bâtie AS235 va repasser en totalité en zone Naturelle et son environnement immédiat en zone Agricole conformément au plan 3.2.1 Zonage.

Parcelles concernées : AS235

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.7 (patrimoine)

Avant **Après**



**Zone agricole et naturelle (A et N)**

■ Zone agricole

□ Zone naturelle

## C8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

### CAPBRETON

→ **Objectif** : déplacer un corridor en pas japonais existant sur les parcelles AH184 et AH183 classées en zone Urbaine dans la Zone d'activités économiques des 2 pins. Ce déplacement vers l'Ouest (sur la parcelle AH289) s'accompagne d'une augmentation de la superficie du pas japonais, passant de 1 200 m<sup>2</sup> à environ 1 700 m<sup>2</sup>.



La volonté est de préserver l'écrin végétal autour de la zone d'activité des 2 pins, en recréant une ceinture en Corridor en pas japonais

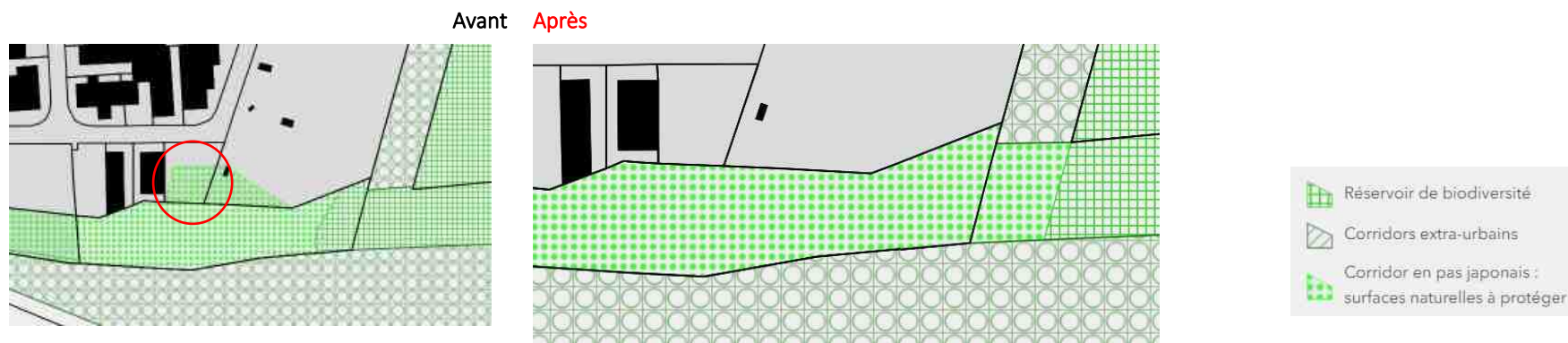
Une expertise écologique a été réalisée sur ces espaces afin d'évaluer l'organisation du site (cf. annexe à la notice environnementale). Situé à l'est de Capbreton, le secteur combine des forêts de pins et des zones d'activités. Quatre parcelles ont été analysées.

Les parcelles AH184 et AH183 se distinguent par leur faible valeur écologique. La parcelle AH184, une lande sèche issue d'un ancien déboisement, est envahie par des espèces exotiques et ne comporte pas d'arbres. La parcelle AH183, en partie occupée par une activité industrielle, présente une végétation similaire. Enclavées dans une zone d'activités, ces deux parcelles ne présentent pas d'intérêt écologique notable ni d'habitats favorables aux espèces forestières.

En revanche, les parcelles AH289 et AH288, situées à l'Ouest, forment une forêt mixte sur un relief pentu et abritent un écosystème plus riche. Elles constituent un corridor écologique, favorisant les déplacements de la faune forestière et accueillant des espèces d'intérêt patrimonial.

**Parcelles concernées : AH184, AH194 et AH289**

**Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)**





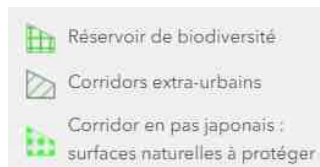
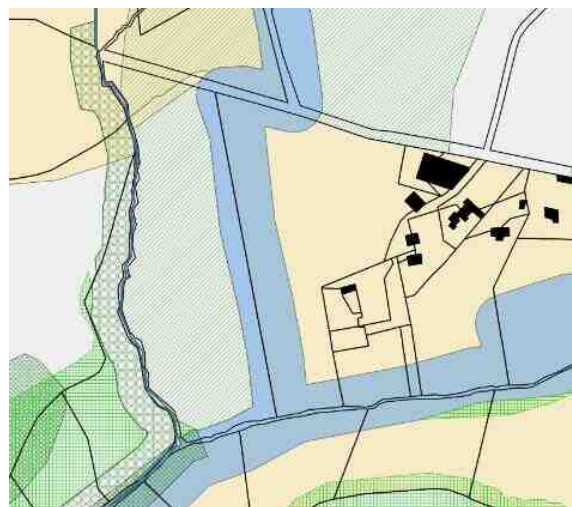
## MAGESCQ

→ **Objectif** : il s'agit de déplacer un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue actuellement situé sur une activité agricole d'élevage de volaille (d'une superficie de 20 010 m<sup>2</sup>) vers l'Ouest du secteur (sur une superficie légèrement supérieure d'environ 21 500m<sup>2</sup>). Le secteur actuellement couvert par ce corridor écologique correspond à un siège d'exploitation qui est bien identifié dans le diagnostic agricole, avec des bâtiments d'élevage. Le secteur est anthropisé et en grande partie artificialisé, correspondant très peu à la définition d'un corridor écologique. Au contraire, le secteur situé à l'Ouest possède des boisements et permettra de garantir une continuité dans le tracé du corridor, ainsi connecté à la trame bleue et au site Natura 2000 situé au Sud et Sud Ouest.

**Parcelles concernées : A533 et A1**

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)

Avant **Après**

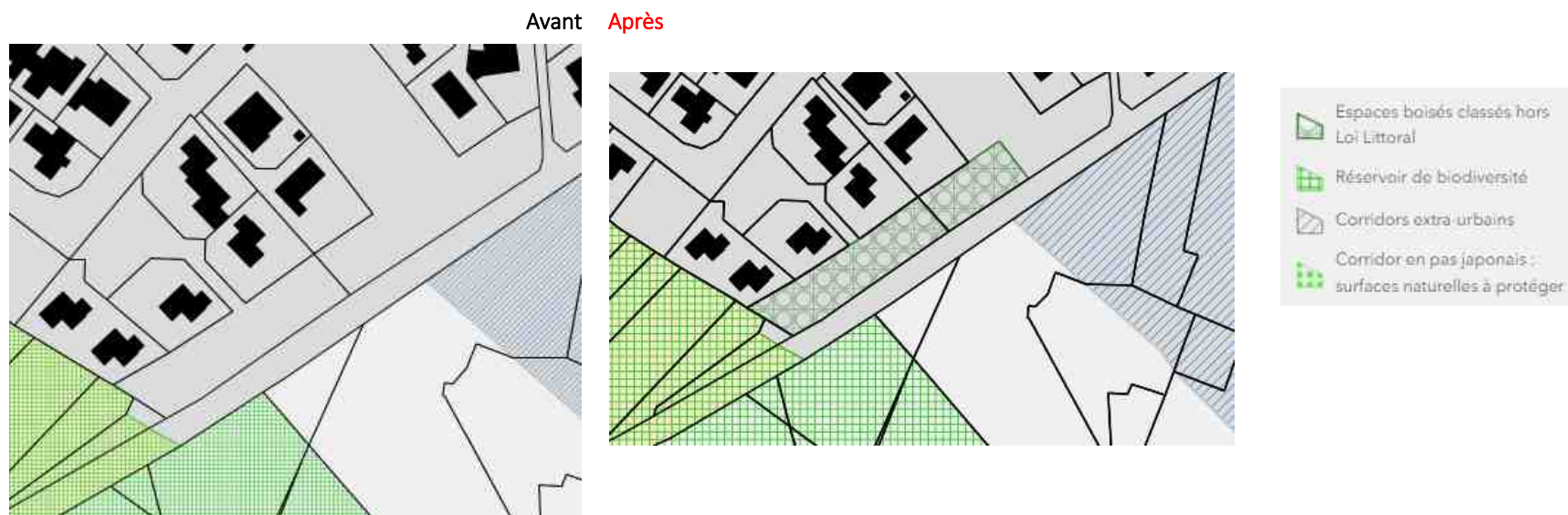


## SOUSTONS

→**Objectif** : Afin de préserver un espace libre boisé situé entre la route de l'étang d'Hard, et le lotissement existant, par un classement en Espace Boisé Classé (d'une superficie d'environ 2400 m<sup>2</sup>).

Parcelles concernées : BW1059

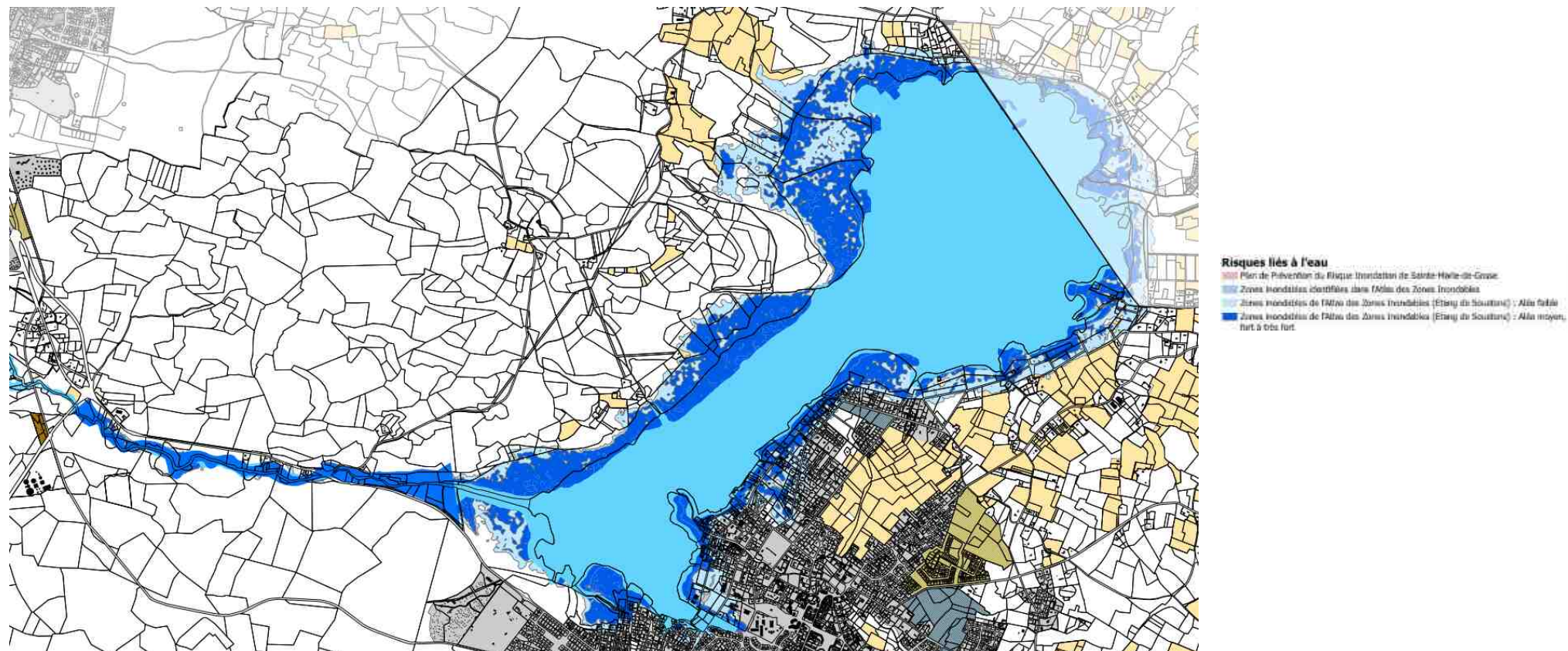
Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.8 (trame verte et bleue)



### C9. RISQUES (3.2.9)

## ATLAS DES ZONES INONDABLES

→**Objectif** : Intégration de l'Atlas des Zones Inondables autour du courant et de l'étang de Soustons transmis par les services de la Direction Département des Territoire et de la Mer (DDTM). En cohérence avec le rétro-zonage (zone U vers zone N) autour de l'étang de Soustons.



## C10. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### SOORTS-HOSSEGOR

→ **Objectif** : Rectifier une erreur matérielle glissée dans la légende du plan 3.2.10 concernant l'implantation de bâti sur une même propriété.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.10 (implantation sur une même propriété)



Avant **Après**

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

■ Non réglementé

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins de 20 mètres.

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins de 25 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant-toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

■ Non réglementé

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins de 20 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

■ La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins de 25 mètres.  
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

La surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant-toits et éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux présentes règles d'implantation.

#### Données de contexte

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

■ Bâti

□ Parcelles

□ Communes

## C11. EMBLEMES RESERVES (3.2.11)

### ANGRESSE

→ **Objectif** : Précision apportée concernant la destination de l'emplacement réservé ANG07. La commune souhaite préciser sa largeur qui est de 10 mètres (déjà existant pour la création de voirie et voie verte) devant desservir l'OAP n°1.

**Bénéficiaire** : commune

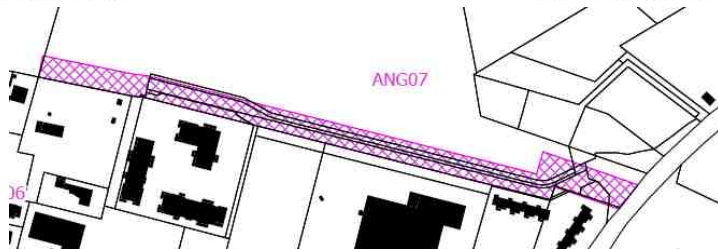
**Parcelles concernées** : ABO200, ABO199, ABO164, ABO165, ABO167, ABO168, ABO176, ABO177, ABO178, ABO167



Avant **Après**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M²
ANG01	Cimetière	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	Commune	2478,95

ANG01	Cimetière	BENEFICIAIRE ER	Commune	7230,11
ANG02	Agrandissement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	2189,63
ANG03	Accès et amorce de voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	1239,48
ANG04	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	489,67
ANG05	Voie à créer	BENEFICIAIRE ER	Commune	613,69
ANG06	Aménagement voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	105,35
ANG07	Création de voirie et voie verte - Largeur: 10m	BENEFICIAIRE ER	Commune	6739,85
ANG08	Emplacement réservé pour voirie	BENEFICIAIRE ER	Commune	562,50
ANG09	Equipement public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2478,95



## BENESSE MAREMNE

→ **Objectif** : Modification du périmètre de l'emplacement réservé BEN25. La commune souhaite déplacer en partie l'emplacement réservé sur le chemin contigu déjà existant.

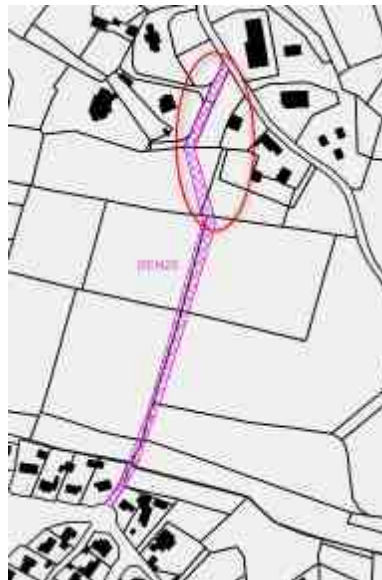
Bénéficiaire : commune    Superficie estimée : 1300 m<sup>2</sup>

Parcelles concernées : AI0730 et AI0733

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



 Emplacements réservés

## CAPBRETON

→ **Objectif** : Suppression de 5 emplacements réservés :

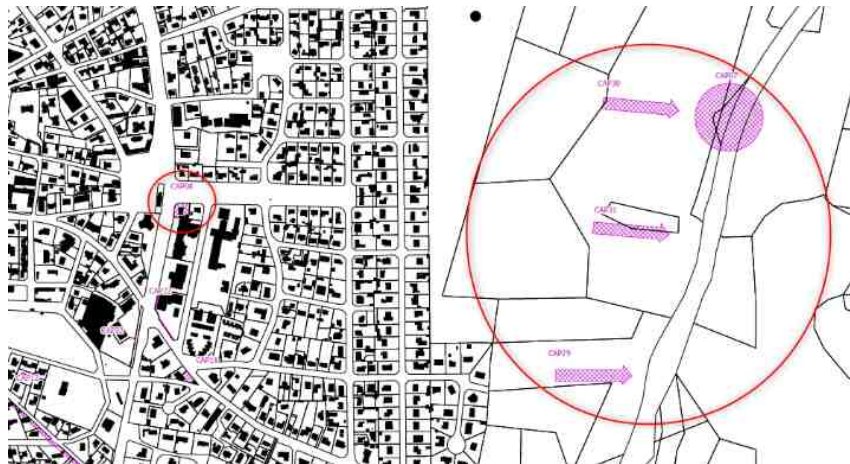
- \* CAP07 suite à la réalisation du giratoire
- \* CAP29, CAP30, CAP31 suite à l'abandon du projet de ZACOM
- \* CAP08 : Projet Rayon Vert concernant la réalisation de 95 logements sociaux.

Parcelles concernées : AL0068, AL0008, AL0071 et AS0004

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



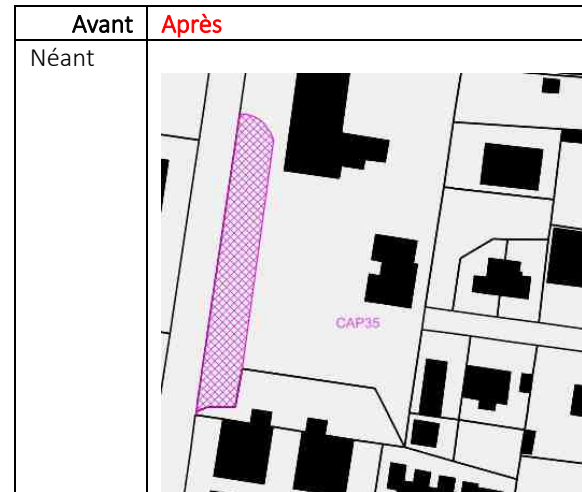
 Emplacements réservés



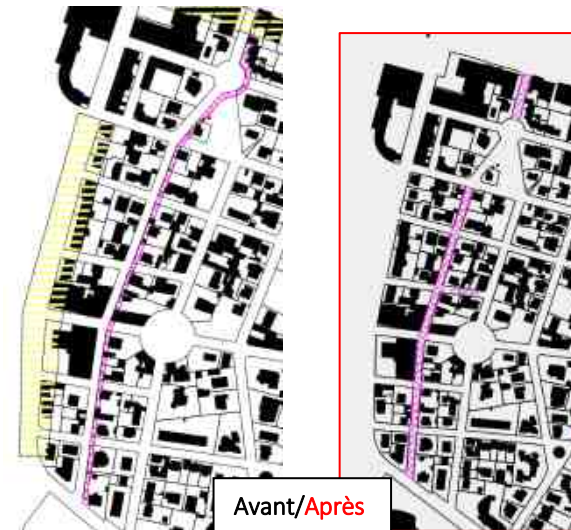
→ **Objectif** : Création d'un emplacement réservé **CAP035** à destination de stationnement. Bénéficiaire : Commune

Parcelle concernée : AS0304

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés



→ **Objectif** : Modifier le périmètre ainsi que la largeur de l'emplacement réservé CAP024 situé rue de Madrid en cohérence avec l'étude urbaine réalisée sur ce secteur suite à la levée des PAPAG (Front de port et Front de Mer). Une largeur de 10 mètres est appliquée de part et d'autre de l'axe principal.

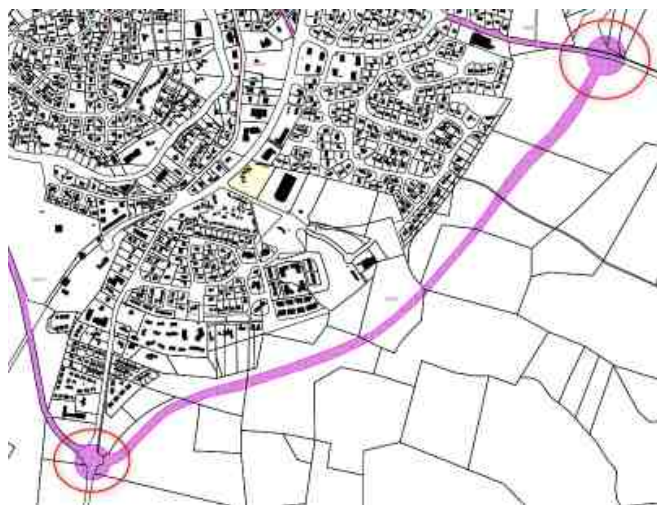


→ **Objectif** : Modification du périmètre de l'emplacement réservé CAP015, les giratoires situés au Nord et au Sud ont été réalisés. Il n'est plus nécessaire de les matérialiser.

Parcelles concernées : AW0025, AL0060, AL0074, AL0062 et AL0005

Cette modification entraîne la modification du plan règlementaire 3.2.11. Emplacements réservés

Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Modification de la largeur des emplacements réservés **CAP026 CAP027 CAP028** prévus pour un élargissement de la voie afin de créer une piste cyclable (actuellement environ 12mètres). Volonté de la commune de réduire la largeur nécessaire pour la piste cyclable à 3 mètres.

Extension de l'emplacement réservé **CAP026** sur les parcelles voisines (AP0208 et AP0213), allant au sud jusqu'à l'Avenue de Junqua et au nord jusqu'à la rue des Acacias afin de garantir une continuité cyclable et d'être en cohérence avec le schéma cyclable existant à Capbreton ainsi que les travaux projetés sur le Boulevard du Docteur Junqua.

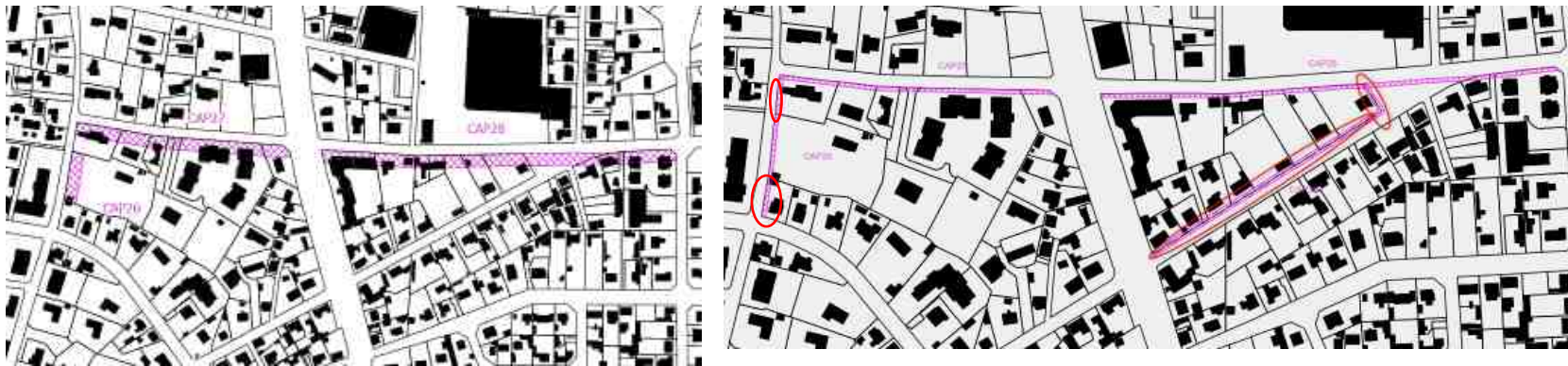
Création d'un emplacement réservés le long de l'Avenue du maréchal FOCH et en bordure du giratoire (4mètres de large), suite au passage à double sens de cet axe, après une phase de test.

**CAP33 : Destination** réaménagement de la voirie pour du stationnements / **Bénéficiaire** : commune

Parcelles concernées : AP0208, AP0213, AS0102, AS0103, AS0104, AS0099, AS0098, AS0097, AS0345, AS0344, AS0090

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Créer un nouvel emplacement réservé (**CAP34**) le long de l'Avenue de Verdun d'une largeur de 4mètres depuis la parcelle AV0371 jusqu'au rond-point du Boulevard des cigales. Cet emplacement réservé est destiné à la création d'une piste cyclable avec la commune de Capbreton en bénéficiaire.

**Destination** : Piste cyclable / **Bénéficiaire** : commune

Parcelles concernées : AR528, AR84 à AR86, AV76, AV78, AV291, AV294, AV366, AV81, AV354 et AV371

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



 Emplacements réservés

Avant **Après**

## LABENNE

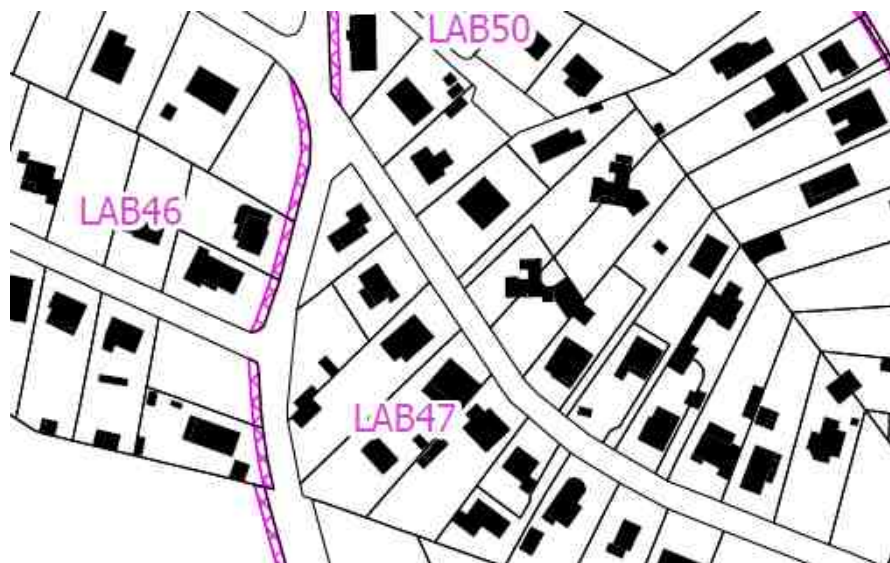
→ **Objectif** : Réduction de l'emplacement réservé LAB46 en terme de largeur afin de passer de +3mètres à + 1 mètres d'emprise.  
L'emplacement réservé va passer d'une surface de 256.26 m<sup>2</sup> à 90m<sup>2</sup>.

Parcelles concernées : AH309, AH94 et AH95

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11



Avant **Après**



LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	256,26
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	Commune	74,53

LAB45	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue de Bellocq (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1130,08
LAB46	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +1m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	90
LAB47	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Arbousiers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	129,79
LAB48	Emplacements réservés aux voies à élargir : Rue des Corciers (Emprise élargie à +3m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	74,53

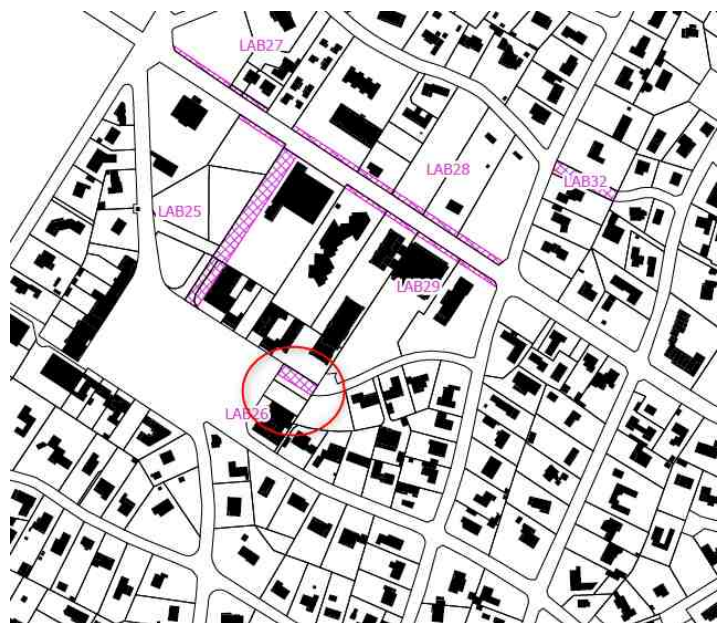
 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Modification de l'emplacement réservé **LAB26** en terme de largeur et de destination. En effet, nous passons d'un emplacement réservé d'une superficie de 311.44 m<sup>2</sup> à 81 m<sup>2</sup> ainsi la largeur est réduite à 2.5 mètres **pour la réalisation d'une voie douce (Allée de Clairbois)** en lieu et place d'une voie nouvelle dans le prolongement de l'Allée de Clairbois.

Parcelle concernée : AC18

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11

Avant **Après**



 Emplacements réservés

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	Commune	1745,93
LAB26	Voie nouvelle: prolongement de l'Allée du Clairbois	Commune	311,44

LAB25	Mail planté intégrant liaison routière et liaison douce (Emprise 12m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	1745,93
LAB26	Réalisation d'une voie douce (Allée du Clairbois)	BENEFICIAIRE ER	Commune	81

→ **Objectif** : Création d'un emplacement réservé sur les terrains de la RATP (camping) concernant la réalisation d'un projet mixte (logements sociaux, tourisme et services)

**Destination** : Logements sociaux, tourisme et services / **Bénéficiaire** : Commune

Parcelle concernée : AE116

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



LAB73	Pédagogie et culture	BENEFICIAIRE ER	Commune	1480,94
LAB74	Espaces et Services publics	BENEFICIAIRE ER	Commune	177,06
LAB75	Logements sociaux, tourisme et services	BENEFICIAIRE ER	Commune	49898

## MOLIETS

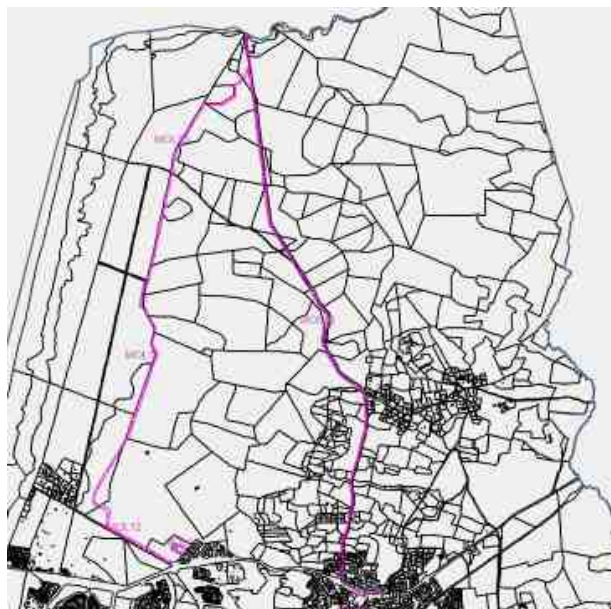
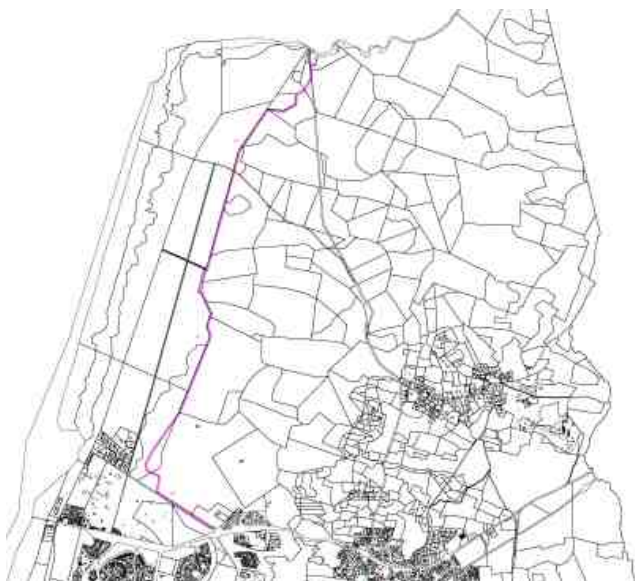
→ **Objectif** : Création d'un emplacement réserver **MOL16** à destination d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe. La piste cyclable partira du bourg de la commune en longeant la route départementale D328 afin de pouvoir relier le pont de Pichelèbe situé au Nord de la commune.

Destination : piste cyclable / Bénéficiaire : commune

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

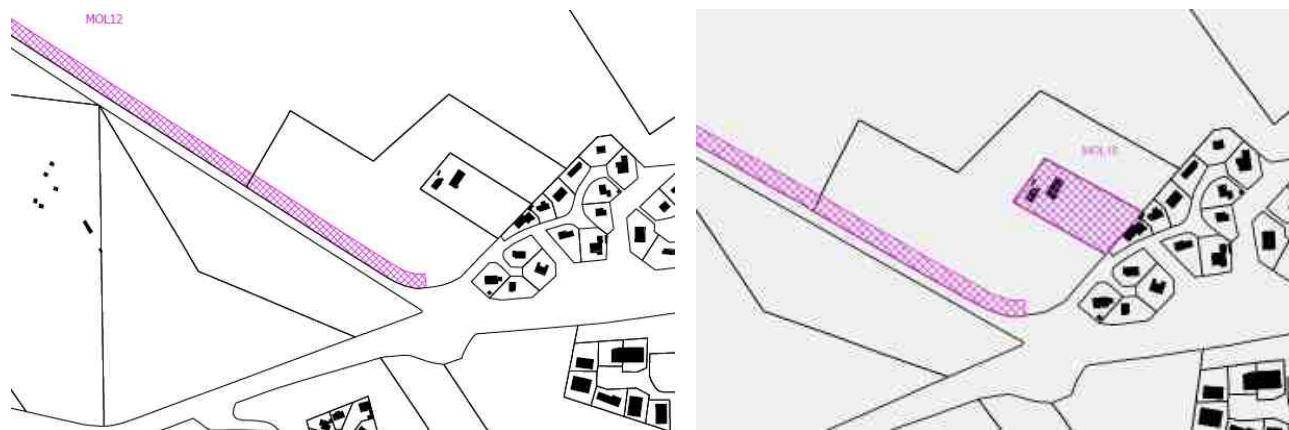
→ **Objectif** : Création d'un nouvel emplacement réservé (MOL15) sur une parcelle bâtie (n°BK39) située zone Urbaine. Le projet envisagé concerne la transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, dédié à la sensibilisation à l'environnement.


Destination : **Equipement public** / Bénéficiaire : commune

Surface estimée : 4950m<sup>2</sup>

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**

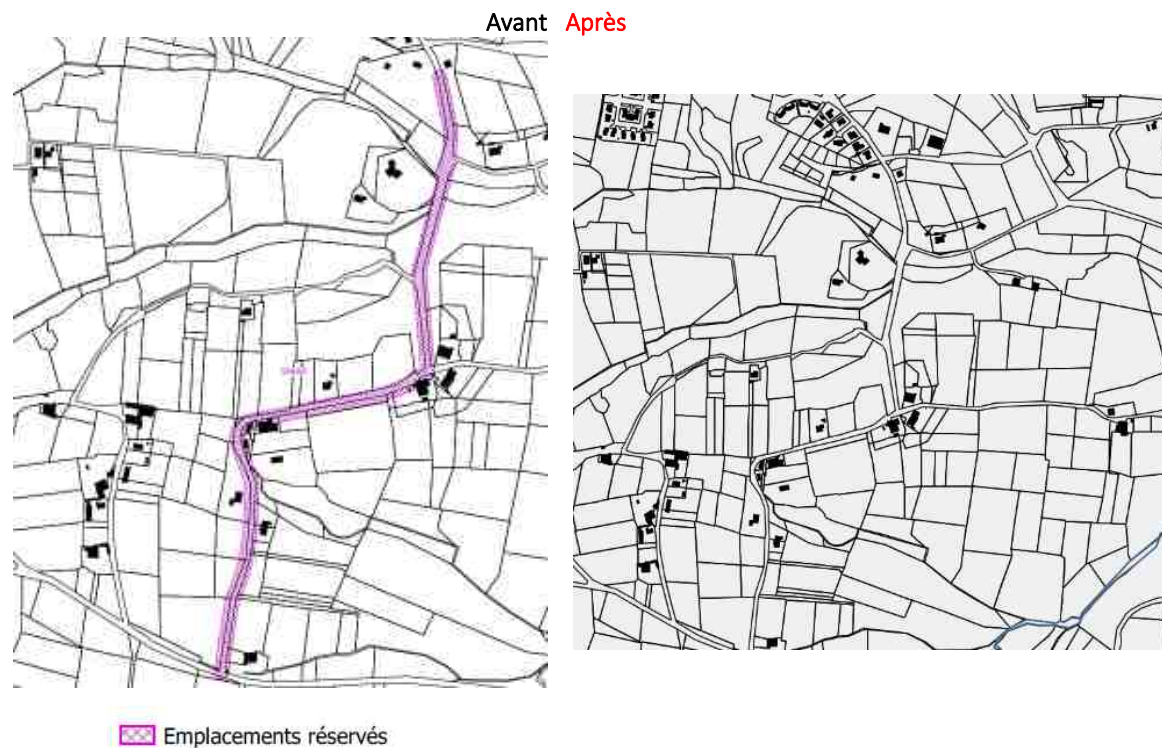


 Emplacements réservés

## SAINT MARTIN DE HINX

→ **Objectif** : Supprimer l'emplacement réservé **SMH05** destiné à un élargissement de la voie pour sécurisation de la route des vigneron.

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



→ **Objectif** : Afin de répondre aux besoins de professionnel de santé présent sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx. La commune souhaite modifier les destinations des emplacements réservés SMH1 et SMH2, actuellement à destination d'équipements publics (administratif et scolaire) afin de muter vers une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP). La collectivité reste bénéficiaire de ces emplacements réservés.

Parcelles concernées : H1618, H1620, H1699 et H1623

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**

Numéro	libellé	Bénéficiaire	Surface M <sup>2</sup>
SMH01	Equipement public	Commune	1949,86
SMH02	Equipement public (administratif/scolaire)	Commune	8321,57

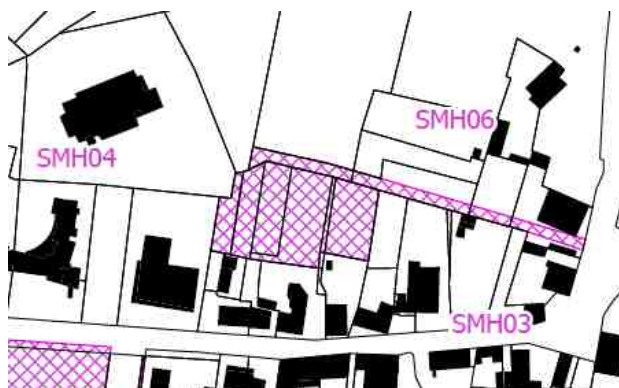
SMH01	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	1949,86
SMH02	Maison de santé pluriprofessionnelle	BENEFICIAIRE ER	Commune	8321,57

→ **Objectif** : Suite à la concrétisation des projets prévus sur l'emplacement réservé SMH03 la commune souhaite le supprimer. Concernant l'emplacement réservé **SMH04** ; il sera réduit et son périmètre concernera uniquement la parcelle H1705. Concernant l'emplacement réservé **SMH06**, suite à l'acquisition par la commune des parcelles H2144 et H2145 volonté de la commune de réduire le périmètre de cet emplacement réservé en excluant les parcelles acquises.

Parcelles concernées : H1705, H663, H664, H1459, H1460, H1461, H2144 et H2145

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



 Emplacements réservés

## SAINT VINCENT DE TYROSSE

→ **Objectif** : Création de trois emplacements réservés à destination d'équipements publics (ordures ménagères, giratoires etc....)

SVT27 : Destination : Equipement public (giratoire) / Bénéficiaire : Commune

SVT26 : Destination : Logement / Bénéficiaire : Commune

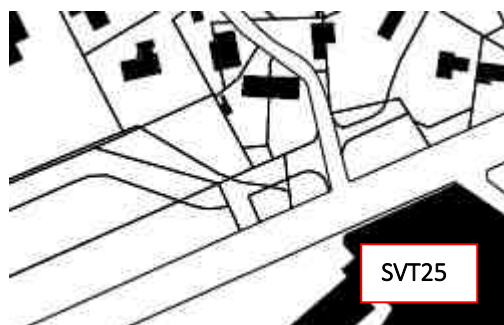
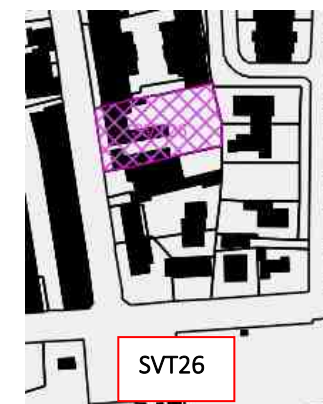
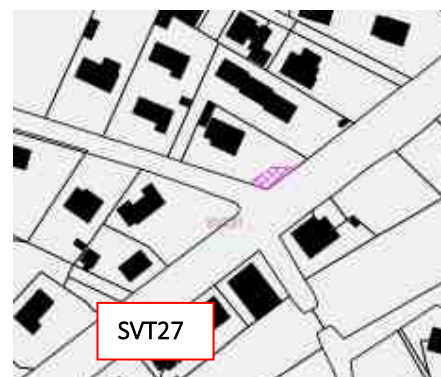
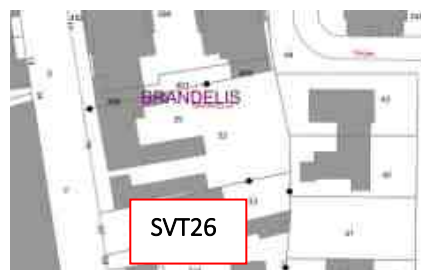
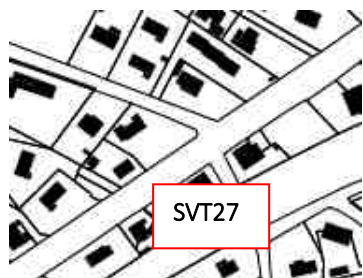
SVT25 : Destination : Equipement public (ordures ménagères) / Bénéficiaire : Commune

Parcelles concernées : AY65, AY66, AY68 et AD 160

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

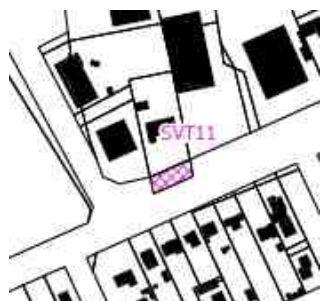
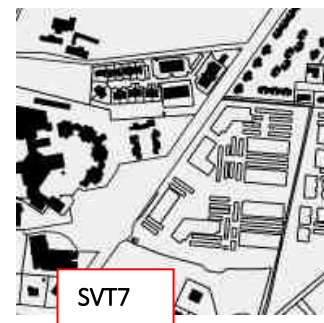
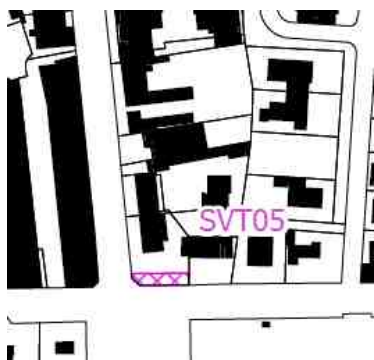
→ Objectif :

- Suppression de l'emplacement réservé SVT5 en cohérence avec le projet de Pôle d'Échange Multimodale (PEM) choisi ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT7 suite à la réalisation du quai de bus ;
- Suppression de l'emplacement réservé SVT11 suite à l'acquisition par la commune de la parcelle.

Parcelles concernées : AW119, AX293 et BK316

Ces modifications entraînent la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant Après



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : En cohérence avec la création d'une nouvelle OAP sur ce secteur, la destination de l'emplacement réservé **SVT22** va évoluer d'un espace de stationnement vers un espace vert et un espace public.

La destination de l'emplacement réservé **SVT6** est reformulée, dans un souci de clarté : l'objectif est l'aménagement d'une voie de liaison permettant le franchissement du ruisseau et le délestage de la voie romaine.

Parcelles concernées : BK218, BK148 et BK149

Avant **Après**

SVT03	Création d'un carrefour	Commune	1212,08
SVT05	Aménagement de la voirie pour fluidifier et sécuriser la circulation (suite à étude circulation)	Commune	113,4
SVT06	Création franchissement pour aménagement d'une voie romaine	Commune	9314,53

SVT03	Création d'un carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	1212,08
SVT06	Aménagement d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	9314,53
SVT12	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4936,87

SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	Commune	4130,4
SVT22	Stationnement	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	Commune	3061,32

SVT20	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	356,87
SVT21	Elargissement du chemin de Baron - 10 mètres de part et d'autres de l'axe	BENEFICIAIRE ER	Commune	4130,4
SVT22	Espace vert et espace public	BENEFICIAIRE ER	Commune	2532,32
SVT23	Elargissement voirie Allée des Chanterelles (emprise 5m)	BENEFICIAIRE ER	Commune	3061,32

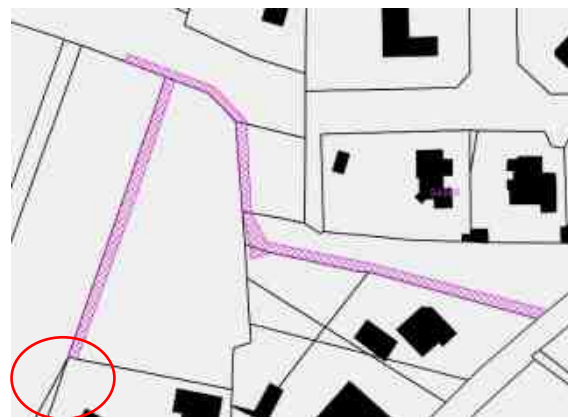
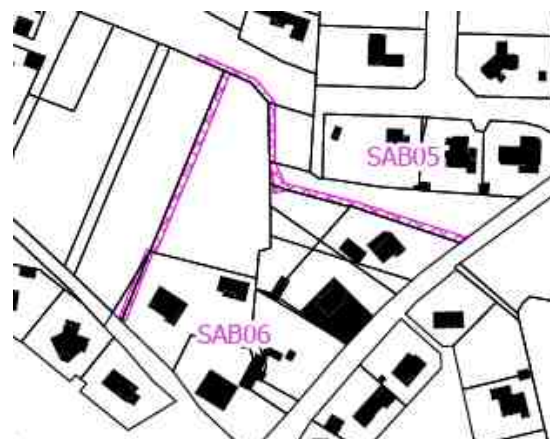
## SAUBRIGUES

→ **Objectif** : Suppression de l'emplacement réservé SAB6

Parcelles concernées : AB355

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



 Emplacements réservés



## SOUSTONS

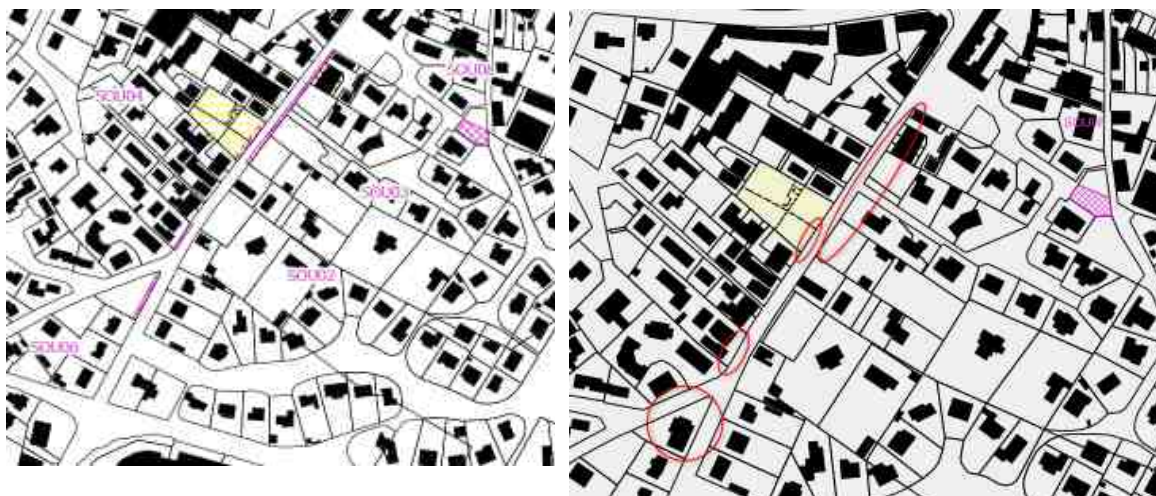
→ **Objectif** : Suite à la réalisation des aménagements par la commune les emplacements réservés n°2, n°3, n°4 et n°6 seront supprimés. Ils sont situés Avenue du Maréchal Lattre de Tassigny

Parcelles concernées : BW208, B567,BW388 , BW386, AI28,AI561,AI562,AI502,AI499,AI500,AI501

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



Avant **Après**



 Emplacements réservés

→ **Objectif** : Suite à la caducité du PAPAG situé à l'Ouest du centre bourg, trois emplacements réservés seront créés à destination d'équipement public à vocation sportive et stationnement associé.


**Bénéficiaire** : commune

**Parcelles concernées** : AC 337, 336, 335, 309, 310, 311 et 312

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)

Avant **Après**



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

 Emplacements réservés

SOU01	Création d'une voie de liaison	BENEFICIAIRE ER	Commune	2156,59
SOU05	Création d'une liaison piétonne et cyclable (largeur 9m) *entre la plac	BENEFICIAIRE ER	Commune	746,92
SOU07	Création d'un équipement sportif	BENEFICIAIRE ER	Commune	3430,13
SOU08	Création d'un accès	BENEFICIAIRE ER	Commune	325,65
SOU09	Création d'un parc de stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	677,19
SOU10	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	726,55
SOU11	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	808,22
SOU12	Création d'un accès pompier (9 mètres)	BENEFICIAIRE ER	Commune	162,94
SOU13	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,21
SOU14	Création d'un aménagement du carrefour	BENEFICIAIRE ER	Commune	475,82
SOU15	Extension centre social	BENEFICIAIRE ER	Commune	703,2
SOU16	Maison de santé	BENEFICIAIRE ER	Commune	657,02
SOU17	Voie douce	BENEFICIAIRE ER	Commune	306,03
SOU18	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1519,77
SOU19	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	896,54
SOU20	Liaison piétonne le long du Bouyic	BENEFICIAIRE ER	Commune	1256,64
SOU21	Équipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	3098
SOU22	Équipement public à vocation sportive et stationnement associé	BENEFICIAIRE ER	Commune	2373

## VIEUX BOUCAU

→ **Objectif** : Dans le cadre du projet d'aménagement du groupe scolaire, la commune souhaite réorganiser une entrée au sein du groupe scolaire afin de mieux sécuriser l'accès piétons. Un emplacement réservé sera créé à destination d'aménagement de stationnement.

Bénéficiaire : commune

Parcelle concernée : AL0260

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.11 (emplacement réservé)



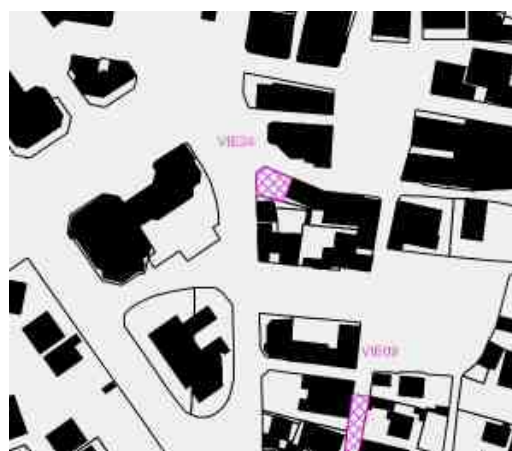
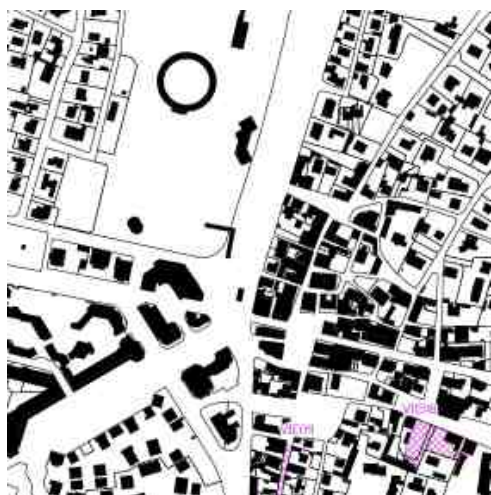
→ **Objectif** : Volonté de la commune de créer un emplacement réservé pour un projet de bâtiment pour la police municipale ainsi que la création de logement à l'étage.

Destination : équipement public (bâtiment municipal) / Bénéficiaire : Commune

Superficie : 124 m<sup>2</sup>

Parcelle concernée : AL0339

Avant **Après**



 Emplacements réservés

VIE22	Poumon vert	BENEFICIAIRE ER	Commune	3897,63
VIE23	Logements sociaux	BENEFICIAIRE ER	Commune	5154,48
VIE24	Bâtiment municipal	BENEFICIAIRE ER	Commune	124
VIE25	Aménagement stationnement	BENEFICIAIRE ER	Commune	798

## D. OAP : ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

### ANGRESSE

**Objectif / PROGRAAMMATION :** Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités du futur projet de 20 à 25-30 logements/ha, permettant la réalisation de 100 à 120 logements (au lieu de 80 logements).

		Avant	Après
<b>B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER</b>			
<b>1/Echéancier</b>	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme		<b>1/Echéancier</b> L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble		<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b> Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
<b>3/Programmation</b>			<b>3/Programmation</b>
Forme urbaine	<i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>		<i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>
Densité brute OAP	20 logts/ha		<del>20</del> 25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha		10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha		3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 80 logements.		<b>Entre 100 et 120 logements.</b>

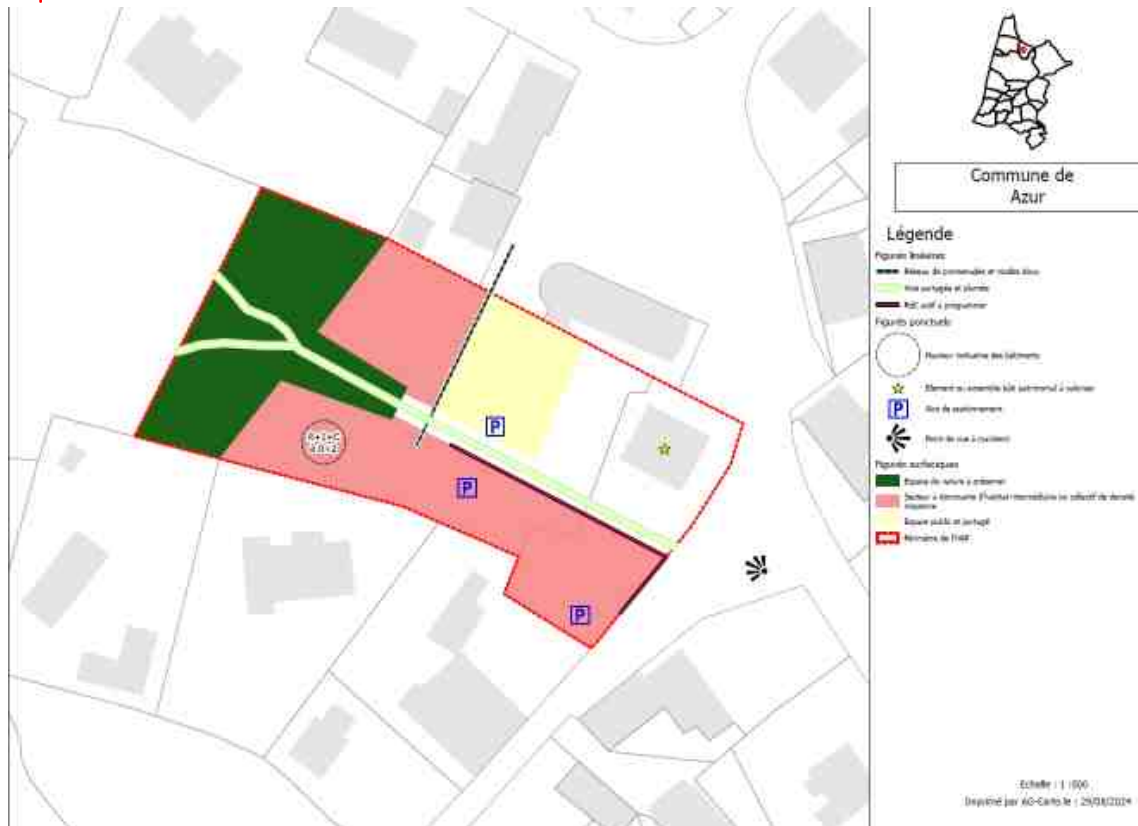
## AZUR

Objectif : suite à l'élaboration d'un plan guide en septembre 2023, il s'agit de créer une OAP Cœur de bourg afin de le densifier et de le faire évoluer pour accueillir les services de proximité attendus par les habitants.

- Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire
- Associer densité et services de proximité : le niveau d'équipements du cœur de bourg justifie une densification résidentielle. Les opérations neuves peuvent accueillir des RdC commerciaux.
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti pour proposer une densification contemporaine et une diversification des formes urbaines
- Travailler en synergie espaces publics et opérations privées

Avant  
Néant

Après



## MIXITE FONCTIONNELLE

**Objectif** : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, favoriser une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

Avant  
Néant

Après

**OAP n°1** : Les secteurs d'extension sont localisés chacun en continuité d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront 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 agricole ou naturel.

**OAP n°2** : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, ce site a vocation à recevoir une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

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"><li>▪ Artisanat et Commerce de détail (<i>sauf OAP2</i>)</li><li>▪ Restauration (<i>sauf OAP2</i>)</li><li>▪ Commerce de gros</li><li>▪ Industrie</li><li>▪ Entrepôt</li><li>▪ Exploitation agricole</li><li>▪ Exploitation forestière</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Habitat, sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</li><li>▪ Activités de service accueillant du public</li><li>▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li><li>▪ <b>OAP2 : Artisanat et Commerce de détail</b></li><li>▪ <b>OAP2 : Restauration</b></li></ul>

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION

**Objectif :** Densifier le cœur de bourg en respectant l'identité du territoire et associer densité et services de proximité. Les formes urbaines doivent être diversifiées et comporter de l'habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne (30-35 log/ha, 12-15 logements) Les typologies de logement devront être adaptées aux besoins locaux, en privilégiant des petits et moyens logements (T1 au T4) pour les jeunes et les séniors. Une résidence intergénérationnelle serait souhaitable. Un minimum de 25% de locatif social est également imposé.

Avant  
Néant

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
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	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 : habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 30 à 35 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha OAP n°2 : 4500 m <sup>2</sup>
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements OAP n°2 : environ 15 logements

### C. MIXITE SOCIALE

OAP n°1 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.

OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE

### Objectif :

- Créer un espace public partagé en prolongement de la place existante
- S'appuyer sur les typologies du patrimoine bâti, en adoptant une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières,
- Veiller au traitement paysager du projet à travers la préservation de la trame arborée existante, le traitement de la lisière du bourg et le maintien de point de vue ouvert.

Avant  
Néant

Après

### 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 voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera 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.
- **Pour l'OAP n°2, créer un espace public partagé en prolongement de la place et permettre le prolongement de cette place/zone de rencontre avec quelques places de stationnement public.**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- **OAP n°1 / Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.**
- **OAP n°2 / Les constructions auront une hauteur allant de R+1+C voire R+2.**

## 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.
- Les références architecturales étrangères à la région 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.
- **Pour l'OAP n°2, adapter une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières, en R+1+C voire R+2.**

## 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.
- 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.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- **Pour l'OAP n°2 :**
  - **Préserver la trame arborée existante**
  - **Travailler la lisière du bourg par un espace de nature se prolongeant jusqu'au ruisseau de la Dèche, aménager un cheminement doux.**
  - **Maintenir le point de vue ouvert sur le paysage**

## ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

### Objectif :

- Adapter l'offre en stationnement résidentiel (sous socle bâti ou principe de courée végétalisée°
- Aménager des cheminements doux

Avant  
Néant

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 :

- Pour l'OAP n°1 : rue de Taheurat pour rejoindre la rue Bel Air.
- Pour l'OAP n°2 : route du Lac. Des cheminements doux (piétons ou cyclables) relieront le projet à la place du village et au ruisseau de la Dèche.

### 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°2, adapter l'offre en stationnement résidentiel sous socle bâti ou principe de courée végétalisée.

### C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Azur.

## BENESSE MAREMNE

**Objectif :** Dans un contexte de sobriété foncière accrue, optimiser le foncier constructible en augmentant les densités maximales autorisées sur l'OAP n°3, de 55 à 70 logements.

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 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 / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 et n°3 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m <sup>2</sup> non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 55 logements

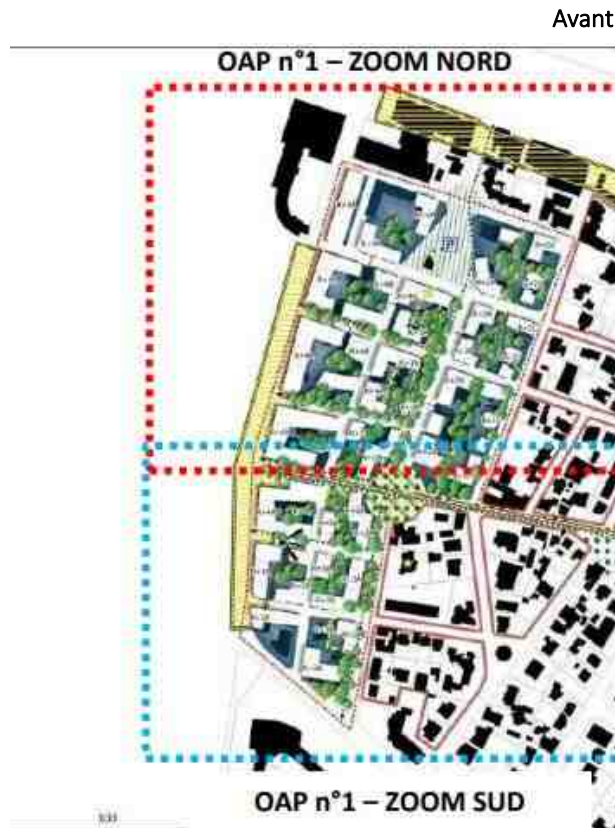
Après

3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 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 / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m <sup>2</sup> non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 55 70 logements

## CAPBRETON

### OAP FRONT DE MER

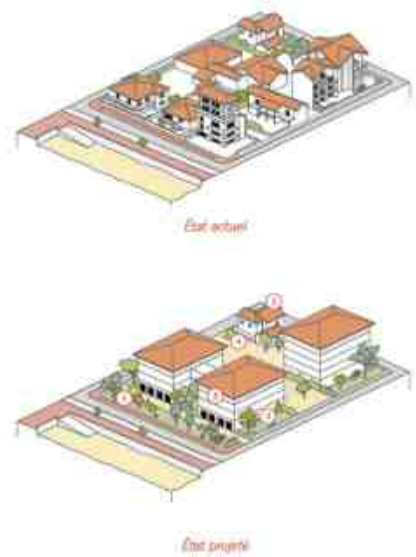
→ **Objectif** : suite à la levée du PAPAG du front de mer, modification de l'OAP pour tenir compte des risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et pour accompagner la mutation du tissu urbain. Ce schéma forme une réponse à l'aménagement du front de mer avec deux principes majeurs. Premièrement, la mise en place de la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant ainsi le front de mer. Deuxièmement, les bâtiments neufs seront implantés perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités. Ces deux interventions permettront de faire face à la fois au caractère hétéroclite du front de mer et aux aléas climatiques. L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.



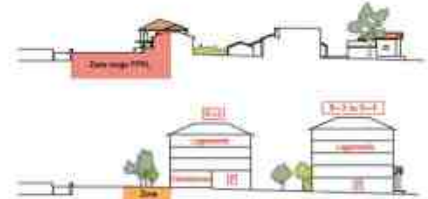
INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFILS TYPES : Illustrer les grands principes d'aménagement à l'échelle d'îlots types, en particulier pour la bande privée réglementée exposée aux risques littoraux.

### OAP Front de mer : grands principes

UNITÉ DU FRONT DE MER ET POROSITÉ VERS LE COEUR D'ÎLOT

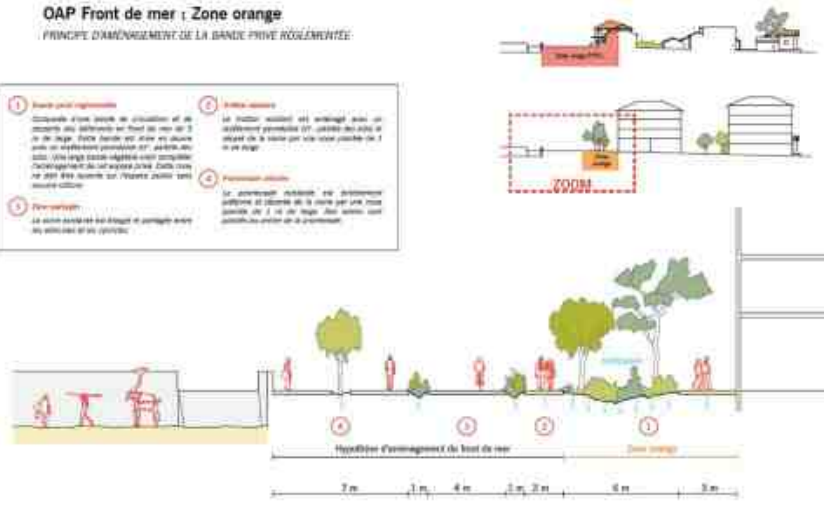


- 1 **Bande privée réglementée**  
Suite à l'arrivée du PPRAL, cet espace est en zone rouge.  
Il faut donc l'adapter à un aménagement juste réglementaire (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace alloue à la fois un caractère résidentiel pour l'habitat individuel, mais également d'un habitat collectif conçu en collaboration avec les administrations maritimes (limitation de hauteur et espaces désimperméabilisés). Voir aussi les principes d'aménagement page suivante.
- 2 **Implantations**  
En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et éviter les risques de surimperméabilisation (limitation de hauteur et espaces désimperméabilisés).  
Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. palette des sols ci-après).  
La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, en fonction avec davantage les espaces perméables et habitables (cf. palette végétale ci-après).
- 3 **Implantations résidentielles**  
Dans une zone résidentielle insérée à la fois au sein et à l'extérieur de l'îlot, les implantations doivent être conçues et réalisées en cohérence avec le caractère résidentiel et collectif de la zone. Elles doivent être conçues et réalisées en cohérence avec les principes de l'ART.
- 4 **Implantations commerciales**  
En front de mer, les nouvelles implantations doivent être conçues, intégrant par la scénarisation architecturale en rez-de-chaussée accueillant des commerces.  
La première rangée d'îlot devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la zone avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formés (cf.).  
La seconde rangée d'îlot sera en R+0 ou R+1. Caractéristique du bloc devant répondre des prescriptions liées à son caractère architectural, urbain et paysager.
- 5 **Implantations industrielles**  
Le module de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se matérialise sur le domaine privé. Chaque véhicule doit proposer une déviation pour le stationnement résidentiel (2,5 place / logement). Les places de stationnement peuvent être situées au cœur des unités fonctionnelles ou sur les zones désimperméabilisées au sein des îlots ou de l'extérieur des bâtiments destinés à cet usage. Des équipements urbains et verts seront conçus dans les aménagements.



### OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉE RÉGLEMENTÉE



- 1 **Bande privée réglementée**  
Composé d'une partie de circulation et de stationnement destinés au rez-de-chaussée des bâtiments résidentiels et commerciaux. L'implantation de ces bâtiments doit être conçue en cohérence avec les principes de l'ART.
- 2 **Implantations**  
Les bâtiments doivent être implantés dans un espace perméable (cf. palette des sols) et être conçus en cohérence avec les principes de l'ART.
- 3 **Implantations résidentielles**  
Les bâtiments doivent être implantés dans un espace perméable (cf. palette des sols) et être conçus en cohérence avec les principes de l'ART.
- 4 **Implantations commerciales**  
Les bâtiments doivent être implantés dans un espace perméable (cf. palette des sols) et être conçus en cohérence avec les principes de l'ART.

**MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :**

- Etant donné l'ampleur des mutations envisagées sur le front de mer et afin d'accompagner une mutation progressive du tissu urbain, simplifier les modalités d'aménagement en supprimant le phasage (3 tranches maximum pour chaque îlot)
- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une unité bâtie sur le front de mer.

		Avant	Après
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs	1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).	2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. <b>Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)</b>
3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.		OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante <b>et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.</b>

## TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Création d'une zone réglementée de 25m tenant compte du recul du trait de côte et des risques de submersion marine, actant son inconstructibilité et imposant un traitement qualitatif des espaces publics (végétalisation, absence de clôtures, revêtements perméables, noues pour infiltration)

	Avant	Après
<p><b>Traitement des espaces partagés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.</li> <li>• Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.</li> <li>• 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.</li> <li>• <u>Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuel, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.</li> <li>- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).</li> </ul> <p><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.</li> <li>- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de <del>4m</del> 3m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.</li> <li>- Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis.</li> <li>- Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.</li> </ul> <p><b>Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).</li> </ul>

TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs dans la zone orange d'aménagement privé réglementé ;

Avant	Après
	<p><b>A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Traitement des espaces partagés (suite)</p> <p><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans la zone orange (cf. OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).</li> </ul> <p><u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).</li> </ul> <div style="text-align: right;"> <p><b>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p> <p><i>PALETTE DES SOLS</i></p> <p><i>Palette des sols perméables (à favoriser)</i></p>  <p>Mélange terre-pierre    Gravier    Dalles enherbées</p> <p>Sable    Dalles alvéolaires    Mélange sable-pierre</p> <p>Stabilisé    Mulch / copeaux de bois</p> </div>

**HAUTEURS** : Modification des hauteurs maximales autorisées en privilégiant du R+3 pour le 1<sup>er</sup> rideau de bâtiments en front de mer (plutôt que du R+4) et en maintenant du R+4 en 2<sup>ème</sup> rideau tenant compte de la pente (point plus bas). Le dernier niveau en attique n'est plus imposé. Les hauteurs autorisées sur les autres îlots, à l'Ouest de la rue de Madrid, restent inchangées.

#### Avant

Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur des constructions :**

- Sur l'OAP n°1 : Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique (hauteur dégressive).
- Sur l'OAP n°2 : Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.

#### Après

**Hauteur des constructions :**

Sur l'OAP n°1 :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique ~~(hauteur dégressive)~~.
- En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces. La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.


## IMPLANTATION :

- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de garantir une unité du front de mer et une porosité vers les cœurs d'îlots, imposer une implantation perpendiculaire à l'avenue François Mitterrand pour le 1er rideau de bâtiments en front de mer ainsi qu'un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H». Le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces.



Avant	Après
<p><b>Implantation des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.</li> </ul> <p><u>Sur l'OAP n°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.</li> <li>• Sur le front de mer, sur les secteurs repérés comme «Front Bâti » (tiret noir, fond orange), les RDC devront permettre une promenade sous arcade. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et une continuité entre les îlots devra être trouvée.</li> <li>• L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir)</li> <li>• L'implantation en limite séparative peut se faire sur une ou deux limites, ou en retrait de celles-ci. En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ;</li> <li>- La moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.</li> <li>• Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).</li> <li>• Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées.</li> </ul> <p><u>Sur l'OAP n°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.</li> <li>• Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique.</li> <li>• <del>Sur le front de mer, sur les secteurs repérés comme «Front Bâti » (tiret noir, fond orange), les RDC devront permettre une promenade sous arcade. Sa largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres et une continuité entre les îlots devra être trouvée.</del></li> <li>• L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir)</li> <li>• En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades en rez-de-chaussée accueillant des commerces. Les bâtiments de la première rangée bâtie seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H».</li> <li>• Hors front de mer (comprenant les îlots à l'Est de la rue de Madrid) L'implantation en limite séparative peut se faire sur une ou deux limites, ou en retrait de celles-ci. En cas d'éloignement aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- A sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m si la façade comporte des baies à partir du niveau du R+1 ;</li> <li>- La moitié de sa hauteur en tout point de la façade du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans tous les autres cas.</li> </ul> </li> </ul>

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE :**

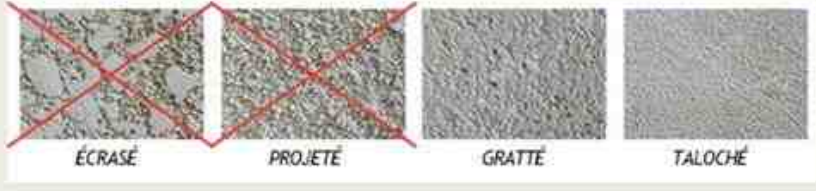
- En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d’îlot et limite les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. palette des sols).La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale).
- Au-delà du front de mer, à l’Est de la rue de Madrid, la végétalisation des cœurs d’îlots est également maintenue, conformément au schéma d’aménagement.
- Un grand nombre de villas sont également recensées en tant que patrimoine à préserver.

Avant	Après
<p><b>C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.</li> <li>• Une attention particulière sera portée sur l’intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.</li> <li>• <u>Sur l’OAP n°1</u> : Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l’essor de la végétation en cœur d’îlot.</li> </ul>	<p><b>Sur l’OAP n°1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les îlots présenteront une forme bâti en « U » pour favoriser l’essor de la végétation en cœur d’îlot.</li> <li>• <b>Sur le front de mer (à l’Ouest de la rue de Madrid), les cœurs d’îlots seront végétalisés et l’implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre.</b></li> </ul> <p><b>Sur l’OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d’aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l’annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.</b></p>  <p>The image shows a 'PALETTE VEGETALE FRONT DE MER' with two columns: 'Atlantique' and 'Méditerranéenne'. Each column contains circular images of various trees and shrubs, each with a small text box describing its characteristics and suitability for the environment. The 'Atlantique' column includes species like 'Fagus sylvatica', 'Quercus ilex', and 'Taxus baccata'. The 'Méditerranéenne' column includes species like 'Pinus pinaster', 'Juniperus phoenicea', and 'Lavandula stoechas'.</p>



**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :** En front de mer, travailler à un nouveau front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes et imposant des RDC aux motifs d'arcades, rappelant ce marqueur architectural déjà présent sur le site.

	Avant	Après
<p><b>Volumétrie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments seront composés de volumes simples.</li> <li>Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).</li> </ul>	<p><b>Volumétrie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments seront composés de volumes simples.</li> <li>Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).</li> <li>Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonométrie état projeté de l'OAP FRONT DE MER).</li> </ul> 	



**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :** En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en imposant des toitures traditionnelles et en harmonisant les types de finition pour les enduits des façades ainsi que les colorations des façades.

	Avant	Après
<p><b>Volumétrie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments seront composés de volumes simples.</li> <li>• Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).</li> </ul> <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées.</li> <li>• En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites</li> <li>- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.</li> <li>- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maçonneries seront enduites.</li> <li>• La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.</li> <li>• 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).</li> <li>• 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.</li> </ul>		<p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant.</li> <li>• Les toitures contemporaines sont autorisées, <b>sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites.</b></li> </ul> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maçonneries seront enduites.</li> <li>• La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. <b>Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.</b></li> </ul> 

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE)** : En front de mer, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
<p><b>Colorations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.</li> </ul>	<p><b>Colorations :</b></p> <p><u>Pour l'OAP n°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.</li> </ul> <p><u>Pour les OAP n°1 et n°3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur «blanc pur».</li> <li>Les volets, portes, menuiseries et serrureries devront respecter le nuancier inséré en page suivante.</li> </ul> <div data-bbox="1070 691 2072 1345" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p style="color: red; font-size: small; margin-bottom: 5px;"><b>OAP n°1 et 3</b></p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 5px;">Nuancier de couleur des OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26, n°27, n°28, n°29, n°30, n°31, n°32, n°33, n°34, n°35, n°36, n°37, n°38, n°39, n°40, n°41, n°42, n°43, n°44, n°45, n°46, n°47, n°48, n°49, n°50, n°51, n°52, n°53, n°54, n°55, n°56, n°57, n°58, n°59, n°60, n°61, n°62, n°63, n°64, n°65, n°66, n°67, n°68, n°69, n°70, n°71, n°72, n°73, n°74, n°75, n°76, n°77, n°78, n°79, n°80, n°81, n°82, n°83, n°84, n°85, n°86, n°87, n°88, n°89, n°90, n°91, n°92, n°93, n°94, n°95, n°96, n°97, n°98, n°99, n°100</p>  </div> <div style="width: 35%;">  <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">1002-Y ncs Blanc pur</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">1005-Y20R ncs Blanc cream</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">0510-R ncs Blanc signalisation</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">10GG 15/ 107C ncs Blanc traffic</p> </div> </div> </div>

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :** En front de mer, ajouter des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après
	<div data-bbox="293 296 1095 703"><p><b>Serrureries pour les OAP n°1 et n°3</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>• Une unité des serrureries entre chaque opération sera recherchée.</li><li>• Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.</li></ul></div> <div data-bbox="293 743 1095 1286"><p><b>Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>• Les ouvertures seront formées de larges horizontales.</li><li>• Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.</li><li>• Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.</li><li>• Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.</li></ul></div>

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :**

- Apporter des précisions quant à l’installation des clôtures et leurs aspects, en particulier sur le secteur du front de mer soumis aux risques littoraux afin de garantir sa transparence hydraulique.
- Déroger aux règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.
- Reprendre, par souci de cohérence, la règle existante sur toute la zone Urbaine autorisant un espacement de 2 cm entre lames occultantes (et non 4 cm).

Avant	Après
<p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> <li>• 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.</li> <li>• Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>• 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Un mur bahut</b> (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.</li> <li>2. <b>Une haie d'essences locales</b> (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 <u>sur les seules limites séparatives</u>.</li> <li>3. <b>Des lisses en bois</b> posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc)</li> <li>4. <b>Un mur plein</b>. 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.</li> <li>5. <b>Un grillage</b>, uniquement sur limites séparatives.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les matériaux non pérennes sont interdits</b></li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> <li>• <b>Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Clôtures pour l'OAP n°2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Un mur bahut</b> (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 <b>4cm-2 cm</b> entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.</li> </ol> <p><b>Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduits taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.</li> <li>• En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.</li> <li>• Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.</li> <li>• Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.</li> </ul>

GESTION DES EAUX PLUVIALES : ajout d'une disposition en faveur d'une infiltration des eaux pluviales, à travers la réalisation de noues paysagères.

	Avant	Après
<p><b>B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</b>  <i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).</li> <li>• La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Dans les secteurs identifiés par le BRGM 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 PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.</li> <li>• Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.</li> <li>• Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.</li> </ul>	

**GESTION DES RISQUES** : définition de principes d'aménagement pour la bande privée réglementée correspondant à la zone rouge du PPRL et offrant uniquement des espaces publics qualitatifs. Les principes d'aménagement de ce secteur sont également illustrés par un profil type.

	Avant <span style="color: red;">Après</span>
<p><b>C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent : <ul style="list-style-type: none"> <li>le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.</li> <li>Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).</li> </ul> </li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 du PPRL.</li> <li>Pour l'OAP n°1 : le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.</li> <li>Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.</li> <li>Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.</li> </ul>	<p><b>OAP 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans les secteurs 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 du PPRL.</li> <li>Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.</li> <li>Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.</li> <li>Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.</li> <li><b>Une bande privée réglementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente</b></li> </ul> <div data-bbox="1205 868 1937 1311"> <p><b>OAP Front de mer : Zone orange</b> PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉE RÉGLEMENTÉE</p> <p>1 <b>Espaces privés réglementés</b> Construite dans des zones de situations et en altitude des bâtiments au bord de mer de 2 m de large. Cette bande est soumise à un règlement particulier (cf. planche des sols). Une large bande végétale est prescrite (aménagement de cet espace privé). Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune raison.</p> <p>2 <b>Voies existantes</b> Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf. planche des sols) et doté de 10 mètres par une zone piétonne de 2 m de large.</p> <p>3 <b>Zone piétonne</b> La zone piétonne est aménagée et dotée d'un revêtement perméable et séparée de la voie par une noue piétonne de 2 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.</p> <p>4 <b>Projet de nouvelle zone</b> La zone piétonne est aménagée et dotée d'un revêtement perméable et séparée de la voie par une noue piétonne de 2 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.</p> <p><b>Hypothèse d'aménagement de front de mer</b></p> <p>7 m 1 m 4 m 1 m 2 m 6 m 3 m</p> </div>

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : renforcement des prescriptions visant une meilleure prise en compte des enjeux climatiques.

	Avant	Après
<p><b>D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.</li> <li>Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux.</li> <li>L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques.</li> <li>Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs.</li> <li>Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre.</li> <li>Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord.</li> <li>Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons.</li> </ul>	

## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES :

Précisions apportées dans les modalités d'accès, en complément du schéma d'aménagement, dans l'optique d'un apaisement des circulations autour du front de mer, avec une piétonisation accentuée et une avenue de Madrid reconnue comme axe structurant de desserte.

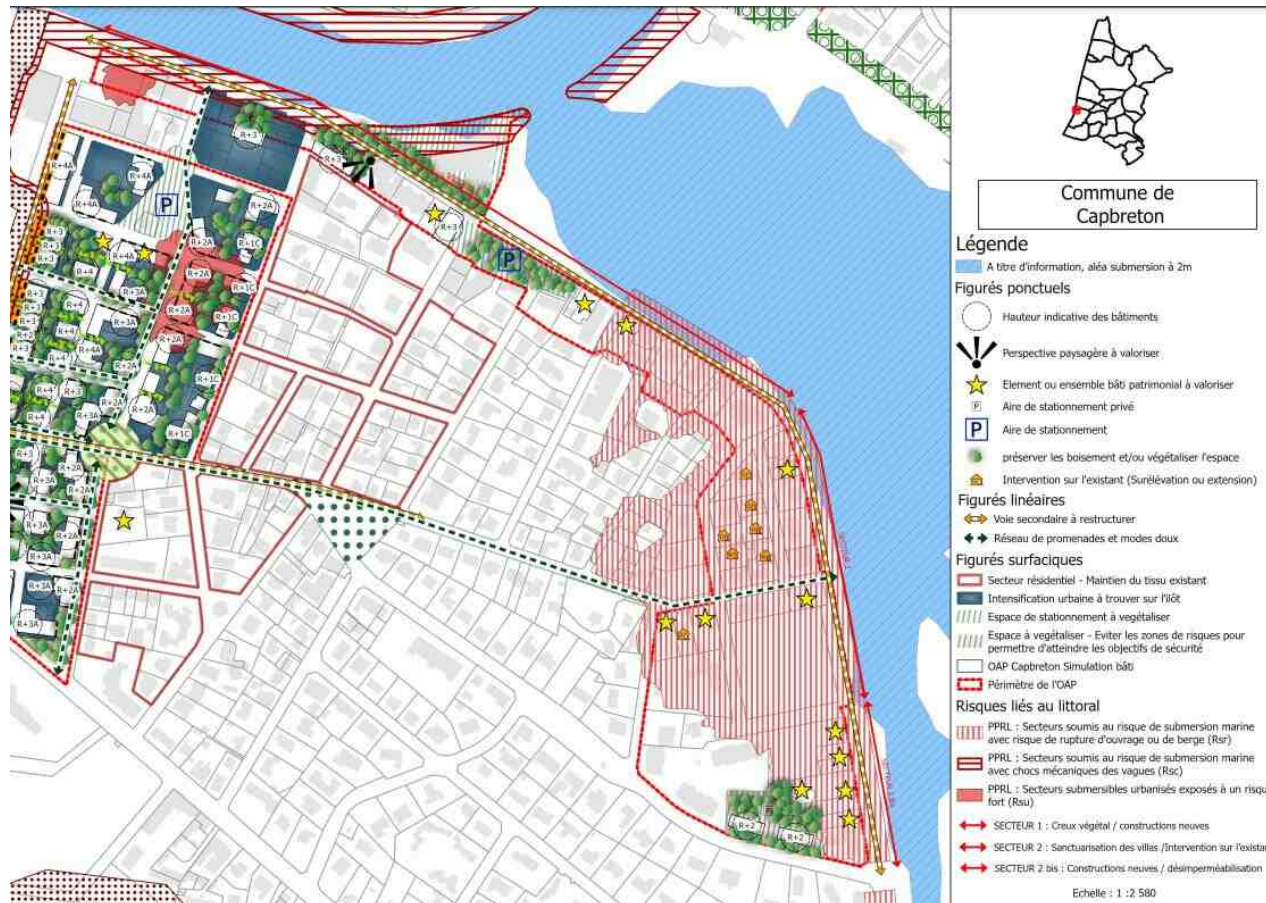
Avant	Après
<p data-bbox="161 347 1077 416"><b>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</b></p> <ul data-bbox="161 427 1077 486" style="list-style-type: none"><li data-bbox="161 427 1077 486">• La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.</li></ul>	<p data-bbox="1126 339 2047 408"><b>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</b></p> <p data-bbox="1126 416 2047 475">La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.</p> <p data-bbox="1126 515 1547 544"><u>Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER :</u></p> <ul data-bbox="1126 552 2047 740" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1126 552 2047 643">• La desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot.</li><li data-bbox="1126 651 2047 740">• Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.</li></ul>

**STATIONNEMENT** : réglementer davantage le modèle de stationnement sur le front de mer (à l'échelle du projet, sur domaine privé exclusivement, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisés ou en RDC).

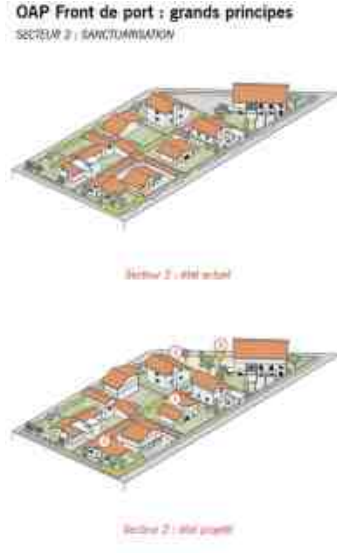
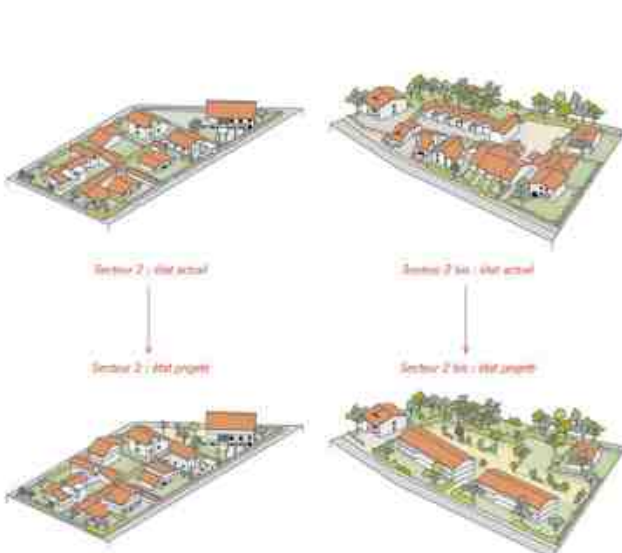
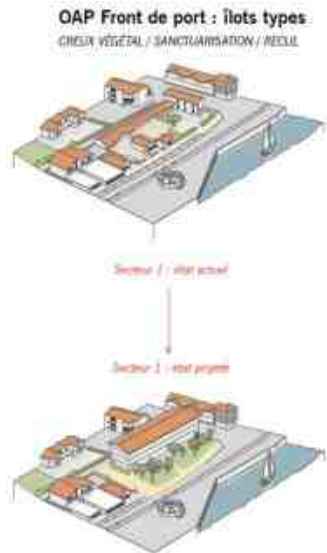
Avant	Après
<p><b>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).</li> <li>Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUI.</li> </ul> <p><b>Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Pour l'OAP n°1</u> : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;</li> <li>1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;</li> <li>Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.</li> <li>Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.</li> <li>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</li> </ul> <p><b>Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé.</li> <li>Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés ( 1,5 places / logement). Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.</li> <li>Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage.</li> <li>Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.</li> </ul>

## OAP FRONT DE PORT

→ **Objectif** : suite à la levée du PAPAG du front de port, création d'une OAP pour tenir compte des risques littoraux (submersion marine) et accompagner la mutation du tissu urbain. CREUX VÉGÉTAL ET SANCTUARISATION DES VILLAS. Le front de port nécessite d'être divisé en 2 secteurs. Sur le premier, l'intention est de faire respirer le front bâti en venant former des creux végétalisés dans le tissu existant. Sur le second, un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver. D'autres, identifiées comme mutables, feront l'objet d'interventions sur l'existant (uniquement des surélévations, car en zone rouge du PPRL). Au sud du secteur 2, de nouveaux bâtiments de logements seront créés avec des vastes espaces verts (secteur 2 bis). L'étude urbaine ayant permis d'alimenter la définition de cette OAP est annexée à la notice explicative.



INSERTION DE PERSPECTIVES AXONOMETRIQUES ET DE PROFIL TYPE : Illustrer les grands principes d'aménagement des différents secteurs à l'échelle d'îlots types, allant du creux végétalisé (secteur 1) à la sanctuarisation (secteur 2) au recul (secteur 2 BIS)

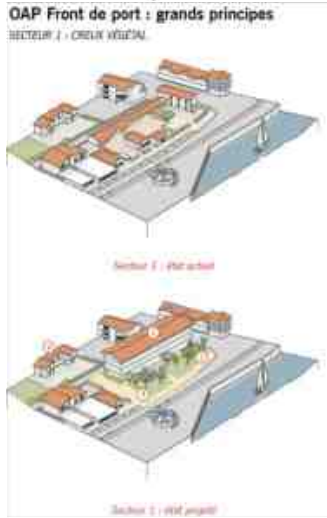


**1. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 2, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**2. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**3. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 2, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**4. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.



**1. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 1, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**2. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**3. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 1, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**4. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.



**1. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 2 bis, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**2. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**3. Intégration au territoire**  
Dans le secteur 2 bis, un grand nombre de villas sont l'objet d'un processus d'implantation dans le tissu du bâti et s'intègrent dans le paysage par leur forme et leur implantation. Une des caractéristiques de ce type de logement est la possibilité d'occuper de petites parcelles (jusqu'à 4-5 m de large) et d'être implantés dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**4. Implantation**  
Les villas de ce type de secteur sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité. Elles sont implantées dans des zones d'habitat existant ou à proximité.

**MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :**

- Rappeler dans les formes urbaines, en complément du schéma d'aménagement et des profils types, la volonté d'une mixité allant du collectif à l'individuel.
- Etant donné le fort impact du PPRL, rappeler les faibles capacités d'accueil et de production de logements au sein de cette OAP.

		Avant	Après
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs		
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. <u>Spécifiquement sur l'OAP n°1</u> , les îlots en premier et second rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlots).		
3/Programmation			
Forme urbaine	OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.		<p><b>3/Programmation</b></p> <p>Forme urbaine</p> <p>OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une variation de la hauteur pour s'adapter à la morphologie urbaine environnante <b>et une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.</b> OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs. <b>OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.</b></p>
			<p>Nbre de lgts estimé</p> <p>OAP n°2 : Sur la zone repérée sur l'OAP graphique en secteur à dominante d'habitat collectif, il est attendu une densification mesurée. Le nombre de logements est difficile à estimer.</p> <p><b>OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).</b></p>







## TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

- Rappel de l'existence des risques littoraux imposant certains aménagements particuliers (notamment mobilier urbain à ancrer au sol pour éviter tout emportement en cas de submersion)
- Imposer un traitement qualitatif des espaces publics (cohérence avec l'existant, végétalisation, revêtements perméables, noues pour infiltration)

	Avant	Après
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Au sein de l'OAP n°1 et conformément à l'OAP graphique :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuel, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.</li> <li>- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 4m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.</li> </ul> </li> <li>• <u>Au sein de l'OAP n°2 :</u> La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).</u></li> <li>• <u>Au sein de l'OAP n°2 :</u> La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.</li> <li>• <u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u></li> <li>• <u>Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.</u></li> <li>• <u>Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines.</u></li> <li>• <u>Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.</u></li> <li>• <u>Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.</u></li> </ul>

## TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES (suite)

- Insertion d'une palette des sols perméables pour guider les choix d'aménagements qualitatifs ;

Avant	Après
	<p data-bbox="353 331 1008 383"><b>A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p data-bbox="353 411 705 438">Traitement des espaces partagés (suite)</p> <p data-bbox="353 486 996 513"><u>Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul data-bbox="353 513 1041 566" style="list-style-type: none"> <li>• Dans la zone orange (cf. : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).</li> </ul> <p data-bbox="353 590 996 617"><u>Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :</u></p> <ul data-bbox="353 617 1041 670" style="list-style-type: none"> <li>• Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).</li> </ul> <div data-bbox="1137 351 1635 427" style="text-align: center;"> <p><b>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</b></p> <p><i>PALETTE DES SOLS</i></p> </div> <p data-bbox="1176 497 1433 518" style="text-align: center;"><i>Palette des sols perméables (à favoriser)</i></p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1176 539 1339 702" style="text-align: center;">  <p>Mélange terre-pierre</p> </div> <div data-bbox="1370 539 1534 702" style="text-align: center;">  <p>Gravier</p> </div> <div data-bbox="1568 539 1731 702" style="text-align: center;">  <p>Dalles enherbées</p> </div> <div data-bbox="1176 801 1339 963" style="text-align: center;">  <p>Sable</p> </div> <div data-bbox="1370 801 1534 963" style="text-align: center;">  <p>Dalles alvéolaires</p> </div> <div data-bbox="1568 801 1731 963" style="text-align: center;">  <p>Mélange sable-pierre</p> </div> <div data-bbox="1176 1062 1339 1225" style="text-align: center;">  <p>Stabilisé</p> </div> <div data-bbox="1370 1062 1534 1225" style="text-align: center;">  <p>Mulch / copeaux de bois</p> </div> </div>

**HAUTEURS** : Accompagner la densification du secteur, en cohérence avec le tissu urbain existant, en autorisant du R+3 dans le secteur 1 non soumis aux risques littoraux et en autorisant du R+2 dans le secteur 2, conformément au schéma d'aménagement

Avant

Volumétrie et implantation des constructions

**Hauteur des constructions :**

- Sur l'OAP n°1 : Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique (hauteur dégressive).
- Sur l'OAP n°2 : Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.

Après

Sur l'OAP n°2 :

- Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.
- Les parcelles bordant les autres rues (cœur du village) devront avoir une hauteur similaire aux constructions en limites séparatives avec la possibilité d'avoir 1 niveau supplémentaire sans dépasser le R+2.
- Les hauteurs des constructions pourront être portées à R+3 (côté Marché et salles communales).

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique
- Dans le secteur 1, les constructions seront en R+3.
- Dans les secteurs 2 et 2 bis, les constructions neuves seront uniquement des R+2. Les interventions sur l'existant (surélévations) ne devront pas dépasser R+2.

#### IMPLANTATION :

- Afin d'accompagner une mutation globale du tissu urbain à long terme, rappeler la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble sur plusieurs unités foncières, sans interdire à court terme les possibilités d'extensions, de surélévations et d'annexes.
- Afin de créer des creux végétaux dans le secteur 1, imposer une implantation en fond de parcelle, conformément au schéma d'aménagement
- Afin de laisser un espace dégagé en front de rue, imposer des reculs par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur 2 BIS, conformément au schéma d'aménagement et profils types.


Avant	Après
	<p><b>Implantation des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.</li><li>• Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).</li><li>• Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées.</li></ul> <p><u>Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le secteur 1, les bâtiments devront s'implanter en fond de parcelle de sorte à laisser un espace désimperméabilisé et végétalisé en front de rue.</li><li>• Dans le secteur 2 bis, les bâtiments neufs identifiés s'implanteront avec un recul de 7m de la voirie et parallèlement à celle-ci (cf. OAP graphique).</li></ul>

**EMPRISE AU SOL :** Ne pas imposer de règles par rapport aux espaces de pleine terre ou d'emprise au sol, au regard du caractère fortement urbanisé du site et des principes paysagers exigeant une végétalisation qualitative.

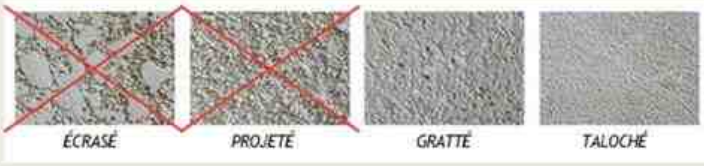
Avant	Après
	<p><b>Emprise au sol / espaces libres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.</li><li>• OAP n°2 : Non réglementé.</li><li>• OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé</li></ul>

## PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS



- Les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols).La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf. Palette végétale).
- Un grand nombre de villas sont recensées en tant que patrimoine à préserver, en particulier sur le secteur 2.

Avant	Après
<p><b>C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.</li> <li>• Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.</li> <li>• <u>Sur l'OAP n°1</u> : Les îlots présenteront une forme bâtie en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.</li> </ul>	<p><b>Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le secteur 1, des « creux végétalisés » sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité.</li> <li>• Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible</li> </ul> <p>Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.</p>  <p><b>PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT OAP n°3</b></p> <p>Climat océanique, venté - Sol pauvre à moyennement riche Substrat drainant à frais (trou) Solaire/MI-ombre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alfalfa maritime (Medicago maritima)</li> <li>• Amara des sables (Amara sibirica)</li> <li>• Ruzic maritime (Ruzic maritima)</li> <li>• Sida de l'île (Sida maritima)</li> <li>• Chou marin (Cochlearia maritima)</li> <li>• Ciste marine (Cistus maritimus)</li> <li>• Carduus marianus (Carduus marianus)</li> <li>• Euphorbia du littoral (Euphorbia parlati)</li> <li>• Griffe de sandre (Cymodocea nodosa)</li> <li>• Salicorne (Salicornia sp.)</li> <li>• Limyque d'été (Limonium d'été)</li> <li>• Grande salicorne (Salicornia maritima)</li> <li>• Laitue maritime (Lactuca maritima)</li> </ul>



**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :** En front de port, travailler à un front bâti unifié, évitant les formes bâties en gradins ou arborescentes, imposant des toitures traditionnelles et harmonisant les types de finition pour les enduits des façades , ainsi que les colorations des façades.

	Avant <b>Après</b>
<p><b>Volumétrie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments seront composés de volumes simples.</li> <li>• Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).</li> </ul> <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant. Les toitures contemporaines sont autorisées.</li> <li>• En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites</li> <li>- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.</li> <li>- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> </ul> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maçonneries seront enduites.</li> <li>• La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.</li> <li>• 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).</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>Volumétrie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments seront composés de volumes simples.</li> <li>• Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).</li> <li>• <b>Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.</b></li> </ul> <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant.</li> <li>• Les toitures contemporaines sont autorisées, <b>sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites.</b></li> </ul> <p><b>Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les maçonneries seront enduites.</li> <li>• La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. <b>Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.</b></li> </ul> 

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE)** : En front de port, travailler à un front bâti unifié, en harmonisant les colorations des façades. Des palettes sont également ajoutés concernant les couleurs des volets/menuiseries/portes/serrureries, des enduits/peintures et jointures des façades.

Avant	Après
<p><b>Colorations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.</li> </ul>	<p><b>Colorations :</b></p> <p><u>Pour l'OAP n°2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.</li> </ul> <p><u>Pour les OAP n°1 et n°3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur «blanc pur».</li> <li>Les volets, portes, menuiseries et serrureries devront respecter le nuancier inséré en page suivante.</li> </ul> <div data-bbox="1070 691 2094 1351" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">Palette de couleur des enduits, peintures et jointures des façades</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p style="color: red; font-size: small; margin-bottom: 5px;"><b>OAP n°1 et 3</b></p> <p style="font-size: x-small; margin-bottom: 5px;">Nuancier de couleur des OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26, n°27, n°28, n°29, n°30, n°31, n°32, n°33, n°34, n°35, n°36, n°37, n°38, n°39, n°40, n°41, n°42, n°43, n°44, n°45, n°46, n°47, n°48, n°49, n°50, n°51, n°52, n°53, n°54, n°55, n°56, n°57, n°58, n°59, n°60, n°61, n°62, n°63, n°64, n°65, n°66, n°67, n°68, n°69, n°70, n°71, n°72, n°73, n°74, n°75, n°76, n°77, n°78, n°79, n°80, n°81, n°82, n°83, n°84, n°85, n°86, n°87, n°88, n°89, n°90, n°91, n°92, n°93, n°94, n°95, n°96, n°97, n°98, n°99, n°100</p>  </div> <div style="width: 35%;">  <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">1002-Y ncs Blanc pur</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">1005-Y20R ncs Blanc cream</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">0510-R ncs Blanc signalisation</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">10GG 15/ 107C ncs Blanc traffic</p> </div> </div> </div>

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE) :** En front de port, insérer des prescriptions relatives aux serrureries, aux percements et dispositifs d'occultation.

Avant	Après
	<p data-bbox="293 325 613 347"><b>Serrureries pour les OAP n°1 et n°3</b></p> <ul data-bbox="293 379 1077 491" style="list-style-type: none"><li>• Une unité des serrureries entre chaque opération sera recherchée.</li><li>• Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.</li></ul>  <p data-bbox="293 772 981 799"><b>Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3</b></p> <ul data-bbox="293 831 1077 1038" style="list-style-type: none"><li>• Les ouvertures seront formées de larges horizontales.</li><li>• Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.</li><li>• Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.</li><li>• Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.</li></ul> 

**PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (SUITE)** : apporter des précisions quant à l'installation des clôtures et leurs aspects sur les OAP n°1 et n°3. Pour l'OAP n°2, en cohérence avec les règles en zone Urbaine, l'espacement entre 2 lames pour les dispositifs à claire-voie est fixé à 2 cm (et non 4cm).

Avant	Après
<p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> <li>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.</li> <li>Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.</li> <li>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.</li> </ul> <p>• <b>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Un mur bahut</b> (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.</li> <li><b>Une haie d'essences locales</b> (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 <u>sur les seules limites séparatives</u>.</li> <li><b>Des lisses en bois</b> posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc)</li> <li><b>Un mur plein</b>. 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.</li> <li><b>Un grillage</b>, uniquement sur limites séparatives.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les matériaux non pérennes sont interdits</b></li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</b></li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Un mur bahut</b> (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 <del>4 cm</del> <b>2 cm</b> entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.</li> </ol> <p><b>Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures ne sont pas obligatoires.</li> <li>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.</li> <li>Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.</li> <li>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.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduits taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.</b></li> <li><b>En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.</b></li> <li><b>Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.</b></li> <li><b>Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.</b></li> </ul>

**STATIONNEMENT** : régler le modèle de stationnement sur le front de port, en particulier sur les secteurs 1 et 2BIS (à l'échelle du projet, sur domaine privé ou par mutualisation, localisation en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou en RDC). Sur le secteur 2, des actions de désimperméabilisation sont encouragées.

	Avant	Après
<p><b>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUI.</li> </ul> <p><b>Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Pour l'OAP n°1</u> : les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum : <ul style="list-style-type: none"> <li>1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;</li> <li>1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;</li> <li>Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.</li> <li>Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.</li> <li>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.</li> </ul> </li> <li><u>Pour l'OAP n°2</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Il est imposé 1,5 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 50m<sup>2</sup> devra être trouvée sur la parcelle.</li> <li>Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.</li> <li>Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il est imposé 1,5 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 50m<sup>2</sup> devra être trouvée sur la parcelle.</li> <li>Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.</li> </ul> <p><u>Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS :</u> Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.</p> <p><u>Pour le secteur 2 :</u> Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.</p>	

## LABENNE

→ **Objectif sur l'OAP n°3** : rehausser la hauteur maximale des constructions de 10m à 11m maximum au faîtage afin de tenir compte de la surélévation des planchers de 30 cm imposée par la prise en compte des phénomènes de remontées de nappes et de permettre la réalisation de toitures traditionnelles.

### Avant

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :
  - OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
  - OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
  - OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 10 m maximum au faîtage
  - OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
  - OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
  - OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
  - OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

### Après

##### Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :
  - OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
  - OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
  - OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit ~~10 m~~ **11 m** maximum au faîtage
  - OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
  - OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
  - OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
  - OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

## MESSANGES

→ Objectifs pour l'OAP n°2. Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :

- Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements)
- Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus.
- Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel)

Avant

3/Programmation	
Forme urbaine	<i>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</i>
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ 120 logements

Après

Densité brute OAP	16 logts/ha <b>OAP n°2 : 20 logts/ha</b>
Densité limitrophe observée	12 <u>logts</u> /ha
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 7,6 ha
<u>Nbre de lgts estimé</u>	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ <del>120</del> 150 logements

### C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Sur l'OAP n°2, 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.**

Avant Après



- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP



- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

## MOLIETS

→ **Objectif / SCHEMA de l'OAP n°1** : Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 concernant les formes urbaines et les accès. Il s'agit d'ajouter dans la légende le secteur à dominante d'habitat collectif conformément au secteur en rouge au schéma. Concernant l'accès à la future résidence Autonomie, rendre possible une desserte par l'Ouest du projet, afin de permettre une orientation des bâtiments évitant les phénomènes de surchauffe en période estivale.

Schéma d'aménagement / Avant *Après*

### Figurés linéaires

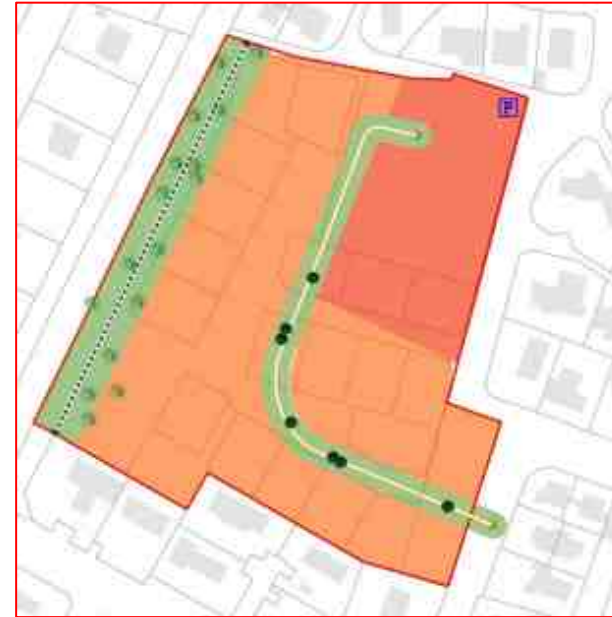
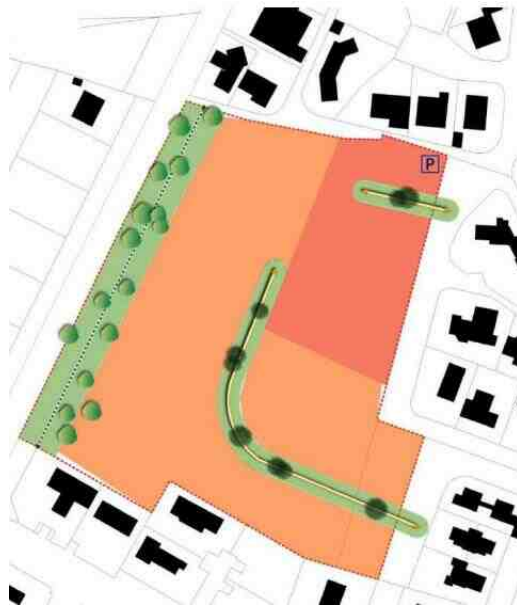
- Voie secondaire du quartier
- Réseau de promenades et modes doux

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préservé les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

### Figurés surfaciques

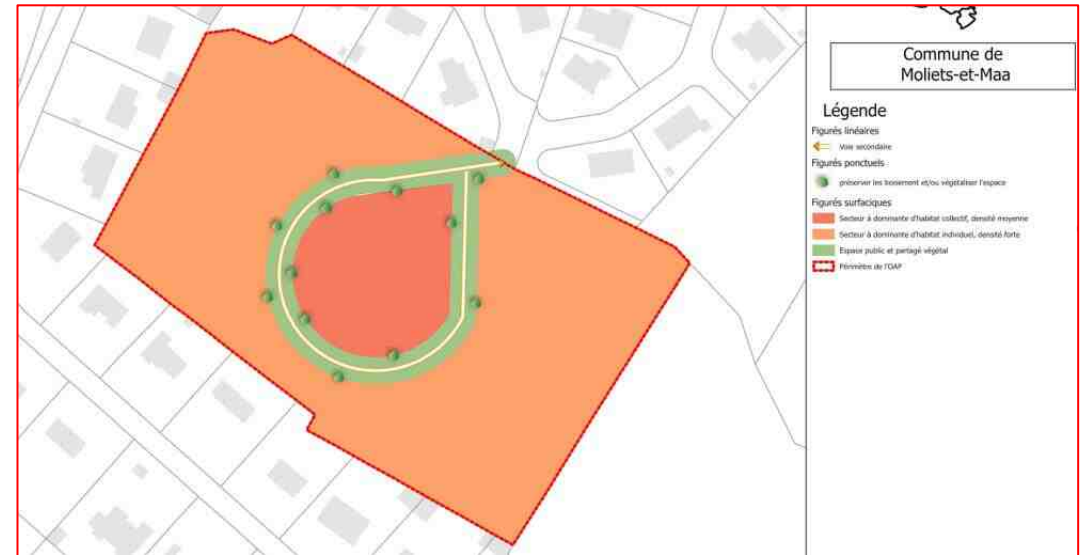
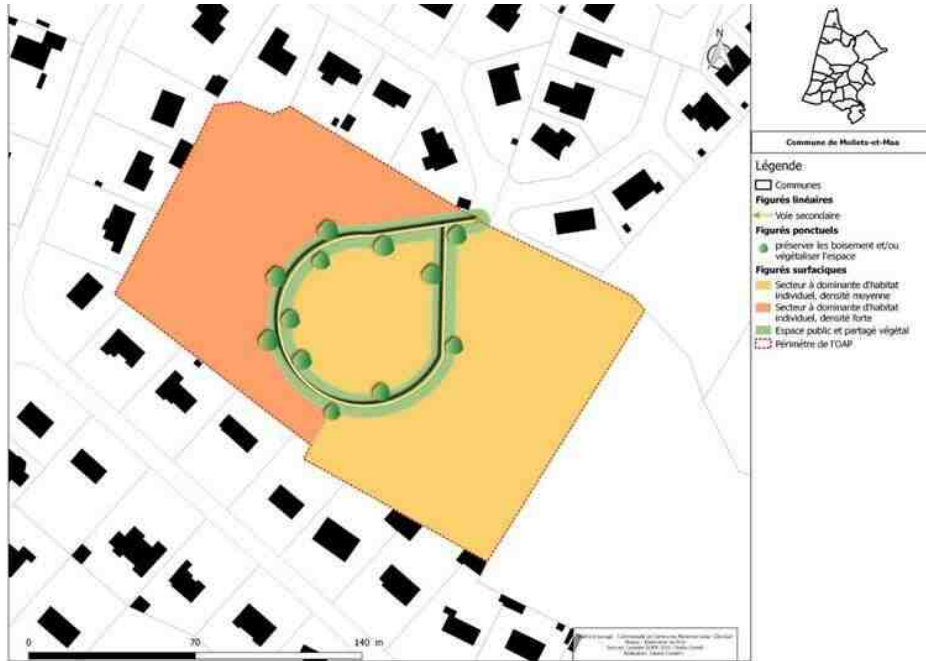
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP



- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal

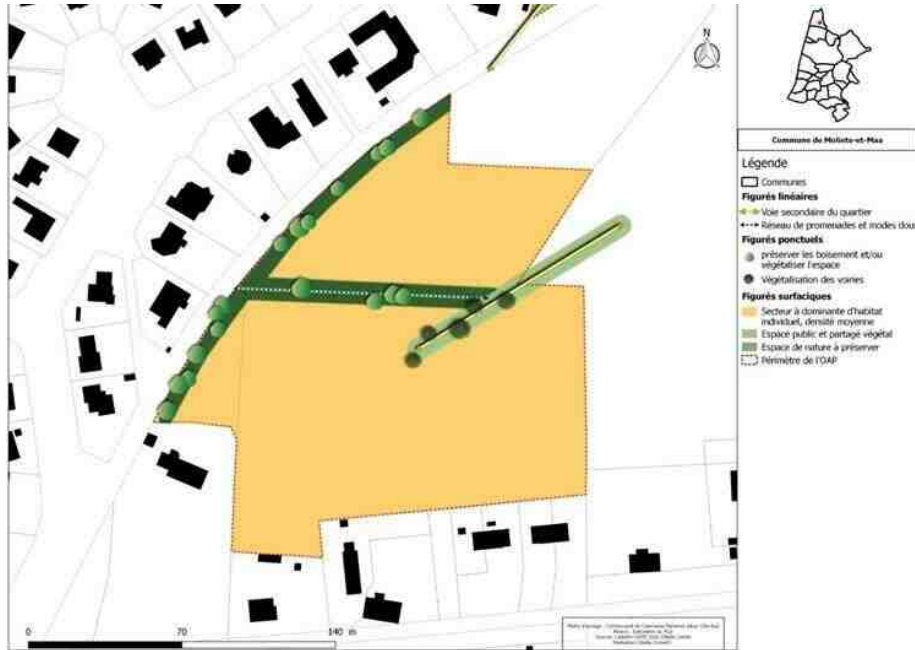
→ Objectifs / Modifier le schéma d'aménagement de l'OAP n°3, afin de garantir une bonne insertion des petits collectifs dans les tissus urbains existants, caractérisés par de l'individuel pur ou groupé. L'implantation de petits collectifs se fera en cœur d'opération.

Avant Après



→ **Objectifs** / Modification du schéma d'aménagement de l'OAP n°5 afin de favoriser une mixité des formes urbaines proposées, allant du petit collectif, à la maison accolée jusqu'au pavillon. De ce fait une mixité d'habitat collectif et individuel à densité moyenne sera permise au sein de ce secteur d'OAP.

Avant **Après**



→ Objectifs / PROGRAMMATION

- En cohérence avec les enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les densités maximales autorisées pour les OAP restant à réaliser : de 20 logements/ha à 25 lgts/ha pour les OAP n°2 et n°3 et de 10 logements/ha à 15 logements/ha pour l'OAP n°5.

		Avant	Après
<b>3/Programmation</b>			
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, 3, 4, 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</p> <p>OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (<u>écolodges</u>), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</p>	Forme urbaine	<p>OAP n°1 <del>et</del> à 5 : mixité des formes urbaines 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><del>OAP n°2, 3, 4, 5 : l'habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne.</del></p> <p>OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (<u>écolodges</u>), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</p>
Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 25 logts/ha</p> <p>OAP n°2, 3 : 20 logts/ha</p> <p>OAP n°4, 5 : 10 logts/ha</p> <p>OAP n°6 : 7 logts/ha</p>	Densité brute OAP	<p>OAP n°1 : 25 logts/ha</p> <p>OAP n°2, 3 : <del>20</del> 25 logts/ha</p> <p>OAP n°4 <del>5</del> : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha</p> <p>OAP n°6 : 7 logts/ha</p>
		Densité limitrophe observée	12 <u>logts/ha</u>
Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°2 : Environ 75 logements</p> <p>OAP n°3 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°4 : Environ 30 logements</p> <p>OAP n°5 : Environ 25 logements</p> <p>OAP n°6 : Environ 45 logements</p>	Nbre de lgts estimé	<p>OAP n°1 : Environ 45 logements</p> <p>OAP n°2 : <b>Environ 75-94 logements maximum</b></p> <p>OAP n°3 : <b>Environ 45-68 logements maximum</b></p> <p>OAP n°4 : Environ 30 logements</p> <p>OAP n°5 : <b>Environ 25-38 logements maximum</b></p> <p>OAP n°6 : Environ 45 logements</p>

## → Objectifs / PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Déroger aux règles de hauteur des clôtures concernant le projet de gendarmerie dans l'OAP n°2

### Avant

#### 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 :

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 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.
  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.

### Après

- 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.
- **Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

## SAINT-MARTIN-DE-HINX

→ **Objectif** : revoir le phasage des OAP en différant la réalisation de l'OAP n°3 sur le long terme, en cohérence avec la réalisation des travaux de renforcement de la station d'épuration et des opérations en court.

Avant

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER	
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : <ul style="list-style-type: none"><li>- OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025</li><li>- OAP n°3 et n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration</li></ul>

Après

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : <ul style="list-style-type: none"><li>- OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025</li><li>- OAP <del>n°3 et</del> n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration</li><li>- OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et des autres OAP</li></ul>
--------------	---

## SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

→ Objectifs / création de 3 OAP en zone Urbaine avec les objectifs suivants :

- ASPREMONT/ LA HIGUE (OAP n°4) :

- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+3) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végétalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraîcheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la RD810.
- Offrir un excédent de places de stationnement pour conforter une poche de stationnement en périphérie du centre-bourg.

- FOIRAIL/ CLAIRACQ (OAP n°5)

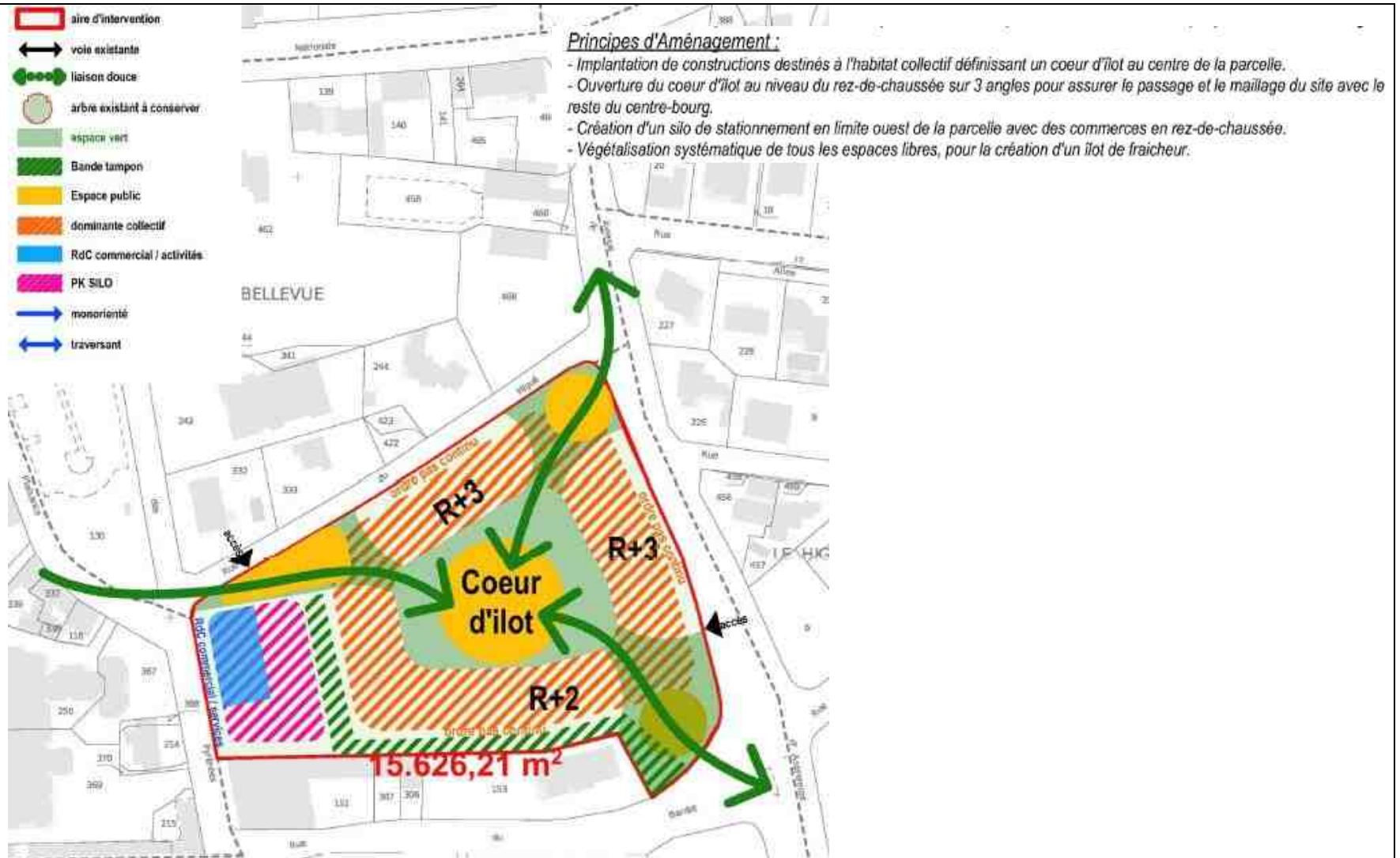
- Densifier le centre-bourg avec une opération d'habitat qui apportera une densité de population qui bénéficie de la proximité aux commerces, services et équipements situés en centre-bourg.
- Augmenter la densité des constructions (atteignant ponctuellement le R+2+C) pour permettre l'aménagement du sous-sol et aménager un coeur-d'îlot végétalisé et qualitatif pour les habitants au lieu d'un parking aérien.
- Conforter un îlot de fraîcheur végétalisé en plein centre-bourg.
- Favoriser les mobilités douces, inscrivant le coeur d'îlot dans le maillage des placettes est le réseau piéton du centre-bourg.
- Proposer une offre commerciale au-delà de la RD810.
- Revitaliser le site, actuellement occupé par des commerces vacants.

- MATTECU (OAP n°6) :

Permettre la création d'une nouvelle maison médicale, en remplacement de celle existante (située à proximité). Ce nouvel équipement permettra le déménagement des praticiens actuels dans des locaux modernes, proposant de nouveaux services (scanner IRM), adaptés aux normes d'accessibilité et à la fréquentation croissante de la patientèle. Il s'agit donc d'encourager le maintien et le développement l'offre médicale, plutôt que des opérations de logement venant densifier un quartier connaissant des problèmes de saturation (circulation, stationnement, etc.).

## SCHEMAS D'AMENAGEMENT

ASPREMONT/  
LA HIGUE  
(OAP n°4)



### Légende

#### Figurés linéaires

↔ Réseau de promenades et modes doux

↔ Chemin traversant

#### Figurés ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

#### Figurés surfaciques

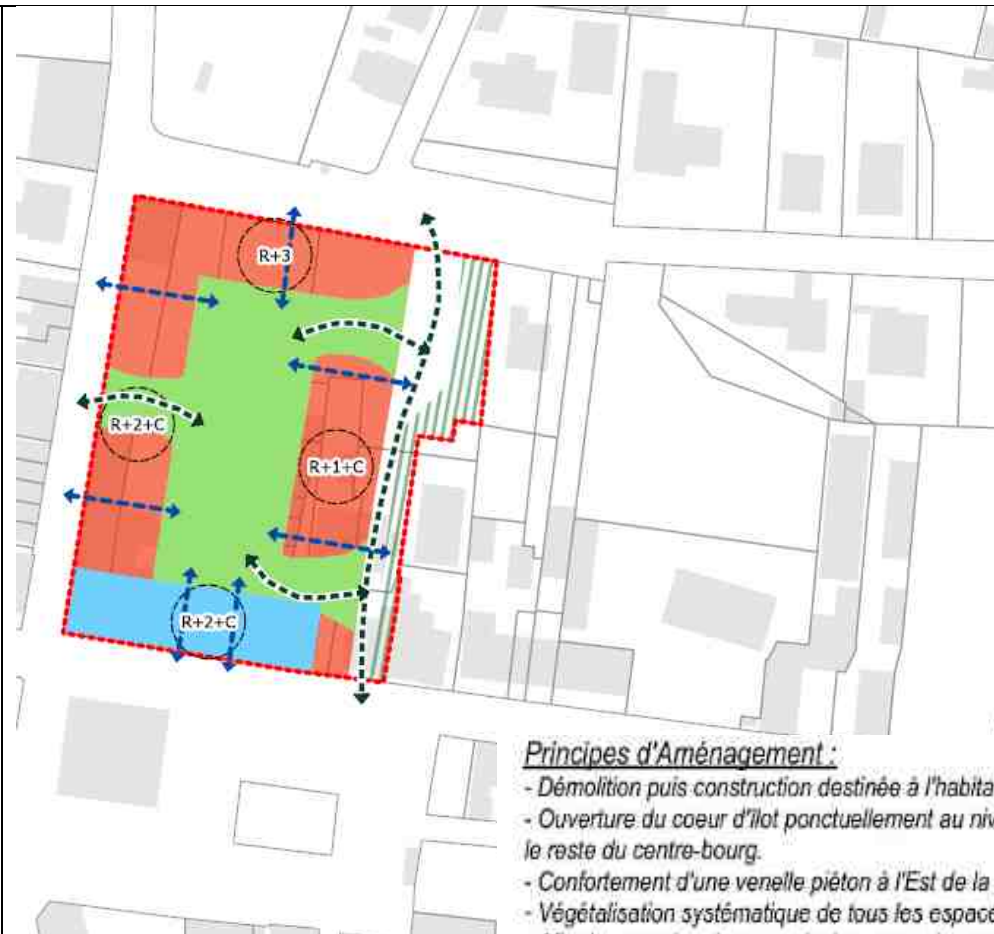
■ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

▨ Espace à végétaliser

■ Espace vert

■ RdC commercial / activités

▭ Périmètre de l'OAP



#### Principes d'Aménagement :

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle.
- Ouverture du cœur d'îlot ponctuellement au niveau du rez-de-chaussée pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre-bourg.
- Confortement d'une venelle piéton à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail.
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur.

MATTECU  
(OAP n°6)




Commune de  
Saint-Vincent-de-Tyrosse

### Légende


Figurés ponctuels

 Hauteur indicative des bâtiments


 Aire de stationnement

 Accès au secteur

Figurés surfaciques

 Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

 Espace vert

 Périmètre de l'OAP

**MIXITE FONCTIONNELLE**

- Autoriser une mixité fonctionnelle forte pour les OAP n°4 et n°5 au regard de leur localisation dans le centre-ville de Tyrosse
- Autoriser uniquement une activité de service et des équipements d'intérêt collectif pour l'OAP n°6, en cohérence avec le projet de maison médicale.

<p><b>Avant</b></p> <p><b>Néant</b></p>	<p><b>Après</b></p> <p>Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune. Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle. Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #4CAF50; color: white;"> <th colspan="2" style="text-align: center;">OAP N°4 ET 5</th> </tr> <tr style="background-color: #4CAF50; color: white;"> <th style="width: 50%; text-align: center;">INTERDICTIONS</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">AUTORISATIONS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #f1f3f4;"> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul> </td> <td style="background-color: #f1f3f4;"> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> <li>▪ Commerce de détails,</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan). Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).</p> <p>Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être créée, conformément au plan.</p>	OAP N°4 ET 5		INTERDICTIONS	AUTORISATIONS	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> <li>▪ Commerce de détails,</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul>
OAP N°4 ET 5							
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS						
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> <li>▪ Commerce de détails,</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul>						

OAP N°6	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Artisanat et commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> </ul> <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p>

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.

MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION :

- Autoriser une mixité des formes urbaines répondant aux principes de densification et de végétalisation des cœurs d'îlots, en cohérence avec les schémas d'aménagement

Avant	Après						
Néant	<p>Forme urbaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public</li> <li>• OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)</li> <li>• OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma.</li> <li>• OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma</li> <li>• OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1227 328 1406 536">Surface OAP</td> <td data-bbox="1406 328 1951 536"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 12,53 ha</li> <li>• OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat</li> <li>• OAP n°3 = 1,39 ha</li> <li>• OAP n°4 = 15621 m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°5 = 6765m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°6 = 5851m<sup>2</sup></li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1227 552 1406 751">Nbre de lgts estimé</td> <td data-bbox="1406 552 1951 751"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 390 logements maximum</li> <li>• OAP n°2 350 logements maximum</li> <li>• OAP n°3 = environ 35 logements maximum</li> <li>• OAP n°4 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°5 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°6 = non concernée</li> </ul> </td> </tr> </table>	Surface OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 12,53 ha</li> <li>• OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat</li> <li>• OAP n°3 = 1,39 ha</li> <li>• OAP n°4 = 15621 m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°5 = 6765m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°6 = 5851m<sup>2</sup></li> </ul>	Nbre de lgts estimé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 390 logements maximum</li> <li>• OAP n°2 350 logements maximum</li> <li>• OAP n°3 = environ 35 logements maximum</li> <li>• OAP n°4 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°5 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°6 = non concernée</li> </ul>
Surface OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 12,53 ha</li> <li>• OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat</li> <li>• OAP n°3 = 1,39 ha</li> <li>• OAP n°4 = 15621 m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°5 = 6765m<sup>2</sup></li> <li>• OAP n°6 = 5851m<sup>2</sup></li> </ul>						
Nbre de lgts estimé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°1 = 390 logements maximum</li> <li>• OAP n°2 350 logements maximum</li> <li>• OAP n°3 = environ 35 logements maximum</li> <li>• OAP n°4 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°5 = environ 100 logements</li> <li>• OAP n°6 = non concernée</li> </ul>						

**TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES :**

- Encourager le traitement paysager des OAP, en imposant la végétalisation des cœurs d'îlots au sein des OAP n°4 et n°5 et la conservation des plantations existantes au sein de l'OAP n°6, en cohérence avec les schémas d'aménagement

Avant	Après
Néant	<p data-bbox="280 331 638 359"><b>Traitement des espaces partagés</b></p> <ul data-bbox="280 375 2049 1129" style="list-style-type: none"> <li>• De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.</li> <li>• Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.</li> <li>• Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 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. Cf. référentiel)</li> <li>• Les zones réservées <del>à des opérations de logements</del> au stationnement extérieur devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.</li> <li>• Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un îlot de fraîcheur conformément aux schémas.</li> <li>• Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées.</li> <li>• Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.</li> <li>• 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).</li> <li>• Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.</li> </ul>

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

- Autoriser une hauteur maximale de 14 m au faîtage, répondant aux principes de densification, dans le respect des schémas d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du R+2 à R+3 et l'OAP n°5 imposant du R+1+C à R+2+C.
- Autoriser une hauteur maximale de 12 m au faîtage au sein de l'OAP n°6, répondant aux principes de densification et d'insertion dans le tissu pavillonnaire environnant, dans le respect du schéma d'aménagement de l'OAP n°4 imposant du RDC à du R+2.

Avant	Après								
Néant	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="286 427 465 608">Pour les OAP n°1 et 2</td> <td data-bbox="465 427 1070 608"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.</li> <li>• Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 608 465 687">Pour l'OAP n°3</td> <td data-bbox="465 608 1070 687">R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 687 465 879">Pour les OAP n°4 et n°5</td> <td data-bbox="465 687 1070 879"> <p>12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="286 879 465 975">Pour l'OAP n°6</td> <td data-bbox="465 879 1070 975">12 mètres au faîtage avec R+2 maximum</td> </tr> </table>	Pour les OAP n°1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.</li> <li>• Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.</li> </ul>	Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.	Pour les OAP n°4 et n°5	<p>12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.</p>	Pour l'OAP n°6	12 mètres au faîtage avec R+2 maximum
Pour les OAP n°1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.</li> <li>• Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.</li> </ul>								
Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.								
Pour les OAP n°4 et n°5	<p>12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.</p>								
Pour l'OAP n°6	12 mètres au faîtage avec R+2 maximum								

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :**

- Imposer des reculs par rapport aux emprises publiques permettant la réalisation de voies de liaisons et d'espaces tampons, favorables à la préservation des intimités par rapport tissu pavillonnaire environnant, tels qu'indiqués dans les schémas d'aménagement.
- Imposer une distance entre les constructions au sein des OAP n°4 et n°5, conformément aux schémas d'aménagement, afin de garantir la création de cœurs d'ilots végétalisés et de liaisons douces.
- Conformément au schéma d'OAP n°4 Le Higue, privilégier une implantation discontinue des constructions au sein de chaque ilot bâti.

Avant	Après
Néant	<p><b>Sur les limites d'emprise publique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies.</li> <li>• Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.</li> <li>• Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.</li> <li>• Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u></b></p> <p>Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraîcheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement.</p> <p>Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville.</p> <p>De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.</p>

## EMPRISE AU SOL/ESPACES LIBRES

- Pour les OAP n°4 et 5, autoriser une emprise au sol de maximale de 60% et des espaces de pleine de terre à 20% minimum.
- Pour les OAP n°6, autoriser une emprise au sol de maximale de 40% et des espaces de pleine de terre à 30% minimum.

Avant	Après
Néant	<p><b>Emprise au sol / espaces libres :</b> <b>La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Pour les OAP N°1 et 2 : 70/30 &gt; 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions</li><li>○ Pour l'OAP N°3 : 60/40 &gt; 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions</li><li>○ Pour les OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP.</li><li>○ Pour l'OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP.</li></ul></li></ul> <p>Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés.</p>

**QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE et PAYSAGERE**

- Imposer la création d'espaces tampons, d'ilots de fraîcheur et d'espaces végétalisés conformément aux schémas d'OAP.
- Déroger aux règles relatives aux toitures pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Avant	Après
Néant	<p><b>B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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).</li> <li>• Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.</li> <li>• 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.</li> <li>• Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.</li> <li>• Les trames des espaces tampons, des ilots de fraîcheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés.</li> </ul> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>Toitures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les couvertures en tuiles sont à privilégier.</li> <li>• En cas de couverture de type tuiles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles devront être en terre cuite.</li> <li>- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites</li> <li>- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.</li> <li>- Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%.</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> <li>• Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </div>

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière.

Avant	Après
<p><b>B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</b></p> <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).</li> <li>• La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées 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.</li> <li>• Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.</li> <li>• Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.</li> <li>• Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.</li> </ul>	<p><b>B. GESTION DES EAUX PLUVIALES</b></p> <p><i>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.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).</li> <li>• La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées 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.</li> <li>• <b>A condition que le pétitionnaire démontre, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum.</b></li> <li>• Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.</li> <li>• Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.</li> </ul>

## ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Indiquer les largeurs minimales préconisées pour la réalisation des emprises piétonnes, cyclistes et partagées, dans le respect du règlement de voirie.
- Réglementer les besoins en matière de stationnement en tenant compte des solutions de mobilités actives offertes au centre-ville de Tyrosse (proximités des lignes de transports en commun, du réseau cyclable et du pôle d'échange multimodal).

Avant	Après
Néant	<p><b>Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS</li> <li>o 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés...)</li> <li>o 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle)</li> <li>o 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles</li> </ul> <p><b>B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)</b></p> <p><u>Pour les OAP n°4 à 6 :</u>            Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée)</li> <li>o 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).</li> <li>o 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements</li> </ul> <p>Pour les autres constructions, il est imposé la création de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 2 places pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif</li> <li>o 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions...)</li> </ul> <p><b>C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN</b></p> <p>Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune. Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2. Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP <u>Clairacq</u> et <u>Mattecut</u>. L'OAP n°6/le <u>Higue</u> se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.</p>

## SAUBRIGUES

### → Objectif / éléments de programmation :

- Rectifier une erreur matérielle concernant la numérotation des OAP dans le tableau des surfaces OAP : remplacer OAP n°4 par OAP n°5 : 0,72ha
- Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, augmenter les niveaux de densités autorisés pour l'OAP n°2 de 10 à 24 logements/hectare, soit un total d'environ 28 logements autorisés au lieu de 16 logements.

	Avant	Après
<b>3/Programmation</b>		
Forme urbaine	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : <i>Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>	<b>1/Echéancier</b> L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
Densité brute OAP	OAP n°1, 2, 3, 4 et 5: 10 logts/ha	<b>2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation</b> Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Densité limitrophe observée	7 logts/ha	<b>3/Programmation</b>
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°4 : 0,72 ha /	Forme urbaine OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : <i>Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 16 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements	Densité brute OAP OAP n°1, <del>2</del> , 3, 4 et 5: 10 logts/ha <b>OAP n°2 : 24 logts/ha</b>
		Densité limitrophe observée 7 <u>logts</u> /ha
		Surface OAP OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n° <del>4</del> <b>5</b> : 0,72 ha /
		<u>Nbre de lgts estimé</u> OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ <del>16</del> <b>28</b> logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements

## SAUBUSSE

→ **Objectif** : modifier la mixité fonctionnelle autorisée au sein de l'OAP n°2 afin d'autoriser le commerce de détail dans le cadre d'un projet de développement et de déménagement d'une épicerie existante. Il s'agira de proposer un nouvel espace commercial plus adapté et confortable, alliant commerce de proximité et parking opérationnel pouvant recevoir des commerces ambulants, en face du centre médical et commercial existant.

Avant

Après

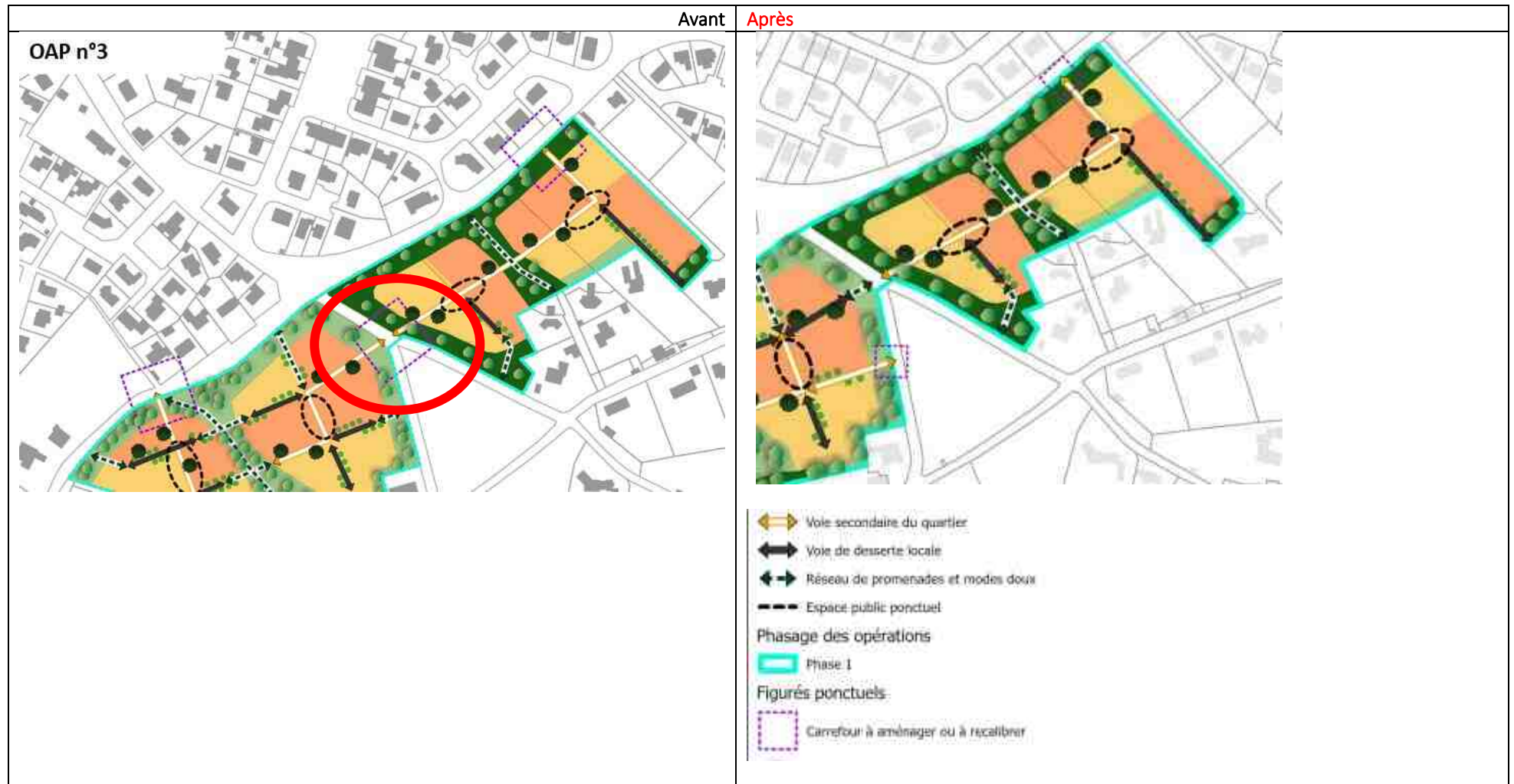
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i></li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public **et/ou des commerces de détails**. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

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"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail <b>(sauf pour l'OAP n°2)</b></li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2</b></li> <li>▪ Habitat</li> <li>➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i></li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

## SEIGNOSSE

→ **Objectif** : afin de réduire la dangerosité de la future intersection entre le chemin de Quilles, la route de Saubion et les dessertes Nord/Sud au sein de l'OAP n°3, décaler vers le Sud le principe de desserte initial et le remplacer par une liaison douce.

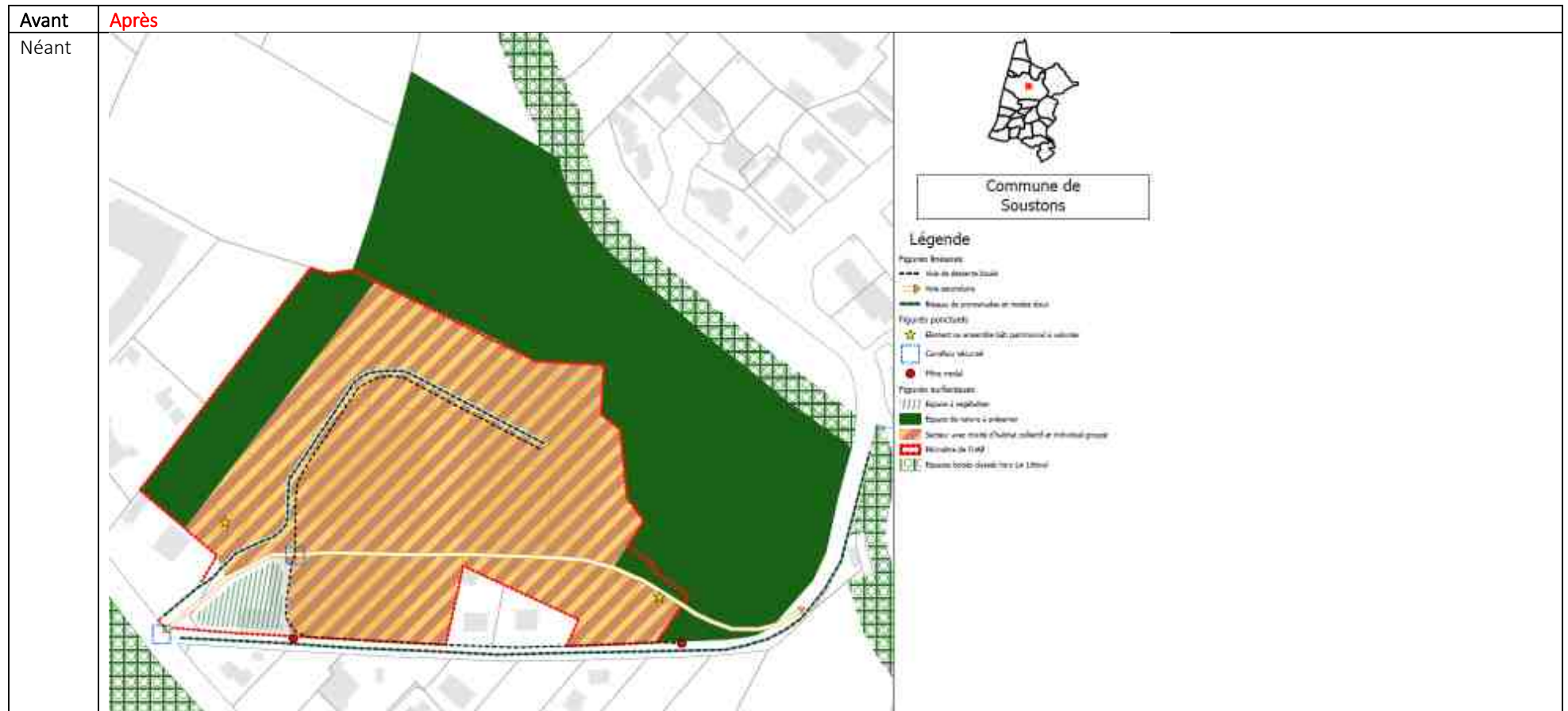


## SOUSTONS

→ Objectif : suite à la levée du PAPAG, création d'une OAP pour accompagner la mutation d'une friche commerciale selon les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. Le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires). A travers ce projet, il s'agira de répondre aux grands défis de la ville durable : sobriété dans la consommation des ressources et de l'énergie, résilience notamment face au changement climatique, inclusion et création de valeurs sur les territoires.

### SCHEMA D'AMENAGEMENT

- Préserver et créer des espaces de nature afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site, autour du ruisseau de Bouyic.
- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.



## MIXITE FONCTIONNELLE

- Accompagner la mutation d'une friche commerciale vers un programme mixte, mêlant logements, activités de services et équipements publics

Avant	Après	INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Néant	<p>Les <del>trois</del> quatre secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et de l'agglomération, et consistent soit à une opération de densification en dent creuse, soit à une opération de démolition-reconstruction, <b>notamment de friches</b>, au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.</p>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i></li> </ul> </li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul> </li> </ul>

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION

- Rectifier une erreur matérielle concernant l'évocation d'une OAP n°5 déjà existante mais sans schéma d'aménagement ni sans traduction dans les plans réglementaires actuels.
- Encourager une densification mesurée du site (38 logements/hectare, 95 logements environ sur 2.5 ha) et prévoir une mixité des formes urbaines tournée vers l'habitat collectif et individuel groupé.
- Favoriser la mixité sociale au sein du projet par l'obligation de production de 50% de logements sociaux, répartis équitablement entre locatif et accession sociale.

Avant	Après										
Néant	<table border="1"> <tr> <td><b>3/Programmation</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forme urbaine</td> <td> <p>Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs</p> <p>OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme.</p> <p><del>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</del></p> <p><b>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</b></p> </td> </tr> <tr> <td>Densité brute OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p><b>OAP n°5 : 38 logts/ha</b></p> </td> </tr> <tr> <td>Densité limitrophe observée</td> <td> <p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p> </td> </tr> <tr> <td>Surface OAP</td> <td> <p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p><b>OAP n°5 : environ 2,5 ha</b></p> </td> </tr> </table>	<b>3/Programmation</b>		Forme urbaine	<p>Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs</p> <p>OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme.</p> <p><del>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</del></p> <p><b>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</b></p>	Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p><b>OAP n°5 : 38 logts/ha</b></p>	Densité limitrophe observée	<p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p>	Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p><b>OAP n°5 : environ 2,5 ha</b></p>
<b>3/Programmation</b>											
Forme urbaine	<p>Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs</p> <p>OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme.</p> <p><del>OAP n°5 : il est demandé au sein du programme une proportion de T4 à hauteur de 8% minimum de la totalité du programme.</del></p> <p><b>OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande</b></p>										
Densité brute OAP	<p>OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha</p> <p>OAP n°4 : 55 logts / ha</p> <p><b>OAP n°5 : 38 logts/ha</b></p>										
Densité limitrophe observée	<p>Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)</p>										
Surface OAP	<p>OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés</p> <p>OAP n°4 : env. 0,4ha</p> <p><b>OAP n°5 : environ 2,5 ha</b></p>										
	<table border="1"> <tr> <td><b>Nbre de lgts estimé</b></td> <td> <p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p><b>OAP n°5 : environ 95 logements</b></p> </td> </tr> </table> <p><b>C. MIXITE SOCIALE</b></p> <p>Il est retenu :</p> <p><u>Pour l'OAP n°3</u> : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 25% logements locatifs sociaux ;</li> <li>o 5% d'accession sociale.</li> </ul> <p><u>Pour l'OAP n°4</u> : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 25% logements locatifs sociaux ;</li> <li>o 15% d'accession sociale.</li> </ul> <p><b><u>Pour l'OAP n°5</u> : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25% logements locatifs sociaux ;</li> <li>- 25% d'accession sociale.</li> </ul>	<b>Nbre de lgts estimé</b>	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p><b>OAP n°5 : environ 95 logements</b></p>								
<b>Nbre de lgts estimé</b>	<p>OAP n°3 : env. 115 logements</p> <p>OAP n°4 : env. 25 logements</p> <p><b>OAP n°5 : environ 95 logements</b></p>										

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Autoriser une variété dans les hauteurs maximales autorisées, allant du R+1 au R+3, tout en veillant à l'insertion paysagère du projet, à la gestion des intimités avec le tissu pavillonnaire environnant et à la densité perçue depuis la rue.
- Concernant les espaces libres, prévoir des espaces de respiration, végétalisés, avec l'obligation de 45% d'espace de pleine terre.
- Rectifier une erreur matérielle dans la numérotation de l'OAP (n°3 et non n°1)
- Concernant les principes patrimoniaux et paysagers, protéger la valeur patrimoniale des deux bâtiments, aux entrées Est et Ouest du site.

Avant	Après
Néant	<p><b>Hauteur des constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)</li> <li>- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des <u>covisibilités</u> entre les logements et du projet paysager.</li> </ul> </li> </ul> <p>Avec les particularités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des <u>covisibilités</u> et des vues depuis le domaine public</li> <li>• OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site</li> <li>• <b>OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des <u>covisibilités</u> entre logements.</b></li> </ul> <p><b>Emprise au sol / espaces libres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher :</li> <li>• Du ratio 70/30 <b>pour les OAP n°3 et 4</b> : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.</li> <li>• <b>Du ratio 55/45 pour l'OAP n°5 : 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.</b></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'OAP n°<del>1</del> <b>3</b> : Le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération</li> <li>• Pour l'OAP n°4 : La perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.</li> <li>• <b>Pour l'OAP n°5, préserver la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site selon les dispositions générales du règlement écrit.</b></li> </ul>

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- Inscrire le projet dans les principes d'aménagement d'un écoquartier afin de répondre aux enjeux de qualité environnementale du projet d'adaptation au changement climatique.
- Tenir compte de la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic dans le traitement de la frange urbaine Nord.

Avant	Après
Néant	<p>Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. <a href="#">guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires</a>)</p> <p><b>A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.</li><li>• Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du <u>Bouyic</u> devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.</li></ul>

## ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

- Créer une voie secondaire de quartier au sein de l'OAP, reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay, et ainsi dédier la rue de Taulade aux mobilités actives par la création de filtres modaux.
- Encourager l'offre en mobilités actives par la réalisation de liaisons douces connectées au réseau existant et permettant de relier le centre-ville. En complément, le réseau de transport en commun se situe à proximité immédiate du secteur de projet (arrêt à moins de 500m).

Avant	Après
Néant	<p><b>A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)</b></p> <p>L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de <u>Quina</u> et la Route de l'Etang d'Hardy ;</li><li>• Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.</li><li>• <b>Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de <u>Taulade</u> nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.</b></li></ul>

## TOSSE

### → Objectif (schéma):

- OAP 10 : modifier le schéma d'aménagement pour autoriser uniquement du collectif, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière.
- OAP 13 : modifier le schéma d'aménagement pour matérialiser un équipement public dédié à un espace de stationnement à proximité du cimetière.



→ MIXITE FONCTIONNELLE :

- OAP 10 : modifier la mixité fonctionnelle afin d'autoriser le commerce de détails et renforcer ainsi la polarité commerciale du centre bourg.

Avant **Après**

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront 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.

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"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i></li> </ul> </li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul> </li> </ul>

Les différents secteurs sont localisés ~~en extension directe du~~ dans le centre-bourg, ~~en continuité avec les~~ au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ~~ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée~~. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public ~~et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10)~~. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche ~~et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg~~.

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"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i></li> </ul> </li> <li>▪ <b>Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10</b></li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul> </li> </ul>

## → PROGRAMMATION

- OAP 10 : modifier les formes urbaines en autorisant uniquement du collectif en cohérence avec la morphologie urbaine environnante et les enjeux de sobriété foncière. En conséquence, les densités maximales sont augmentées : 40 logements au lieu de 18, soit 52 logements/ha.
- OAP 13 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 18 à 24 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 27 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.
- OAP 5 : en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière, augmenter le nombre maximal de logements autorisés de 41 à 69 logements, signifiant un passage de 20 logements/ha à 24 logements/ha et la possibilité nouvelle de réalisation de logements collectifs.

Avant **Après**

3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	<i>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</i>	Forme urbaine	<i>Pour l'OAP n°10 : habitat collectif Pour l'ensemble des autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif</i>
Densité brute OAP	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 brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de <del>18</del> 24 logts/ha, <b>sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha</b> OAP en densification : densité moyenne de <del>20</del> 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha	Densité limitrophe	Entre 15 et 20 <u>logts/ha</u>
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 : 1ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 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 : 1ha / 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 92 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	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 <del>41</del> 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ <del>13</del> 40 logts OAP n°11 : environ 40 logts/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ <del>18</del> 24 logements

→ MIXITE SOCIALE :

- OAP 10 : imposer la réalisation de 30% de logements sociaux (actuellement non réglementé).
- OAP 13 : augmenter les obligations de logements sociaux, de 20% d'accèsion sociale à 30%.

Avant

Après

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 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.

C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 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%-30 %** minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.
- **30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10**

HAUTEUR

- Rehausser les hauteurs maximales autorisées pour les constructions en R+1 de 6m à l'égout/8m au faitage à 7m à l'égout/9m au faitage) afin de permettre la réalisation de de toitures traditionnelles avec des pentes de toit à 35% maximum.
- Autoriser la réalisation de constructions en R+2 pour l'OAP n°5.

Avant

Après

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de **6 7** mètres à l'acrotère/égout du toit et **8 9** mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.
- **Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+2.**

## MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

### TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE

→**Objectif** : Conformément à la délibération prise en conseil municipal par la commune de Seignosse, la délibération concernant la majoration de la taxe d'aménagement sera annexée aux annexes du PLUi.



# Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°4 du PLUi – version n°2 du 29 avril 2025

## Table des matières

I. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA .....	4
<b>A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS.....</b>	<b>5</b>
MRAE (avis du 4/12/2024) .....	5
CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024) .....	5
DDTM (avis du 13/03/2025) .....	5
II. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES .....	15
<b>A. AVIS FAVORABLES.....</b>	<b>15</b>
<b>B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS .....</b>	<b>16</b>
Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025) .....	16
Capbreton (courrier du 13/12/2024) .....	18
Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025) .....	24
Magescq .....	25
Messanges.....	26
Moliet et Maa (courrier du 09/01/2025) .....	27
Orx (courrier du 08/01/2025).....	28
Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025) .....	29



Avis complémentaire du 19/02/2025.....	
Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024) .....	
Saubion.....	31
Seignosse (courrier en date du 07/01/2025).....	32
Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024) .....	37
Sainte-Martin-de-Hinx.....	37
Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024).....	38
Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024) .....	39
Soustons (courrier du 26/12/2024).....	39
Tosse (courrier du 18/12/2024) .....	41
Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024).....	42

## Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



- 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°4 du PLUi qui a été rédigé en octobre 2024**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- 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°4 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.
- Ce mémoire en réponse, inclus dans le dossier d'enquête publique, a été mis à jour à l'issue de celle-ci. Il intègre la contribution de la DDTM, reçue en cours d'enquête, ainsi que plusieurs contributions de communes inscrites dans les registres d'enquête publique, dont les éléments ont été rappelés dans le présent document.

# I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



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° 4 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°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 octobre 2024. 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 DES LANDES
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

## A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	Avis recueillis
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	30/10/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/01/2025	Avis favorable

## B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



### MRAE (avis du 4/12/2024)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Il conviendra de définir des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.	A prendre en compte.
Il conviendra également de s'assurer de l'absence de conflits d'usage entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes	A prendre en compte.

### CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)

*Orientation d'Aménagement et de Programmation*

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
OAP	Point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.	Pris en compte

### DDTM (avis du 13/03/2025)

*Eléments de réponse postérieurs à l'enquête publique*

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
TVB	En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU), vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique. Toutefois sur la commune de Capbreton, la suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger » et sur la commune de Magescq, la suppression d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La procédure à mobiliser est donc au titre de	Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan en annexe), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du



	<p>l'article L. 153-31 du CU, la révision générale. Ce point constitue un motif d'illégalité sur ces aspects.</p>	<p>tissu urbanisé de la zone d'activités des D au PLUI.</p> <p>Concernant Magescq, la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.</p>
<p><b>STECAL</b></p>	<p>Prévu par l'article L. 151-13 du CD, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Ce dernier n'est pas un sous-zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées. En l'espèce, le dossier présenté apporte peu d'arguments pour justifier l'emploi de ce dispositif, ce point est susceptible d'entacher la procédure de modification d'illégalité. En outre, au regard des caractéristiques du terrain qui est déjà bâti et situé en extension d'un village économique, ce dernier semble revêtir plus le caractère d'une zone urbaine. La collectivité doit dès lors s'interroger sur la nature réelle de ce secteur et sur l'opportunité de modifier dans le cadre d'une future révision le zonage de cette parcelle.</p>	<p>La création du STECAL dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale.</p> <p>Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques.</p> <p>Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels.</p> <p>En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population.</p> <p>L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti.</p> <p>En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.</p>



		Ces éléments d'argumentaire ont été examinés et ont permis d'émettre un avis favorable sur ce projet de création de PAPAG. Les éléments d'argumentaire seront apportés au dossier de modification n°4.
<b>Changement de destination</b>	Sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf image ci-dessous, l'annexe devra donc rendre en compte ce changement.	L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.
<b>PAPAG</b>	Le projet présenté a pour objet de lever des PAPAG sur les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons et de créer deux nouveaux périmètres sur cette dernière commune. La levée des PAPAG ne soulève pas de remarques particulières. En revanche, conformément aux dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme (CU), la création d'un PAPAG doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation. Dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant ces nouvelles créations n'est pas présent. En outre, la notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres. Ceci constitue un motif d'illégalité. Pour finir, conformément aux dispositions de l'article R. 151-32 du CU, le règlement graphique doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée. Ces éléments n'apparaissent pas dans les documents graphiques. A ce titre, ce dernier devra être complété.	Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.
<b>Habitat</b>	Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de MACS est expiré depuis novembre 2022, toutefois un 3ème PLH est en cours d'élaboration. Sur ce territoire où la tension sur le logement est très forte, le projet présenté prévoit au moins 509 logements supplémentaires en densification dont 150 logements sociaux. Cet effort de densification est à souligner d'autant qu'il est pour l'Etat l'un des enjeux du futur PLH. Il est à remarquer toutefois que le programme d'actions du prochain PLH devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Le PLUi étant un des outils qui permettra de mettre en oeuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.	Cette observation n'appelle pas de réponse.
<b>Loi Littoral</b>	Pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible. Cette extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée dans le PLUi et traduite dans le règlement de ce dernier.	La délimitation des EPR, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.



		<p>Afin de garantir une meilleure lisibilité de de faire figurer explicitement, au sein des leur inscription dans les EPR, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.</p> <p>Ce dernier précise notamment qu'« au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».</p> <p>Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées.</p>
Risques naturels	L'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.	Par souci de clarté, un rappel sera fait concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi.
Risques naturels	La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau. L'OAP évoque une « mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles) », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).	<p>Il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace.</p> <p>Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.</p>
Risques naturels	Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).	Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction.



		<p>Ainsi, dans les secteurs concernés par le P (lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL.</p> <p>Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.</p>
Légende	<p>Au niveau des annexes à la notice explicative, si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme « bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ». Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire. Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. Sur ces points, cette annexe mériterait d'être retravaillée.</p>	<p>Des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D.</p>
OAP	<p>Il est rappelé que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). Pour information, un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement</p>	<p>L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement.</p> <p>L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP.</p>
Emplacement réservé	<p>a) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 16 sur la commune de Moliets-et-Maâ</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que tes équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ».</p>	<p>Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUi, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineur sur un ENR au titre de la loi Littoral.</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels.</p> <p>Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme,</p>



		notamment l'obligation de réaliser des chantiers bitumés dans ces contextes sensibles. Le moment venu.
<b>Emplacement réservé</b>	b) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 sur la commune de Moliets-et-Maâ  Sur le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.	S'agissant de l'emplacement réservé MOL 15, il s'agit d'une projet de rénovation du bâtiment existant sans générer d'extension de l'urbanisation.
<b>TVB</b>	Le règlement écrit autorise désormais dans les réservoirs de biodiversité les serres démontables. Afin de limiter au maximum les incidences de ce type d'installation sur ces espaces, le règlement devrait définir des règles d'implantation.	La dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d'implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ».  Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
<b>Assainissement</b>	La note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.	Concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAE sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAE, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du



Cependant, il faut noter que les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénese-Maremne) : 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse : 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets : 16 383 EH,
- STEP de Saubrigues : 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, il est indispensable de reprendre les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables.

Ceci est susceptible de constituer une illégalité.

dossier complet, incluant notamment cet aucune observation sur le sujet.

Comme déjà indiqué, la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle. Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.

S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.

Ainsi, malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions. L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.



		<p>Concernant plus spécifiquement la station Hinx, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux.</p> <p>Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive.</p> <p>Un projet d'envergure plus importante, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra intégrer plus précisément les ajustements nécessaires liés à la variabilité saisonnière. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.</p>
<p><b>Eaux pluviales</b></p>	<p>La gestion des eaux pluviales évolue par rapport au PLUi approuvé le 27 février 2020. En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. Cependant, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, la modification n° 4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle,</li> <li>- l'accord du gestionnaire du réseau.</li> </ul>	<p>Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée.</p> <p>Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha.</p>



	Il est à rappeler que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.	L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter le fonctionnement des réseaux et à prévenir la saturation pendant la période de pluie.
Risques naturels	En pages 24, 72 et 123 de la notice explicative, il est stipulé que des modifications sont apportées pour la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (courant de Soustons) et de l'étang de Soustons. Le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF. Les documents graphiques : Intègrent, pour Azur et Soustons, une nouvelle carte relative aux niveaux d'aléas ; proposent, seulement pour Soustons, le retrait de la zone constructible des terrains concernés par des niveaux d'aléa moyen aux abords de l'étang. Il conviendra de remplacer la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplatissement bleu « aléa moyen, fort à très fort ». Ces modifications ne portent que sur les communes d'Azur et de Soustons. Le périmètre de l'étude hydraulique qui a permis d'apporter de nouvelles connaissances en matière d'aléa inondation incluait également les communes de Messanges et Vieux-Boucau.	Oui, avis favorable pour opérer cette modification dans la mise en forme.
Risques naturels	Page 43 du règlement, il conviendrait de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.	La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.
Unité des règles	L'analyse de ce dossier permet d'une part de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP) et des obligations réglementaires relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et d'autre part de vérifier la cohérence du document au regard de ces obligations. L'avis de l'UDAP40 est aussi le résultat d'une analyse comprenant trois volets qui sont au cœur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : - Prise en compte du volet « patrimoine et architecture » - Prise en compte du volet « paysage naturel et grand paysage » - Prise en compte du volet « paysage urbain et aménagement » - Prise en compte des enjeux associés Le projet déposé concerne plusieurs modifications des pièces du PLUi. L'analyse s'est donc portée sur les seuls éléments présentés comme modifiés. Les remarques de l'UDAP sont les suivantes : voir tableau ci-dessous. Pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception	Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée.  Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.



	<p>communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets. Il s'agit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,</li> <li>- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,</li> <li>- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,</li> <li>- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,</li> <li>- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage</li> </ul> <p>Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.</p>	
<p><b>Toits terrasses</b></p>	<p>Capbreton : La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire.</p> <p>L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère.</p> <p>Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton.</p> <p>Cette modification n'est donc pas justifiée.</p>	<p>Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune.</p> <p>L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi.</p> <p>Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.</p>
<p><b>Grillages</b></p>	<p>Capbreton : L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits.</p> <p>D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du territoire.</p>	<p>L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert).</p> <p>Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer un compromis acceptable.</p>



		Concernant les éléments d'harmonisation de la modification n°4, qui reste ponctuelle et n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.
<b>Ferronnerie</b>	Capbreton (OAP partie écrite) Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ».	Le terme de « ferronnerie » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.
<b>Ouverture</b>	La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction.	La phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : "Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."

## 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° 4 du PLUi a été notifié aux 23 maires des communes concernées. Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 Octobre 2024. A ce jour, la commune de Josse n'a pas donné d'avis.

### A. AVIS FAVORABLES

<b>SAINT MARTIN DE HINX</b>	Délibération du 29/10/2024	<b>SAUBRIGUES</b>	Délibération du 12/11/2024
<b>SAUBUSSE</b>	Délibération du 19/12/2024	<b>ANGRESSE</b>	Délibération du 9/12/2024
<b>MAGESCQ</b>	Délibération du 09/12/2024	<b>AZUR</b>	Courrier de Monsieur le Maire en date du 07/01/2025
		<b>MESSANGES</b>	Courrier de Monsieur le Maire en date du 09/01/2025

## B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



### Benesse Mareme (Courrier du 09/01/2025)

#### Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
Emprise au sol	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sur ce dossier. Elle juge opportun d'ajouter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m <sup>2</sup> maximum.	A prendre en compte.

#### Règlement écrit et document graphique

#### Implantation par rapport aux limites séparatives – Benese Mareme



N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
2	Implantation par rapport aux limites séparatives	Par ailleurs, la Commission souhaite également supprimer sur le secteur limité à R+2 l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative et remplacer cette règle par la suivante : implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres avec retrait de 10m pour les ouvertures/balcons en R+1 et R+2.	A prendre en compte. Le document graphique 3.2.4 et le règlement écrit seront modifiés. Une règle particulière concernant la commune sera ajoutée au règlement écrit (page 70)

La commune a également déposé deux contributions durant l'enquête publique (Contribution 2-Web 166 et Contribution 3-Web 253).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPOSE MACS
Web 166-Commune	La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : « La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes).	Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il



	<p><i>En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional.</i></p> <p><i>L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. »</i></p> <p>Voir 3 documents graphiques en annexe</p>	<p>s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances des activités présentes ou projetées (flux de marchandises etc.).</p> <p>Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales.</p> <p>Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.</p>
<p><b>Web 253 - Commune</b></p>	<p>La mairie indique via le registre dématérialisé :</p> <p><i>« Zone Naturelle : La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i></p>	<p>Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.</p> <p>Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.</p>



Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS
Volumétrie et implantation des constructions	Avis favorable avec des compléments, ajustements et corrections à prendre en compte : <b>Règle des distances par rapport à la voie publique (page 69)</b> : la commune demande de préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ».	A prendre en compte
Volumétrie et implantation des constructions	<b>Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : (page 76)</b> : la commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : « la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions neuves	En page I 05 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont - interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : "A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés"	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations - en pages I 02 et I 05. : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions - page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte. Besoin de justification.
Lexique	Emprise au sol - page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.	A prendre en compte : est exclu du calcul de l'emprise au sol, la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
1	OAP	La commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1).	A prendre en compte concernant la modification des hauteurs sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer qui devient la voie principale à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.

OAP n°1 Front de Mer – Capbreton

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ∨ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- ⊞ Aire de stationnement privé
- ⊞ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie secondaire à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- - - Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- ↗ Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OIAP
- ⊞ Emplacements réservés

Risques liés au littoral

- ⊞ PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- ⊞ PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Roc)
- ⊞ PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque





### Légende

#### Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

#### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Élément végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysage à valoriser
- Intervention sur l'habitat (qualité ou extension)

#### Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "lignes fraîches")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Définir les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Rélimité de l'OGAP

#### PPRL

- Secteurs soumis de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

#### SECTEUR 1 :

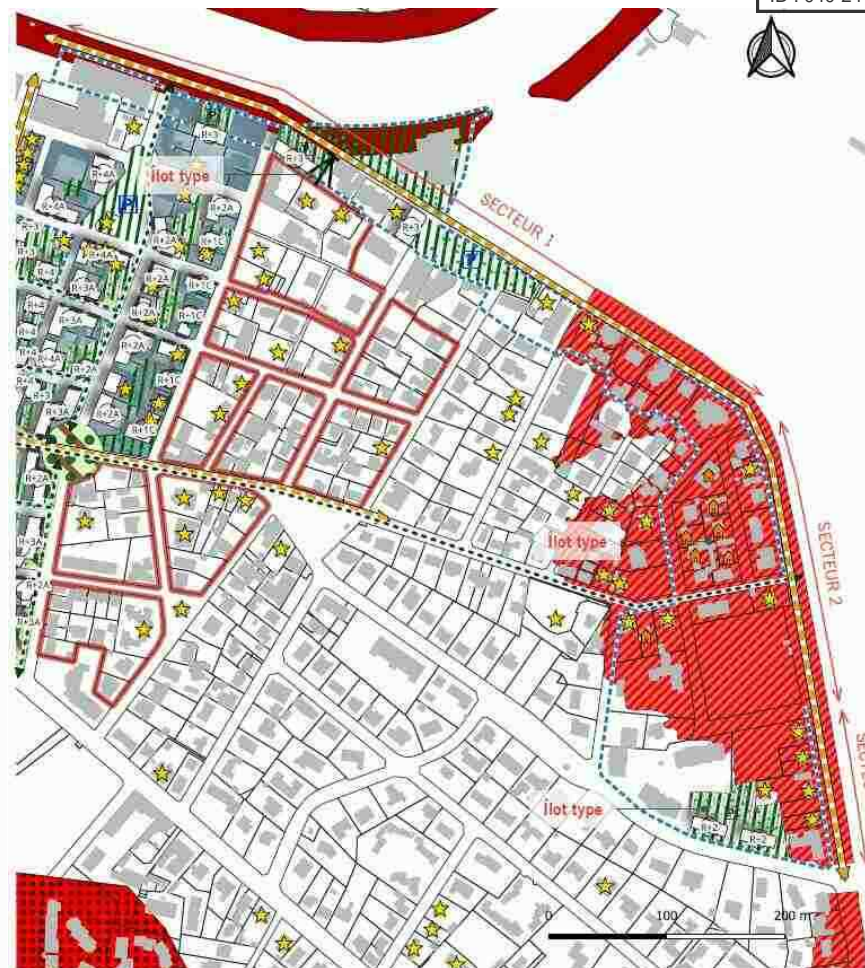
Creux végétal / constructions neuves.

#### SECTEUR 2 :

Sanctuarisation des villas / Intervention sur l'existant.

#### SECTEUR 2 bis :

Constructions neuves / désimperméabilisation





## Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
3	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 27	A prendre en compte. La piste cyclable a déjà été réalisée, il n'y a plus d'utilité de garder cet emplacement réservé qui est trop proche des habitations existantes.
4	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 28	
5	Emplacement réservé	Modifier la largeur de l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) pour la création d'un trottoir et du stationnement et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua.	A prendre en compte pour l'augmentation de la largeur de l'emplacement réservé.
6	Emplacement réservé	Modifier l'emplacement réservé CAP 33: réduire l'emplacement à 3m de largeur	A prendre en compte pour la réduction de la largeur de l'emplacement réservé à 3 mètres au lieu de 4 mètres.
7	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modification vise donc une régularisation.	A prendre en compte
26	Patrimoine bâti	La commune demande de rajouter les villas remarquables, les parcelles listées en PJ n°3. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et le Plan Patrimoine 3.2.7 La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.	A prendre en compte concernant l'ajout de 87 maisons.

## Capbreton – Emplacement réservés





Capbreton – Emprise au sol



Patrimoine- Capbreton





*Patrimoine- Capbreton (suite)*



La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 12- R-CAP 8 – Web 109 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE M
R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7)	Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.

### Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)

Règlement graphique

N° dans cartes	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sur ce projet de modification n°4. La parcelle AH0107, identifiée dans la TVB comme un corridor en jas japonais, cette parcelle n'est autre qu'un boisement de pins maritimes sans qualité écologique particulière. Il semblerait que son classement au titre de la TVB soit une erreur manifeste d'interprétation. Je vous fais part de mon intention de régularisation de cette erreur.	Avis défavorable : à traiter dans une autre procédure. Le corridor en pas japonais identifié sur cette parcelle ne semble pas être une erreur matérielle. Lors des travaux d'élaboration du PLUi, aucune intention de la collectivité n'a été exprimée pour supprimer ce régime de protection ni permettre sa constructibilité. Et les différentes pièces du PLUi ne font pas non plus apparaître de contradictions quant à l'existence de ce pas japonais. De plus, au moment de l'élaboration du PLUi, l'Atlas du CD40 a identifié ce secteur commune un milieu à enjeux : présence de landes non humides issu de la forêt de résineux. Il ne semble donc pas y avoir de malfaçon ni de contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUi, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLUi.
24	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71 qui constitue une erreur dans le PLUi actuel, n'ayant plus lieu d'être.	A prendre en compte suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Emplacement réservé – Labenne





N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
27	OAP	<p><b>Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3</b> en remplaçant « le secteur à dominante d'habitat individuel densité forte » par un « secteur à dominantes d'habitat individuel, densité moyenne » et pour les trois autres secteurs un « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p> <p><b>L'adaptation du zonage entraîne celle des hauteurs</b> figurant également à l'OAP n°3, à savoir R+1 pour le « secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne » et le R+2 maximum pour le « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p>	A prendre en compte

OAP n°3 – Labenne



Magescq

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 6 - Web 214 Mairie R-MACS 7 – Mr GONCALVES = web 276 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPOSE MACS
<p><b>Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre</b></p>	<p>M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification :</p> <p>« Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m<sup>2</sup> minimum avec 20 logements individuels :</p> <p>1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m<sup>2</sup></p> <p>2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur</p>	<p>Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.</p>



3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de Grandmaison-avenue de chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ».  
Mr GONCALVES est venu à la 9ème permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.

## Messanges

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 13 - R-ME 7 =web 80 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-ME 7 =web 80 registre	<p>Madame,</p> <p>Par la présente nous sollicitons une modification sur l'OAP n°2 sortie Sud de Messanges, côté ouest, permettant de faire évoluer ce Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible en Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne.</p> <p>Nous soutenons cette évolution qui permettrait la réalisation d'une opération conforme au projet de territoire de MACS, et ayant pour vocation de répondre en partie à la forte demande de logements sur le territoire.</p> <p>Cette évolution de l'OAP n° 2 permettrait par ailleurs de proposer une offre de logements sociaux et à prix maîtrisés.</p> <p>Je vous remercie par avance de la suite donnée et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations..</p>	Avis favorable.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
28	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1	A prendre en compte

OAPn°1 –Moliets-et-Maa



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
8	Changement de destination	La parcelle AW 114 doit être retirée de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.	Il s'agit de supprimer ce changement de destination pour garantir un usage uniquement à destination de logement pour cette bâtisse.

Changement de destination – Moliets-et-Maa



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
31	<b>Espaces Boisés Classés</b>	Dans le cadre de l'avis à donner au sujet de la modification n°4 du PLUi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma demande de correction d'erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp comme indiqué ci-dessous.	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleu - Orx





THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Projet de Modification n°4 du PLUI	Elle juge opportun de rectifier l'erreur matérielle d'un secteur suite au changement de mixité de fonction lors de la modification n°3 (économique vers habitat) et valide les modifications règlementaires qui ont fait l'objet d'une présentation en Commission Urbanisme et Patrimoine le 19 juin 2024. "	N'appelle pas de réponse

Avis complémentaire du 19/02/2025

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
10	Mixité des fonctions	Au regard des enjeux importants pour le développement de notre territoire et suite aux premiers travaux d'avant-projet sur la réalisation d'une maison médicale au sein du Parc Rigaud problématique (propriété acquise par la commune le 29/11/2024) il s'avère que nous sommes confrontés à une problématique technique liée au classement des parcelles cadastrées section BM24 et 25 en mixité des fonctions sommaires. Compter tenu de la maîtrise actuelle de ce foncier stratégique par la commune, de la nature du projet en étude comprenant un commerce de détail et du classement en mixité des fonctions renforcées de l'ensemble des parcelles situées autour du par cet notamment sur la liaison de la route de Dax vers les commerces, nous sollicitons la modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée.	A prendre en compte au vu des enjeux important pour le développement de la commune.

Mixité des fonctions – Saint-Geours-de-Marenne



## Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



### Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Autoriser uniquement en périmètre hors bâtiment de France, les ouvertures plus hautes que larges	A prendre en compte.

### Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
19	Mixité	Parcelle AA0089 : obligation en rez-de-chaussée de locaux pour différents commerces ou service, avec des habitation en R+1	A prendre en compte.
18	OAP	Suppression de l'OAP 2	A prendre en compte. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.

OAP n°2 à supprimer - Saint-Jean-de-Marsacq



Mixité – Saint-Jean-de-Marsacq





La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1- R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle de décembre 2024.	Avis favorable. A prendre en compte : - concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas. - concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle. - un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089

## Saubion

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 – R-SAU-1 = Web 282 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SAU-1 = web 282 registre	La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification.	Avis favorable.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
30	OAP n°3	Le tracé pour le terrain médian de l'OAP 3 tel que défini dans ladite OAP présente des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs OM des futurs projets immobiliers et d'aménagements viaires, notamment du fait de la création d'un nouveau rondpoint type haricot à l'intersection sur Lenguilhem. La commune demande donc un ajustement du tracé de desserte de ce terrain central de l'OAP 3 ainsi que des circulations secondaires et douces suivant plan annexé à l'avis de la commune.	A prendre en compte.
	Partie écrite	Suite à la modification du paragraphe II/ 2) 2.4 « aspect extérieur des constructions » de la Zone U de la version 4 du PLUI, une mise en cohérence de la rubrique 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE B/ PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE + CLOTURES de l'Annexe OAP Seignosse est devenue nécessaire → renvoi a l'ensemble des règles architecturales de la zone U sus visée pour les OAP	A prendre en compte

OAP n°3 – Seignosse





## Annexe au règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	
Patrimoine bâti	ANNEXE 2 : Fiches Patrimoine A1 pour intégration a la rubrique dédiée en annexe du règlement du PLUi « Fiche Patrimoine Seignosse 3.1.2	A prendre en compte.

## Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Disposition générales	Page 63 PLUI : MIXITE SOCIALE : suppression du terme « LOCATIFS » → « A partir de 16 logements ou 1000m <sup>2</sup> de SDP, 25% de LOGEMENTS SOCIAUX ».	A prendre en compte
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	(P.76) → Allègement de la règle : <b>Ancienne règle</b> : Distance = demi somme des plus grandes hauteurs avec mini 3m <b>Règle proposée</b> : Distance = demi somme des hauteurs de façades mesurées au point le plus proche entre les 2 constructions, avant toit exclus, avec minimum 3m →Ajout d'une dérogation à cette règle pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	P.91 : AJOUT DE LA MENTION : Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets. Intention portée sur un souhait de préservation des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation plutôt que la démolition : ajout d'un paragraphe concernant les démolitions de bâti.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Page 95: Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extension des constructions existantes	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Façades : Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville en tenant compte de : - du style et des couleurs employés localement de façon traditionnelle - de coloris plébiscités par les pétitionnaires et leurs architectes - des coloris d'inspiration traditionnelle actualisés  Page 97 : Modifier rédaction : Façades avec bardages bois : finitions préconisées : Les bardages seront non traités laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois. Ils pourront aussi être en bois brûlé ou avoir une finition de type lasure de couleur grise, noir ou marron.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Précision de la prescription concernant les couvertures	A prendre en compte



<p><b>Panneaux Photovoltaïques</b></p>	<p>Allègement des règles concernant :</p> <p>* Sur les constructions existantes (sauf annexes) : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public</p> <p>* Sur les constructions neuves, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture dans tous les cas, mais elle est interdite sur les façades si cela est visible depuis l'espace public.</p> <p>* Sur les bâtis repérés au plan Patrimoine : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et en toiture si elle est visible depuis l'espace public sauf dérogation expressément précisée dans la fiche patrimoine. Dans ce cas, sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge/brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun est à privilégier</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p><b>Intégration de points 4 et 5 rédigés comme suit, au paragraphe Dispositions générales, et suppression de ces mêmes mentions dans les sous rubriques :</b></p> <p>« Tous les 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 pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc. 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. »</p> <p>Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) 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 5 et 6).</p> <p>Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4 ).</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au Chapitre 18/A Eléments de paysages : couvert boisé et surfaces naturelles dans les Dispositions Générales</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Aspect extérieur des clôtures</b></p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p><b>Stationnement</b></p>	<p>Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes.</p> <p><u>Dans le cadre d'un changement de destination</u>, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination.</p> <p><u>Dans le cadre d'extension d'un logement</u>: Dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> (arrondie au nombre supérieur) est imposée Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).</p> <p>»</p>	<p>A prendre en compte</p>



Zone A et N	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de : règle sur la dimension des percements (les m... devront être plus hautes que larges) / nature (enduit ou bardage vertical) et coloris de façades / coloris de menuiseries. <b>Clôtures</b> : clôtures à maillage large type grillage a mouton uniquement / Sur limite séparative : ajout de la possibilité d'agrémenter le grillage de grimpants / Portail et portillons : renvoi aux dispositions de la zone U spécifiques à Seignosse.	A prendre en compte
-------------	---	---------------------

## Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
12	Emprise au sol	Constat: l'emprise au sol maximale autorisée sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum n'était pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains (emprise déjà consommée à + de 80% pour une ES réglementaire de 30%). Modifications proposées : Emprise au sol NON REGLEMENTEES sur ces parcelles.	A prendre en compte.
12	Implantation sur voie et emprise publique	Les implantations des bâtis se situant autour de l'OAP du Forum dérogent déjà à la règle des 5 m sur voies et emprises publiques dans la majeure partie des cas. Modifications proposées : implantation des constructions sur voies et emprises publiques NON REGLEMENTEE sur ces parcelles	A prendre en compte.
13	Couvert boisé à préserver	Constat : certaines zones de COUVERT BOISE A PRESERVER ont été oubliées, engendrant souvent une incohérence de traitement des parcelles dans une même zone ou un même lotissement. Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver en suivant plans ci- joints.	A prendre en compte. Concernant les parcelles situées <b>Avenue d'Yrèye et Avenue Maurice Martin</b> , le couvert boisé à préserver a été ajouté dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi.
14	Trame verte et bleue	Modification ponctuelle du Corridor en pas japonais : Cas n ° 1 Centre Bourg : Sur les parcelle AA 243 et AA 244 au 86 rue Georges Clémenceau : présence d'un corridor en pas japonais non justifié (aucun arbre, historique retracé) → Suppression de ce corridor sur cette parcelle. Cas n° 2 Océan : Au niveau du Clos des Vignes adaptation du corridor en pas japonais a l'existence d'un grand chêne de 8m qu'il est intéressant de conserver : Volonté de déplacement de ce corridor pour conserver l'arbre et compenser les m² de corridor ailleurs sur la parcelle.	A prendre en compte.



Emprise au sol et Recul sur Emprise Publique - Seignosse



Corridor en pas japonais - Trame Verte et Bleue – Seignosse



## Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)

Document graphique

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Mixité des fonctions	"Demande de modifications (réserve) : Un avis favorable sous réserve de la correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Cèllets) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.	A prendre en compte. Le linéaire commercial sera entre l'avenue de la Grande Dune et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 11- R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et le SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.	Avis favorable Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.

## Sainte-Martin-de-Hinx

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 - R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030.	Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration.

## Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024)

Règlement graphique

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
15	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sous réserve de prendre en compte la rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente sur la parcelle D0173. Suite à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT ET MILIEUX AQUATIQUES » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.	A prendre en compte : ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUI, combinant investigations floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.

Trame Verte et Bleue – Sainte-Marie-de-Gosse





## Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)

Annexes au règlement écrit et documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
16	Changement de destination	La parcelle BO83, sise lieu-dit Noble, a été inscrite sur cette liste afin de bénéficier de ce changement de destination. Cependant ce bien n'a pas les caractéristiques garantissant un intérêt patrimonial particulier à protéger. C'est pour je vous demande de bien vouloir la retirer de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N	Prise en compte. L'annexe du règlement écrit du PLUi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le plan réglementaire 3.2.2 Mixité seront modifiés pour prendre en compte l'avis de la commune.

Changement de destination – Saint – Vincent – de- Tyrosse



## Soustons (courrier du 26/12/2024)

OAP

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
17	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron, sur les parcelles AB98 à 99, AB 359, AB 428 à 434, AB436 et AB467 à AB469, visant à définir les conditions nécessaires à la réalisation <b>d'un projet d'une soixantaine de logements</b> respectant <b>un principe de parc habité</b> . Hors la conservation d'espaces boisés et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en <b>R+2+combles ou R+2+attique</b> . Enfin, la part de <b>logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements</b> .	A prendre en compte. OAP à vocation d'habitat.
	Partie écrite OAP 2	Il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logement par hectare, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.	A prendre en compte.



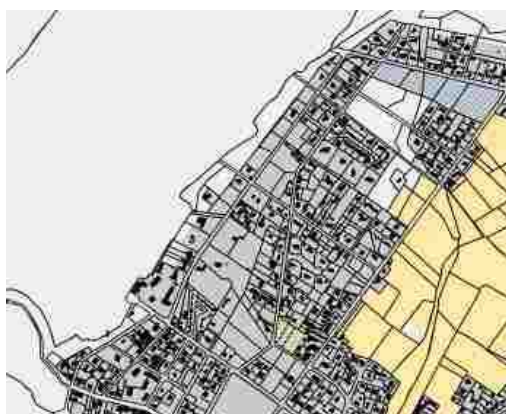
Création d'une nouvelle OAP - Soustons



Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
20	Inondation par débordement de l'étang de Soustons	Afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparait dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.	A prendre en compte avec un retour au zonage tel qu'il est dans le PLUi en vigueur.

20 - Rétrozonage - Soustons





Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
22	Trame Verte et Bleu	La modification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables. Les parcelles AA133, AA375 et AA510, bâties et sans couvert arboricole, n'auraient pas dû être impactées. Le trait grossier englobant ces trois parcelles relève manifestement d'une erreur matérielle.	A prendre en compte. Préservation d'une bande de préservation du corridor pas japonais sur le fond de la parcelle AA0510.
23	Patrimoine bâti	Je souhaiterais que le bâtiment de l'ancienne gare de Tosse (parcelle AB237) soit préservé et classé au titre du patrimoine, par mention au plan patrimoine 3.2.7 et ajout à la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article 1.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, typique et chargé d'histoire, a été oublié dans la liste des bâtiments remarquables figurant au PLUi.	A prendre en compte. Le plan règlementaire 3.2.7 ainsi que l'annexe au règlement écrit seront mis à jour.
25	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de retirer du règlement graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte	A prendre en compte.

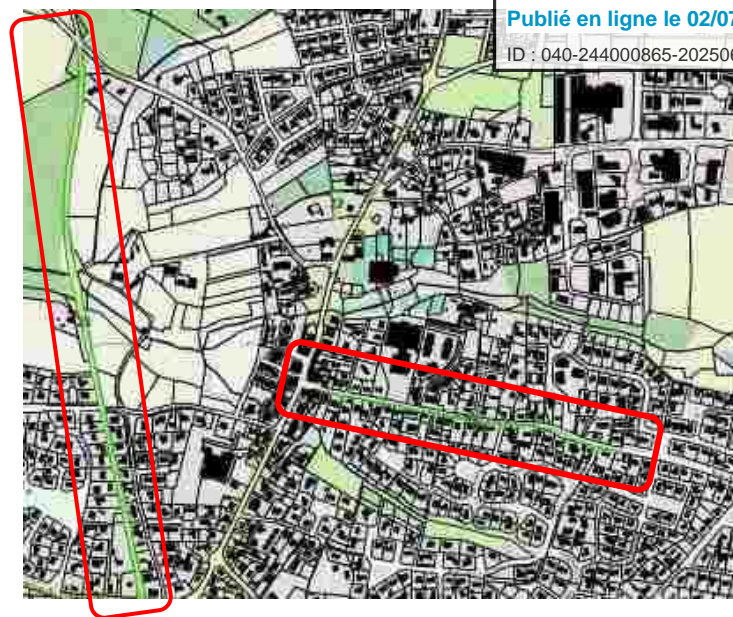
Trame Verte et Bleue – Tosse



Patrimoine bâti – Tosse



Emplacement réservé – Tosse



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024)

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
21	Emplacement réservé	Demande la suppression de l’emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n’a plus lieu d’être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l’accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l’accès se fait via le rond-point Castéra et l’impasse de la forêt.	A prendre en compte. L’emplacement réservé VIE07 à destination d’alignement de l’emprise publique sera supprimé.

Emplacement réservé – Vieux Boucau



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



**RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE ET  
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Enquête publique du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**

**Modification n°4 du PLUi**

**6 mai 2025**



# SOMMAIRE

## RAPPORT D'ENQUÊTE

### 1-Généralités et objet de l'enquête

1.1 Préambule .....	5
1-2 Objet de l'Enquête .....	6
1-3 Cadre juridique .....	9
1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête .....	10
1-5 Incidences sur l'environnement du projet .....	11
1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 .....	11
1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	11
1-5-3 Les effets sur la consommation d'ENAF .....	11
1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales.....	13
1-5-5 Les incidences sur une zone humide .....	14
1-5-6 Les incidences sur l'eau potable .....	14
1-5-7- Les incidences sur l'assainissement .....	17
1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti .....	18
1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets .....	18
1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances .....	18
1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat.....	19

### Résumé partie 1 20

### 2- Organisation et déroulement de l'Enquête

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice .....	21
2-2 Les modalités de l'Enquête	
2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables .....	21
2-2-2 Durée de l'enquête .....	22
2-2-3 Lieu et modalités de réception du public .....	22
2-3 L'Information effective du public .....	23
2-4 Les incidents relevés lors de l'enquête publique .....	25
2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres	25
2-6 Notification du procès verbal des observations et mémoire en réponse .....	25
2-7 Description des observations .....	26

### Résumé partie 2 26



### 3- Analyse des observations du public

3-1 Analyse quantitative .....	27
3-2 Analyse qualitative .....	30
3-3 Choix du parti d'analyse .....	32
Angresse .....	32
Azur .....	35
Bénesse-Maremne .....	36
Capbreton .....	38
Josse .....	54
Labenne .....	55
Magescq .....	55
Messanges .....	59
Moliets Et Maa .....	78
Orx .....	82
Saint-Geours-De-Maremne .....	83
Saint-Jean-De-Marsacq .....	85
Sainte-Marie-De-Gosse .....	90
Saint-Martin-De-Hinx .....	90
Saint-Vincent-De-Tyrosse .....	91
Saubion .....	93
Saubusse .....	93
Seignosse .....	95
Soorts-Hossegor .....	107
Soustons .....	124
Tosse .....	141
Vieux-Boucau .....	146
Macs .....	147
<b>Résumé partie 3</b> .....	<b>156</b>

<b>4- Observations de la commissaire enquêtrice et analyse du dossier .....</b>	<b>157</b>
4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés .....	157
4-2 Analyse du dossier .....	159
Conclusion .....	181
<b>CONCLUSION MOTIVÉE ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE .....</b>	<b>184</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>191</b>

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



# RAPPORT D'ENQUETE

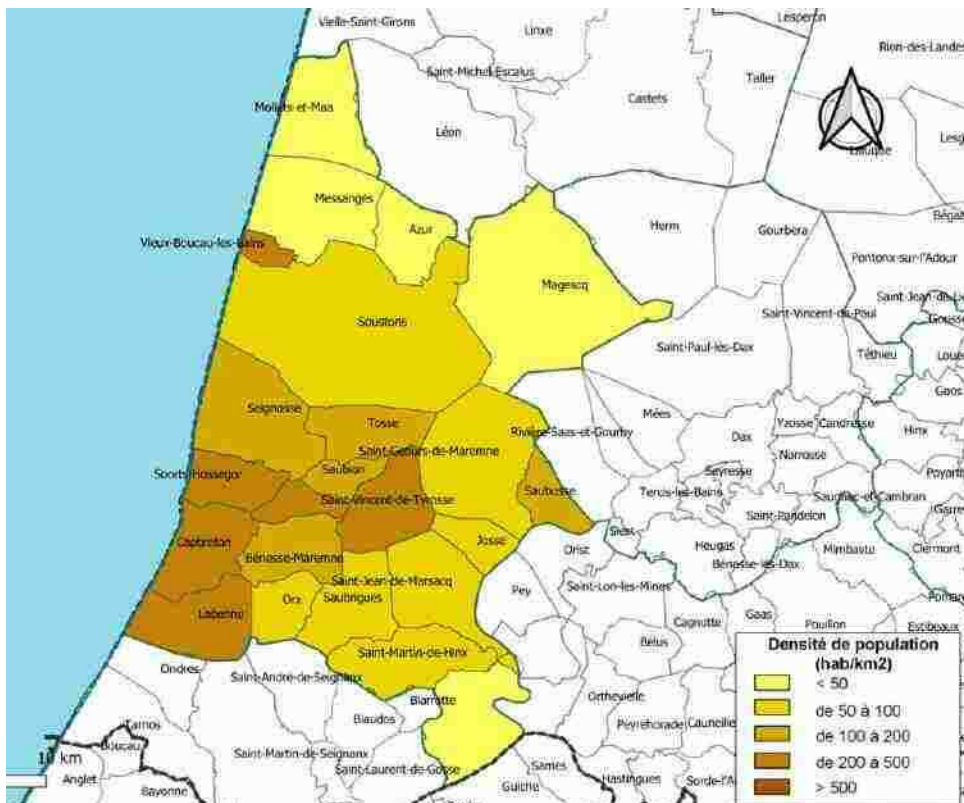
4

## 1-Généralités et objet de l'enquête

### 1.1 Préambule

Créée en 2002, la **Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)** est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupant 23 communes du sud des Landes.

Située au sud-ouest du département des Landes, elle a une superficie de 603,9 km<sup>2</sup> et compte plus de 70 000 habitants.



Source Wikipédia



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.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

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 développements 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.

6

## 1-2 Objet de l'enquête

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et à la simplification de l'action publique (dite loi ASAP), a modifié les modalités d'évaluation environnementale de certains plans et programmes relevant du code de l'urbanisme. Ce décret instaure un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « *cas par cas ad hoc* », qui vient compléter le dispositif existant dit « *cas par cas de droit commun* », réalisé par l'Autorité environnementale.

Dans ce cadre, la décision de ne pas soumettre la modification n°4 à une évaluation environnementale repose sur la procédure « *ad hoc* ». Le dossier transmis à l'Autorité environnementale détaille les principales incidences de cette modification sur l'environnement : elles sont majoritairement nulles à faibles, voire positives, notamment par le renforcement de l'action territoriale sur plusieurs thématiques (air-énergie-climat, préservation des espaces Natura 2000, etc.).

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.



Cette procédure de modification n°4 du PLUi concerne les 23 communes.

Le tableau ci-dessous résume par commune un récapitulatif des modifications à apporter avant l'enquête publique :

	PLAN	OAP	Règlement écrit (RE)	Annexes RE	Total M°
SEIGNOSSE	5	1	21		27
CAPBRETON	9	6	9	1	25
SOUSTONS	10	2	11	1	24
SOORTS-HOSSEGOR	12	1	5		17
SAINT VINCENT DE TYROSSE	6	6	2	1	15
MACS			13	1	14
SAUBUSSE	11	1			12
JOSSE	10	1			11
SAINT JEAN DE MARSACQ	10	0		1	11
LABENNE	7	2			9
BENESSE-MAREMNE	2	1	4		7
TOSSE	2	5			7
AZUR	2	2	1		5
MOLIETS ET MAA	1	4			5
SAUBRIGUES	2	3			5
MESSANGES	0	2	2		4
SAINT GEOURS DE MAREMNE	3	1			4
SAINT MARTIN DE HINX	2	1		1	4
VIEUX BOUCAU	2	0		1	3
ANGRESSE	1	1			2
SAINTE MARIE DE GOSSE	1	0		1	2
SAUBION	1	0	1		2
MAGESCQ	1	0			1
ORX	0	1			1
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>69</b>	<b>8</b>	<b>217</b>



### 1-3 Cadre juridique

---

L'enquête publique et la procédure engagée dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'inscrivent dans un ensemble de références législatives et réglementaires issues principalement du code de l'urbanisme et du code de l'environnement :

- Les articles **L.123-6** et **R.123-7** du **code de l'environnement**, relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;
- Les dispositions du **code général des collectivités territoriales** ;
- Les articles **L.104-3** et **R.104-28 à R.104-32** du **code de l'urbanisme**, relatifs à la procédure de concertation ;
- Les articles **L.153-36 à L.153-44** et **R.153-20 à R.153-22** du **code de l'urbanisme**, relatifs aux modalités de modification du PLUi ;
- Les articles **L.153-7**, **L.600-12** et **R.153-19** du **code de l'urbanisme**, relatifs à l'approbation et à l'opposabilité du PLUi ;
- Les articles **L.122-4 et suivants** et **R.122-17 et suivants** du **code de l'environnement**, encadrant l'évaluation environnementale ;
- Les articles **L.123-3 à L.123-18** et **R.123-2 à R.123-27** du **code de l'environnement**, encadrant la procédure d'enquête publique ;
- **L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021** relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, à la participation du public par voie électronique, à la concertation préalable, ainsi qu'aux déclarations d'intention.

En ce qui concerne la procédure de modification du PLUi, les articles suivants du **code de l'urbanisme** :

- **Article L.153-36** : le PLUi peut être modifié, sauf dans les cas où une révision s'impose (article L.153-31), pour ajuster le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- **Article L.153-37** : la modification est initiée par le président de l'EPCI ou le maire ;
- **Article L.153-38** : si la modification vise à ouvrir une zone à l'urbanisation, une délibération motivée est requise, justifiant cette ouverture par rapport aux zones déjà urbanisées ;
- **Article L.153-39** : l'avis de la personne publique à l'origine d'une ZAC est requis si la modification impacte les règles applicables en son sein ;
- **Article L.153-40** : avant l'enquête publique, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées ;
- **Article L.153-40-1** : à cette occasion, le représentant de l'État peut se prononcer sur la sincérité des analyses de consommation d'espaces et la cohérence des objectifs de modération de l'étalement urbain ;
- **Article L.153-41** : la modification est soumise à enquête publique si elle modifie significativement les règles de constructibilité, réduit les zones urbanisées ou les possibilités de construction ;
- **Article L.153-42** : l'enquête peut se limiter aux communes concernées ;
- **Article L.153-43** : à l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié, est approuvé par délibération ;
- **Article L.153-44** : l'acte de modification devient exécutoire dans les conditions fixées aux articles L.153-23 à L.153-26.

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur :

- Les **articles R.153-20 à R.153-22** précisent les mesures de publicité nécessaires (affichage, publication dans un journal, recueil des actes administratifs, portail national de l'urbanisme) ;
- **Article L.153-23** : prévoit que la publication sur le portail national de l'urbanisme vaut publication officielle.



## 1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

### DOSSIER ADMINISTRATIF

#### 01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024

1.2 Délibération de la CC MACS n°20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025)  
cf. ci-dessous partie 2-5

#### 02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS

2.1 Avis des communes

2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

#### 03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

#### 04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### 05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ

5.1 Avis d'enquête

5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

### DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)

1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

#### 3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.1 – Règlement (216 pages)

#### 3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)

3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)

#### 3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire

3.2.2 – Règlement graphique ; mixité

3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol

3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur

3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine

3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue

3.2.9a – Règlement graphique ; risques

3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt

3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés



#### 4- ANNEXES PLUI

4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 – NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

### 1- 5 Incidences sur l'environnement du projet

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a réalisé une **auto-évaluation des incidences environnementales prévisibles** dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.

Cette évaluation n'a révélé **aucune incidence classée comme "potentiellement forte" ou "moyenne"**. La majorité des effets identifiés sont **jugés positifs**, tandis que les autres sont considérés comme **faibles ou neutres**.

La commissaire enquêtrice dans cette partie a relevé les **incidences "potentiellement faibles"**.

#### 1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 :

Ont été identifiées : la modification des dispositions générales relatives aux serres démontables, ainsi que des ajustements apportés aux plans réglementaires dans les deux communes suivantes :

- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique ;
- **Moliets-et-Maa** : création de l'emplacement réservé ER MOL16.

#### 1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Les éléments suivants ont été identifiés comme pouvant avoir un impact « potentiellement faible » sur les milieux naturels et la biodiversité :

- **Modification des dispositions générales** concernant les serres démontables.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Martin-de-Hinx** : rectification de l'identification du bâti situé sur la parcelle B53.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : identification de sept changements de destination.
- **Seignosse** : modification des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soustons** : remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** : modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10.

#### 1-5-3 Les effets sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :

- **Moliets-et-Maa** : création des emplacements réservés ER MOL15 et ER MOL16.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol (passage de 20 % à 30 %) et ajustement concernant les hôtels.
- **Soustons** : suppression de trois dispositifs PAPAG et création d'emplacements réservés en lien avec la caducité du PAPAG.

#### Modifications portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La procédure en cours concerne notamment une augmentation des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis (par exemple : comblement de "dents creuses", réaménagement de friches urbaines, opérations de démolition/reconstruction). Les communes concernées sont :

- **Capbreton** : 0 logement supplémentaire, en cohérence avec le PPRL.
- **Azur** : +15 logements.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : +200 logements.
- **Soustons** : +95 logements.
- **Tosse** : +6 logements.



## Zones à urbaniser densifiées

Ces mesures concernent les communes suivantes :

- **Angresse** : +40 logements.
- **Bénesse-Maremne** : +15 logements.
- **Messanges** : +30 logements.
- **Saubrigues** : +12 logements.
- **Tosse** : +41 logements.

Angresse				Messanges			
Numéro OAP	Zone	Nb de logements attendus		Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus	
1	AU	80	(120)	1	AU	55	
SS-total avant		80		SS-total avant		175	
SS-total après M4		120		SS-total après M4		205	
1	AU	17		2	AU	120	(150)
2	U	15		SS-total avant		175	
SS-total avant		17		SS-total après M4		205	
SS-total après M4		32		1	AU*	45	
1	AU	10		2	AU	75	(94)
2	AU*	55		3	AU	45	(68)
3	AU	55	(70)	4	AU	30	
SS-total avant		120		5	AU	25	(38)
SS-total après M4		135		6	AU	45	
1	U	0		7	U	0	
2	U	0		SS-total avant		265	
3	U	0		SS-total après M4		320	
SS-total		0					

12

Saint-Vincent-de-T.				Tosse			
Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus		Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus	
1	AU	390		1	AU	61	
2	AU	350		2	AU	22	
3	AU	35		3	AU	30	
4	U	100		4	AU	33	
5	U	100		5	AU	41	(55)
6	U	0		6	AU	65	
SS-total		775		7	AU	92	
SS-total après M4		975		8	AU	30	
1	AU	14		9	AU	50	
2	AU	16	(28)	10	AU	13	(40)
3	AU	11		Golf	AU	222	
4	AU	10		11	U	40	
5	AU	10		12	U	28	
6	AU	4		13	U	18	(24)
SS-total		65		SS-total		745	
SS-total après M4		77		SS-total après M4		792	

Source : Note incidence environnementale p 31

Ces modifications se traduisent par une augmentation des densités dans les projets d'aménagement envisagés. En favorisant une plus forte densité de logements, elles contribuent à une utilisation plus rationnelle de l'espace, limitant ainsi l'étalement urbain et réduisant la pression sur les terres non urbanisées. Selon la MACS, ces ajustements peuvent donc être considérés comme ayant un impact globalement positif, en promouvant des modalités d'urbanisation plus compactes.



De manière générale, la plupart des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent la réorganisation des modalités d'urbanisation dans ces zones. Les ajustements proposés, tels que la création d'OAP dans des secteurs de bourg, visent à mieux répondre aux besoins de construction. En améliorant la gestion de l'urbanisation, ces modifications permettent un meilleur contrôle de l'étalement urbain, contribuant ainsi à une urbanisation plus équilibrée et maîtrisée.

#### **1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales n'est pas spécifiquement traitée dans le cadre de la modification n°4 en dehors de certains objets spécifiques aux schémas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

Dans la note d'incidence environnementale, la MACS souligne les incidences positives de la modification n°4 du PLU.

**La réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (par des rétro-zonages) et la meilleure prise en compte des risques naturels (zones inondables du courant de Soustons) ont des répercussions positives dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols et dans l'augmentation des capacités d'infiltration des sols. Dans ce contexte, les effets mentionnés en lien avec la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se révèlent étroitement associés à la question de la gestion des eaux pluviales.

**La création des OAP en zone Urbaine**, visant à accompagner la mutation de certains sites (friches, dents creuses, démolition), garantit la prise en compte des enjeux de qualité environnementale/paysagère (espace de pleine terre, désimperméabilisation), et de gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, création de noues, exploration de solutions alternatives aux bassins de rétentions classiques, etc.). De plus, ces OAP visent souvent à augmenter les densités de construction, exercent une influence bénéfique sur la gestion des eaux pluviales. En favorisant des formes urbaines plus compactes et denses, ces modifications contribuent à atténuer les impacts négatifs potentiels liés à l'artificialisation des sols et à l'imperméabilisation excessive. En remplaçant un étalement urbain mal maîtrisé par des constructions plus concentrées, on parvient non seulement à optimiser l'utilisation du sol, mais également à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire.

À Capbreton, il est pertinent de souligner des éléments, tels que l'ajout d'une disposition dans l'OAP Front de Mer, qui favorise l'infiltration des eaux pluviales par la création de noues paysagères. Ces infrastructures facilitent l'absorption des eaux dans les espaces publics et renforcent l'idée d'un urbanisme durable, où l'intégration des éléments naturels dans la planification urbaine devient essentielle. De plus, des exigences relatives à des traitements qualitatifs des espaces publics passent par l'utilisation de revêtements perméables dans les OAP Front de Mer et Front de Port. En insérant une palette de sols perméables, ces OAP visent à réduire les surfaces imperméabilisées, ce qui est clé pour une gestion efficace des eaux pluviales.

À Saint-Vincent-de-Tyrosse, des mesures sont prévues pour préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, ce qui témoigne d'une volonté de flexibilité tout en respectant les principes de durabilité.

**La diminution de la règle d'emprise au sol** (à Labenne, Saint Geours de Marenne et Hossegor) entraîne automatiquement une augmentation des obligations en espace de pleine terre (devant représenter 50% des espaces libres restants).

**Le renforcement des protections des boisements pour motif écologique ou paysager** (Labenne, Soustons, Seignosse) engendre une augmentation des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles concernées.

L'objectif de modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique à Soorts-Hossegor, en dehors des Sites Patrimoniaux Remarquables, vise à supprimer les



soubassements. Cela permet un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. En supprimant l'obligation d'installer des clôtures, cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

Au contraire, **certaines modifications engendreront, à la marge, une augmentation de l'imperméabilisation des sols**, comme :

- L'augmentation des emprises au sol autorisées sur des sites ponctuels (Capbreton, Tyrosse, Hossegor).

- Les ajustements liés aux nombres de places de stationnement exigées (à Capbreton et à Seignosse lors de l'extension de logements, à Soorts-Hossegor lors de changements de destination des hôtels vers l'habitation.

Selon la note d'incidence environnementale, dans l'ensemble, il est possible de considérer que la modification n°4 présente en majorité des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales et des incidences faibles sur quelques points.

#### **1-5-5 Les incidences sur une zone humide :**

Selon la note d'incidence environnementale, l'essentiel des objets de cette modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences sur les zones humides identifiées du territoire au titre de la Trame Verte et Bleue.

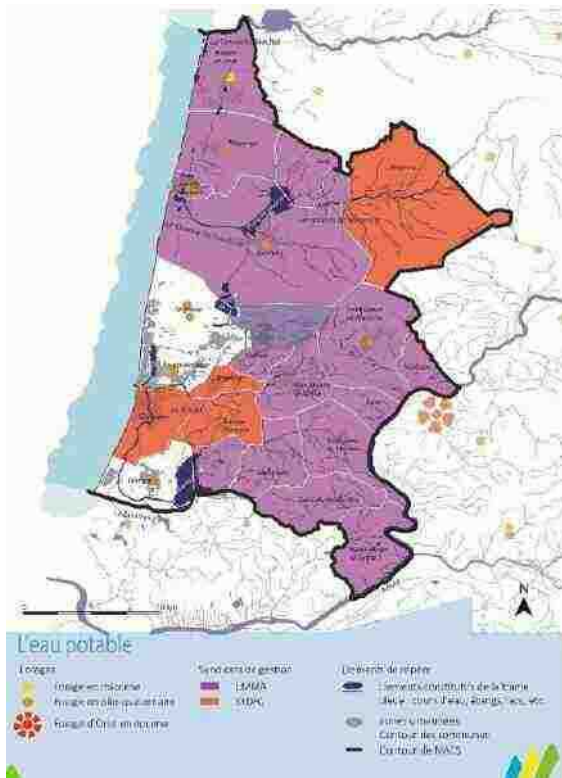
Les quelques objets mentionnés constituent les incidences identifiées, et sont cartographiés dans l'atlas cartographique joint en annexes.

#### **1-5-6 Les incidences sur l'eau potable :**

Selon la note d'incidence environnementale, les 23 communes de MACS sont alimentées en eau potable par des systèmes d'alimentation communaux ou intercommunaux en lien avec la gestion de l'eau potable assurée par 2 syndicats intercommunaux (EMMA et SYDEC intervenant sur 20 communes). Les communes de Seignosse et Soorts-Hossegor ont délégué la gestion de l'eau potable à SUEZ. La commune de Labenne est indépendante et assure la compétence eau potable en régie directe (service Léa). De nombreuses interconnexions existent sur le territoire (EMMA /Moliets et Mâa, SYDEC/ Labenne et Soorts/Hossegor, communes d'EMMA entres elles). Les communes du SYDEC et d'EMMA disposent de ressources de secours.

Pour rappel, l'évaluation des incidences réalisée dans le PLUi initial concluait à :

- Une capacité largement suffisante des équipements d'alimentation en eau potable pour accueillir le développement du territoire. Le PLUi prévoit l'atteinte d'une population d'environ 81 000 habitants à horizon 2030. Le territoire devrait donc accueillir environ 16 500 habitants supplémentaires. Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m<sup>3</sup>/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m<sup>3</sup>, soit en moyenne 123m<sup>3</sup>/abonné/an. Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m<sup>3</sup>/an, soit au total environ 12 200 000 m<sup>3</sup>/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.
- L'absence d'incidences sur la protection des captages d'eau potable.
- De manière générale la qualité et la quantité des eaux souterraines sont bonnes.



Source : Note incidence environnementale p 39

Selon la note d'incidence environnementale, l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) autour de l'étang de Soustons, ainsi que les rétro zonages pratiqués de zone U vers des zone N (à hauteur de 19 ha) contribuent à protéger les ressources en eau en limitant les constructions à proximité des aquifères, garantissant ainsi un approvisionnement en eau potable de qualité.

Selon la note d'incidence environnementale, la création d'un STECAL Tourisme à Labenne vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.), à proximité immédiate de la ZAE d'Housquit. Ce lieu-dit Housquit est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie.

Les 9 changements de destinations autorisés sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse, Saint Jean de Marsacq et Saint Marie de Gosse font déjà tous l'objet d'un raccordement au réseau d'eau potable et sont déjà équipés de défense incendie à proximité.



Selon la note d'incidence environnementale, les évolutions envisagées dans les OAP relatives à l'augmentation des densités de logements amènent une offre supplémentaire de 500 logements environ, à comparer aux 10 000 /11 000 logements estimés sur la durée de vie du PLUi, englobant les secteurs d'OAP (en zones U/AU), les potentiels de densification/division des tissus urbains et les zones d'urbanisation à long terme (2AU).

Nombre de logements dans les OAP (U et AU)	Total avant M4	Après M4	Nombre de logements supplémentaires
En extension	4515	4771	256
En densification	791	1044	253
	<b>5306</b>	<b>5815</b>	<b>509</b>

Source : Note incidence environnementale p 41

16

Selon une taille moyenne des ménages estimée à 2.1, la population supplémentaire accueillie s'élèverait à environ 1070 habitants.

Selon la note d'incidence environnementale, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur les secteurs liés à l'augmentation de la population (+ 1 000 habitants), en lien avec l'augmentation des densités de logements autorisés sur 10 communes. En effet, la capacité maximale de production totale était en 2020 de 23 897 482 m<sup>3</sup>/an, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m<sup>3</sup>. Les projections du PLUi en 2020 (+16 500 nouveaux habitants) estimaient la consommation annuelle à environ 12 200 000 m<sup>3</sup>/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.

Selon la note d'incidence environnementale, l'analyse précise des communes impactées par ces augmentations de densités de logements par rapport aux prélèvements d'eau autorisées par arrêté préfectoral en 2020 pour chaque captage et par rapport aux quantités d'eau réellement prélevées en 2020, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable liée à la modification n°4 du PLUi.

Concernant les périmètres de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, deux objets de la modification n°4 concernent des projets situés dans un périmètre de protection :

- la majoration des règles de hauteur (sans création de niveau supplémentaire) pour l'OAP 3 à Labenne se chevauche dans sa partie Sud avec un périmètre de protection rapprochée. La présence de cette servitude d'utilité publique est connue des services de l'Etat, de la commune (qui porte le projet) et du futur aménageur. Cette servitude est prise en compte dans le futur projet et cette parcelle sera exclue de l'opération.

- la minoration des règles de hauteur à Soorts-Hossegor se chevauche avec un périmètre de protection rapprochée et éloignée, sur un secteur dédié aux équipements sportifs.

Dans ces deux cas, les modifications ne détiennent aucune incidence sur ces périmètres de protection.



### 1-5-7- Les incidences sur l'assainissement :

Selon la note d'incidence environnementale, le projet de modification n°4 du PLUI n'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.

### Densité augmentée sur les secteurs de projet (OAP en zone U et AU) scenario de production de logements et d'accueil de population :

La création à Capbreton d'une OAP n°3 sur le front de port (suite à la levée du PAPAG) vise à encourager le renouvellement urbain du site avec un potentiel de densification relativement faible étant donné la présence importante de secteur soumis à un risque de submersion marine (zone rouge du PPRL), dans lequel les capacités d'accueil ne pourront pas augmenter. La levée du PAPAG sur le front de mer permet de gérer les zones soumises aux risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et d'accompagner la mutation du tissu urbain. Il s'agit essentiellement de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement supplémentaire de surfaces de plancher hors zones rouges du PPRL. L'accueil d'habitants supplémentaires est difficilement quantifiable et s'effectuera sur un temps long au gré des mutations foncières de propriétés privées.

Dans la note d'incidence environnementale en p 47/48 est donnée la capacité résiduelle des stations d'épuration pour les communes concernées par des zones urbaines densifiées : Angresse, Bénésse-Maremne, Moliets-et-Maa, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubrigues, Messanges, Azur, Soustons et Tosse.

Concernant la création d'un **STECAL Tourisme à Labenne**, le lieu-dit Housquit est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUi).

La grande majorité des changements de destination (Saint Jean de Marsacq, St Vincent de Tyrosse, Ste Marie de Gosse) se situe en zone d'assainissement individuel. Toutefois :

- La totalité des secteurs sont desservis par le réseau d'adduction d'eau potable (St Vincent de Tyrosse, Sainte Marie de Gosse, St Jean de Marsacq).
- La création de nouveaux logements est limitée en nombre (cf. règlement écrit ci-dessus).
- Le refus de permis pourra être émis si des renforcements des voies ou des réseaux s'avéraient nécessaires (cf. règlement écrit ci-dessus).
- La faisabilité des projets et l'aptitude des sols à l'infiltration fera l'objet d'un avis systématique du SPANC à travers le dossier Assainissement déposé avec la demande d'urbanisme.

A Saint Vincent de Tyrosse, un changement de destination (chemin de Ladebat, parcelle n°AI0222) se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et d'assainissement.

A Sainte Marie de Gosse, les études réalisées précédemment dans le secteur démontrent une bonne aptitude des sols à l'infiltration. Le changement de destination en faveur de l'activité économique mitoyenne n'engendrera pas d'effluents supplémentaires. En effet, ce dernier permettra le déménagement des locaux dédiés au personnel.

Selon la note d'incidence environnementale, la réduction des zones Urbaines, au profit de zones Naturelle ou Agricole, à hauteur de 21 hectares à Saubion et Soustons aura des incidences positives sur la quantité des eaux usées produites (en diminution par rapport au projet initial) et sur les besoins en eau potable.



### 1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

Évolutions impactant l'ensemble du territoire de MACS

- **Ajout d'une dérogation aux règles de clôture** pour les équipements publics.

Évolutions par commune

- **Bénése-Maremne** : ajout d'une règle spécifique dans les secteurs de mixité renforcée.
- **Capbreton** :
  - o Levée du PAPAG du Front de mer et création d'une OAP.
  - o Levée du PAPAG du Quai de Pompidou / Front de port.
- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit Housquit.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
  - o Création des emplacements réservés ER SVT25, ER SVT26 et ER SVT27.
  - o Modification des règles d'emprise au sol sur la parcelle AK64.
  - o Modification des règles de hauteur.
- **Seignosse** : Evolution des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soorts-Hossegor** :
  - o Modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
  - o Modification des règles de hauteur.
- **Soustons** :
  - o Suppression de trois PAPAG.
  - o Remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** :
  - o Modification des règles de hauteur.
  - o Ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5.

### 1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets :

Selon la note d'incidence environnementale, aucun des objets de la modification n°4 concernant les plans réglementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS, ce qui pourrait impliquer des enjeux particuliers en matière de gestion des sols et de risques environnementaux.

### 1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances :

Selon la note d'incidence environnementale, le territoire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux incendies et aux feux de forêt.

Il est à noter que le territoire est concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, aucun des objets de la modification n°4 ne se situe dans un périmètre directement concerné par ces sites.

#### Risque inondation

Les différents objets composant la modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences auprès du risque inondation. Aucun objet n'est identifié à ce titre dans un périmètre identifié par le PPRI ou par un Atlas de Zone Inondable. La seule incidence de cette procédure concerne l'ajout d'un Atlas des Zones Inondables autour du Lac de Soustons (notamment par le rétro-zonage d'un certain nombre de secteurs), détenant donc des incidences positives en réduisant les risques des biens et personnes sur le secteur en limitant la constructibilité.

Selon la note d'incidence environnementale, sur le domaine des risques d'inondations, la procédure peut être considérée comme sans incidence sur l'exposition des biens et des populations à ce risque, à l'exception de l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette intégration détient une incidence



positive, car elle renforce la prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation, contribuant ainsi à une meilleure gestion du risque.

#### Risques incendie/retrait-gonflement des argiles/remontée des nappes

- **Angresse** : augmentation des densités dans le périmètre de l'OAP n°1.
- **Azur** : création d'une OAP en zone urbaine, au cœur du bourg.
- **Capbreton** :
  - o déplacement d'un corridor écologique en pas japonais.
  - o majoration de l'emprise au sol, passant de 0 % à 50 %.
- **Labenne** :
  - o création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit *Housquit*.
  - o mise en cohérence des règles d'urbanisme sur la parcelle B1305.
- **Messanges** : augmentation des densités de logements dans l'OAP n°2.
- **Moliet-et-Maa** : augmentation des densités dans les OAP n°2, 3 et 5.
- **Saint-Jean-de-Marsacq** : autorisation d'un changement de destination sur la parcelle B145.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
  - o identification de sept changements de destination.
  - o création de trois OAP : avenue d'Aspremont, chemin de Mattecu, et place du Foirail.
- **Saubrigues** : augmentation des densités dans l'OAP n°2.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
- **Soustons** : remplacement de deux PAPAG par une OAP ou par les dispositions applicables à la zone urbaine.
- **Tosse** : modification des OAP n°5 et n°10.

#### 1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat :

Selon la note d'incidence environnementale, parmi les objets de la modification n°4 du PLUi, plusieurs d'entre eux ont des incidences et des répercussions sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat. Les principales incidences identifiées concernent les questions de **mobilité**. En particulier, la mise en place de voies cyclables contribue à encourager le développement des mobilités douces, telles que le vélo. Au-delà la liste présente ci-dessous, l'augmentation de la densité urbaine, notamment dans les centres-bourgs, favorise une meilleure répartition des services et équipements de proximité, ce qui réduit les besoins en déplacements motorisés. Ces efforts de densification permettent non seulement de limiter l'étalement urbain, mais aussi de promouvoir des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement. En somme, cette modification a des effets globalement positifs, notamment en matière de mobilité, en facilitant des solutions de transport plus durables et en structurant l'aménagement des territoires pour réduire l'empreinte carbone des déplacements. Cela contribue à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une amélioration des conditions climatiques locales en réduisant la pollution atmosphérique liée au transport.

Les évolutions portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la modification n°4 du PLUi détiennent un certain nombre d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat en étant globalement positive par la mise en œuvre de dispositions :

- Valorisant les mobilités douces, à travers la création de pistes cyclables et l'amélioration des liaisons piétonnes, qui contribue directement à la réduction des émissions liées aux transports
- Créant de nouvelles OAP en zone Urbaine ou renforçant leur densité et offrant ainsi des espaces plus compacts et limitant leurs impacts sur l'air, l'énergie et le climat.
- Encourageant la densification accrue dans certaines zones, en particulier via des OAP en cœur de bourg, qui favorise la création d'espaces plus compacts et contribue à réduire l'étalement urbain. Cette approche permet de limiter l'impact sur la consommation d'énergie et l'artificialisation des sols, tout en améliorant la qualité de l'air. Ces orientations renforcent une gestion plus rationnelle des ressources, avec un urbanisme conçu pour minimiser les effets négatifs sur l'environnement et le climat.



## Résumé partie 1

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure de modification concerne les 23 communes du territoire.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

La modification du PLUi n°4, proposé à l'enquête publique est conforme à la réglementation et à la législation en cours.

En conséquence, le dossier soumis à l'enquête publique n'appelle pas d'observation de la part de la commissaire enquêtrice.



## 2- Organisation et déroulement de l'Enquête

### 2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Marion Thenet est désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

### 2-2 Les modalités de l'Enquête

#### 2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables :

- Un premier contact avec la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud s'est déroulé le 10 janvier 2025.  
Les dates de l'enquête publique et des permanences ainsi que les supports d'informations ont été décidés (Sud-Ouest et les annonces landaises).  
Enquête publique **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

La commissaire enquêtrice a envisagé la tenue d'une permanence dans chacune des 23 communes, mais n'a finalement pas jugé cela nécessaire. Après analyse du dossier et des enjeux propres à chaque commune, elle a proposé d'organiser 9 permanences. Ces permanences se sont tenues du lundi au samedi, afin de permettre au public de venir selon ses disponibilités, couvrant ainsi tous les jours de la semaine. Elles ont été organisées dans différentes mairies, de manière à couvrir l'ensemble du territoire de la MACS. Le public a pu se rendre à la permanence de son choix, il n'était pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portaient ses observations et propositions.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

- Le 23 janvier 2025, la commissaire enquêtrice est venue parapher les 24 dossiers et a également refait une réunion avec la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud.
- Les 3, 17 et 18 février 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré les communes de **Capbreton, Soustons, Saint-Vincent-de-Tyrosse** et **Seignosse**. Ces échanges faisaient suite à la lecture du dossier, dans le but d'obtenir une présentation détaillée des enjeux spécifiques à chaque territoire.



Concernant la commune de Capbreton, qui a intégré 87 maisons remarquables supplémentaires, la commissaire enquêtrice s'est assurée que l'ensemble des propriétaires concernés avaient bien été informés, par courrier recommandé, de cette évolution et des dates de l'enquête publique. La commune a bien confirmé l'envoi de ces courriers recommandés la semaine de cet entretien (semaine 10).

La commissaire enquêtrice avait également sollicité un entretien avec la commune de Soorts-Hossegor, laquelle a estimé non nécessaire de participer à cette rencontre en amont de l'enquête publique.

### 2-2-2 Durée de l'enquête :

L'enquête publique a duré 34 jours consécutifs : **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

### 2-2-3 Lieux et modalités de réception du public :

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr) ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>.

Les 9 permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

## 2-3 L'information effective du Public

---

### La publicité légale de l'Enquête dans la presse et par voie d'affichage :

La Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud a porté à la connaissance du public les modalités d'enquête par voie de presse écrite (copie en annexe) :

#### Quinze jours au moins avant l'ouverture, 1° avis :

- Sud-Ouest, du mercredi 19 février
- Les annonces landaises du mercredi 19 février

#### Dans les huit premiers jours de l'enquête, rappel de l'avis d'enquête, 2° avis :

- Sud-Ouest du mercredi 12 mars
- Les annonces landaises du mercredi 12 mars

La MACS a distribué à chacune des 23 communes 2 affiches qu'elles ont installé en mairie et sur un autre panneau d'affichage de la commune. Cette information a également été diffusée sur les sites internet de la communauté de communes MACS ainsi que sur ceux de certaines communes.





Une campagne de communication a également été menée et relayée par certaines communes :

- Affichage "panneau sucette" : diffusion sur le domaine public dans les 23 communes et dans des lieux fréquentés, du 24 mars au 7 avril
- Application PanneauPocket : publication d'informations
- Publications sur les réseaux sociaux : relais de la campagne sur les comptes institutionnels.





Une réunion d'information s'est tenue le mercredi 19 mars à 18h30 à la mairie de Soorts-Hossegor. Isabelle JOLY, architecte ayant réalisé l'étude préalable à la levée du PAPAG, y a présenté la démarche suivie, les contraintes réglementaires prises en compte et les choix retenus dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Des propriétaires de l'îlot Gomez ont assisté à la réunion, en présentiel ou en visioconférence. La séance a été enregistrée. L'ABF, initialement attendue pour échanger avec les résidents, n'a finalement pas pu être présente.

## 2-4 Les incidents relevés lors de l'Enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, les permanences se sont tenues dans chacune des mairies et à la dernière permanence au siège de la MACS, dans des conditions satisfaisantes.

La commissaire enquêtrice fait part du manquement en début d'enquête de la **délibération relative à la décision de non-soumission à évaluation environnementale prise en conseil communautaire**.

Ce manquement a été relevé par une contribution anonyme via le registre dématérialisé le 20 mars 2025. Cette délibération était bien disponible mais uniquement sur le site de MACS :

[https://www.cc-macs.org/fileadmin/publication\\_actes\\_administratifs/Deliberations/2025/2025-01-30/20250130D06D\\_publi.pdf](https://www.cc-macs.org/fileadmin/publication_actes_administratifs/Deliberations/2025/2025-01-30/20250130D06D_publi.pdf)

La commissaire enquêtrice confirme que la délibération a été ajoutée au registre dématérialisé et aux 24 dossiers papier le 21 mars. Elle estime que son absence en début d'enquête n'a pas nui à la bonne information du public, car cette délibération ne faisait que confirmer l'avis de la MRAe, déjà présent dès l'ouverture de l'enquête, concernant la non-soumission à évaluation environnementale.

## 2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique a été clôturée par la commissaire enquêtrice le mardi 8 avril 2025 à 12h, au siège de la communauté de communes de MACS, lieu de sa dernière permanence. Elle a récupéré tous les registres papiers le 9 avril au siège de la MACS.

Lors de la remise de son rapport et conclusion, le dossier d'enquête, les 24 registres et les 40 documents annexés ont été remis à la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, le 6 mai 2025.

## 2-6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié la synthèse des observations du public dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

*Ce PV de synthèse et son mémoire en réponse avec ses annexes, se trouvent dans le dossier numérique « annexe » avec toutes les contributions des pétitionnaires.*



## 2-7 Description des observations

- **L'enquête publique a donné lieu à 247 requêtes et a rassemblé 285 contributions.**

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisés.
- De nombreux pétitionnaires ont amendé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine** : destination des constructions, caractéristiques urbaines, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

### Résumé partie 2

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, par voie de presse et d'affichage.

Il y a eu une véritable mobilisation du public :

- 247 requêtes avec 285 contributions,
- 72 personnes en permanence,
- 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé,
- 7 309 téléchargements de document ont été réalisés.

L'organisation de l'enquête publique et les moyens utilisés pour informer le public n'attirent pas d'observation particulière de la part de la commissaire en enquêtrice.



### 3- Analyse des observations du public

#### 3-1 Analyse quantitative

**L'enquête publique a donné lieu à 285 contributions :**

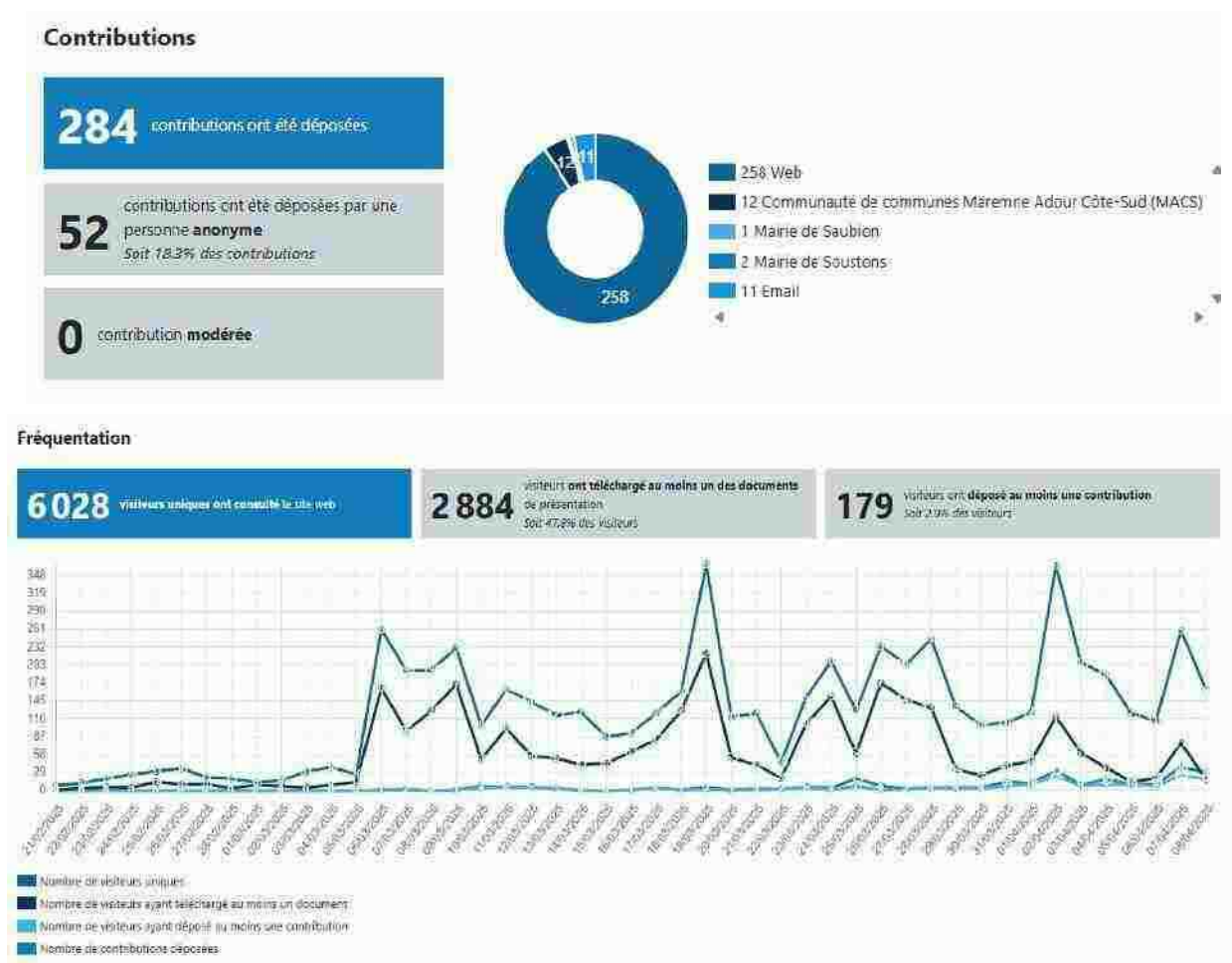
- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS
- 11 courrier mail ont été envoyé

72 personnes sont venues sur les 9 permanences.

Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**

La commissaire enquêtrice avait demandé que l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, soient intégrées au registre dématérialisé. Cependant, lors de son travail de vérification, elle a constaté qu'une contribution (web n°285) n'a pas été mise sur la plateforme en ligne, bien qu'elle ait eu lieu le dernier jour de l'enquête. Cela explique pourquoi le tableau de bord de la plateforme Préambules affiche 284 contributions au lieu de 285.

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.





## Téléchargements



### Les 5 documents les plus téléchargés

	Nombre de téléchargement
1.5.3 Notice explicative du projet	743
Avis d'enquête publique	695
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	675
Arrêté d'enquête publique	459
Carte interactive	361

Concernant les téléchargements, il y a eu 7309 réalisés : la notice explicative, l'avis d'enquête et le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été les plus téléchargés.

La commissaire enquêtrice souligne l'intérêt de la **carte interactive**, consultée 361 fois, qui permettait aux pétitionnaires de visualiser directement les changements liés à la modification n°4. Elle note toutefois que certains éléments n'étaient pas toujours à jour.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.



	Nbr personne venue en permanence	Nbr personne écrit sur le registre papier	Courrier envoyé	Nombre de requêtes
CC MACS (siège)	16	12	6	11
ANGRESSE		1		6
AZUR		0		2
BENESSE- MAREMNE	4	2		4
CAPBRETON	12	8		23
JOSSE	16	11		3
LABENNE	1	3		2
MAGESCQ		0		9
MESSANGES	10	9		22
MOLIETS ET MAA		0		3
ORX		0		2
SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE		0		7
SAINT-JEAN- DE-MARSACQ		4		9
SAINTE- MARIE-DE- GOSSE		0		1
SAINT- MARTIN-DE- HINX		2		3
SAINT- VINCENT-DE- TYROSSE	4	4	2	5
SAUBION		1		1
SAUBRIGUES		0		0
SAUBUSSE		0		2
SEIGNOSSE	1	2		30
SOORTS- HOSSEGOR		2		41
SOUSTONS	8	6		47
TOSSE		0		11
VIEUX- BOUCAU		0		3
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>67</b>	<b>8</b>	<b>247</b>



### 3-2 Analyse qualitative

	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, pas japonais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
CC MACS (siège)				2	1		2					1	2	3
ANGRESSE							4	1	1					
AZUR							1							1
BENESSE-MAREMNE	1			1			2							
CAPBRETON		7		1	4	1	11				1	1		2
JOSSE							3							
LABENNE							1							1
MAGESCQ	1		2	1		2		2			1			1
MESSANGES			4	2	5	6	7	1	4					2
MOLIETS ET MAA	2	1			1	1	1	1						
ORX							1		1					
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE			1					1	4					1
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ							2		5					2
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE									1					
SAINT-MARTIN-DE-HINX						1		1	1					
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE						2	1		2					
SAUBION				1										
SAUBRIGUES														
SAUBUSSE								1	1					
SEIGNOSSE		3			1	6	18	1			8			2
SOORTS-HOSSEGOR	4		2				14		2	1	1		2	1
SOUSTONS			3	1	4	3	13	4	4	1	4		1	1
TOSSE			1	1		1	1	5						2
VIEUX-BOUCAU							2		1					
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	<b>23</b>	<b>84</b>	<b>18</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>19</b>



Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique. Cette participation accrue s'explique par la présence de projets d'aménagement significatifs ou sensibles. Toutes les communes ont reçu au moins une contribution, à l'exception de la commune de Saubrigues, qui n'en a eu aucune.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces sujets témoignent d'un intérêt constant pour les évolutions du tissu urbain, les formes architecturales et les conditions d'urbanisation futures.

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ strict de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.

À Soorts-Hossegor, la levée du PAPAG a suscité de nombreuses contributions de la part des propriétaires de l'îlot Gomez. Malgré la réunion publique organisée le 19 mars à ce sujet, de nombreuses interrogations et inquiétudes ont perduré, montrant qu'un accompagnement plus poussé ou des échanges prolongés auraient pu être nécessaires.

De même, à Seignosse, les nouveaux aménagements envisagés dans le secteur du Penon ont suscité des remarques et questionnements. Ces projets, par leur ampleur ou leur nature, appellent à une concertation plus approfondie en amont avec les habitants concernés, afin d'anticiper les attentes, d'identifier les points de vigilance et de favoriser une meilleure acceptabilité locale.



### 3-3 Choix du parti d'analyse

La commissaire enquêtrice a fait le choix d'analyser individuellement chacune des observations formulées, afin d'apporter une réponse spécifique à chaque pétitionnaire et de permettre à chacun de retrouver facilement les éléments de réponse le concernant dans ce rapport. Cette approche peut conduire à certaines répétitions, dans la mesure où plusieurs contributions abordent des thématiques ou des questionnements similaires.

De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

Numéro	Identité	Synthèse des observations et réponses
<b>ANGRESSE = 6</b>		
1	R-SVT-1- Sydec = web 8 registre	<p>Mr Chirle Xavier du Sydec est venu à la 1<sup>ère</sup> permanence à Saint Vincent de Tyrosse. Il veut acquérir 200 m<sup>2</sup> de la parcelle AA 46 pour agrandir l'ouvrage existant du poste de refoulement des eaux usées pour sécuriser le système d'assainissement. Mais celle-ci se trouve sur la zone des 12 m de trame bleue et il demande s'il va pouvoir agrandir tout de même sur cette parcelle ?</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les travaux et ouvrages peuvent être déjà réalisés dans les zones identifiées comme de la Trame Bleue (Cours d'eau et surfaces en eau), sous condition d'en démontrer la nécessité, en lien avec le règlement écrit du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au Sydec de se rapprocher de la MACS afin de faire le point précisément sur les éléments attendus pour demander l'autorisation de ces travaux.</p>
2	R- BM-1- Elodie Lafitte- Suscosse – Web 52 registre	<p>Elodie Laffitte et son oncle sont venus à la 3<sup>ème</sup> permanence pour demander la constructibilité des parcelles AI 126-127, appartenant également à Gaëlle Suscosse et Laure Duthil.</p> <p>La MACS indique dans son mémoire en réponse que le dossier de Modification n°4 du PLUi de MACS n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation des parcelles aujourd'hui classées comme agricoles ou naturelles.</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer cette demande et que la mairie puisse les prévenir lorsque l'enquête publique pour la révision du PLUi aura lieu.</p>



3	Web 102 – anonyme = web 168	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le droit à bâtir : « <i>MACS ET TOUS LES GRANDS URBANISTES ne cessent de dire que pour ne pas toucher aux zones naturelles il faut économiser l'espace pour la construction. Et ils font le contraire puisqu'ils m'ont mis une zone constructible à ANGRESSE avec un droit à bâtir de 5%. Je demande que ce droit soit porté à 10% ou 20% comme ailleurs dans les zones urbaines. »</i></p> <p>Ce même pétitionnaire réitère sa demande : « <i>J'avais demandé que le droit à bâtir de 5% à ANGRESSE soit porté au moins à 10%. J'apprends que BENESE MAREMNE obtient tout ce qu'ils demandent pour leur zone à 5%. Il faut dire que le Maire de cette Commune est le responsable du PLU à MACS. Est-ce normal ? Je redemande que le droit à bâtir soit porté au moins à 10% ou que le régime pour ANGRESSE soit le même qu'à BENESE MAREMNE. »</i></p> <p>La MACS indique dans son mémoire en réponse : « <i>Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.</p>
4	Web 135 - Marmande Jean = R-JOS10 = Web 228 registre	<p>Ce pétitionnaire demande :</p> <p>« <i>pour les secteurs d'emprise au sol à 5% de la Commune d'Angresse que au moins la dernière dérogation soit instaurée, à savoir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul> <p>Il fait référence au nouveau règlement de la commune de Benesse-Maremne dans les secteurs d'emprise au sol à 5% :</p> <p>" <i>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>).</i></li> <li>5- <i>Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup>.</i></li> <li>- <i>Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m<sup>2</sup>."</i></li> </ul>



		<p>Ce pétitionnaire est venu également à la 8<sup>ème</sup> permanence a déposé un courrier pour cette même demande et ne comprend pas pourquoi les règles ne sont pas les mêmes sur toutes les communes de la MACS ?</p> <p>La MACS indique dans son mémoire en réponse : <i>« Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.</p>
5	R ANG 1 = Web 167	<p>Cette pétitionnaire via le registre papier fait part du zonage de sa parcelle AE89 : urbain à vocation d'équipements intérêt collectif et service public. Selon elle, ce serait une erreur matérielle et demande la requalification de sa parcelle en zone urbaine avec une emprise au sol à 30%.</p> <p>La MACS indique dans son mémoire en réponse : <i>Il apparaît que les règles actuellement applicables à la parcelle AE89 relèvent vraisemblablement d'une erreur de classement, cette dernière ayant été intégrée à un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'instar de l'ensemble situé plus au sud, sans que cela ne corresponde à sa situation réelle ni à son usage.</i></p> <p><i>Afin de corriger cette incohérence, il est proposé de requalifier la parcelle AE89 en l'alignant sur les règles applicables aux parcelles avoisinantes, relevant de la catégorie « Mixité de fonctions sommaire ».</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur.</p>
6	Web 173 - LEONARD Michel	<p>Ce pétitionnaire fait une remarque concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives pour sa parcelle AM 133 et demande une correction : <i>« située en zone urbaine avec emprise au sol 30% et distance de 5m par rapport aux limites séparatives alors que pour toute la zone urbaine d'Angresse à 30% les implantations sont uniformes à 3m et à 5m pour la zone à 5% uniquement .</i></p> <p><i>Je pense qu'il s'agit d'une erreur suite à diverses modifications de cette zone pour laquelle l'emprise au sol a évolué et pas l'implantation par rapport aux limites séparatives, sûrement par oubli.</i></p> <p><i>Espérant une correction à 3 m de l'implantation par rapport aux limites séparatives ».</i></p> <p>La MACS indique dans son mémoire en réponse : <i>« Avis défavorable. Compte tenu de la configuration du site, le rattachement de cette zone au</i></p>



		<p><i>secteur résidentiel situé plus au nord ne semble pas pertinent pour l'application de ce type de règle. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Cette règle d'implantation à 5 m par rapport aux limites séparatives n'est pas une erreur. La commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire de se rapprocher de la MACS s'il souhaite avoir une justification plus précise de cette règle.</p>
<b>AZUR = 2</b>		
1	Web 19 - Anonyme	<p>Ce pétitionnaire interroge la collectivité sur l'artificialisation des sols : <i>« Nous sommes face à un changement climatique sans précédent. Pourquoi s'obstiner à vouloir artificialiser les sols ? Pourquoi accorder de plus en plus des permis de construire au nom de l'intérêt économique au détriment de notre environnement et notre qualité de vie ? Toutes ces constructions dégradent nos sols qui ne peuvent plus absorber l'eau à cause de leur imperméabilisation et intensifient les risques d'inondations. Il faut réfléchir à moyen terme et à long terme et penser à l'avenir de nos enfants. Que va-t-on leur laisser ? Pourquoi saccager nos paysages et y mettre du béton ? ».</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Cette remarque dépasse le cadre de la procédure de modification n°4, laquelle n'entraîne pas d'artificialisation nouvelle significative. La question du changement climatique et de l'artificialisation des sols sont bien des enjeux intégrés dans les orientations portées par MACS, y compris dans ses documents d'urbanisme. Les éléments soulevés pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre de la révision générale de ses documents d'urbanisme, qui renforcera la volonté d'inscrire le territoire dans une logique prospective sur ces enjeux. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire en réponse à cette interrogation.</p>
2	Web 194 - BARSACQ Valérie	<p>Cette pétitionnaire demande de rétablir la zone d'aléa fort feu de forêt sur la totalité de la parcelle OG-1</p> <p><i>« Propriétaire de parcelles forestières sur la commune d'Azur, ma demande porte sur la parcelle OG-1 en nature de forêt de pins. Je vois sur la cartographie que la zone de risque incendie de forêt a reculé de quelques mètres, et ne correspond plus à la limite parcellaire, alors que le risque est présent jusqu'en limite de propriété.</i></p> <p><i>Cette forêt a subi un début d'incendie en août 2012, du fait de la propagation du feu parti des bâtiments situés sur les parcelles OG-2 et OG-349, et qui s'est propagé à la forêt.</i></p> <p><i>Il n'est pas normal qu'on "recule" la zone d'aléa pour permettre un changement de destination qui a été refusé dernièrement en raison du risque avéré (PC 040 075 23 D0019 annulé suite à recours gracieux, et autre permis déposé ultérieurement refusé en raison du risque). »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les points soulevés ne constituent pas des nouveautés introduites par la procédure de modification n°4 du PLUi. En effet, le périmètre de l'aléa feu de forêt sur la commune d'Azur reste inchangé par rapport au PLUi actuellement en</i></p>



		<p><i>vigueur, y compris sur la parcelle G1. L'aléa feu de forêt n'atteint pas la limite parcellaire sud, comme cela est déjà le cas dans le document opposable actuel. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
<b>BENESSE-MAREMNE = 4</b>		
1	Web 50 - Nazabal muriel	<p>Cette pétitionnaire demande pour ses parcelles AN 516 et 517 de 1821 m<sup>2</sup> chacune, quartier de Sablaret, <i>d'augmenter l'emprise au sol à 10% (au lieu des 5%) comme c'est le cas dans les autres communes de la Macs et le cas avant pour les habitations existantes dans le quartier. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« La demande ne peut être favorablement accueillie, afin de maintenir une cohérence des règles d'emprise au sol entre ces deux parcelles et le reste du quartier. Une évolution en ce sens pourrait néanmoins être envisagée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du quartier, lors d'une autre procédure. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher des autres résidents du quartier afin de vérifier s'ils souhaitent ce changement, et, en cas d'avis favorable, à en informer la MACS afin qu'elle puisse étudier cette demande lors d'une prochaine procédure.</p>
2	Web 166- Commune	<p><i>La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : « La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes). En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional. L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. » Voir 3 documents graphiques en annexe</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances importantes, du fait de la nature des activités présentes ou projetées (flux de marchandises, bruit, horaires étendus, etc.).</i></p>



		<p><i>Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénèze-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales.</i></p> <p><i>Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice approuve cette décision de modification du zonage, visant à réserver ce secteur exclusivement à une vocation économique.</p>
3	Web 253 - Commune	<p>La mairie indique via le registre dématérialisé : « Zone Naturelle : <i>La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.</i> Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.</p> <p>La commissaire enquêtrice approuve cette décision d'encadrer les constructions en zone N comme le propose la MACS. Effectivement, elle souscrit au fait de ne pas complètement les interdire comme le demande la commune afin de pouvoir faciliter des activités agricoles.</p>
4	Web 254 – Xavier Chirle	<p>Ce pétitionnaire demande de supprimer l'emplacement réservé BEN25 qui se trouve sur sa parcelle AI622. Il indique par délibération n°240521-12 du 22/5/24 (pièce jointe) la commune de Bénèze Maremne a renoncé à cet emplacement réservé.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>La modification n°4 prévoit déjà le déplacement de l'emplacement réservé BEN25 de la parcelle AI622 vers les parcelles voisines AI730 et AI733, en cohérence avec l'emprise du chemin existant, comme précisé dans la notice explicative.</i></p>



		<p><i>Ainsi, la demande exprimée dans cette observation est déjà prise en compte : l'emplacement réservé ne concerne plus la parcelle AI622.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
<b>CAPBRETON = 23</b>		
1	R-CAP-1 – Web 55 = registre	<p><i>2 personnes de l'Auto-école du 7 rue des corsiers sont venues à la 4<sup>ème</sup> permanence et demande d'être intégré dans le périmètre de la zone commerciale comme tous les autres commerces. Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont exclus de cette zone ?</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>L'activité d'auto-école située entre les parcelles AS286 et AS369 est actuellement classée en « Mixité des fonctions sommaire », tandis que les espaces commerciaux du boulevard des Cigales et certaines rues adjacentes à vocation clairement commerciale relèvent d'un « secteur soumis à OAP valant règlement (économie) ».</i></p> <p><i>Cette demande sera à examiner dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, en lien avec un projet d'étude urbaine sur le boulevard des Cigales. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de faire à nouveau cette demande directement à la MACS afin qu'elle puisse l'étudier lors d'une prochaine procédure.</p>
2	R-CAP-2- Stache Florian= web 56 registre	<p>Mr Stache Florian est venu à la 4<sup>ème</sup> permanence pour sa parcelle AI 32 chemin du pont du port. Celle-ci se trouve en zone N au milieu de parcelles toutes en zone A. Il demande une explication de ce zonage qui semble être une erreur matérielle. Il aimerait avoir une activité de maraichage. Si ce n'est pas une erreur matérielle, il aimerait être informé de la procédure à suivre pour faire la demande de ce zonage.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le zonage sur les parcelles AI32 et AI 33 ne peut être modifié dans le cadre d'une procédure de modification car la réduction de zone agricole ou naturelle n'est pas permise pour ce type de procédure d'évolution. Une procédure de révision du PLUi est celle adaptée pour ce type d'évolution.</i></p> <p><i>Cependant, les activités maraichères ne sont pas pour autant bloquées sur ce secteur, ce zonage autorisant sur la commune de Capbreton la réalisation des "constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime."</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait encore l'activité de maraichage du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la</p>



		révision du PLUi, et ainsi être en mesure de réitérer sa demande à ce moment-là.
3	R-CAP-3- Mr et Mr Grafteaux Mazer + Web 40+41+42 = web 57 registre	<p>Mr Grafteaux Mazer est venu à la 4<sup>ème</sup> permanence. Il demande le déclassement de sa maison Villa LAK 19 rue de Madrid – Parcelle BT441 (classé en 2022) et déclare avoir subi un préjudice n’ayant pas été informé en amont et demande réparation et acceptation du permis initial. Il a complété cette demande via le web avec 3 contributions de plus. Il rajoute dans sa contribution web 42 en mettant en annexe les p 44 et 45 présentant les cartes avant/après de l’OAP n°1 – front de mer - zoom sud= « <i>Vous pourrais tenir compte dans les documents associés que notre villa cadastrée BT441 se retrouve seule et entourée de R+2A , R+3A et R+4 dans la modification n°4 de l’OAP du PLUi. Notre demande de réalisation de notre projet immobilier R+3A refusé est tout à fait cohérente et parfaitement intégrée dans le futur PLUi. »</i></p> <p>Voir courrier en annexe web 41 annule et remplace le courrier déposé pendant la permanence.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La Villa LAK située 19 rue de Madrid, est un témoin du patrimoine remarquable de la commune, qui a été reconnue comme villa remarquable lors du précédent recensement réalisé par la commune avec l’aide d’experts en patrimoine et en architecture.</i></p> <p><i>Cette construction en RDC surélevé ainsi que ses annexes constituent un élément remarquable du patrimoine local, de par son histoire, sa morphologie et son décor. Elle est représentative du patrimoine bâti du XXème siècle, qu’il convient de conserver. C’est une maison d’influence basco-landaise et moderne, construite en 1932 par la société La Bordelaise.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision de maintenir la villa Lak dans le cadre du patrimoine identifié. Elle prend acte que ce classement nuit à la réalisation du projet du pétitionnaire. Toutefois, elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.</p>
4	R-CAP – 4- Mme Dauga = web 58	<p>Mme Dauga est venue à la 4<sup>ème</sup> permanence et demande de déclasser la maison de sa mère sur la parcelle AC226 – 48 avenue du maréchal Leclerc identifié bâti remarquable – voir dossier en pièce jointe web 58</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La villa Magali située 48 Av du Maréchal Leclerc, a été recensée par la commune accompagnée d’experts en patrimoine et en architecture, en tant que témoin du patrimoine remarquable de la commune.</i></p> <p><i>En effet, cette construction de style art déco, attribuée à Robert Maurice a conservé des éléments remarquables de l’époque à savoir : les pierres de la Rhune, de faux pans de bois en béton, des piliers du portail avec boules de ciment.</i></p> <p><i>Ces éléments justifient son classement au titre des bâtis remarquables en application de l’article L151-19 du code de l’urbanisme, en vue d’une</i></p>



		<p><i>conservation et d'une mise en valeur du patrimoine bâti local soutenue par la Ville.</i></p> <p><i>Les arguments avancés, notamment les fissures constatées sur le bâtiment, ne relèvent pas du champ d'intervention du PLUi et ne peuvent donc justifier une évolution du classement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit cette décision de maintenir la villa Magali dans le cadre du patrimoine identifié. Elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.</p>
5	Web 48 – Dazet Francis et Esther	<p>Ces pétitionnaires demandent que : <i>« notre zone, qui est en vert actuellement, soit placée en orange comme le reste de l'allée du Boudigau car nous refusons qu'un projet d'immeuble en cours puisse être construit en R+2. En effet nous sommes dans une zone pavillonnaire entre deux maisons remarquables et ne voulons pas que ce site soit dénaturé aux abords du Boudigau. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Il n'est pas prévu de modifier les règles de hauteur sur ce secteur dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.</p>
6	Web 87 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire pose la question de la densification le long du Boudigau : <i>« Vouloir continuer d'urbaniser et densifier le long du boudigau et la zone comprise entre celui-ci et le front de mer est une hérésie qui nous sera fatale lorsque la montée des eaux prévues par le réchauffement climatique et largement sous évaluée sera effective bien plus tôt qu'on le pense. Comment évacuer une zone seulement desservie par 3 petits ponts (dans quel état seront-ils en cas de crise environnementale majeure?) ? Il faut sanctuariser cette zone et ne pas autoriser de nouvelles constructions collectives. Il faut reculer et s'adapter strictement. Densifier de manière collective c'est autant de futures personnes (victimes?) à reloger dans quelques décennies. Et d'un point de vue pratique il s'agit déjà d'une zone difficilement accessible en plein été, la densifier est aggraver la problématique. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Les préoccupations exprimées dans cette contribution relèvent d'enjeux majeurs liés à l'adaptation au changement climatique, à l'accessibilité du territoire et à la gestion du risque, notamment en lien avec la montée des eaux. Toutefois, ces sujets, bien que légitimes, sont hors sujets par rapport à la modification n°4. Ils devront être pris en compte dans des démarches plus</i></p>



		<p><i>globales à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'adaptation au changement climatique et la gestion des risques. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure prenant en compte les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la montée des eaux.</p>
7	Web 88 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire souhaite que les bâtiments de hauteur R+3 ne soient plus construits sur Capbreton, « <i>arrêtons le remplacement des maisons par des immeubles</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Cette demande ne peut donner de suite. Il est rappelé que sur la majorité du territoire communal, la hauteur maximale autorisée est du R+1 et R+2 et que seules certaines zones autorisent le R+3 à savoir les zones OAP où des bâtiments de grande hauteur sont déjà existants.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
8	Web 90 - Claire Raoul + web 260	<p>Cette pétitionnaire demande la modification du zonage des Parcelles BS51-BS53-BS54-BS55-BS56-BS57-BS58-BS59-BS60-BS61-BS62-BS63-BS64-BS65-BS66-BS67</p> <p>Ces parcelles sont actuellement classées en zonage urbain R+2 avec 40 % d'emprise au sol, et demande leur reclassement en zonage R+1 avec 30 % d'emprise au sol, pour les raisons suivantes :</p> <p><i>1. Surface d'infiltration des sols à privilégier en zone inondable</i>  <i>Dans un contexte d'augmentation des risques naturels souligné par le PPRL de Capbreton, il est essentiel d'être attentif à préserver une capacité d'infiltration suffisante de façon générale, et a fortiori sur des terrains inondables comme ceux des parcelles en objet.</i>  <i>Il est incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables soit supérieure à celle de parcelles non inondables à proximité (nombreuses zones non inondables en emprise limitée à 30%).</i>  <i>Cf Pièce jointe A</i></p> <p><i>2. Cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, harmonisation des règles applicables avec les parcelles à proximité immédiate (Nord de l'îlot)</i>  <i>La majorité des parcelles environnantes sont en zonage pavillonnaire R+1 et emprise 30% : le zonage actuel des parcelles en objet n'est donc pas cohérent, et il favorise une rupture dans l'homogénéité architecturale et urbaine du secteur. Une modification du zonage pour le rendre similaire au tissu pavillonnaire existant favoriserait une évolution harmonieuse du secteur dans son ensemble.</i>  <i>Il apparaît par ailleurs incohérent que les parcelles à proximité immédiate, au nord de l'îlot (parcelles BS39-BS40-BS42-BS43-BS46-BS47-BS48-BS49-BS50-BS52-BS224-BS225-BS250-BS251-BS252-BS253) bénéficient d'un zonage R+1 et 30 % d'emprise au sol, tandis que celles du sud (en objet) restent en R+2 et 40 %. Cette différence de traitement risque également de</i></p>



*créer une rupture dans l'homogénéité urbanistique du quartier. Afin d'assurer une planification urbaine plus cohérente, il serait pertinent d'harmoniser les zonages des parcelles « BS » nord et sud en R+ 1 et 30% d'emprise.*

*C10f Pièce jointe B*

*3. Embellissement du cadre de vie, apaisement de l'espace public  
Cette modification de zonage permettra de garantir la préservation de l'aspect paysager reposant des bords du Boudigau (constructions majoritairement basses, de type pavillonnaire landaise) et donc à renforcer sa vocation d'allée-promenade dans le cadre de la liaison Plages-Centre-ville très qualitative souhaitée par la commune de Capbreton (orientation mise en œuvre sur la voie Pompidou).*

*Cf Pièce jointe C*

*4. Protection du patrimoine bâti existant*

*Le zonage actuel, avec sa constructibilité en R+ 2 et 40% d'emprise aux portes du centre-ville de Capbreton, est très attractif pour les opérations de promotion immobilière, et constitue donc un risque pour le tissu pavillonnaire actuel et les bâtiments remarquables qu'il comporte.*

*Un exemple concret est la demande de permis de construire déposée par le promoteur Sagec sur la parcelle BS63, en cours d'instruction en ce moment même par Macs : cette demande prévoit la démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (anciennes glacières du port de Capbreton) reconnu par Macs (à identifier comme bâti remarquable dans le projet de PLUI n°4) pour le remplacer par un collectif haut de 10m.*

*Cf Pièces jointes D et E*

*Dans le cas où la décision de Macs serait de maintenir le zonage actuel en R+2 et 40% d'emprise, nous vous prions de bien vouloir apporter une réponse détaillée et motivée pour chacun des 4 points évoqués : cette réponse nous permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches adaptées.*

Pièces en annexe (web 90 )

A. Cohérence de la surface d'emprise au sol et du risque

B. Cohérence et harmonisation des règles applicables

C. Liaison Plages -Centre Ville Capbreton

D. Photos passé et présent Anciennes glacières Parcelle BS63

E. Fiche Macs BS63 bâti remarquable

*Dans sa contribution sur le registre dématérialisé (web 260), elle rajoute : « Il est encore plus incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables, situées sur la partie est de l'îlot urbain (côté allée du Boudigau) soit supérieure à celle de parcelles moins exposées au risque d'inondation à proximité immédiate, situées à l'ouest du même îlot urbain (côté avenue Georges Pompidou.) : très logiquement, l'emprise au sol autorisée devrait être moindre là où les capacités d'infiltration en cas de crue doivent être supérieures. Or c'est actuellement l'inverse. Les cartes jointes démontrent de façon claire cette anomalie de zonage. »*

*Voir en annexe Pièce jointes B et C (web 260)*



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.</p>
9	Web 91 – Claire Raoul	<p>Cette pétitionnaire fait la remarque que l'intégralité du patrimoine répertorié à ce jour sur la ville de Capbreton n'est pas joint au dossier technique du projet de nouveau PLUi.</p> <p><i>« la ville de Capbreton a récemment établi une liste complémentaire de 85 nouveaux bâtis remarquables qui s'ajoute à la précédente liste de 2023 (190 bâtis). Or, seuls 18 bâtis sur les 85 recensés ont été ajoutés à la liste initiale de 2023 dans le dossier technique du projet de modification n° 4</i></p> <p><i>- Dans la notice explicative du projet Section 1.5.3 &gt; Mise à jour des annexes du règlement p. 55 et Volet Patrimoine 3.2.7 p. 155 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</i></p> <p><i>- Dans l'annexe au règlement écrit du patrimoine de Capbreton Section 3.1.2.5 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</i></p> <p><i>- Dans les documents graphiques Section 3.2 &gt;Capbreton page 7 Prescriptions liées au Patrimoine : les bâtis nouvellement répertoriés en liste complémentaire par la commune de Capbreton ne sont pas repérés par une étoile comme le prévoit la légende.</i></p> <p><i>Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'incohérence entre le dossier technique et la carte interactive :</i></p> <p><i>En effet, les 85 nouveaux bâtis remarquables de la liste complémentaire apparaissent bien , à la fois en notes PPA/COMM : « Identifier le bâti comme remarquable » et en hâchuré rose comme le prévoit la légende. Ceci n'est pas cohérent avec la liste réduite de seulement 18 bâtiments remarquables que la commune de Capbreton a prévu d'ajouter dans le dossier technique.</i></p> <p><i>Nous demandons donc à ce que l'ensemble des 85 bâtiments, et pas seulement les 18 dont la commune de Capbreton a demandé l'ajout, soient bien annexés au nouveau PLUi.</i></p> <p>La pétitionnaire a mis en copie des pièces de document :</p> <p>A. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale</p> <p>B. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire</p> <p>C. Notice explicative PLUI 4 - p. 55 - Mise à jour des annexes</p> <p>D. Notice explicative PLUI 4 - p. 114 - Patrimoine 3.2.7</p> <p>E. Annexe au règlement écrit Section 3.1.5</p> <p>F. Documents graphiques Section 3.2.7 - Patrimoine Capbreton</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Suite à l'avis de la commune de la commune de Capbreton relative à la modification n°4 du PLUi en date du 13 décembre 2024, la liste de l'ensemble des bâtiments identifiés sera ajoutée pour l'approbation de cette procédure de modification du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
10	Web 92 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le logement. « <i>Comme beaucoup, je constate que de nombreuses résidences naissent sur notre belle commune. Au delà du risque de dénaturer cette beauté, je m'inquiète. En effet les prix sont inabordables pour mr et Mme tout le monde, ce qui a pour conséquence que seuls des retraités Parisiens ou du sud Est qui vendent un bien peuvent se l'offrir. Celui qui se lancera pour faire du locatif, le fera exclusivement en meublé, avec un bail sept juin, puis locations à la semaine l'été pour les vacanciers.</i> <i>Résultats, plus de construction, mais toujours pas de logement à l'année pour pour tous les employés des commerces, restaurants, banque assurance....de Capbreton. A quand une loi sur le logement comme celle du pays basque ?</i> »</p> <p>La MACS souligne, dans son mémoire en réponse, que : <i>Ces questionnements, légitimes, sur l'état du marché immobilier sur le territoire de MACS dépassent le périmètre de la modification n°4. Ils pourront néanmoins alimenter les réflexions à venir dans le cadre de démarches plus globales de planification (révision du PLUi, du PLH,...).</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.</p>
11	Web 93 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur les toitures terrasses : « <i>elles doivent être autorisées ou refusées en fonction de la qualité de leur insertion architecturale et paysagère.</i> <i>La Commune de CAPBRETON souhaite interdire les toitures terrasses pour les opérateurs privés et les autoriser pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif. Ceci est un non-sens.</i> »</p> <p>La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : « <i>Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses répond à une volonté de mieux maîtriser leur intégration architecturale et paysagère. Cette orientation permet d'éviter une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en</i></p>



		<p><i>conservant une marge d'appréciation pour des projets portés ou encadrés par la collectivité.</i></p> <p><i>L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles contribue ainsi à préserver les formes traditionnelles locales et à accompagner le renouvellement urbain dans le respect de l'identité architecturale du territoire.</i></p> <p><i>Les annexes ou extensions restent autorisées en toiture terrasse dans certaines conditions précisées au PLUi. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier ses projets précisément.</p>
12	R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	<p>Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7)</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
13	Web 114 - Claire Raoul	<p>Cette pétitionnaire demande la protection du patrimoine - Parcelle BS63 de Capbreton (anciennes glacières) avec une réponse motivée et détaillée, qui lui permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches :</p> <p><i>« le bâti de la parcelle BS63 est un bâti singulier : il s'agit des anciennes glacières alimentant le port de la ville de Capbreton, dont l'intérêt patrimonial est d'ailleurs confirmé par Macs dans le pavé informatif de la parcelle sur la carte interactive (note PPA/ COMM « A identifier comme bâti remarquable (cf pièces jointe A et B en annexe).</i></p> <p><i>Compte tenu de cet intérêt patrimonial identifié par Macs, il n'est pas cohérent que ce bâtiment ne soit pas répertorié sur la liste complémentaire des bâtis remarquables établi cette année par la ville de Capbreton (seul le bâtiment de la parcelle BS64, anciens bains chauds de Capbreton, a été ajouté à cette liste complémentaire), pas plus qu'il ne l'est sur la liste initiale.</i></p> <p><i>Par ailleurs, ce bâtiment fait l'objet d'un projet de promotion immobilière, qui prévoit la démolition du bâtiment, projet dont le permis est actuellement en cours d'instruction par les services de Macs.</i></p> <p><i>Nous demandons que Macs donne une réponse défavorable à ce projet de promotion immobilière, c'est-à-dire une réponse en cohérence avec la protection du patrimoine prévue sur cette parcelle par Macs elle-même (bâti « A identifier comme remarquable ».). «</i></p> <p>Pièces jointes en annexe :</p> <p>A. Fiche Macs BS63 "A identifier comme remarquable" - Anciennes glacières</p> <p>B. Photos passé et présent du bâti de la parcelle BS63 : anciennes glacières</p> <p>C. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale (non remis en</p>



		<p>annexe) D. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire (non remis en annexe)</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</i></p> <p><i>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.</p>
14	R-MACS 1 = Web 115 - Collectif Gaillou-Bouèbe	<p>Ce collectif des quartiers du Gaillou et de Bouhèbe a déposé sur le registre à la MACS un courrier de 2 pages et un dossier de 76 pages avec un inventaire du patrimoine arboré pour une mise en place d'une protection des arbres.</p> <p>Ce collectif relève notamment : « <i>que des parcelles entières sur la zone de loisirs du Gaillou, requalifiées en « zones urbaines» car elles seraient artificialisées, ne le sont pas ou peu, et surtout pas au point de motiver systématiquement, le classement global de toute la parcelle. Pour exemple, le terrain de pétanque n'est pas bitumé, il s'agit d'un aménagement sous forme de gravillons où la végétation sort de terre et où l'eau de PLUie peut s'infiltrer comme illustré sur la photo ci-dessous. Peut-on donc justifier une « zone urbaine» tout en tenant compte du système racinaire de la forêt environnante, qui court sous cet espace?... Il en est de même pour les parcelles du mini-golf et du quad qui ne contiennent que des «habitats légers »</i></p> <p>Voir dossier complet en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Les éléments de contribution relatés ici concernent l'instauration de régimes de protection d'espaces naturels et boisés sur différents secteurs de la commune de Capbreton.</i></p> <p><i>Il est trop prématuré pour connaître l'impact du projet de campus sur les espaces verts cependant les constructions/aménagements souhaités n'ont pas vocation à faire perdre le caractère boisé des parcelles.</i></p> <p><i>La commune sera vigilante sur la conservation des boisements existants situés sur l'arrière du terrain pétanque.</i></p> <p><i>Le projet de la future gendarmerie sur la parcelle des arènes va permettre la conservation des boisements existants.</i></p> <p><i>L'implantation du futur bâtiment se fera sur l'emprise des arènes. ».</i></p>



		<p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter les différents projets d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens.</p> <p>Par ailleurs, l'inventaire du patrimoine arboré réalisé par le collectif devrait être étudié dans le cadre de la prochaine procédure, en vue de l'instauration de régimes de protection des espaces naturels et boisés.</p>
15	R-JOS 2- Mr et Mme Dazet, Mr Ribaut, Mr Garriguet = web 219 registre	<p>Ces 4 personnes sont venues à la 8<sup>ème</sup> permanence pour remettre un dossier en complément de la demande de Mme Claire Raoul (web91) pour reclasser les parcelles en R+1 avec 30% d'emprise au sol comme c'était en 2017 pour les parcelles BS51, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 et 67.</p> <p>Ils évoquent également la destruction d'un bâti remarquable sur la parcelle BS63 pour un projet immobilier.</p> <p>Ils demandent une justification de ces changements.</p> <p>Voir détail dossier complet en annexe 22 pages (web 219)</p> <p>Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : « <i>Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.</p> <p>Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : « <i>La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</i></p> <p><i>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.</p>



16	R-JOS5-Navarret = web 224 registre	<p>Mr Navarret est venu à la 8<sup>ème</sup> permanence, pour sa parcelle BS 19 au 45 avenue Georges Pompidou et demande de pouvoir raser la maison et construire une résidence de 6 appartements R+3 comme les immeubles voisins contigu. Le service urbanisme lui a déjà répondu que c'était en zone submersible. Ce pétitionnaire indique que les maisons voisines de plein pied sont habitées et aimerait avoir des justifications de « <i>cette incohérence</i> ». « <i>Si l'opération était autorisée nombre de promoteurs seraient candidats pour réaliser l'opération ce qui donnera du travail aux entreprises et générera beaucoup de TVA pour l'Etat français. On ne demande qu'à réaliser une opération immobilière au même titre que certains voisins</i> ».</p> <p>La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : « <i>La parcelle est effectivement concernée par la zone rouge Rsr du PPRL Bourret-Boudigau. Ce dernier implique que ce secteur est soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge. Ce zonage au titre du PPRL implique un certain nombre de règles pour les projets admis sur ces secteurs parmi lesquels le conditionnement de la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas induire de création de logement supplémentaire. Le projet tel que présenté dans cette observation semble donc effectivement incompatible avec les règles du PPRL. La modification n°4 du PLUi n'a pas la vocation ni la portée de modifier les règles du PPRL.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
17	Web 145 - SYDEC Guillaume Cros	<p>Le SYDEC informe d'une erreur matérielle de classement de la parcelle AH 294 classée en zone de mixité de fonctions sommaires et demande un zonage en équipement d'intérêt collectif et service public.</p> <p>« <i>La demande peut être acceptée, car l'activité présente sur le site est compatible avec le zonage envisagé. Le classement de ce secteur en "vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics" apparaît en effet plus adapté à la réalité du site.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
18	Web 183- Anonyme	<p>Ce pétitionnaire parcelle BS50 demande que cette partie de l'allée du Boudigau redevienne une zone à 30% d'emprise au sol avec hauteur de construction de 1 étage maximum.</p> <p>« <i>Nous venons d'apprendre par des voisins qu'il y avait une enquête publique en cours. Nous n'étions pas informés de cela. Nous avons donc appris avec surprise que notre zone était la seule parmi cette immense superficie (voir parcelle annexe) à avoir été de façon arbitraire ( par l'influence de qui?) placée sur le PLUI , zone avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de construction de 10 mètres. Nous voulons savoir quelles ont été les motivations précises d'une telle décision, à part nous faire penser que nos élus ont bien cédé depuis plusieurs années maintenant aux lobbies des promoteurs immobiliers (Le projet de construction de plusieurs immeubles dans cette zone est dans les</i></p>



	<p><i>tuyaux, dont un projet imminent en cours, sans concertation préalable des riverains). Le prétexte de création de 3 ou 4 logements sociaux de plus à Capbreton n'est pas entendable et ne justifie pas à lui seul une telle différence de traitement dans cette zone pavillonnaire.</i></p> <p><i>... De notre côté nous sommes force de propositions et nous tenons à la disposition des élus pour envisager des alternatives grâce à des projets respectueux des personnes et de l'environnement ( si tant est que les élus daignent enfin nous concerter) ».</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : <i>« Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.</p> <p>Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : <i>« La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparait que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</i></p> <p><i>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.</p> <p>En ce qui concerne les mesures de publicité, la MACS indique : <i>« L'enquête publique a été menée conformément aux modalités habituelles de publicité et de communication. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice confirme que la publicité a été réalisée conformément à la réglementation. La MACS a réalisé une campagne de communication en parallèle cf. détail en partie 2-3 de ce rapport. Elle constate que l'information du public a été suffisante au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques.</p>
--	--



19	Web 184 - Willaert Lionel	<p>Ce pétitionnaire pose 3 questions :</p> <p><i>1 - je ne retrouve pas la continuité de ce format de projet dans le reste de la documentation : ceci est-il bien pris en compte dans le projet de PLUi ?</i></p> <p><i>Carte du schéma de mobilité douce à renforcer : piétonnisation du front de mer et du front du port capbreton</i></p> <p><i>Il est indiqué que la rue du port d'Albret est destinée à devenir une zone apaisée /partagée "La voie piétonne et cyclable devient prioritaire et la voie véhicules secondaire "</i></p> <p><i>nous soutenons ce projet car déjà naturellement un grand nombre de personnes en vélo utilisent cet axe dans les deux sens alors que celui-ci est en sens unique actuellement</i></p> <p><i>2 - Maison remarquable : pouvez-vous nous confirmer le statut de la maison BT144 en maison remarquable tel que indiqué sur le document avec une étoile ?</i></p> <p><i>Notre maison lot BT 85 fait partie des maisons remarquables de Capbreton . la carte accessible dans la documentation identifie soit par couleur ou une étoile les maisons de ce type du quartier Différents lots BT144 ou BT 86 sont aussi listés dans ce groupe qui sont nos maisons voisines. Par contre lorsque l'on tire en impression le lot BT144 celui-ci a un autre statut et présente donc une incohérence de documentation</i></p> <p><i>il serait inacceptable que cette maison soit possiblement détruite à l'avenir pour l'histoire de Capbreton, son esthétique et son capital architectural qu'elle représente : elle fait face à une autre maison répertoriée comme remarquable qui est la nôtre</i></p> <p><i>3 - Végétalisation à sauvegarder et à végétaliser avec un patrimoine bâti à protéger .</i></p> <p><i>Suivant la carte annexée du quartier Rue du Port d'Albret les blocs sont mentionnés "à sauvegarder pour la végétation alors que des lots comme le lot BT143 ne bénéficient pas de ce même statut ce qui nous paraît totalement incohérent par rapport à l'objectif annoncé.</i></p> <p>Voir 3 documents complémentaires en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Le PLUi encourage effectivement le développement des mobilités douces, mais les éléments spécifiques de mise en œuvre de cette politique dépassent le cadre d'un PLUi. Ils relèvent davantage de la politique urbaine de la commune, qui pourra être abordée dans des démarches spécifiques.</i></p> <p><i>Le lot BT144 est bien identifié comme un Élément patrimonial bâti à protéger comme les autres bâtiments, au titre du règlement graphique du PLUi comme cela est déjà le cas dans le document actuellement opposable. Concernant la végétalisation, en application du PLUi, 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. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
----	---------------------------------	--



20	Web 213 - Collectif Gaillou-Bouhèbe	<p>Ce collectif interroge sur le changement de zonage de la zone loisir et demande comment est-il possible de changer la destination de tout un quartier (environ 6 hectares) sur la base de "projets" pourtant très impactants pour l'environnement et les habitants, sans en informer la population, et demande de réaliser une aire de jeux sur cette zone.</p> <p><i>« En 2019, la Mairie de Capbreton, a pris la décision de faire modifier la destination de la "zone de loisirs" du Gaillou à Capbreton en "zone de mixité avec équipements publics" afin de permettre un futur projet d'urbanisation de grande ampleur.</i></p> <p><i>Tout d'abord, en lieu et place des arènes et du mini-golf, il a été prévu par la municipalité, la construction de la nouvelle gendarmerie.</i></p> <p><i>Dans un second temps, un projet de campus universitaire sur les parcelles de la pétanque, du quad, du centre équestre et du karting.</i></p> <p><i>Toutefois, tous ces projets n'ont pas été portés à la connaissance des habitants qui les contestent vivement aujourd'hui.</i></p> <p><i>Nous demandons donc à ce que le PLUi soit de nouveau modifié pour que la destination originelle de toutes ces parcelles soit rétablie en "zone de loisirs".</i></p> <p><i>Nous avançons les arguments suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>-A l'heure actuelle, la destination de ces parcelles au PLUi ne correspond pas à la réalité.</i></li> <li><i>-Le projet d'implantation de la gendarmerie de Capbreton avec celle de Seignosse sur le site du mini-golf et des arènes justifiant le changement de PLUi n'est plus d'actualité car la gendarmerie de Seignosse n'a pas fusionnée avec celle de Capbreton. La surface de terrain initialement prévue pour 2 gendarmeries n'est plus nécessaire.</i></li> <li><i>-L'implantation sur ce secteur ne se justifie donc plus, d'autant plus qu'une solution bien moins impactante existe sur le site du Rayon vert qui accueillera bientôt des logements dont pourraient être bénéficiaires les gendarmes. Le bâtiment est juste en face de la gendarmerie actuelle permettant ainsi son maintien en cœur de ville avec une réhabilitation du bâtiment actuel appartenant déjà à l'Etat et qui pourra lui aussi être pourvu de logements. Il est tout à fait possible de réhabiliter le bâtiment existant ce qui éviterait la destruction d'une zone boisée jusque là préservée et la destruction des arènes dont l'activité est reconnue au patrimoine immatériel de l'UNESCO.</i></li> <li><i>-L'argument de la ville de Capbreton prétextant l'arrêt des activités de loisirs n'est pas tout à fait exact puisque l'activité de la course landaise, celle du centre équestre, ainsi que celle du karting sont toujours en activité. Concernant le quad et le mini-golf, effectivement, les activités ont cessés mais la ville de Capbreton n'a pas souhaité ouvrir de candidatures pour permettre le renouvellement des activités ou en proposer de nouvelles sur ce qui est bien une "zone de loisirs".</i></li> <li><i>-Les habitants réclament toujours la parcelle de 6000 m2 initialement prévue sur les plans du lotissement du Gaillou pour réaliser une aire de jeux pour les enfants du quartier. La parcelle a servie à la construction d'un immeuble sans concertation avec les habitants.</i></li> <li><i>-Les habitants souhaitent que l'aire de jeux soit enfin réalisée en lieu et place du mini-golf, la parcelle étant disponible, sécurisée et végétalisée.</i></li> <li><i>-Les projets d'urbanisation compromettent gravement le patrimoine paysager et végétal de la zone soumise au risque d'inondation.</i></li> </ul> <p><i>Nous déplorons qu'une destination au PLUi puisse être modifiée sur la base</i></p>
----	-------------------------------------	--



		<p>de "projets" qui se sont avérés avortés ou qui se révéleraient totalement incompatibles avec les spécificités du secteur impacté.          Cette incohérence entre la destination réelle du secteur et celle indiquée sur le PLUi, créer une erreur qu'il convient de rectifier.          Cette situation soulève beaucoup d'interrogations.          En pièce jointe, les parcelles concernées par le futur "projet d'aménagement du Gaillou", ainsi que 3 extraits du compte-rendu du Conseil Municipal de la ville de Capbreton (22/05/2019) qui mentionnent bien que le changement de destination des parcelles s'est fait dans le seul but de permettre l'implantation du projet de gendarmerie regroupant les brigades de Seignosse et de Capbreton.          Or, ce projet de fusion nécessitant 2 parcelles au Gaillou n'existe plus. »          Voir en annexe 4 documents</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Les observations sont bien reçues mais elles ne relèvent pas du périmètre de la modification n°4 du PLUi.          À noter par ailleurs qu'une étude relative à l'implantation d'une aire de jeux sur le site du Gaillou est actuellement en cours. »</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et renouvèle sa demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens.</p>
21	Web 259 - Durand Leymarie Jean-Sébastien	<p>Ce propriétaire de la parcelle BT56 concernée par l'OAP 1 front de mer pose des questions concernant les nouvelles règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les projets d'extension, de surélévation relatifs à une seule unité foncière seront ils autorisés ?</li> <li>- Un projet de construction d'une annexe implantée à l'arrière de la construction principale sera-t-il également possible ?</li> <li>- Ces projets pourront-ils être refusés sur cette unité foncière au motif que cette dernière dispose d'un unique accès véhicule donnant sur le boulevard François Mitterrand ? (sur le futur projet d'oap, tous les accès véhicule seront interdits depuis le boulevard). »</li> </ul> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Comme indiqué dans l'OAP les projets immobiliers devront se faire à l'ilot et non à la parcelle. Les accès véhicules du côté du front de mer (Boulevard des Cigales) sera interdit. »</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier précisément son projet.</p>
22	Web 268 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande l'annulation de l'OAP front de mer. Il indique : « Pour sa réalisation ce projet nécessitera obligatoirement un remembrement de parcelles sur lesquelles des immeubles collectifs sont déjà construits.          Il paraît donc très difficile voir impossible de voir démolir des immeubles entiers pour pouvoir après les reconstruire avec des futures règles d'urbanisme beaucoup plus restrictives qu'avant.          Cela entraînera donc un statut quo dans cette zone. »</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Les critères évoqués ici pour retenir une annulation du projet de l'OAP Front de mer paraissent insuffisants et ne peuvent être retenus dans le cadre de cette modification n°4.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
23	R-SVT 4 = web 280 registre Eliane Desclaux	<p>Cette pétitionnaire a écrit dans le registre papier et a laissé un courrier et documents de 23 pages avec photos.</p> <p>Elle subit des inondations répétées à cause des débits très importants provenant du système de collecte très ancien elle demande : « <i>pour des raisons de sécurité et de salubrité que sa propriété ne soit plus traversée par une ancienne et impactante canalisation d'évacuation d'eau publique que je considère être une bombe à retardement</i> » .</p> <p>Son RDC de jardin, les jardins, les caves se trouvent 20 cm à 50 cm d'eau (30 photos l'attestant) elle demande pourquoi ne pas perméabiliser les terrains, les parkings, les routes autour et dans les aménagements concernant le stade, plutôt que d'envoyer l'eau sur les terrains en contrebas chez les particuliers.</p> <p>Elle demande également une bonne prise en compte des servitudes de passage de ces canalisations, car des bambous sont plantés et s'infiltrent chez elle, elle a subi un préjudice avec ses derniers dégâts évalués à 10 000 €.</p> <p>Voir dossier complet 23 pages (3 courriers envoyés à la mairie 25/09/23, 07/08/24, 05/03/25, plans) et 30 photos en annexes</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les éléments soulevés dans cette observation reflètent une situation complexe, issue de décisions antérieures à l'élaboration du PLUi (autorisations de construire, infrastructures existantes).</i></p> <p><i>Bien que ces questions relèvent d'une bonne gestion des eaux – un objectif partagé et soutenu – la procédure de modification n°4 du PLUi, en tant que document réglementaire, ne permet pas d'apporter de réponse immédiate à cette situation.</i></p> <p><i>Une étude hydraulique est en cours à l'échelle du quartier et des travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement sont programmés par la Ville.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer la pétitionnaire une fois l'étude hydraulique achevée et les travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement terminés, afin qu'elle puisse constater d'éventuelles améliorations. Elle recommande également à la pétitionnaire de se rapprocher de la commune afin de faire un point sur la situation.</p>



### JOSSE = 3

1	R-JOS1 - Laurent Betbeder = web 218 registre	<p>Ce pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander le changement de zonage des parcelles AB16, 28, 29, 30, 32 pour une mise en cohérence avec le PLUi avec les maisons d'habitations. Ces habitations se trouvent actuellement en zone d'activité alors qu'elles ont été construites en 1990.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</i></p> <p><i>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	R-JOS6 Mr Marin, Mr et Mme Burosse, Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = web 225 registre	<p>Les 4 voisins de Mr Betbeder sont venus à la 8<sup>ème</sup> permanence pour la même demande ci-dessus, pour les parcelles AB16, 28, 29 30, 32 pour une mise en cohérence le PLUi avec leurs maisons d'habitations. Elles se trouvent actuellement sur le périmètre d'une zone d'activité ce qui ne devrait pas être le cas. Ils demandent le rétablissement du zonage en zone d'habitations.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</i></p> <p><i>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
3	R-JOS 7 - Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = Web 285 registre	<p>Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean est venu à la 8<sup>ème</sup> permanence. Il demande le changement de zonage de sa parcelle A308 située à côté de la déchetterie pour être sur un zonage lui permettant d'être classée ICPE pour son activité de revalorisation de déchets de démolition. A ce jour elle est identifiée en équipement d'intérêt collectif.</p> <p>Voir courrier 2 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Afin de lever les blocages identifiés, notamment en matière de dépôt, il est proposé d'adapter la mixité et les règles d'urbanisme applicables aux parcelles A308, 421 et 422. Celles-ci seraient ainsi rattachées à la vocation d'activités économiques identifiées comme « implantation ponctuelle locale », permettant une meilleure adéquation avec les usages et les besoins du secteur.</i></p>



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
<b>LABENNE = 2</b>		
1	Web 89 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande de revoir la hauteur des maisons sur labenne océan : « <i>Autorisée à 8m50 !!!! De nouvelles constructions de maisons de cette hauteur gêne l'environnement , béton, coupe des arbres.... de plus étant concernée, vis à vis plongeant chez les voisins !! Cela est inadmissible »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de réitérer cette demande directement à la MACS afin qu'elle soit étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure.</p>
2	R-Lab2 = Web 110 registre - Mr Nazarewicz	<p>Ce pétitionnaire demande de repasser sa parcelle A 1921 en zone à vocation économique et de ne pas l'intégrer dans le périmètre du STECAL.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La parcelle A1921 sera sortie du périmètre de STECAL et la parcelle demeurera dans son zonage actuel (vocation d'activités économiques dominante).</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
<b>MAGESCQ = 9</b>		
1	R-SOU- 2 Vanlede au nom de Mme Vanlede Laurie = web 106	<p>Mr Vanlede est venu à la 7<sup>ème</sup> permanence et demande pour sa belle-fille Laurie Vanlede de rectifier ce qu'il qualifie d'erreur matérielle concernant le changement de destination de la grange située sur la parcelle de l'airial Balenton 4048 route de Balenton, parcelle R513 à proximité de l'A63. Il va demander le changement de destination de cette grange en logement d'une résidence principale pour une agricultrice. Il a fait faire une étude acoustique indiquant que les niveaux sonores mesurés à hauteur de la grange sont en deçà des niveaux limites critiques. La grange à réhabiliter est dans la bande sonore des 50-55 dB(A) et cela devra être pris en compte pour l'isolement acoustique du bâtiment.</p> <p>Voir dossier complet en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard de l'argumentaire apporté, le bâtiment peut être ajouté dans la liste des changements de destination. Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	Web 113 - Denis LESBATS	<p>Ce pétitionnaire demande la réduction de l'emplacement réservé E.R. 17 (MAG 17) sur sa parcelle AB79</p> <p>La mairie propose un nouveau tracé cf. plan en annexe.</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>L'ajustement de l'emplacement réservé MAG17 présenté dans cette contribution, consistant en une réduction et une précision de son tracé, a été validé, celle-ci estimant que cela ne compromet pas la réalisation de la voie prévue. Cette évolution du périmètre est donc retenue et sera intégrée.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
3	R-MACS- 2 = web 180 Robert Carrou	<p>Ce pétitionnaire a écrit dans le registre de la MACS pour informer que sa parcelle OK193 est inondée par débordement de la nappe ainsi que les parcelles limitrophes OK 307. Il a joint des photographies attestant ces inondations cf. annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité. Cela étant, les problématiques soulevées sur les risques sont légitimes. Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation.</p>
4	R-JOS11- Mr Abi Saad = web 229 registre	<p>Mr Abi Saad est venu à la 8<sup>ème</sup> permanence pour demander le changement de zonage de ses 2 parcelles AD04 et B112 en zone agricole pour son activité comme c'était le cas en 2019.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le cadre d'une modification de droit commun ne permet pas de réduire l'emprise d'une zone agricole, cette évolution relevant d'une révision au sens du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, si l'objectif de la demande est de permettre la réalisation de bâtiments agricoles, il est utile de rappeler que, conformément au règlement du PLUi, la zone N autorise : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. » Ainsi, la réglementation actuelle n'empêche pas la mise en œuvre de projets agricoles sur les secteurs concernés. La pertinence d'un éventuel reclassement de la zone N en zone A pourra, le cas échéant, être débattue dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus adaptée pour ce type d'évolution.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine <b>révision du PLUi</b>, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.</p>
5	R-MACS 6 Mr Cazenave =	<p>Mr Cazenave est venu à la 9<sup>ème</sup> permanence. Suite à plusieurs RDV en mairie pour le dépôt d'un permis d'aménager lotissement les jardins de la pignada</p>



	web 275 registre	<p>impasse de Castillon, il a fait une étude environnementale qui donne 2 zones humides identifiées mais pas la totalité (cf. plan en annexe). Il aimerait voir l'étude justifiant la totalité de l'emprise par cette zone humide. Son projet d'aménagement doit être cohérent avec les espaces naturels environnants sans se retrouver avec des lots trop petits incohérents avec l'esprit de vivre à Magescq. Il demande les coordonnées de la personne pour échanger sur son projet.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La zone humide mentionnée a été délimitée sur la base des données disponibles lors de l'élaboration du PLUi.</i> <i>L'étude complémentaire réalisée permet d'affiner cette délimitation en apportant des précisions sur le périmètre concerné.</i> <i>Le secteur ainsi affiné, plus finement défini et plus pertinent pour la protection de la zone humide, sera intégré.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre contact avec le pétitionnaire pour clarifier la délimitation précise des zones humides identifiées sur son terrain afin que son projet d'aménagement puisse être étudié.</p>
6	Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre	<p>M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification :</p> <p>« <i>Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m<sup>2</sup> minimum avec 20 logements individuels :</i></p> <p><i>1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m<sup>2</sup></i></p> <p><i>2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur</i></p> <p><i>3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de grandmaison-avenue de la chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ».</i></p> <p>Mr GONCALVES est venu à la 9<sup>ème</sup> permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
7	R-MACS 8- Mr et Mme Dulout et Mme 7- Baronio = web 277 registre	<p>Ces 3 personnes sont venues à la 9<sup>ème</sup> permanence pour interpellier sur la construction de 4 lots sur la parcelle K131.</p> <p>« <i>En effet ce quartier et non viabilisé, l'accès par minimum 8 voitures sera très dangereux. De plus cette zone est souvent inondée et l'artificialisation des 4 lots ne fera qu'accentuer le phénomène d'inondation. Ce quartier est desservi par 1 seul chemin en cas d'incendie de la forêt l'évacuation serait impossible. Nous signalons également la dangerosité de la sortie de ce chemin dans la courbe sur la RD16.</i> »</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La parcelle concernée semble être la K311. À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.</i></p> <p><i>Cela étant, les problématiques soulevées sur l'infiltration des eaux et l'accès à la voirie départementale sont légitimes.</i></p> <p><i>Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation voire comme le préconise les pétitionnaires de limiter l'artificialisation de cette zone. Par ailleurs, l'accès à la voirie, déjà identifié comme potentiellement accidentogène, pourrait d'ores et déjà faire l'objet d'une étude approfondie.</p>
8	R-MACS 10 – Mr Spangenberg = web 279 registre	<p>Mr Spangenberg est venu à la 9<sup>ème</sup> permanence, il demande pour sa parcelle O140 un changement de destination d'une bergerie en maison d'habitation. Il fait référence à sa contribution 140 à la modification du PLUi n°3 que la commission d'enquête avait donné un avis favorable justifiant un traitement équitable. Sa parcelle a l'eau et l'électricité et lui permettrait comme ses voisins d'être habité.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard de ces éléments, il est proposé d'intégrer la parcelle D140 dans la liste des emprises pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi.</i></p> <p><i>Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
9	Web 250 - LESBATS Monique	<p>Cette propriétaire de la parcelle BE n°20 indique que la pointe Nord-Ouest de cette parcelle fait partie de l'OAP n°2. Elle demande d'augmenter cette densité car elle souhaite aménager cette pointe constructible dans la continuité du lotissement venant d'être réalisé.</p> <p>Le nombre de logements estimé à 32 logements étant déjà atteint par la réalisation du lotissement, elle aimerait réaliser 4 maisons individuelles d'habitation de plus.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les densités seront légèrement augmentées. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice demande à la MACS de prendre contact avec cette pétitionnaire afin de lui communiquer précisément la densité applicable à sa parcelle, de manière à lui permettre d'étudier la faisabilité de son projet de construction.</p>



## MESSANGES = 22

1	Web1 BRILLARD Pierre	<p><i>Mr Brillard demande un changement de destination et listées dans les annexes du règlement écrit pour la maison Le Lot (311 chemin du Lot), justifiant un bâtiment typique de l'architecture traditionnelle landaise, caractéristique du paysage d'autrefois. La maison le Lot fait face à de nouveaux risques d'effondrement, comme l'ont révélé les observations faites lors de l'état des lieux. Les dommages constatés nécessitent des travaux urgents et impératifs. Cette personne est également venue à la 6<sup>ème</sup> permanence sans écrire sur le registre.</i></p> <p><i>Le pétitionnaire précise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Qu'il va soumettre à l'avis de la CDNPS</i></li> <li>- <i>Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, =&gt; Non, le bâtiment existe depuis plus d'un siècle et ne compromet aucunement l'activité agricole</i></li> <li>- <i>Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié =&gt; Valorisation du patrimoine local (retrouver l'histoire du lieu)</i></li> <li>- <i>Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. =&gt; Aucune voirie n'est ajoutée au projet. La voirie et l'entrée sera la même que l'existante.</i></li> <li>- <i>Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..) =&gt; Il n'y aura qu'un seul nouveau logement</i></li> </ul> <p><i>Voir document complet 18 pages en annexe</i></p> <p><i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (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 une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). 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, 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 et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i></p>
---	----------------------------	---



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 18 - Mr Lamoliate Eric	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité des parcelles AL 474 superficie de 5675 m<sup>2</sup>, AL 320 superficie 3068 m<sup>2</sup>, AL 214 superficie de 52 325 m<sup>2</sup> et AL 215 superficie 20 425 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine <b>modification n°2</b> du PLUi.</p>
3	Mail 1 = Web 27 M-Mme Dourthe-Larrere = Web 35	<p>Ces pétitionnaires ont demandé par mail la classification de leurs 4 parcelles cadastrées AM178, AM658, AM659 et AM699 en terrain constructible et la démarche à suivre pour cette demande. La CC de MACS a répondu à cette personne par mail le 12/03 expliquant que cette procédure de modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et l'a invité à faire part de ses besoins auprès de la mairie concernée et de les exprimer dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, qui pourrait autoriser ce type de changement. Cette même requête a été redemandé via le registre dématérialisé (web35).</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine <b>modification n°2</b> du PLUi.</p>



4	R-BM-2 Mr Caldiero Philippe-Web 53 registre	<p>Mr Caldiero Philippe est venu à la 3<sup>ème</sup> permanence et demande la modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais sur sa parcelle AA 125 et ainsi que pour ses 2 voisins AA 124 et AA 126. Ce corridor se trouve en bordure de forêt et empiète, selon lui, sans motif légitime ces 3 parcelles et bloque des projets d'aménagement.</p> <p>Photo et plan en annexe</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : « <i>Avis favorable car malfaçon cartographique : pas japonais empiétant sur bâti existant et fond de jardin non arboré et clôturé (cf photos web 53).</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité afin d'obtenir des informations précises sur le nouveau tracé des pas japonais.</p>
5	R-CAP6 – Gertieux Julien Dos Santos Eric Nexity = web 60	<p>Ces 2 pétitionnaires du projet Nexity pour l'OAP n°2 sont venus à la 4<sup>ème</sup> permanence et demandent un changement « <i>secteur à dominante d'habitat collectif à densité moyenne avec le découpage mixité sociale : 65% de logements sociaux et/ou locatifs maîtrisés dont 30% minimum de logements sociaux locatifs ou accession sociale à la propriété – 35% minimum de logements locatifs maîtrisés ou accessions maîtrisées.</i> »</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : « <i>Avis favorable pour le changement de densité, en cohérence avec la demande de la Mairie (observation n°80).</i></p> <p><i>En revanche, la notion de logements maîtrisés n'existe pas dans le Code de la construction et de l'habitation. A la demande de la Mairie l'obligation sera de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
6	C-MACS1 – Indivision SENTUC – web 36	<p>Ces pétitionnaires demandent par courrier un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle AH 201 afin de devenir une annexe d'habitation.</p> <p>Ce courrier a été envoyé à la MACS.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (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 une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). 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, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui</i></p>



		<p><i>présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
7	<p>Web 45- 46 - Mme Jeanne BARRERE HOURCADE = R-ME8 = web 231</p>	<p>Cette pétitionnaire a écrit 2 fois sur le registre dématérialisé, elle demande le changement de destination de la grange parcelle AL220 en habitation, située au 16 avenue de la Gemme, après avis pris auprès des copropriétaires. L'ensemble des habitations à cette adresse appartient à sa mère, son frère Alain BARRERE et elle-même Véronique RIGAUX BARRERE. Cette demande a été à nouveau faite sur le registre papier de la commune.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (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 une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). 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, 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 et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
8	<p>R-ME 1 - Mora Micheline – web 74 registre</p>	<p>Mme Mora est venue à la 6<sup>ème</sup> permanence et demande la constructibilité de sa parcelle AM951 classée actuellement en N.</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non</i></p>



		<p><i>extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine <b>modification n°2</b> du PLUi.</p>
9	R-ME-2 Coureau Charles – web 75 registre	<p>Ce pétitionnaire est venu à la 6<sup>ème</sup> permanence et demande la constructibilité de ses parcelles AK519 et AK518 (anciennement AK452) se trouvant en dent creuse. Ces terrains sont viabilisés et la MACS et la commune de Messanges sont d'accords pour ce changement de destination.</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine <b>modification n°2</b> du PLUi.</p>
10	R-ME 3 Mme Charpentier et Mr Abbadi Kaveh – web 76 registre	<p>Ces personnes sont venues à la 6<sup>ème</sup> permanence pour un changement de zonage pour les parcelles AL168 AL 169 AL 171 classées en N pour devenir agricole pour une activité agricole.</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : « <i>Un changement de zonage de N vers A nécessite une procédure de révision et non de modification du PLUI. Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à Messanges. La délivrance du permis sera soumise à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'existence d'un réservoir de biodiversité limite les bâtiments agricoles à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI, il est proposé que les serres démontables soient également autorisées. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se</p>



		<p>rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine <b>révision du PLUi</b>, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.</p>
11	<p>R-ME 4 = web 77 Avocate avec Mr et Mme Lamoliate = web 54 = web 174</p>	<p>Mr et Mme Lamoliate sont venus accompagnée de leur avocate à la 6<sup>ème</sup> permanence. Ils demandent la suppression de la zone humide sur leur parcelle AB 93 et sur une parcelle voisine AB 861 car selon le diagnostic réalisé par la société REALYS cette identification est obsolète, ces 2 parcelles se trouvent sur l'OPA n°2.</p> <p>Voir dossier complet en annexe web 54 = web 77 = web 174 (même courrier envoyé à la MACS).</p> <p>Cette contribution est contradictoire avec les contributions web 256 et 257 qui attestent la présence de zone humide sur cette parcelle.</p> <p>La MACS, dans son mémoire en réponse, réaffirme : « <i>avis défavorable L'étude réalisée par le bureau d'études REALYS permet de compléter l'étude initiale menée par MACS au regard des 8 sondages pédologiques réalisés (aucun n'avait été réalisé par MACS). Le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi : le secteur était marqué par des fossés très frais avec roncier dans un secteur de sources engorgé d'eau en hiver et au printemps, puis se ressuyant l'été. Au Nord Ouest, une roselière très fraîche à mésohygrophile était identifiée sous une plantation de pins maritimes. Comme préconisé par le bureau d'études REALYS, un 2ème passage s'avère donc utile.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de réaliser cette étude complémentaire.</p>
12	<p>R-ME 6- Philippe de Miras – web 79 registre Domaine de la Prade</p>	<p>Cette personne est venue à la 6<sup>ème</sup> permanence et demande le changement de destination des parcelles AE 233 à 243 et AH 365 à 380 de zone hébergement touristique à résidentiel.</p> <p>Cf. dossier complet en annexe dont un extrait de l'acte de propriété faisant déjà apparaître l'état d'usage d'habitation.</p> <p>La MACS, dans son mémoire en réponse confirme : « <i>Avis favorable pour modifier les mixités fonctionnelles autorisées dans cette zone Urbaine, suite à la non reconduction du bail commercial pour fin d'exploitation et aux mutations enregistrées comme local d'habitation.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
13	<p>R-ME 7 =web 80 registre</p>	<p>La commune est venue à la 6<sup>ème</sup> permanence et a déposé un courrier demandant de faire évoluer l'OAP n°2 en habitat collectif densité moyenne.</p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : « <i>Avis favorable</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et indique en complément, comme précisé dans le courrier : « <i>avec l'obligation de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.</i> »</p>
14	<p>Web 196 - HAMARD DANIEL</p>	<p>Ce pétitionnaire fait une contribution concernant le logement : « <i>La construction de. Nombreux logements envisagés me semble incohérente. Elle aura pour conséquence l'augmentation des résidences de vacances et de</i></p>



		<p><i>courts loisirs entraînant des actions spéculatives sur la ventes de terrains. Le calibrage des logements sociaux est à revoir il doit en harmonie avec les prévisions de développement économique de Messanges et des communes environnantes. »</i></p> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : <i>« Concernant la pression immobilière et la captation des logements pour des résidences secondaires ou de location saisonnière, la production de logement social est le seul moyen de garantir leur occupation en résidence principale. La commune de Messanges respecte les objectifs fixés par le PLH n°2 en termes de production de logements locatifs sociaux.</i></p> <p><i>Suite à la modification n°4, la commune souhaite augmenter les obligations de logements sociaux à 50% (20% locatif et 30% d'accession sociale). Le PLH n°3, en cours d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.</p>
15	Web 202 - Ange CARUSO	<p>Ce pétitionnaire fait des remarques concernant l'OAP n°2 et demande :</p> <p><i>« 1. Que la zone Est de l'OAP n°2 (parcelles AB 90/91/92/93), actuellement affichée comme constructible, soit définitivement déclassée en zone naturelle du fait de la présence de multiples zones humides et d'un ruisseau, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3 (<a href="https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre%203%20Evaluation%20des%20Incidences.pdf">https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre%203%20Evaluation%20des%20Incidences.pdf</a>)</i></p> <p><i>La politique de gestion des zones humides n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la présente révision et conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité », ces mesures restent donc applicables.</i></p> <p><i>2. Le respect d'un tampon de 25 m, communément appliqué par MACS, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3, autour des zones humides. On démontre aisément que le respect de ce tampon conduit inéluctablement à une surface constructible de la partie Est extrêmement réduite, voire nulle</i></p>



*selon les parcelles, ne permettant en conséquence aucune construction. Cela rejoint le premier point.*

*Ces 2 points répondent ainsi à l'exigence de réduction de l'emprise du bâti au sol dans les Plans Locaux d'Urbanisme.*

*3. Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP n°2 avant tout nouvel aménagement*

*4. Que les choix décidés lors des précédentes versions du PLUi soient respectés. Il est regrettable de constater des écarts significatifs entre ce qui est décidé dans le cadre du PLUi et la réalité de terrain (exemple : disparition d'un bosquet avec des espèces végétales protégées sur l'OAP n°2 de Messanges, bosquet pourtant maintenu dans les versions 1, 2 et 3 du PLUi et étonnamment toujours affiché sur les documents de l'OAP alors qu'il a été détruit !) »*

*Cf. 2 documents complets 6 pages et 12 pages en annexe.*

*Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 4 questions :*

*« 1- L'OAP n°2 n'a pas vocation à être totalement abandonnée ni déclassée en zone Naturelle. En revanche, les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés (et des conditions d'accès prévus), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet, des différentes demandes de modifications exprimées pour la M4.*

*2- L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUi. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques.*

*3- Les études d'impacts sont réalisées en phase projet par les aménageurs, pas par une collectivité en phase planification, au regard de la définition précise du projet qu'elles nécessitent. Les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés et des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale.*

*4- Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUi, sur la base du précédent POS. »*

*La commissaire enquêtrice prend acte de ces quatre réponses et insiste sur l'importance de mettre à jour les principes d'aménagement de l'OAP n°2 en*



		tenant compte des résultats des études environnementales et des observations faites pendant l'enquête publique.
16	Web 203 - MARC René	<p>Ce pétitionnaire fait différentes remarques qui demandent certaines réponses et justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions face à la halle sont une tâche pour le village, d'autant que certaines maisons de la route du coy ne perçoivent pas l'ensoleillement désiré.</li> <li>- La route de Messanges à Azur est très lézardée et mérite un entretien.</li> <li>- Il faut arrêter la déforestation, en 1985 la hauteur de la nappe était à 8 m aujourd'hui elle est 0,80 cm ce qui pourrait amener des inondations.</li> <li>- De nombreux chênes-lièges ont été abattus malgré l'interdiction, alors qu'il est nécessaire contre le rechauffement climatique. »</li> </ul> <p>Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : « la modification n°4 du PLUi n'a pas de prise sur des constructions déjà réalisées ni sur l'entretien de la voirie. Concernant la déforestation, le PLUi depuis son approbation en 2020 tend à diminuer le phénomène d'étalement urbain et les impacts de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette tendance va se renforcer dans les décennies à venir avec les enjeux de sobriété foncière et de prise en compte du changement climatique, conformément à la loi Climat et Résilience. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été engagée en ce sens, afin de définir une nouvelle stratégie d'aménagement durable, résilient et solidaire du territoire ».</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Concernant le dernier point, elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la MACS dans le cas où les faits évoqués, à savoir l'abattage de chênes-lièges en dépit de l'interdiction seraient avérés, afin que les mesures nécessaires puissent être prises.</p>
17	Web 208 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait des remarques concernant la justification de densification absente et la destruction d'un milieu dunaire :</p> <p>« La notice explicative du projet précise en page 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges:</p> <p>« Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements)</li> <li>• Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus.</li> <li>• Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel) » <p>Ces objectifs ne sont nullement justifiés:</p> <p>a) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 est en cours de révision , et 3 ses premiers résultats ne seront pas annoncés avant 2026.</p> <p>Pas de répartition de besoins concernant Messanges n'existe à ce jour.</p> <p>b) La population actuelle de Messanges est d'environ 1000 habitants résidant</p> </li></ul>



en 470 résidences principales (dans un ensemble de 1277 logements) . Son maire 4 a signé (de janvier 2018 à juin 2024) 274 autorisations de construire pour 480 nouveaux logements (ou leur extension). Dans la continuité du taux actuel de 37 % en résidences principales, il y a de quoi satisfaire largement d'éventuels besoins supplémentaires pour résider à l'année.

c) Dans son bulletin municipal public d'octobre 2022, le maire annonçait la construction de 37 logements à prix maîtrisés et 4 logements sociaux autorisés sur quatre propriétés privées. Ne suffisent ils pas pour la contribution attendue

de la commune au PLH (non encore arrêté)? Des renoncements de promoteurs immobiliers justifieraient-ils cette modification du PLUi?

d) La commune de Messanges ne dispose pas d'atouts et attractivité pour des créations hypothétiques d'emplois justifiant de nouveaux logements à caractère social. Le nombre d'actifs y résidant est de 372 dont 33% seulement travaillent à Messanges: ce taux est très inférieur à celui de 44% pour Soustons, Vieux-Boucau et Moliets.

e) La vérité est que le prétendu besoin de logements sociaux si souvent invoqué par des responsables locaux de la maîtrise du foncier constructible n'est qu'une réponse à la pression de promoteurs immobiliers ...

...

f) Protection des espèces manquante!

Messanges dispose de dune arrières dont la dune de Moïsan qui abrite des espèces d'oiseaux protégés et constitue le terrains de chasse des hirondelles qui nichent à la hitillere( restaurant dans le bourg).

Un projet contesté prévoit la destruction de cette dune. Il est urgent de protéger cette zone des promoteurs immobiliers. Comme évoqué précédemment, le besoin en logement social n'est pas vraiment prouvé. Détruire un milieu dunaire est irresponsable. »

Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 6 points :

« a - Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

b - Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), 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 très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).

c - Les projets récents évoqués (37 logements maîtrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables



		<p><i>d - Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUi. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). D'autre part, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux. D'autre part, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines.</i></p> <p><i>e - ... ou de répondre à l'enjeu crucial de production de logements abordables dans un contexte de sobriété foncière. ....</i></p> <p><i>f - Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux). »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. Concernant la dune de Moïsan, elle recommande une attention particulière sur ce projet de construction dans le cas où l'autorisation de défrichement serait accordée. Concernant le logement, elle recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.</p>
18	Web 217 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait part des difficultés d'accès à l'information et à la concertation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citoyens peinent à comprendre les enjeux du PLUi à l'échelle des 23 communes, notamment faute d'informations claires et localisées sur les projets propres à Messanges.</li> <li>- L'accumulation de données rend l'accès à l'essentiel difficile pour les habitants.</li> <li>- La fréquence des modifications du PLUi génère un sentiment d'insécurité quant à l'avenir de l'urbanisme local.</li> <li>- Il est demandé que les projets soient présentés et discutés en amont lors de réunions publiques pour une meilleure transparence et participation.</li> </ul> <p><b>Réponse MACS :</b> » <i>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). Le projet de PLUi, dont la</i></p>



complexité est certaine, est le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant les références juridiques indispensables sous peine d'annulation du PLUI, 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.

Quant à une participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. »

Le pétitionnaire précise également : « En outre les services techniques travaillant au PLUI devraient aussi avoir une vision plus précise des propriétaires des terrains concernés par les changements de destination, mais aussi le nombre d'opérations les concernant et la récurrence de celles-ci à 15 ans. Tout citoyen pourrait avoir cette information devenue publique. La pression immobilière est une chose en matière d'acheteurs mais les propriétaires fonciers ont aussi leur responsabilité. »

**Réponse MACS.** : « Hors de portée de la modification n°4 du PLUI. »

#### **Un Cadre réglementaire de la modification N°4 à modifier**

Nous avons constaté comme d'autres une ambiguïté très gênante dans l'exposé du projet signé par le Président de la MACS à savoir : « Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ». Cette présentation laisse place à une interprétation pouvant laisser cette extension d'urbanisme en contradiction avec le code de l'Urbanisme (Article 121-8).

Aussi nous demandons une correction de cet objectif écrit et signé en indiquant clairement par exemple : « réduire le nombre ou le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser ».

**Réponse MACS** : « Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUI n'impacte pas ces notions. »

#### **Projets OAP 1 et 2 à MESSANGES**

L'urbanisme est un sujet très sensible sur la commune de Messanges et les droits à construire sont toujours sujets à discussion.

Ces 2 projets n'ont pas été présentés par les représentants de la commune lors de l'élaboration du PLU de la Commune en 2020. Aussi nous sommes surpris de voir ces 2 AOP avancer dans leur faisabilité car plusieurs points ne sont pas présentés :

- Les terrains concernés ont des zones humides et sont proches d'un ruisseau. La continuité d'urbanisme (l'Etat de droit intègre la loi Littoral) est fortement



contestée sur l'AOP 1, alors pourquoi ne pas attendre que les voies juridiques soient purgées ?

- La question du logement social est mise en avant pour les 2 projets. Mais sauf à nous tromper, le Plan Local de l'Habitat n'est pas encore fait. La justification de ces projets sous cet angle ne paraît très orientée car les chiffres montrent bien que le besoin dans la commune n'est pas là. 480 logements ont été autorisés par le Maire de Messanges en 6 ans permettant sans nul doute son anticipation pour satisfaire le besoin de logement pour résidents permanents.

A ce jour, Messanges ne compte que 37% de résidences principales, donc pas besoin d'ajouter du Bâti en artificialisant ainsi les sols. Le développement de Messanges ne peut être basée sur la recherche d'une fiscalité liée à l'augmentation de l'immobilier au risque d'oublier le cadre de vie des résidents locaux.

**Réponse MACS :** l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLU intercommunal a fait l'objet d'une concertation préalable, ainsi que de réunions publiques et d'une enquête publique.

Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. Les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif. Et les dépôts de permis de construire sont de l'initiative de porteurs de projets, sans lien avec MACS.

Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

#### **Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement)**

« Au sud de Messanges la Commune a autorisé la suppression d'une servitude de passage située à l'ouest du courant de Moisan, reliant la route de la côte (via un centre équestre disparu depuis) à la route de la plage sud. Ce chemin utilisé par des piétons et des cyclistes avait une vraie utilité pour la mobilité des personnes. Qu'elle est la justification de cela alors que nous n'avons que découvert cela une fois la servitude fermée. »

**Réponse MACS :** « les servitudes de passage sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi (droit privé et non droit de l'urbanisme). »

#### **Améliorer la prise en compte des risques naturels**

« Face au changement climatique Messanges doit aussi s'adapter et regarder son futur eu égard à son passé.

- Le sud de Messanges est originellement le bassin versant de l'ensemble de eaux allant jusqu'à Moliets suivant le schéma des étangs Landais. Il est aussi le réservoir de stockage de trop plein des eaux par remontée de la nappe phréatique ou PLUie avec aussi la caractéristique des marées dans le courant de Moisan. A noter que Vieux Boucau nord avec une urbanisation très forte et malgré les fortes inondations connues récemment, bénéficie de cette protection naturelle de réservoir.

Aussi il est urgent que la collectivité reprenne l'ensemble de la zone du Junca et autour jusqu'à l'ouest de la route des Lacs pour classer la zone naturelle à



*cet effet, supprimant ainsi les terrains classés urbanisables par la commune en 2020.*

*Le territoire suffoque sous la pression commerciale actuellement et il n'est pas utile d'en rajouter.*

- *Le nord de Messanges et spécifiquement le quartier de la Prade est une zone sensible au risque incendie. Toute urbanisation ou développement d'activité économique nous semble à proscrire sachant que les coûts d'équipements publics sont considérables vu la distance au bourg. »*

**Réponse MACS :** « *Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. »*

*« De manière plus générale le développement de l'urbanisation à Messanges ces dernières années a amené un renforcement de l'habitat secondaire avec une forte propension au locatif saisonnier. La question du logement à l'année et accessible ne doit pas être dissocié du besoin réel. En effet la commune est sans activité productive avec une économie du tourisme touchant le cadre de vie des résidents à l'année. L'équilibre doit être recherché mais il ne passe pas par la création de charges fixes publiques attachées aux revenus du foncier. La protection des populations passe par la prise en compte des aléas climatiques passés pour éviter au maximum le renouvellement des sinistres (Inondations, Incendies) en protégeant la nature encore existante à Messanges. Nous nous devons de laisser un environnement vivable à nos successeurs »*

**Réponse MACS :** « *La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), 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 très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).*

*Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUi. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. Le PLH n°3, en cours*



		<p><i>d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. Pour les autres sujets évoqués qui ne relèvent pas de cette enquête publique, et notamment celui des servitudes de passage, la commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire à prendre contact avec les services de la MACS afin d'échanger sur les choix opérés par la collectivité.</p>
19	Web 240 – Association AME Messanges Environnement OULES Denis	<p><b>Réponse MACS :</b> « <i>Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions. »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Représentations graphiques fausses et trompeuses.</i> <i>La représentation graphique de l'OAP n° 2 dans la commune de Messanges figure un bosquet d'environ un hectare qui n'existe plus depuis 2021: en pages 186 de la notice explicative, comme en page 156 des « orientations d'aménagement et de programmation » du dossier technique. Cette fausse représentation de la réalité est de nature à tromper le lecteur des documents de l'enquête publique qui considérerait à tort que la densification prévue à l'Ouest est compensée par la conservation du bosquet.</i></li> </ul> <p><b>Réponse MACS :</b> « <i>Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Justification de densification absente en faisant référence à la notice explicative du projet p 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges.</i></li> </ul> <p><b>Réponse MACS :</b> « <i>la justification de cette densification n'est pas à mettre en lien avec le futur PLH mais le PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.</i></p> <p><i>Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), 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 très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Les projets récents évoqués (37 logements maitrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables.</i></p>



Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines. Un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins à engager dépassent le simple périmètre communal. De surcroît, le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). Enfin, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y a pas de corrélation statistique entre les deux. «

- Réductions de zones urbaines contestées. La densification prétendument nécessaire serait cohérente et compréhensible si elle était accompagnée de propositions de réduction de l'artificialisation des sols avec le premier objectif du projet de « réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ».

Cette cohérence serait assurée par la qualification en zone naturelle ou forestière de la dune protohistorique de Moisan et re-qualification en zone agricole du Nord (et naturelle du bosquet au Sud) de l'OAP n° 1. Des associations départementales de l'environnement apprécieraient avec le préfet qui écrivait le 30 octobre 2019 dans son avis sur le projet de PLUI qui lui était soumis: « ... zones urbanisées qui ne peuvent pas connaître d'extension de l'urbanisation. Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral... la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de Laprade) ». Et aussi « ... l'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée. Or, sur la commune de Messanges, l'orientation d'aménagement et de programmation ( OAP) n°1 de cette zone n'est pas en continuité avec le bourg du point de vue de la loi littoral, puisque la zone U au sud de la zone AU n'est pas urbanisée. Il y a donc rupture de l'urbanisation ».

**Réponse MACS :** « Le PLUI ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée au Moisan et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la CAA de Bordeaux). Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. »

L'Association questionne également sur la préservation de zones humides et sur l'inadaptation du processus de consultation démocratique des citoyens.

**Réponse MACS :** les zones humides au sein des OAP 1 et 2 ont bien été prises compte (cf. schémas d'aménagement et plans TVB).

Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUI a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone



		<p><i>d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. Quant à la participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. «</i></p> <p>Cf. détail courrier 5 pages en annexe remis par le pétitionnaire</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. De manière générale, la commissaire enquêtrice recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.</p>
20	Web 256 - Saint Aroman Christophe	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP no2 et particulièrement les parcelles AB 90/91/92/93 et demande que ces parcelles, actuellement classées comme constructibles, soient définitivement déclassées et deviennent inconstructibles en raison de la présence de zones humides. Comme l'atteste également la contribution suivante 257. Cette contribution est contradictoire avec la contribution web 54 = 77 = 174 qui justifie avec un bureau d'étude l'absence de zone humide sur cette parcelle.</p> <p><i>« en cohérence avec le rapport de présentation du PLUI de MACS (Evaluation des incidences / P38) du 11 Juillet 2019 ainsi que des mesures prévues par le Zonage dudit rapport, à savoir, je cite:</i></p> <p><i>-« Déclassement de la zone constructible de la partie Est de la zone impactée par de nombreuses zones humides</i></p> <p><i>- Préservation du boisement (L.151-23 CU - corridor pas japonais)</i></p> <p><i>- Préservation des zones humides (L151-23 CU - zone humide) »</i></p> <p><i>Je demande , par ailleurs, que soit créé une zone tampon de 25M autour des zones humides précédemment identifiées, là aussi en cohérence et dans le respect du chapitre « évaluation des incidences / P38 / Préconisations », je cite: « Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25m ».</i></p> <p><b>Réponse MACS :</b> <i>« L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets</i></p>



*urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. »*

*J'observe enfin que les orientations définies dans les précédentes versions du PLUI n'ont - curieusement - pas été respectées: je fais ici référence au bosquet en partie OUEST de l'OAP no2, aujourd'hui loti ( travaux de 2022) bien que devant être préservé dans l'OAP en tant que zone naturelle, et pourtant toujours représenté sur tous les documents de l'OAP, introduisant de fait une vision biaisée et fautive de l'importance relative des zones naturelles préservées dans l'OAP no2.*

**Réponse MACS :** *« Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. »*

*J'alerte enfin sur les tentatives répétées d'urbanisation de la parcelle AB93 par ses propriétaires qui viennent de se voir refuser un permis d'urbaniser le 23/01/2025 parce qu'en contradiction totale avec les orientations du PLUI; je cite ci-dessous partie des attendus du refus, consultables librement:*

*« - projet situé dans l'OAP no2 »*

*« le projet n'est pas compatible avec l'aménagement prévu à l'OAP »*

*« en application de l'article F3 des dispositions générales du règlement du PLUI, l'imperméabilisation, même partielle est interdite »*

*« considérant que le projet prévoit la desserte de l'opération par la parcelle AB 861, traversant une zone humide ».*

*Je précise enfin que les propriétaires de la parcelle AB93 persistant dans leur projet d'urbanisation, au mépris de tous les attendus évoqués ci-dessus, tentent au moyen d'une étude de sols biaisée et financée...par eux mêmes, (cf contribution web 54 = 77 = 174) d'obtenir le déclassement de toute leur parcelle mais également d'une parcelle ne leur appartenant pas (celle ci appartient aux coloris du lotissement Le Bosquet) afin d'y faire passer l'accès de leur lotissement, au mépris des propriétaires, des voisins mais aussi de l'un des attendus motivant le refus de leur permis de lotir , je cite:*

*» considérant que le projet prévoit un accès par la parcelle AB861 au nord alors que l'OAP prévoit la desserte de l'aménagement par une voie à créera sud de l'OAP, allant de la RD810 à la RD50 ».*

La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Concernant la dernière remarque, elle précise que la MACS a apporté une réponse à cette observation, identique à celle formulée pour la contribution suivante. En synthèse, elle rappelle que l'inventaire mené à l'échelle intercommunale visait principalement à lever les incertitudes sur la présence de zones humides dans les secteurs à enjeux, sans pour autant constituer une délimitation précise. La préconisation d'une zone tampon de 25 mètres pour les OAP en contact avec des zones humides, issue du rapport de présentation, relève d'un principe de précaution sans valeur opposable. La



		<p>délimitation précise est obtenue en phase projet, au moyen d'études environnementales détaillées.</p> <p>Par ailleurs, l'étude récemment produite sur la parcelle AB93 doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi (cf. contribution n°11 ci-dessus).</p>
21	Web 257 - JOANNE Béatrice	<p>En lien avec la précédente contribution, la présidente de l'ASL Le Bosquet, représentant 28 copropriétaires dont plusieurs terrains jouxtent les parcelles AB92 et AB93, elle demande également le déclassement en zone naturelle de la partie Est de l'OAP2.</p> <p><i>« En effet, nous pouvons confirmer que les parcelles AB92 et AB93 comportent des zones humides, voir très humides chaque hiver, sauf cette année qui a été très peu pluvieuse (exception qui confirme la règle). A noter lors des fortes PLUies de septembre 2020, la parcelle AB93, n'ayant plus d'arbres pour absorber l'eau, s'est retrouvée totalement submergée (justifiant les zones tampons de 25m) ainsi qu'une partie de la parcelle AB861 qui nous appartient et dont le terrain est en pente jusqu'à la parcelle AB93. Je tiens également à vous informer que nous sommes très sensibles à la protection des zones humides ainsi qu'à l'intégrité de notre espace vert en AB861. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUi. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. Toutefois, l'étude récente produite par le propriétaire de la parcelle AB93 nécessite d'être précisée sur les aspects floristiques (cf. ligne d'observation n°11 ci-dessus) »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et complète, concernant l'étude récemment produite sur la parcelle AB93, cette dernière doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi.</p>
22	R-MES-9 = web 264 Jean Rémi Barrère	<p>Mr Barrère a déposé dans le registre papier une contribution et laissé un courrier de 3 pages. Sa parcelle AB94 est partiellement englobée par l'OAP n°2. Selon le pétitionnaire le schéma d'aménagement ne tient pas compte d'un permis de construire qui lui a été délivrée. Il propose de céder l'emprise de la liaison douce sur son terrain, ainsi que la pointe sud (hors périmètre OAP) déjà végétalisée pour créer un espace public végétalisé. En</p>



		<p>contrepartie la partie nord de son terrain pourrait permettre de construire de l'habitat individuel.</p> <p>Cf. document en annexe 3 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis et certificats d'urbanisme déjà délivrés (et des conditions d'accès prévues), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale), des différentes demandes de modifications exprimées pour la Modification n°4 du PLUI. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs de la collectivité, afin de s'informer à la fois sur l'état d'avancement des études environnementales préalables et sur les principes d'aménagement arrêtés pour cette OAP, et ainsi pouvoir évaluer les éventuels impacts sur sa parcelle et échanger sur d'autres aménagements possibles.</p>
<b>MOLIETS ET MAA = 3</b>		
1	R-ME 5 – Mr Jourdain – web 78 registre	<p>Mr Jourdain est venu à la 6<sup>ème</sup> permanence il demande le retrait des pas japonais sur ses parcelles 134 et 133 au 1740 avenue des lacs.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : <i>« Avis défavorable, procédure de modification non adaptée pour traiter cette demande (révision). De plus, conformément à nos précédents échanges, il n'est pas envisagé de supprimer cet outil de protection des boisements existants. Au regard des nombreuses fonctionnalités que remplit la « nature en ville », le PLUI encourage, certes, la densification, tout en veillant à la qualité des aménagements et à l'inscription harmonieuse de chaque projet dans son environnement. C'est à ce titre que des tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>*pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.</i></li> <li><i>*pour qu'ils contribuent à la biodiversité du territoire et participent à la trame verte et bleue à l'échelle du quartier puis de la ville ;</i></li> <li><i>*en tant qu'espace de pleine terre, outil de régulation de l'imperméabilisation indispensable pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.</i></li> </ul> <p><i>Ainsi, face à l'attractivité forte que connaît notre territoire, il s'agit de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité de notre environnement. C'est pourquoi, votre parcelle, recevant des boisements (pour partie) et représentant plus de 1300m<sup>2</sup>, a fait l'objet d'une protection, tout en ménageant une solution quant à son aménagement. Vos parcelles représentant des dents creuses, l'existence d'un « pas japonais » rend possible la construction, sous condition de conserver 70% d'espace de pleine terre. Ainsi, un projet a pu être autorisé sur ces parcelles avec 4 lots d'habitations. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>

2	Web 146- Terre de Moliets et Maâ (Terre2M)	<p>L'association Terre2M a remis un document complet en annexe 13 pages, elle demande :</p> <p>1- « la suppression des Emplacements Réservés MOL 11, MOL 13 et MOL12 à fort impact environnemental au bénéfice du MOL16 et de la piste cyclable existante. Il n'y a pas d'utilité à garder 2 pistes cyclables pour se rendre au même endroit.</p> <div data-bbox="655 427 1145 786" data-label="Image"> </div> <p><b>Réponse MACS :</b> « Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. »</p> <p>2 - Terre2M demande l'élargissement du périmètre de l'OAP n°7 à tout le centre du bourg pour appliquer dans ce périmètre les mêmes prescriptions et obligations qui permettront de créer une meilleure cohérence d'architecture et de développement avec une justification Pourquoi le cœur du bourg n'est pas dans le périmètre de l'OAP n°7 centre bourg ?</p> <p><b>Réponse MACS :</b> « Avis défavorable pour élargir l'OAP n°7 car ne correspond pas à l'objectif et la vocation initiale de cette OAP : celle d'orienter le développement de cette zone urbaine moins dense, avec de larges espaces pour la renaturation, avec une gestion en sens uniques des flux de circulation et avec une fonction clairement affirmée, sociale (petite enfance, logements sociaux), médicale (maison de santé pluri-professionnelle, dentiste, vétérinaires...) et culturelle (médiathèque, maison des Jeunes...). Sans extension du périmètre de l'OAP, une cohérence d'architecture est toutefois assurée puisque les prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale dans l'OAP sont les mêmes que celles du règlement écrit régissant l'aspect extérieur des constructions dans la zone Urbaine. »</p>
---	--	---



3 -La modification N°4 augmente encore de 55 le nombre de logements : 250 logements en 2020 deviennent 320 logements en 2025. Cette urbanisation n'est pas adaptée à l'assainissement des eaux usées

Les réseaux sont-ils adaptés à ces augmentations dans la mesure où nous sommes une commune littorale avec près de 83% de résidences secondaires, campings, villages vacances ... : en période estivale nous passons de 1600 personnes à 45 000/50 000 personnes ? Le nombre de Permis de Construire accordé par notre municipalité est de 264 sur 5 ans (2020 à 2024), ce qui est énorme. Une AUTO-EVALUATION pour l'assainissement est-elle un argument sérieux ? Nous avons déjà posé ces questions en mars 2023 lors de l'enquête publique de la modification n°3 du PLUi : AUCUNE REPONSE n'a été fournie avec des arguments objectifs. Des études type 2AE ont-elles été faites depuis 2017 ?

Terre2M demande si des travaux ont été effectués depuis 2017.

L'état des réseaux d'eau potable et d'assainissement peut-il absorber un tel développement urbanistique ?

**Réponse MACS :** La station d'épuration d'une capacité de 18 000 EQH (contre environ 1300 habitants au dernier recensement) n'est pas sous-dimensionnée ni en hydraulique ni en biologique. Des travaux de renouvellement sont effectués périodiquement. La marge est suffisante pour l'accroissement de la population. L'été, il est toujours possible d'activer le lit bactérien de type « Sessil » qui permet d'abattre rapidement la pollution. En très haute saison, la station fonctionne sans aide du Sessil. Concernant le service d'eau potable, les volumes demandés en très haute saison sont produits sans problème par les trois forages. EMMA a effectué un forage d'essai. Le forage définitif sera installé et mis en fonctionnement au terme de la démarche administrative d'autorisation. Ce forage sera aussi destiné à sécuriser l'ensemble du territoire nord d'EMMA.

4-Terre2M attend toujours l'élaboration des fiches de prescription pour le patrimoine bâti comparables à celles élaborées par la commune de Vieux-Boucau-Les- Bains. La liste non exhaustive enregistrée à la modification n°3 du PLUi ne suffit pas et ne remplit pas les critères attendus dans un PLUi. »

**Réponse MACS. :** La commune de Moliets a augmenté les protections patrimoniales lors de la précédente modification du PLUi, avec le concours de votre association : 40 bâtis remarquables sont actuellement identifiés et protégés. La réalisation de fiches de prescription permettrait d'apporter des précisions réglementaires aux dispositions générales en vigueur et déjà protectrices ;

- **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.
- 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'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine**



		<p><i>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 monumentales.</i></p> <p><i>Une minorité de communes a engagé ce type de démarche (5/23), avec l'appui conséquent d'un architecte conseil. Une procédure ultérieure permettra de traiter ce sujet, en fonction de l'état d'avancement de la démarche communale. «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques. Concernant l'élaboration des fiches de prescription en matière de protection patrimoniale, la commissaire enquêtrice recommande de poursuivre ce travail de manière collaborative avec l'association Terre2M, comme cela a été engagé précédemment.</p>
3	<p>Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre</p>	<p>Les amis de la terre demande : <i>« éviter la surfréquentation pont de Pichelèbe - demande suppression emplacements réservés »</i> Voir dossier en annexe 3 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : <i>« maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.</p>



ORX = 2		
1	Web 160 - ALHAITS JEAN MARIE	<p>Ce pétitionnaire fait part d'une demande déjà faite à la révision du PLUi en 2023, pour changer le zonage de la parcelle D0983 en constructible afin de pouvoir réaliser avec les opérateurs sociaux un projet pour les personnes les moins favorisées.</p> <p>Courrier de demande en 2023 en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
2	Web 238 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire questionne la pertinence du règlement concernant les dispositifs à claire voie et demande de le retirer et aimerait une justification. Il indique : <i>« Cette obligation ne me semble pas cohérente compte tenu de la possibilité de construire un mur plein. Pourquoi un tel règlement alors qu'un mur plein est accepté ? Qu'est-ce qui peut expliquer cette différence ? »</i> Je propose donc que cette réglementation sur les dispositifs à claire voie soit retirée.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : <i>« AVIS DEFAVORABLE. Les clôtures participent au bien-vivre des habitants en assurant l'intimité des parcelles et des habitations. Leurs formes, hauteurs, matériaux sont réglementés dans la mesure où :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>installées sur rue ou en limites séparatives, elles sont partagées : dès lors elles doivent faire l'objet de règles communes et applicables à tous,</i></li> <li>- <i>vues de l'extérieur de la parcelle, elles construisent le paysage de nos rues et contribuent fortement à en donner l'ambiance</i></li> </ul> <p><i>L'aspect des clôtures participent donc fortement à la qualité paysagère et architecturale d'une rue, d'un quartier, d'un village ou d'une ville, en particulier pour celles donnant sur l'espace public. A ce titre, les solutions à privilégier consistent à la plantation de haies, à l'installation de dispositifs semi-transparents (lisses en bois, ganivelles, claires-voies). Les murs pleins sont tolérés mais avec une longueur et une hauteur limitées sur les voies publiques (sauf dispositifs anti-bruit sur des voies très passantes). Sur limites séparatives, les murs pleins sont autorisés sans restrictions. En outre, les murs et murets correspondent à une typologie locale, traditionnelle, en particulier dans les centre bourgs. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice estime que certains choix faits par la collectivité reposent sur des critères pouvant sembler subjectifs, ce qui peut expliquer les interrogations ou réserves exprimées par certains citoyens.</p> <p>Elle souligne aussi l'intérêt de favoriser les haies, qui participent au maintien de la biodiversité, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la qualité du cadre</p>



		de vie. Les haies facilitent l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion environnementale.
<b>SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7</b>		
1	R-SOU – 4 Mr Michon = web 108	<p>Mr Michon Bastien est venu à la 7<sup>ème</sup> permanence pour sa parcelle CB 100 (route de l'escourtille). Mr le Maire lui a indiqué que son terrain est devenu constructible et lui a remis un plan avec un zonage « gris » (cf. plan en annexe). Sur la visionneuse ce terrain apparaît toujours en Agricole et ne présente pas de changement de zonage. Ce pétitionnaire demande la confirmation que son terrain est bien constructible et si ce n'est pas le cas, demande sa constructibilité.</p> <p>Cf. Plan en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Comme indiqué lors de nos échanges avec Monsieur MICHON (rendez-vous avec le service urbanisme de la commune et les services de MACS et échanges de mails) en 2023 et en 2025, cette demande sera prise en compte dans le cadre d'une future révision allégée compte tenu de la nature de la demande et sa présence au sein de la tâche urbaine selon l'OCS (non consommatrice de nouveaux espaces urbanisés). La pièce-jointe transmise avec la contribution correspond à une capture écran de la tâche urbaine selon l'OCS de la Région Nouvelle-Aquitaine, identifiant la parcelle objet de la demande comme une zone urbanisée. Cette pièce-jointe ne renvoie pas à un zonage du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la MACS à communiquer une estimation de la période envisagée pour la future <b>révision</b> allégée. Elle recommande par ailleurs au pétitionnaire de veiller à ce que sa demande soit formalisée et intégrée dans le cadre de cette prochaine enquête publique.</p>
2	Mail 4 = Web 98 Carrières LAFITTE Eurovia- Céline Padial	<p>Céline PADIAL Responsable foncier environnement - Direction Matériaux Sud-Ouest de la société EUROVIA a envoyé un mail avec un dossier de 7 pages pour justifier sa demande concernant le rétablissement du zonage pour les carrières Lafitte.</p> <p>Cf. dossier en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>La parcelle AZ0049 passera dans sa totalité en zone destinée à l'exploitation de carrière en cohérence avec les autorisations d'exploiter délivrées par arrêté préfectoral (15 juin 2001, 23 août 2004 et celle du 31 juillet 2020) permettant une exploitation, extension à l'Est et extraction des sables jusqu'en 2031.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
3	R-JOS4- Mr Grocq = web 223 registre	<p>Mr Grocq est venu à la 8<sup>ème</sup> permanence avec Mrs Lagelonze et Mendez de la société Fonroche Energie renouvelable pour demander qu'une partie de la parcelle AI 14 ne soit plus identifiée comme réservoir de biodiversité. Pour l'activité de méthanisation, ils ont besoin de développer un second stockage à proximité de l'existant, ils ont besoin d'une surface de 6 000 m<sup>2</sup> maximum sur l'angle de la parcelle, contre le chemin.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable au regard de la jurisprudence de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 19 décembre 2024 venant préciser qu'une activité de méthanisation constitue un service</i></p>



		<p><i>d'intérêt collectif eu égard à l'objectif poursuivi de production de bio méthane à partir de la valorisation de déchets d'origine biologique et d'injection de cette énergie sur le réseau public de distribution. Cependant il est rappelé de veiller à ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. Il n'est pas donc nécessaire de modifier le plan règlementaire 3.2.8 du PLUi, en effet, le règlement écrit permet au sein des réservoirs de biodiversité : les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative (Cf. dispositions générales du règlement écrit).</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande aux pétitionnaires de se rapprocher des services instructeurs pour la réalisation de leur projet.</p>
4	Web 157 - HUGUET CAMILLE	<p>Cette pétitionnaire habitant 213 lieudits Guilhemet demande un changement de destination d'une grange landaise existante en habitation pour y faire un gîte pour accueillir sa famille ou louer à des touristes. Cf. dossier complet 7 pages avec photos en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis Favorable. Cette grange sera identifiée comme un bâti pouvant changer de destination afin de pouvoir réhabiliter de cette grange traditionnelle. Nous rappelons que l'identification de la grange dans le document d'urbanisme ne vaut pas autorisation du changement de destination du bâti. En effet, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
5	Web 162 - Marie Hélène Echevarria	<p>Cette propriétaire d'un terrain agricole CI56 Superficie : environ 20 000 m2 demande s'il est envisagé que cette parcelle puisse devenir une zone urbaine. Leur projet principal serait de la découper en lot pour de futures éventuelles habitations ou d'une zone commerciale.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
6	Mail 6 = Web 165 - François Navarro	<p>Ce pétitionnaire par mail fait référence à déjà 2 demandes et réitère sa demande de constructibilité de ses parcelles BO 126, 79 et 73 Cf. 2 courriers en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre</i></p>



		<p><i>demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
7	Web 171 - PRAT Benoît	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité d'une partie de sa parcelle n°59 en zone constructible et agrandir ainsi le hameau de maison déjà existant. Une demande a déjà été déposée en mairie. Cf. plan en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
<b>SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9</b>		
1	R– SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	<p>Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle du 4 décembre 2024.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis Favorable. A prendre en compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas.</i></li> <li>- <i>concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.</i></li> <li>- <i>un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089 «</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	Web 32 Indivision Lagain/Dufau	<p>Ce pétitionnaire demande une information concernant la potentielle possibilité que ses parcelles de terres agricoles en indivision sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, deviennent constructibles. Il précise :</p> <p>« <i>Vu les grandes orientations d'aménagement sur le territoire sur une période de 10 à 15 ans,</i></p> <p><i>... un projet d'état liquidatif de la succession par voie judiciaire est en cours d'élaboration.</i></p> <p><i>Les parcelles cadastrées section A numéros 160,569,859,1267 ont été réunies</i></p>



		<p><i>pour former une parcelle unique cadastrée section AK numéro 10 pour une contenance de 1ha58a57ca.</i></p> <p><i>Les parcelles cadastrées section A numéros 468,469 et 840 ont été réunies pour former une parcelle unique cadastrée section AI numéro 42 pour une contenance de 2ha25a20ca. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
3	Web 112 – Jean Didier Lassalle C - MACS- 8 = web 177	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses parcelles agricoles A320, A1138, B430, B437, B438.</p> <p>Cf. courrier de justification de 12 pages en annexe. Ce même courrier a également été envoyé à la MACS.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
4	R-MACS 3 Minard Thierry	<p>Mr Minard est venu à la 9<sup>ème</sup> permanence responsable du centre de tir sportif de la côte d'argent. Il explique qu'hier, lundi 7 avril il a reçu un sms de la mairie lui indiquant que la mairesse allait dans le cadre de cette enquête déclasser</p>



	<p>Tir sportif de la côte d'argent = Web 272 registre</p>	<p>son terrain afin qu'il ne puisse plus exercer son activité. (cf. contribution ci-dessous, R- SJM 4 -= web 263 registre). Il s'oppose au déclassement. Il a investi beaucoup d'argent pour acheter ce terrain (la mairesse était d'accord pour le développement cette activité), une demande de défrichement a été faite et il a investi dans une enquête environnementale pour avoir l'autorisation de défricher. Ce terrain de quasi 10 hectares restera « naturel » sans aucune construction ce qui va dans le sens de cette modification de PLUi, il y aura aucune construction envisagée.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.</i></p> <p><i>D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.</i></p> <p><i>Quant aux études environnementales, la mairie n'a pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.</i></p> <p><b><i>Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus.</i></b></p> <p><b><i>Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4. »</i></b></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin de définir les conditions de cette activité.</p>
5	<p>Web 182 - Lafitte Joly</p>	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses 2 parcelles AK37 et AK38. Il précise qu'elles sont libres de toute activité agricole et que les parcelles limitrophes sont déjà construites, ainsi que les parcelles en face et les réseaux (edf, eau, telecom) arrivent aussi.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des</i></p>



		<p><i>évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
6	R-SJM 2 = Web 211 registre - Lassalle Fabienne	<p>Cette pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander la constructibilité de ses parcelles lieu-dit Lafitte 605, 607 et 469.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
7	R- SJM3 = web 262 registre	<p>La SCI LMBL propriétaire des parcelles 6427, 425, 430, devenue AH9 route de moucaou aujourd'hui a une activité de TP demande de changer de zonage actuellement agricole à un STECAL économique.</p> <p>Un courrier de 3 pages datant du 20/08/2020 avait déjà fait cette demande.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Nous entendons votre demande de création d'un STECAL à vocation économique afin de régulariser la situation de l'activité de travaux publics. La demande de modification faite en 2020 afin de classer la parcelle en zone N réservée aux activités économiques existantes a été pris en compte dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi cependant dans leur avis les services de l'état nous ont indiqué que cette demande de relevé pas d'une procédure de modification simplifiée. La prise en compte de cette demande ne pourra être étudié que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat.</i> »</p>



		<p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la <b>révision</b> du PLUi.</p>
8	R- SJM 4 -= web 263 registre	<p>La commune a écrit dans le registre le 07/04/25 pour demander : « <i>Suppression de la parcelle A72 du STECAL Loisirs, remettre en zone N vu en conseil municipal questions diverses avec vote 1 abstention et 14 favorables. Ce déclassement de fait va empêcher le centre de tir sportif d'exercer son activité.</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse en tenant compte des arguments donnés à la contribution n°4, ci-dessus. Elle l'invite à se rapprocher du propriétaire du terrain afin de définir les conditions de cette activité.</p>
9	Mail 11 = Web 249 - Mme Desvaux / Consorts LASSALLE = RMACS11=Web 283	<p>Cette pétitionnaire demande par mail, la constructibilité de ses parcelles section A n° 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Belle-vue. Selon elle, ce classement en zone AUHf est injustifié. Elle demande également la constructibilité des parcelles N° A 1543 et 1544 lieu dit Besançon.</p> <p>Cette même contribution a été déposée à la dernière permanence à la MACS.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>



SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1		
1	C-MACS - 6 = Web 175 =- ETCHEVERRY Alice - Catherine et Xavier	<p>Ces pétitionnaires ont envoyé un courrier à la MACS demandant que leurs parcelles H667, 664 et 543 deviennent constructibles. Cf. courrier en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3		
1	Web 17 - Serac/fekir	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de sa parcelle C 565.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
2	R-SMH 1 = Web 62 –Leslie Lassale	<p>Cette pétitionnaire a écrit dans le registre et est venue à la 9<sup>ème</sup> permanence. Elle demande une correction d'une erreur qu'elle qualifie de matérielle avec la suppression de la trame bleue sur sa parcelle AD 88 (anciennement OH 1533). Un fossé est identifié sur le plan cadastral au sud de la parcelle voisine 76, alors que selon elle, il n'y en a pas. Par contre, 2 sources arrivent sur le terrain côté sud-est passant par les parcelles 84 et 85. Cf. photos en annexe web 62. Cette personne dit avoir acheté le terrain en 2006 à la commune sans zone humide et aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable La trame bleue du PLUi a été identifiée à partir du réseau hydrographique cartographié par l'IGN (Institut Géographique National). Après vérification, il existe bien, selon l'IGN, un écoulement sur cette parcelle. Il se peut que ce fossé ait été comblé depuis la réalisation de ces cartes par l'IGN mais la</i></p>



		<p><i>communauté de communes n'a pas la compétence pour modifier les cartes de l'IGN ni du GEOPORTAIL. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à la MACS de la compléter, la pétitionnaire aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle.</p>
3	R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	<p>Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
<b>SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 5</b>		
1	R-SVT-2= web 10 Trentin Serge = web 69 registre	<p>Mr Trentin Serge est venu à la 1<sup>ère</sup> permanence. Il habite sur la parcelle BK244 en face du projet de l'OAP n°4 Aspremont/ la Higue (BK149) qui sera en R+3. Cette personne demande à ce que le projet se fasse en R+2 afin de minimiser l'impact de la perte de luminosité pour sa maison. Cf. détail courrier qu'il a remis en permanence.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis défavorable. Le dessin de cet OAP a fait l'objet d'une étude architecturale afin de veiller à la bonne intégration de ce nouveau projet au sein de la zone urbaine environnante. Les futurs bâtiments devront avoir un recul de 5m par rapport à la rue de la Higue, ce qui portera à environ 20 m la distance entre votre habitation et le futur bâtiment. Votre habitation se situe dans un écrin végétal avec un alignement dense d'arbres de haute tige, garantissant l'absence de vis-à-vis. Enfin, cette étude architecturale a fait l'objet de réunions de concertation pour expliquer les choix d'urbanisme que souhaite porter la commune : offrir des logements à proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la gare et de son hyper-centre »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	C3-SVT= Web 65 –David Lesbarreres	<p>Dans son courrier de 7 pages adressé à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse ce pétitionnaire souhaite faire 5 ajustements à l'OAP n°5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1- modification de l'emprise</li> <li>- 2- modification du schéma d'aménagement</li> <li>- 3- cohérence des documents</li> <li>- 4- Modification de la hauteur</li> <li>- 5 - clarification de la définition du comble</li> </ul> <p>Cf. détail en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable en faveur d'une meilleure cohérence entre l'OAP et le projet défini en concertation avec la Mairie : ajustement du périmètre de l'OAP, déplacement du cheminement piéton en cœur d'opération, modification des hauteurs au</i></p>




		<p><i>faîtage (sans modification du nombre de niveaux ni de la hauteur à l'égout), clarification de la définition du comble.</i></p> <p><b>Avis défavorable</b> concernant la modification de l'espace végétalisé en cœur d'îlot en aire de stationnement. Le schéma sur l'espace végétalisé en cœur d'îlot est maintenu en l'état, sans diminution, tel que voulu dans le plan de référence. Le fait d'accorder une hauteur supplémentaire sur ces bâtiments est destiné à permettre des places de stationnement en sous-sol ou en RDC pour éviter un parking aérien et permettre de créer un espace paysager plus conséquent. »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets.</p>
3	R-SVT 3 – Mr et Mme « du B ? » née Hirigoyen – web 72 registre	<p>Ces pétitionnaires demandent à ce que leurs parcelles AS 47, 13, 14, 15 deviennent constructibles.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
4	Web 85 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire estime que : « <i>ce PLUi n'est pas suffisamment ambitieux ni restrictif concernant les nouvelles constructions et le respect des zones naturelles. Le cadre de vie de nos enfants n'est pas suffisamment protégé et préservé. La superficie des zones de cultures a considérablement diminué et rien de suffisamment ambitieux n'est entrepris pour que le territoire soit plus résilient face aux changements climatiques. Nos représentants politiques ne prennent pas leur responsabilité et répondent trop souvent favorablement aux enjeux et pressions économiques. A quand une vision plus élargie axée sur le respect du vivant et la qualité de vie ???</i> ».</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Plus globalement, lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones</i></p>



		<p><i>constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans sur les communes littorales. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
5	C- SVT 4 = Web 104- Peixoto Frédéric SCI ALFENA	<p>Ce pétitionnaire a adressé un courrier à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse et demande la constructibilité de ses parcelles BA 221 et BA 218, comme elles l'étaient au PLU de 2018.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Cette zone Naturelle est une malfaçon cartographique car ce classement est en contradiction avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>le caractère artificialisé du site</i></li> <li>- <i>le périmètre de la ZAE transférée à MACS en 2015, qui intègre bien la totalité de la parcelle dans une zone d'activité économique (cf. plan en annexe du mémoire en réponse) »</i> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p> </li></ul>
<b>SAUBION = 1</b>		
1	R-SAU-1 = web 282 registre	<p>La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « <i>le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification.</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
<b>SAUBRIGUES = 0</b>		
<b>SAUBUSSE =2</b>		
1	Web 4- Gély Michaël = Web 13 - Jean Lhermitte	<p>Ces 2 pétitionnaires ont fait la même demande via le registre dématérialisé pour le reclassement de la parcelle n°246 (Section B, contenance de 18a 65) de zone agricole en zone urbaine constructible.</p> <p>Selon eux : « <i>c'est une parcelle inadaptée à l'exploitation agricole et ils veulent réaliser un projet d'intérêt familial et social</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Cette modification permettrait la construction d'une maison adaptée pour nos parents âgés, dont l'un est en situation de handicap.</i></li> <li>- <i>Actuellement, ils résident à plus de 70 km, dans une maison à étage inadaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR).</i></li> <li>- <i>Le projet vise à leur offrir une résidence principale, de plain-pied (70 à 100 m<sup>2</sup>), spécialement conçue pour répondre aux besoins PMR.</i></li> <li>- <i>Ce rapprochement à proximité immédiate permettra de leur offrir un soutien quotidien nécessaire, tout en leur permettant de conserver une</i></li> </ul>




		<p><i>autonomie sociale et financière</i>  <i>Un aménagement raisonné et respectueux de l'environnement »</i>  Cf. plans et photos du projet en annexe web 4</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La procédure de procédure de modification n° 4 du PLUi est non adaptée pour traiter ce changement de zonage. Comme indiqué dans notre courrier en date du 16 août 2024, ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. Nous comprenons votre situation ainsi que votre souhait de réaliser une maison adaptée pour vos parents âgés et handicapés. Aujourd'hui, en l'état actuel du PLUi, votre projet de construction d'un pavillon de 100 m<sup>2</sup> maximum n'est pas réalisable en zone Agricole. A court terme, sans attendre une évolution du PLUi, il vous est possible de réaliser une extension de votre habitation, comme le prévoit le règlement de la zone Agricole, à hauteur de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>30% si la construction existante a une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ou</i></li> <li>- <i>50% si la construction existante a une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires dans le cas où le règlement de la zone agricole ne conviendrait pas, de se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
2	Web 212 – ARTHUR LABORDE	<p>Mr Arthur Laborde a fait une contribution sur le registre dématérialisé et est venu à la 9ème permanence pour demander l'enlèvement de la zone humide sur ses Parcelle A813, 812, 811, 810 avec l'objectif de réaliser un projet de construction de logements touristiques sur son terrain situé à Saubusse en face des Thermes. Suite à un échange avec Mr Rey et Mme Albouze, ils ont fait des compléments d'étude.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- étude de sol initiale voir PJ étude V1 de Juillet 2024 et V2 complète de Mars 2025</li> <li>- Déterminer et délimiter précisément la zone humide supposée,</li> <li>- Réaliser une analyse floristique des espèces présentes sur le site.</li> </ul> <p>Les conclusions de cette expertise attestent : « <i>aucune zone humide avérée n'existe sur cette parcelle. »</i>  Voir 5 documents dont les études en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUi, combinant investigation floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>

SEIGNOSSE = 19 contributions/30 contributeurs		
1	Web2-Nilsson Anna + web 159	<p>L'architecte Nilsson Anna fait une demande de modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais pour la conservation d'un chêne liège sur le terrain du lot 07 du lotissement Les Clos Des Dunes et la construction d'une maison familiale.</p> <p>Elle précise : <i>» que dans la zone de 'corridor en pas japonais' du PLUi modification n°3 du 27 juin 2023, ce grand chêne liège n'est pas incluse. Elle précise que cette modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais permettra la construction d'une maison familiale et un aménagement extérieur fonctionnel et harmonieux qui s'intègrent dans son environnement naturel de qualité. »</i></p> <p>Cf. complet 8 pages en annexe.</p> <p>Cette même pétitionnaire a fait part le 3 avril, via sa contribution sur le registre dématérialisé web 159, d'un nouveau tracé mais n'a pas mis de pièce jointe dans le registre.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec l'avis formulé par la commune de Seignosse. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	Web 16 - RAILLARD Christophe	<p>Ce propriétaire 320 avenue de Larrigan, demande de ne plus classer sa maison en "Elements du patrimoine à préserver" sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Aerial Landais. Il précise : <i>« les bâtiments n'ayant pas résisté en 2003 à la rénovation, nous avons dû les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2002. »</i></p>  <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.</p>



3	<p>Web 20 - M et Me CHARLES</p> <p>Web 21 - Mr et Mme Vidal</p> <p>Web 28 - Martin Loïc</p> <p>Web 30 - Bétouin Christian et Annie</p> <p>– Web 39 DUQUESNE Jacques</p> <p>Web 44 Chevreul Stéphanie</p> <p>Web 71 - Dieste Patrick</p> <p>Web 73 conseil syndical</p>	<p>Le conseil syndical et des propriétaires du n°7, n°10, n°16, n°31 du hameau de L'Estelles demande :</p> <p><i>-en ce qui concerne l'avenue Chambrelent , de la conserver en l'état, notamment au niveau de l'office du tourisme, avec ses 2 voies de circulation séparées par ce beau terre plein planté de pins</i></p> <p><i>-en ce qui concerne l'OPA N°4 ( 74 logements ) , il est indiqué dans le dossier "compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement ", ce qui est tout à fait insuffisant.</i></p> <p><i>-en ce qui concerne la circulation et le stationnement, il est nécessaire de prévoir un véritable plan correspondant à la fréquentation future. La situation est déjà catastrophique en période estivale, et la création de logements R+3 et R+2 prévue ne peut qu'amplifier ce phénomène qui nuira à la sérénité à la fois des vacanciers mais aussi des propriétaires et des commerçants. Les impacts sur la tenue des marchés nous inquiètent également car l'un des charmes de Seignosse tient en leur animation et leur fréquentation. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.</p>
4	<p>Web 22 - Lionel Camblanne</p>	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le diagnostic des éléments de patrimoine identifiées.</p> <p><i>« Le maire de Seignosse a formulé un avis positif sur la modification n°4 du PLUi de MACS.</i></p> <p><i>Il demande en outre que soit intégré à cette modification une annexe portant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>On s'étonnera que cette annexe ne mentionne nullement l'auteur du diagnostic, ni même sa qualité.</i></p> <p><i>Cette proposition d'annexe est totalement extravagante et fantasque. En effet, elle propose la conservation de certains bâtiments qui n'ont absolument aucun intérêt patrimonial. Le document indique des dates « supposées » de construction, mais elles s'avèrent pour partie totalement fausses. Des bâtisses sont indiquées comme construites au 19ème siècle alors qu'elle date de la seconde moitié du 20ème.</i></p> <p><i>Ce document est totalement faux.</i></p> <p><i>Il propose la conservation de bâtiments qui s'avèrent être des ruines qu'il faudrait raser ; ou sans intérêt (exemple 25).</i></p> <p><i>Parce que la bâtisse est ancienne et en bois elle représente nécessairement un intérêt ?</i></p> <p><i>Ce rapport a été fait de manière subjective. Nous remettons en question la validité technique de cette étude.</i></p>

		<p><i>Considérant le fait qu'elle a été rajoutée et non intégrée par MACS dans les documents originels de la modification n°4, elle ne doit pas être prise en compte.</i></p> <p><i>Si le patrimoine historique et authentique doit bien être protégé, cela doit être réalisé au travers d'une étude précise menée par des historiens ou des conservateurs du patrimoine.</i></p> <p><i>Un avis des Bâtiments de France serait bienvenu. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>L'auteur de ce repérage patrimonial est l'architecte conseil de la ville Mr Christophe BROICHOT (architecte DPLG). Il est important de rappeler que c'est dans le cadre du projet de modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 que la commune de Seignosse a demandé l'intégration d'un inventaire complémentaire concernant le recensement du patrimoine entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger dans le centre bourg de la commune. Ce repérage de bâti a été par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la consultation du projet de M3 par les personnes publiques et associées. Le projet de modification n°4 du PLUi est venu quant à lui annexer les fiches patrimoniales attachées à ces bâtis identifiés comme remarquable. Afin de répondre à votre interrogation l'annexe patrimoine sera amendée d'un paragraphe introductif rappelant la méthode de détermination des bâtis concernées. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en demandant à la MACS d'indiquer, dans le paragraphe introductif concerné, l'auteur du repérage patrimonial. Elle invite également le pétitionnaire à transmettre tout élément concret (erreurs de dates, précisions historiques ou architecturales) susceptible de justifier une correction ou un enrichissement des fiches de repérage.</p>
5	Web 24 - Raillard Michael	<p>Ce pétitionnaire demande de ne plus classer sa maison 320 bis avenue de Larrigan en "Elements du patrimoine à préserver : « <i>sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Aerial Landais</i> ». Il précise : « <i>les bâtiments n'ayant pas résisté en 2012 à la rénovation, nous avons du les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2010. »</i></p> 



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.</p>
6	Web 64 - ROBERT France	<p>Cette pétitionnaire exprime son mécontentement : « <i>Je trouve incompréhensible la construction de bâtiments sur le Pennon à l'emplacement de pins qui ont des dizaines d'année. De plus, comme chacun sait ils absorbent une grande quantité d'eau dans un lieu qui est inondé tous les hivers dès qu'il pleut. Construire des immeubles à 700 mètres de l'océan alors que l'on nous informe régulièrement de la hausse des océans... Et ce n'est qu'une partie de ma colère</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec le pétitionnaire au sujet de cet aménagement.</p>
7	Web 68 - FAUT Patrick	<p>Ce pétitionnaire souhaite ne pas dépasser R+2 et rester à hauteur des arbres dans les 2 lots OAP4 : « <i>ce qui réduira la gêne visuelle et le nombre de nouveaux appartements.</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard des bâtiment situés aux alentours, la hauteur en R+3 est bien en deçà de la hauteur des logements existants.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
8	Web 82 – Jean-Michel Ducouret	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Mode de calcul de l'Espace en Pleine Terre terrains sous couverts boisés avec un effet de seuil à 900 m2</li> <li>2- Calcul de l'Espace en Pleine Terre en fonction des types de surfaces, ne tenant pas compte de la spécificité de certains matériaux.</li> </ol> <p>Il précise : « <i>La règle de calcul de l'Espace de Pleine Terre des terrains sous couverts boisés de la commune de Seignosse introduit un seuil (900 m2) qui a pour effet que les terrains dont la surface est comprise entre 901 m2 et 1350 m2 disposent d'une surface restant disponible inférieure à celle d'un terrain de 900 m2. Selon toute probabilité, il s'agit d'une anomalie. Il est proposé un mode de calcul reposant sur le même principe que la règle actuelle, mais introduisant une augmentation du taux d'EPT en fonction de</i></p>



		<p>tranches de surface des parcelles. 1 La règle proposée est la suivante : - Terrains de surface <math>S \leq 900 \text{ m}^2</math> : <math>EPT = S \times 0,55</math> - Terrains de surface <math>S &gt; 900 \text{ m}^2</math> : <math>EPT = 900 \times 0,55 + (S-900) \times 0,70</math> Il en va non seulement de la logique, mais également de l'équité de traitement entre les administrés de la commune de Seignosse, dont les terrains se trouvent sous couverts boisés » Cf. courrier 8 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » <i>La demande de de reclassement évoquée ne relève pas des objectifs définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il n'est pas possible, en cours de procédure, d'élargir ou de modifier l'objet initial de la modification. Cette proposition pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, si elle s'y prête.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin d'échanger sur les modalités de calcul des surfaces en pleine terre. Il lui appartiendra ensuite d'apprécier l'opportunité d'intégrer cette réflexion dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi.</p>
9	Web 86 - Gérard CHARLES	<p>Ce pétitionnaire pose la question de l'affichage : « <i>je n'ai pas vu sur, les lieux, Seignosse le Penon OAP N°4, les affiches réglementaires format A2 conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2022.</i> <i>il existe bien un affichage réalisé par la mairie des travaux envisagés, mais pas l'affichage règlementaire.</i> <i>La seule affiche visible se situe à la mairie de SEIGNOSSE.</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » <i>Les affiches ont été mises en place sous l'égide de la communauté de communes MACS, compétente en matière de planification des documents d'urbanisme et les emplacements de ces affiches validés par la commissaire enquêtrice (1 visible depuis la voie publique à proximité immédiate de la maire, et une, près de l'école).</i> «</p> <p>La commissaire enquêtrice confirme que, conformément à la réglementation, deux affiches ont bien été mises en place dans chaque commune. Toutefois, elle avait recommandé à la MACS d'aller au-delà des exigences réglementaires en multipliant les points d'affichage sur le territoire, afin de renforcer la visibilité de l'enquête publique. Si ce renforcement n'a finalement pas été mis en œuvre, elle constate que cela n'a pas porté préjudice à l'information du public, au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques, et d'aller au-delà des obligations légales.</p>
10	Web 100 - THONEL D'ORGEIX ANNE	<p>Ce pétitionnaire demande une modification de règlement concernant la zone AUh :</p> <p>« <i>La commune de SEIGNOSSE m'a accordé un permis d'aménager par arrêté municipal n° PA 040 296 23 D0005 du 5 octobre 2023.</i> <i>A ce jour, le lotissement est réalisé en totalité et la collectivité ne s'est pas opposée à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux déposée le 10 décembre 2024.</i> <i>Le lotissement est composé de 8 lots répartis entre trois propriétaires.</i></p>



		<p><i>Ce programme s'inscrivait dans un périmètre d'aménagement plus important, zone répartie de part et d'autre d'un chemin menant au lac. La partie Ouest constitue l'assiette du lotissement, la partie Est a été divisée et vendue en terrains à bâtir, à ce jour, construits pour la plupart. Le terrain est actuellement classé en zone 1AUh dont le règlement prévoit : « Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m2 de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux. » Cette règle était difficilement applicable pour un projet de 8 lots répartis entre trois propriétaires. Pour en limiter les effets, nous avons pris le parti de ne distribuer que 125 m2 de surface plancher par terrain. Or à ce jour, de nombreux candidats acquéreurs ont abandonné leur projet eu égard à ce caractère réduit des terrains à bâtir. Je demande donc que cette règle soit modifiée pour donner à cette zone des surfaces plancher constructibles qui permettent d'implanter des villas qui correspondent plus au caractère des habitations voisines, de telle sorte que le seuil évoqué plus haut soit porté à 1520 m2 ce qui donnerait une capacité de 190 m2 de superficie de plancher par terrain issu du lotissement. »</i></p> <p><i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » La modification n° 4 n'a pas vocation à apporter de modifications sur l'OAP n°1. Pour rappel, la modification n°4 du PLUi n'a pas modifier les seuils et quotas de logements sociaux : hors OAP, en dispositions générales, le quota a été confirmé par la modification n°4 du PLUi (1000m<sup>2</sup> de SDP ou 16 logements), la prescription a simplement été affiné avec la suppression de la mention "Locatifs" sur les types de logements sociaux afin de permettre l'accession sociale et le BRS. Il n'est pas possible de modifier/compléter l'objet de la modification du PLUI en cours de procédure. Ce point pourra être examiné à l'occasion d'une prochaine modification. «</i></p> <p><i>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et la complète en recommandant au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de la prochaine enquête publique appropriée qui lui permettra de faire cette requête.</i></p>
11	Web 101 - Gerald Mylène	<p><i>Cette pétitionnaire interpelle sur le projet réaménagement/rénovation de la place Gentille : « Si le projet peut paraître nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains locaux commerciaux, ce projet ne prend sens que si l'implantation de commerces de produits locaux (landes - basques...) est respectée (les commerces présentant des articles non issus du territoire de proximité ne présentant aucun intérêt... ). La construction de nouveaux logements est quant à elle inadéquate. Elle supprime des espaces verts qui ne seront pas remplacés à l'identique ; elle accentuerait la population en période estivale notamment, rendant la circulation auto, vélo, pied encore plus difficile... Le slogan vaillamment affiché "Seignosse, station Nature" s'en trouverait grandement affecté !»</i></p> <p><i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette</i></p>



		<p><i>occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que la pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec elle au sujet de cet aménagement.</p>
12	Web 130- 131 Caprais Michel	<p>Ce pétitionnaire a fait 2 contributions concernant le projet de l'aménagement du Penon :</p> <p><i>« Même si un aménagement des places Gentille et Castille est nécessaire et un nouveau projet pour l'accès à la plage est une bonne chose. Par contre il est sidérant de voir que ce projet concerne aussi la construction d'habitat collectif qui n'a pas sa place au Penon ou déjà plus de 80% des logements ne sont occupés que très peu de mois de l'année car ce sont des résidences secondaires. Il faut venir au Penon depuis les mois de novembre jusqu'en mai pour le constater. L'argument de dire que ce serait des logements pour saisonniers est fallacieux.</i></p> <p><i>De plus dénaturer l'Avenue Chambrelent pour ces constructions n'a aucun sens car cette avenue est un marqueur historique de notre station. Plus de béton aussi proche du littoral n'a pas sa place.</i></p> <p><i>« L'Avenue Chambrelent à Seignosse est une avenue historique de notre station. Elle a été conçue large , aérée ,verte et boisée par des architectes et agences visionnaires à l'époque.</i></p> <p><i>Vouloir dénaturer cette avenue en la transformant en parkings et en lui préférant des logements collectifs est insensé. Le Penon regorge de logements inoccupés la majorité de l'année donc Stop au bétonnage intensif au profit des promoteurs et loueurs !!!! »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.</p>
13	Web 185 – Anonyme	<p>Cette pétitionnaire s'oppose à l'OAP4 :</p> <p><i>« Je suis opposée aux constructions situées à proximité des résidences les Tamaris et les Étangs qui vont défigurer le charme de l'entrée du Penon.</i></p> <p><i>Pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>constructions de la même hauteur que la résidence des Tamaris, donc plus de soleil ni possibilité de profiter des terrasses sans avoir pleine vue chez le voisins et vice versa.</i></li> <li>- <i>Page 308 pas de restriction de commerce., donc restaurants. De mai à fin octobre nous subissons déjà les sonos à fond et les orchestres des restaurants de la place ainsi que de ceux des halles. Nous sommes obligés de vivre fenêtres fermées pour avoir une vie sociale. Lorsqu'on demande</i></li> </ul>



		<p><i>l'intervention de la police municipale soit ils ne se déplacent pas ou alors ils n'entendent rien. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>«Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne modifie pas les dispositions relatives à l'OAP n°4, qui demeure inchangée à ce stade. Cependant, nous souhaitons souligner que l'aménagement du secteur « Cœur de Penon » fait l'objet d'une réflexion approfondie, et une concertation publique sera lancée à partir de mi-avril 2025. Cette démarche permettra aux habitants de formuler leurs remarques sur l'impact de ces aménagements, y compris sur les questions de hauteur des constructions et leur intégration dans le paysage existant.</i></p> <p><i>Nous comprenons parfaitement votre inquiétude concernant les nuisances potentielles des commerces, notamment en ce qui concerne le bruit des restaurants et autres établissements. À ce sujet, il est important de rappeler que, dans la partie écrite de l'OAP, il est clairement précisé que les activités commerciales et artisanales doivent respecter des critères stricts afin de ne pas générer de nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles ou olfactives (voir page 308). «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.</p>
14	<p>Web 186 - Ghislaine Ducos= web 188 - DAZET Eliane = Web 189 – Web 192 - Web 204 anonyme –</p>	<p>Ces pétitionnaires expriment leur opposition au projet de modification de l'avenue Chambrelent et demandent qu'elle soit conservée en l'état, avec la préservation de ses arbres.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.</p>
15	<p>Web 195 - Stéphane Berenguer</p>	<p>Ce pétitionnaire comme les contributions précédentes fait part de son inquiétude concernant l'OPA n°4 :</p> <p><i>« L'avenue Chambrelent à Seignosse Océan fait partie intégrante du patrimoine et du cadre de vie seignossais, elle doit absolument être protégée et conservée dans sa configuration actuelle avec de larges double voies de circulation, pour la préserver d'aménagements et de constructions qui la défigureraient.</i></p> <p><i>Ses larges voies de circulation, son allée centrale boisée, et ses bordures elles aussi arborées sur des nombreuses portions, font sa spécificité historique et doivent être protégées pour empêcher que des immeubles ou des parkings</i></p>



		<p><i>n'en défigurent une partie, comme le laisse notamment craindre l'OAP n°4. L'allée centrale de l'avenue Chambrelent entre les Bourdaines et son extrémité au Penon, et tous ses arbres, devraient être classés sous la plus haute protection possible pour un espace boisé, ce que je demande, en effet il est étonnant de constater sur les cartes du PLUi qu'elle ne semble bénéficier d'aucune protection contraignante contrairement à d'autres zones "Couvert boisé à préserver" ou "Espaces Boisés classés" à proximité de l'OAP N°4. Il est important de protéger de la même manière les portions arborées bordant cette grande et large avenue, notamment sur le secteur du Penon. Vouloir construire des nouveaux immeubles à la place d'une partie de l'avenue Chambrelent, en sacrifiant des arbres, est une aberration quand on voit le niveau d'occupation des logements actuels du Penon la plupart de l'année et les conséquences désastreuses d'un bétonnage intensif sur les écoulements d'eau, a fortiori dans une zone déjà en partie inondée lors de fortes PLUies (route fermée au niveau de l'office de tourisme). Cette idée ne sert que la spéculation immobilière et l'intérêt des promoteurs et investisseurs. J'espère que MACS, qui prônait il y a peu de temps la sobriété foncière sur son territoire, s'oppose aux nouveaux immeubles prévus au Penon par la mairie de Seignosse. »</i></p> <p><i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Nous comprenons vos préoccupations et vos demandes de renforcement des protections autour de l'avenue Chambrelent. Il est certain que cette avenue fait partie intégrante du paysage Seignossais et qu'elle mérite une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagements futurs. Nous comprenons vos inquiétudes quant à la possible transformation de cet espace par de nouvelles constructions. L'aménagement du « Cœur de Penon » fait actuellement l'objet d'une réflexion plus large qui donnera lieu à une concertation publique prévue à partir de mi-avril 2025. Cette concertation sera l'occasion pour les habitants, les usagers et toutes les parties prenantes de s'exprimer sur le projet et de formuler leurs observations. Les préoccupations concernant la préservation du cadre de vie, des espaces boisés et la gestion de l'urbanisation seront pleinement prises en compte au cours de cette démarche. Nous vous invitons donc à participer à cette concertation pour exprimer plus en détail vos préoccupations sur ce projet d'aménagement. Toutes les contributions seront étudiées avec attention dans le cadre de la réflexion collective sur le développement futur de ce secteur. Nous tenons à vous assurer que la communauté de communes et la municipalité de Seignosse sont engagées dans une politique de sobriété foncière, et nous nous efforçons de garantir que les projets d'aménagement respectent à la fois les besoins des habitants et l'intégrité de notre environnement naturel. »</i></p> <p><i>La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.</i></p>
16	Web 220 - DUBROCA Sylvie	<p><i>Cette pétitionnaire demande que le lotissement dit « le bourg », soumis à un Cahier des Charges, soit intégré dans le tissu périphérique du Centre Bourg Degré 2.5. Elle ne souhaite pas densifier davantage ce périmètre, selon la pétitionnaire les surfaces des terrains sont inférieures à 900 m<sup>2</sup> et les</i></p>



		<p>immeubles d'habitations étant placés quasiment au centre, diviser les parcelles n'est pas réalisable techniquement (interdit par ailleurs dans le cahier des charges).</p> <p>Voir détails dans courrier de 3 pages annexés d'un dossier de 76 pages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièce 1 : Extrait création lotissement avec liste des parcelles</li> <li>- Pièce 2 : Document graphique 3.2.2 avec zonage du lotissement</li> <li>- Pièce 3 : Cahier des charges du lotissement « Bourg » Tranche 1</li> <li>- Pièce 4 : Modification du COS demandée par la mairie en 1976</li> <li>- Pièce 5 : Plan de masse anonymisé (Acheteurs rayés)</li> <li>- Pièce 6 : Annexe 1 : Modification PLUi M4 sollicitées par la Mairie de Seignosse</li> <li>- Pièce 7 : Document graphique 3.2.5 avec zonage du lotissement</li> </ul> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>«Le choix du degré architectural a été le fruit d'une réflexion menée par la collectivité, dans une démarche visant à garantir une qualité urbaine et paysagère optimale pour le développement de notre territoire. En collaboration avec l'architecte-conseil de la commune, des règles d'aspect extérieur ont été établies pour assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat. Cette approche a été formalisée lors de la modification n°3 du PLUi en 2023, qui a entériné ce zonage et de nouvelles règles d'emprise au sol. Votre question sur l'emprise au sol applicable aux parcelles du lotissement, la zone d'emprise de 50% a été définie comme une transition harmonieuse entre la zone centrale plus dense et les quartiers pavillonnaires afin de créer un espace tampon permettant de gérer cette densification de façon progressive. L'idée était plutôt non pas de diviser les parcelles mais aller dans le sens d'un remembrement parcellaire destiné à permettre la construction de biens avec une occupation de sol plus cohérente. La modification de l'emprise au sol du secteur bourg n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°4. Le cahier des charges est un document de droit privé qui ne s'impose pas à la réglementation de droit public de l'urbanisme. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans un cahier des charges. Elle rappelle que l'objectif poursuivi par la MACS est de garantir une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat, et de favoriser une cohérence d'ensemble avec les secteurs avoisinants.</p>
17	Web 222 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP4 :</p> <p><i>« Faut-il détester le Penon pour vouloir construire près de l'office de tourisme des immeubles qui vont gâcher la vue que l'on a en arrivant dans la station et enlever l'harmonie que les architectes ont imaginée à sa construction. Pourquoi détruire une partie de la superbe avenue Chambrelent ? Il est certain qu'il y a des choses à faire, comme par exemple aménager le pont marchand en logements saisonniers ou construire une large passerelle qui enjambrerait l'avenue de la grande plage en partant de la place de Castille vers la plage ou interdire les terrasses couvertes et les rajouts qui dénaturent la place de Castille. La construction des bâtiments va engendrer de nouvelles nuisances qui sont déjà nombreuses, car si commerce il y a, il est facile d'imaginer que dans peu de temps ces commerces seront comme beaucoup d'autres transformés en bars ou restaurants.</i></p>




		<p><i>Que dire aussi comme il est précisé dans l'OAP4 d'une place de stationnement par logement ; si un logement possède 2 véhicules, ou ira t-il stationner ?</i></p> <p><i>Il y a au Penon de nombreuses surfaces qui permettraient de construire harmonieusement des logements alors pourquoi punir les habitants des Tamaris et des Etangs dont la vue va être gâchée par des bâtiments . »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Nous entendons vos préoccupations, notamment en ce qui concerne l'impact visuel des futures constructions et leur compatibilité avec l'harmonie actuelle du secteur. Il est important de préciser que le projet de modification n°4 du PLUi ne concerne pas directement l'OAP n°4 et ne prévoit pas d'aménagements susceptibles de dénaturer l'avenue Chambrelent ou les vues depuis l'office de tourisme. Nous sommes pleinement conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de cette avenue, et les aménagements futurs seront guidés par un souci de préservation de l'intégrité de ce cadre. L'aménagement du « Cœur de Penon », fait l'objet d'une concertation publique qui débutera à partir de mi-avril 2025. À cette occasion, les habitants, les usagers et les parties prenantes seront invités à partager leurs remarques et propositions concernant le projet. Cette concertation permettra d'identifier les attentes et préoccupations des habitants, notamment en matière d'impact visuel, de nuisances potentielles, et de qualité de vie. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.</p>
18	R-SEI -1 = web 7 registre	<p>Un courrier a été déposé en mairie ouvert par la commissaire enquêtrice à la 2<sup>ème</sup> permanence et inclut dans le registre. Ces pétitionnaires demandent le déplacement du tracé du corridor de pas japonais sur leurs parcelles AA243 et AA 244.</p> <p>Cette demande avait été prise en compte par la MACS et dans son mémoire en réponse p 22 a indiqué qu'elle le prenait en compte.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme : « <i>A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec la demande formulée dans l'avis de la commune. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
19	R-SEI-2 = Web 230	<p>L'association Seignosse Océan a déposé un courrier de 2 pages dans le registre papier.</p> <p>Elle signale une incohérence sur le périmètre de l'OAP n°4 , elle souhaiterait inclure « l'escargot » et les 2 bandes construites de part et d'autre de la place Gentille .</p> <p>Elle demande également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le document graphique planche 3.2.2, le reclassement de l'escargot en zone équipement d'intérêt collectif .</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- un éclaircissement sur l'intention de la commune de l'aménagement de la zone derrière l'office du tourisme en zone de mixité renforcée</li> <li>- De veiller au maintien de la capacité de trafic de l'avenue Chambrelent</li> </ul> <p>Cf. courrier en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Le périmètre de l'OAP n°4 n'a pas été modifié dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Les bâtiments dont il est question dans le courrier n'ont pas été soustraits d'un quelconque périmètre préexistant. L'OAP n°4 a été modifié à l'occasion de la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023. Concernant la parcelle à l'arrière de l'Office du tourisme, votre interrogation est cohérente, en effet la pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. La commune tient à rappeler qu'il n'y a pas de projet spécifique prévu sur cette parcelle. Le foncier situé à l'arrière de l'office de tourisme est soumis au classement en zone urbaine à vocation de mixité des fonctions renforcées depuis l'approbation du PLUi en 2020, le zonage n'a jamais été modifié depuis 2020. La pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer et d'échanger avec l'association lorsqu'une réflexion sera entamée sur un projet spécifique concernant la parcelle à l'arrière de l'office de tourisme et plus largement sur tout le secteur.</p>
20	R-MACS-12 = web 265 = web 284 registre	<p>Alexis Baquerin est venu à la 9ème permanence pour demander le classement des parcelles B40 et B41 en Nt2, situées sur l'emprise du camping des 2 étangs. Ces parcelles ont été classées en zone N alors que le reste des parcelles du camping sont en zone Nt2 (zone naturelle touristique). Il invoque une erreur matérielle.</p> <p>Cf. dossier complet en annexe de son avocat 14 pages (web 265)</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de réduire une protection écologique sur une parcelle. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat. En ce qui concerne la modification du zonage des parcelles 40 et 41, ces parcelles ne peuvent être considérées comme relevant d'une erreur matérielle. En effet, il ne s'agit ni d'une malfaçon rédactionnelle ni d'une incohérence cartographique qui créerait une contradiction évidente avec les orientations fixées par la commune et la communauté de communes lors de l'élaboration du PLUi, telles qu'elles sont détaillées dans le rapport de présentation, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Pour rappel, le zonage du PLUi s'est adossé au zonage du PLU de Seignosse approuvé en 2005. Les parcelles objet de la demande ont toujours eu une classification N (différente de celle du camping). Si l'on remonte encore au-delà, dans le POS de 1989-2005, le zonage était également différent (zone I ND tandis que le camping était en III ND). Cela fait donc plus de 36 ans que le zonage est inchangé, et il n'a pas fait l'objet d'une quelconque intention de modification dans le projet de modification n°4 du PLUi.</i> »</p>



		La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
<b>SOORTS HOSSEGOR 24 contributions/41 contributeurs</b>		
1	R5-CAP-5-Bretelle Teddy, Lacrox Jérôme, Roumat Olivier = web 59 registre	<p>Ces 3 hôteliers sont venus à la 4<sup>ème</sup> permanence et demandent de rajouter une phrase dans le règlement écrit p 148 partie stationnement « <i>le changement de destination d'un hôtel en habitation n'est pas considérée comme une construction nouvelle</i> ». Ils précisent que cette phrase devra être écrite avant la dernière phrase du paragraphe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Suite au décret du 31/01/2020 (qui est intégré à cette modification n°4 du PLUi et qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme), la destination « hébergement hôtelier et touristique » est dissociée en 2 sous-destinations ; les hôtels et les autres hébergements touristiques (résidence de tourisme, village de vacances, etc.). Le PLU(i) peut ainsi prévoir des règles différenciées pour ces 2 sous-destinations, notamment en matière de stationnement. C'est ce que la commune de Soorts Hossegor a souhaité mobiliser dans le projet de modification n°4 du PLUi, afin de régler les changements de destination des hôtels vers l'habitation. En effet, le règlement imposait 4 places de stationnement en souterrain pour du logement (2 places par logement + 2 places visiteurs par logement). L'objectif est d'assouplir cette disposition pour accompagner la mutation des hôtels, avec une règle reprenant la règle générale en matière de stationnement : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements.</i> Par souci de clarté, à la demande du public, cette règle particulière sera positionnée en début de paragraphe, avant d'aborder les autres types de changements de destination et les extensions. »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	R-CAP7 Mr Brossard = web 61 registre = web 255 + Web 242	<p>Mr Brossard est venu à la 4<sup>ème</sup> permanence. Il demande la suppression de son emplacement réservé sur sa parcelle AB204, attestant d'une non justification de cet emplacement.</p> <p>Le commissaire enquêteur au PLUi 2020 avait déjà demandé une justification de cet emplacement</p> <p>Selon le pétitionnaire : « <i>Cet emplacement réservé n'est utilisé que comme un outil de rétorsion et non pas comme un outil d'aménagement public et de grand chantier ... les 2 grands chantiers ont tourné autour de notre maison ... De plus le PC obtenu en 2018 vide de sens totalement les effets juridiques de l'ER, puisqu'une construction est en cours. ... Après 10 ans , le stationnement a été reconfiguré en 2016 et 2023 et les documents d'orientation préconisent le retrait de stationnement vers l'intérieur des terres, ce qui également est indiqué dans le projet des landais 2023</i> ».</p> <p>Cette même demande a été déposée sur le registre dématérialisée (web 255) voir courrier en annexe 2 pages qui retrace l'historique et l'incohérence, il indique : <i>Tous ces actes sont définitivement opposables et</i></p>

		<p><i>incompatibles avec l'emplacement réservé. La commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, ne saurait à la fois garder un intérêt sur cette parcelle et signer toutes les autorisations pour sa rénovation. »</i></p> <p>Dans sa contribution via le registre dématérialisé (web 242) il conteste également le classement de sa parcelle dans le PPRL comme zone "aléa fort" et demande la rectification de ce zonage. Il demande de retracer l'origine de la modification entre les documents sources du BRGM et les éléments graphiques du règlement. Cf. dossier complet 12 pages (web 242)</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi.</i></li> <li>- <i>Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification. »</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre la MACS, la commune et le propriétaire à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire et de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.</p>
3	Web 33 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire propose la fermeture à la circulation de l'Avenue des hippocampes avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit : « <i>La mise en place d'une borne ou 2 bornes escamotables comme celle déjà présente à l'impasse de la Digue Nord afin de limiter la circulation des voitures sur le bord de mer et également les stationnements.</i></p> <p><i>La borne pourrait être positionnée après l'accès au parking de l'Hotel de la plage au niveau du 77 avenue des hippocampes afin de garantir l'accès au parking pour les clients de l'Hotel de la plage.</i></p> <p><i>L'avenue des hippocampes serait donc préservée aux riverains et aux cycles garantissant une plus grande tranquillité des lieux.</i></p> <p><i>Démarche éco-responsable et à l'écoute des administrés de la commune assurant la protection de l'îlot Gomez »</i></p> <div data-bbox="676 1756 924 2024" data-label="Image">  </div>



		<p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable. Les aménagements urbains sont hors de portée de la modification n°4 du PLUI.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice invite la pétitionnaire à faire cette suggestion d'aménagement à la mairie.</p>
4	C- MACS 2 Dunoguez Alain = Web 37 = R-LAB1 = web 67 registre	<p>Ce pétitionnaire a écrit un courrier à MACS, il demande si pourrait être envisagé dans le cadre de cette enquête publique un changement de zonage en constructible de sa parcelle AS 75 lieu-dit champs Angresse. Mr Dunoguez est venu à la 5<sup>ème</sup> permanence pour réitérer cette demande en précisant qu'il aimerait profiter du futur écoquartier qui a été présenté en janvier 2025.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUI</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
5	Mail 2 = Web 66 - l'ilot Gomez - Franck et Arthur Pagezy	<p>Ces 2 pétitionnaires font des remarques concernant l'îlot Gomez : « <i>Le plus important est que l'on applique les règles qui sont en vigueur ; donc les décisions de justice et les engagements du maire ex candidat : Il doit tout mettre en œuvre pour déconstruire le bâtiment illicite de la Maison Blanche bâtiment qui dénature cette ensemble classé . Ceci en cohérence avec l'avis émis par L'ABF et du Conseil Municipal de l'époque qui quand on l'avait sollicité ( 1992) pour un projet de modification de notre façade est 19 impasse de la Digue Nord s'y était opposé; arguant que cela modifiait l'unité et la perspective d'ensemble des façades Est voulu par les frères Gomez . Il va sans dire que nous nous prévaudrons de cet avis si nécessaire.</i> »</p> <p><b>Réponse MACS :</b> « <i>Avis favorable. Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i> »</p> <p><i>Ainsi une fois cela réalisé ( la dé-construction du bâtiment illicite) il convient d'éviter dans le futur au maximum la densification de l'espace l'arrière des bâtiments principaux de l'ilot Gomez. Ce afin d'en conserver les quelque espaces vert et l'alignement qui est architecturalement remarquable. Préservant ainsi et la lumière qui éclaire l'arrière de ces bâtiments « classés », son style architectural et sa qualité de vie. En appui a notre position, comme évoqué précédemment, en son temps l'architecte des Bâtiments de France nous avait interdit de modifier ( modification légères...) la façade est de notre villa. Que ces restrictions perdurent nous convient . Cela permettra de conserver le style d'aménagement voulu par les frères Gomez ; il serai incohérent de figer les</i></p>



		<p><i>façades ouest sans conserver l'esprit de l'alignement des faces est ; cela reviendra à transformer cette zone en un décor de théâtre ...</i></p> <p><i>Ainsi aucune extension des bâtiments existant ne doit être autorisée afin d'éviter de transformer cette zone en trou noir étouffé par une densité du bâti non voulu à l'origine par les Architectes.</i></p> <p><i>Ainsi de même aucune élévation des bâtiments existant ne doit être possible. »</i></p> <p><b>Réponse MACS :</b> « <i>Avis favorable.</i></p> <p><i>Le secteur à plan masse, élaboré en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, vise à clarifier les possibilités de construction, très limitées, et d'aménagement en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable. L'objectif est de préserver le caractère relativement cohérent de l'îlot GOMEZ. Il est composé, sur le front de mer, d'un ensemble bâti remarquable dessiné par les architectes Gomez, et sur la frange arrière de bâtiments annexes assez hétérogènes. Sur le front de mer, les bâtiments sont composés d'habitations, sur la rue des Landais et la place des Basques des commerces sont implantés en rez-de-chaussée. Ils sont protégés au titre du SPR. À l'arrière de l'îlot, les annexes sont en partie des annexes des commerces, en partie des annexes des habitations. Les objectifs sont donc de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- qualifier le cœur d'îlot, qui est très minéral, en tenant compte des différents impératifs liés au dérèglement climatique, végétaliser pour faire un îlot de fraîcheur permettant l'infiltration des eaux pluviales,</i></li> <li><i>- maîtriser l'évolution du bâti sur sa frange arrière, sans dénaturer le caractère actuel et en tenant compte des contraintes fonctionnelles commerciales de ces annexes. »</i> <p><i>La commissaire enquêtrice souscrit aux réponses apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.</i></p> </li></ul>
6	Mail 3 = Web 81 Sepanso et Mail 10 = Web 232	<p>La SEPANSO demande la suppression de l'emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune comme déjà demandé lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « <i>A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé.</i> ». « <i>Cette parcelle a été maintenue sans justification. Cette parcelle appartient à l'ancienne porte-parole bénévole de la Fédération SEPANSO Landes, Sylvie Brossard. Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé.</i> Cette parcelle a été maintenue sans justification. La SEPANSO maintient le</p>



		<p><i>caractère infondé de cet emplacement réservé instauré depuis 10 ans sans aucun projet. »</i></p> <p>Cf. détail historique courrier en annexe (web 81)</p> <p>Pour cette même parcelle dans un 2<sup>ème</sup> courriel, la Sepanso demande la modification du zonage PPRL dans la zone « aléa fort ».</p> <p>La SEPANSO s'interroge sur l'inclusion artificielle par effet d'encoche de la parcelle AB 204 dans la zone de submersion marine. Elle indique : « <i>Cet effet d'encoche nous paraît incohérent, suspect et spécieux. »</i></p> <p>Cf. détail courrier en annexe 5 pages (web 232)</p> <p>A la fin de son 2<sup>o</sup> courriel la Sepanso indique : « <i>La superposition de ces deux éléments, qui ciblent et captent très exclusivement cette parcelle à l'exception de toute autre, pourrait relever d'une coïncidence troublante. Une autre lecture consisterait à se demander si la collectivité n'a pas organisé une « camisole urbanistique » sur cette parcelle, dans une intentionnalité qui n'a rien à voir avec l'intérêt public. Grâce à l'ajustement minutieux de cet engrenage « emplacement réservé » / « inconstructibilité » sur cette parcelle située idéalement en front de mer, la collectivité s'octroie à elle-même un effet d'aubaine considérable, alors même qu'elle avait déclaré dans la presse être intéressée pour racheter la parcelle (Sud-Ouest, 25 octobre 2022). La conjonction de ces deux phénomènes pose question. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI.</i></li> <li>- <i>Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUI et de sa modification. «</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice a recommandé (voir contribution ci-dessus cf. n°2) qu'une réunion soit organisée entre le propriétaire, la MACS et la commune, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire, afin de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.</p>
7	<p>Web 83- 84 - 94 = 95=120 = 96 - 121- 96 – 116 – 117 - 118 - 119 122 - 123 – 141 – 142 -143 – 144- 155 R- SH-2 = Web 178</p>	<p>Ces propriétaires suite à la réunion de concertation du 19 mars ont synthétisé dans un courrier leurs remarques et demandes, commune aux propriétaires de l'îlot Gomez dont Louvigny Jean-Yves et Agnès (83), Ibañez Sandra et Raphaël (84) , Maylis &amp; Mathieu Pfiffer (web 94 = 95= 120), GIRAUDON Violaine (96) - Vandenesch Laurent (116) - Millian Benjamin (117) , DUCOUREAU Quiterie (118), SERRAIN Thierry (119) , MOULY François ( 122), LEROY Leo Paul (123), Boulland Philippe (141),</p>



Propriétaires îlot Gomez	<p>FREGUIN Alain (142), GUILLON Isabelle (143), LE PREVOST de la MOISSONNIERE Camille (144), Klaus FUCHS (155) , Registre papier Hossegor tous les courriers signés = web 178 Voir en annexe courrier commun 3 pages Vandenesch Laurent (web 116) précise : « <i>point numéro 5 est à mon sens un préalable à toute autre discussion. Le PAPAG a en effet été mis en place à cause de l'édification de ce bâtiment, construit en 2019, puis jugé illégal par le TA de PAU, et non régularisable, notamment en raison du non respect des règles d'implantation et de retrait. (la demande de gel fait suite à une pétition portée par plus de 250 habitants de la commune lors de la dernière enquête publique en 2019).</i> <i>Le document d'urbanisme qui entrera en application, objet de la présente enquête publique, doit impérativement tenir compte du jugement rendu, comme demandé dans le point 5.</i> <i>La destruction de cette erreur architecturale majeure doit être la priorité des pouvoirs publics.</i> <i>Je soutiens le principe des autres demandes si celles-ci font consensus auprès des riverains. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique :</p> <p><b>« Avis favorable</b> * <i>élargissement des terrasses de 3m à 4m de large pour un meilleur confort d'usage.</i> * <i>parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i></p> <p><b>Avis défavorable :</b> * <i>Concernant les possibilités de surélévation des annexes aux habitations, la modification du PLUI doit rester conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le secteur 1C du front de mer et de la place des basques : pour le bâti intéressant comme remarquable, les annexes doivent conserver un gabarit de RDC.</i> * <i>Le règlement du secteur à plan masse a été élaboré en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France : il n'est pas prévu d'autoriser les fresques.</i> * <i>parcelle 4 : Le SPR constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUI : la modification du PLUI ne peut donc pas ajuster des dispositions du SPR, que ce soit sur des éléments de diagnostic ou de réglementation. «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit aux réponse apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.</p>
-----------------------------	--



8	R-JOS8 Mme Lecoanet = web 226 registre	<p>Mme Lecoanet est venue à la 8<sup>ème</sup> permanence pour demander l'inscription d'un bâtiment (parcelle AS 27) sur la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui avait déjà été accordé en 2019. Cf. courrier complément déposé à la permanence en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>pas de modifications du PLUI nécessaire, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. Cela semble être le cas ici (bâtisse de 1930 selon le cadastre). La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi n'est pas non plus nécessaire puisque le bâtiment est reconnu à l'abandon. 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, 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 et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, la TVB du PLUI pourrait être bloquante au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
9	R- MACS 5 - Mrs Vandenesch – Ricaud – Ilot Gomez = web 274 registre	<p>Ces 2 personnes sont venues à la 9<sup>ème</sup> permanence et ont écrit sur le registre : « <i>Nous sommes très surpris du courrier déposé par la mairie d'Hossegor (web158) qui va à l'encontre des engagements pris à l'oral à la réunion avec les riverains le 19 mars et confirmé en conseil municipal le 26 mars. Nous attendons toujours le document corrigé du plan de masse de l'ilot et plus généralement les règles du secteur du PAPAG. Comment est-ce possible de demander des dérogations aux règles sur des règles sur lesquelles ils ont été eux même condamnés. Nous espérons que la MACS sera faire preuve de la plus grande vigilance pour faire accepter les règles et refusera cette demande de dérogation demandée par la mairie, porte ouverte à un fonctionnement « à la tête du client ».</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis favorable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i></li> <li>• <i>La demande de la Mairie, concernant des dérogations soumises à l'accord de l'ABF, ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone</i></li> </ul>



		<p><i>Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse de l'ilot des Landais »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit aux réponses apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.</p>
10	R-MACS 9- Mr Bahegne = web 278 registre	<p>Mr Bahegne est venu à la 9<sup>ème</sup> permanence parcelle AL10. Suite au jugement du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, il demande que cette parcelle reste en zone Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et que le bâtiment dit la Guyenne (local commercial) puisse être rénové pour un hébergement personnel et une activité commerciale type atelier de peinture et de sculpture, exposition... Concernant le projet de la piste cyclable de la route des lacs, il souhaite également avoir des informations sur cette potentielle mise en place. Allons-nous subir des expropriations ? Il aimerait avoir les coordonnées de la personne pour présenter son projet, toutes ses récentes tentatives ont été infructueuses.</p> <p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis défavorable Le maintien de la zone Urbaine à vocation touristique est contraire aux 3 jugements rendus par le Tribunal Administratif de Pau : le PLUi a été partiellement annulé en tant qu'il classe en zone urbaine le secteur situé à l'Est du Lac marin d'Hossegor (secteur du Rey). Votre projet route des Lacs, en Zone Naturelle, nécessite d'être précisé auprès de la Mairie concernant une rénovation d'un bâtiment commercial. Les acquisitions foncières en lien avec l'aménagement de la piste cyclable sur cette route se feront d'abord à l'amiable. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin de préciser son projet.</p>
11	R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	<p>Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.</p> <p>Cf. courrier et proposition de texte en annexe.</p> <p>Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis favorable Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'îlot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et précise que, bien que la possibilité de dérogation ne concerne pas le secteur de l'îlot des Landais, une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles sont accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les administrés. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.</p>
12	Web 187 Association SPSH	<p><i>L'association a fait une contribution avec 7 points qui demandent des réponses sur la notice explicative. Elle marque également son soutien au courrier commun de l'îlot Gomez.</i></p> <p><i>Une réponse pour chacun des points de ces 2 documents en annexe est attendue.</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</p> <p>«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Concernant le fait de réglementer le changement de destination d'un logement en commerce (restaurant par exemple), et ne pas autoriser d'ouverture s'il n'y a pas de capacité de parking supplémentaire (problème places des landais et des basques). Le règlement du PLUI réglemente déjà les activités de commerces et de restaurations (1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle affectée à la restauration) et surface de stationnement égale à 60% de la SP de la construction commerciale). Soorts Hossegor, comme d'autres communes (Benesse Maremne, Capbreton, Moliets, Seignosse, Tosse, Soustons), ont souhaité alléger ces règles de stationnement afin de soutenir la vitalité et l'animation de leurs centres urbains et limiter une évasion en périphérie où les possibilités de stationnement sont facilitées. Cela se limite à des secteurs bien ciblés, situés en zone de mixité renforcée et le long des linéaires commerciaux.</i></li> <li>• <i>Concernant les aires de retournement en partie privée et l'application de cette règle dans le cas d'extensions d'habitation où l'entrée est non modifiable pour permettre le retournement, la disposition du règlement écrit est rédigée sous forme de recommandation afin de pouvoir s'adapter à des cas particuliers, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et/ou de la commune (qui vérifiera la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS).</i></li> <li>• <i>Concernant les raisons de la réduction de 10% de l'emprise au sol à Soorts, il s'agit de se mettre en conformité avec le SPR qui, sur ce secteur, impose 20% de densité maximale. Cela ne remet pas en cause les obligations en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis au titre du PLUI et le respect du SPR.</i></li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Concernant l'impact de l'augmentation de 30% de l'emprise au sol pour les hôtels en lien avec la loi ZAN, cette modification vise à garantir une équité avec les autres hôtels présents autour du lac qui bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%. Un seul site, au Nord Est du lac, bénéficiait d'une emprise au sol maximale à 20%, sans motif valable. Selon la logique ZN, il s'agit d'accompagner le développement d'activités existantes en milieu urbanisé, artificialisé plutôt que de développer de nouvelles activités sur des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient artificialisés.</i></li> <li>• <i>Concernant l'explication relative à la modification des hauteurs (page 112 de la notice explicative), la majorité de la commune permettait des constructions avec une hauteur maximale de 7m à l'égout et 10m au faitage (cf. carte et légende sur la gauche de la page, couleur beige). Cette hauteur au faitage à 10 m permettait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'était pas l'objectif de la commune qui souhaitait autoriser du R+1+combles et non du R+2. Ainsi, il est proposé de diminuer la hauteur au faitage de 10 à 9mètres, sans modifier la hauteur à l'égout à 7 mètres (cf. carte et légende sur la droite de la page, couleur bleue). Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne sont pas concernés par cette évolution (cf. les 2 encadrés rouges, sur la carte de gauche).</i></li> <li>• <i>Concernant les règles d'implantation du bâti sur une même propriété, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la légende du plan, générée suite à la précédente modification du PLUI (modification n°3) : les prescriptions relatives aux extensions n'apparaissaient plus pour les distances imposées de 20 et 25 mètres entre 2 bâtiments. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.</i></li> <li>• <i>Concernant le soutien au courrier collectif des riverains sur l'îlot Gomez, cf réponses de MACS ci-dessus (ligne 7). »</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à toutes ces réponses. Elle rajoute concernant l'îlot Gomez, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.</p>
13	Web 198 – 199 BAHEGNE pascal	<p>Ce pétitionnaire demande la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b suite à l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée sur les parcelles AL N°9/38/43/44/46</p> <p>« Cette classification est une retranscription sans analyse contradictoire des données du BRGM.</p> <p>Lors d'un projet sur les parcelles précitées, il a été procédé à cinq sondages pédologiques et 3 suivis piézométriques.</p>



		<p><i>Le résultat de l'étude piézométrique, menée de septembre 2023 à mai 2024 et jointe en P.J., montre qu'il n'y aucun risque de débordement de nappes, la mesure la plus haute à la fin de l'hiver étant à -3m par rapport au niveau du sol.. Les sondages pédologiques ont démontré une absence de zone humide. Je demande donc la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b de Soorts-Hossegor en regard de l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée. »</i></p> <p>Dans sa contribution 199, il fait part également de la demande de modification du dessin graphique du plan 3.2.8. Plan TVB concernant les parcelles AL 46 et AL 9.</p> <p><i>« Une partie de ces parcelles est décrite en réservoir de biodiversité. Cela doit être une erreur matérielle de dessin car cette zone est occupée par un terrain de camping, elle est clôturée sur la limite de parcelle et n'a pas de caractère particulier sur le plan faune ou flore. Elle n'est pas en zone humide ou en zone de remontée de nappe. Cette zone ne correspond pas au descriptif réglementaire de la trame verte et bleue »</i></p> <p>Cf. document en annexe 25 pages études hydrogéologiques avec plan (198) et plan (199)</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable Demande de réduction de l'aléa remontée de nappes et de la Trame verte et bleue ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi, mais dans une procédure ultérieure de révision car cette demande impacte des protections édictées au titre des risques et de l'environnement. De plus, la jurisprudence récente reconnaît un caractère d'espaces à protéger au titre de la Loi Littoral pour l'ensemble du secteur du "Rey" (espace naturel remarquable et coupure d'urbanisation). »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
14	Web 200 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait la proposition de fermeture à la circulation de l'Avenue des Sygnathes, avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit.</p> <p><i>« La mise en place de bornes escamotables (cf. impasse de la digue nord et de la digue sud) permettrait de limiter la circulation aux riverains. L'avenue des Sygnathes était initialement un chemin de promenade piétonne. Redonnons à cet axe privilégié sa vocation première. Lors de l'aménagement des Landais, cette avenue est devenue une « zone de rencontre » engorgée, limitée théoriquement à 20 km/h et ouverte aux piétons et poussettes d'enfant (sans trottoir), aux cycles (dans les deux sens), aux voitures et aux camions de livraison, sur un espace très limité. Cette rue est ainsi devenue un véritable cauchemar pendant plus de 6 mois de l'année, aucune voiture ne respectant la limite des 20 km/h. Les camions qui n'ont plus aucune place de livraison place des Landais transitent tous par cette avenue.</i></p> <p><i>Cette avenue repose sur le cordon dunaire qui subit ainsi le passage permanent et les vibrations de véhicules dont des poids lourds de livraison.</i></p>



		<p><i>La fragilité du cordon dunaire constitue une contre-indication évidente à ce passage régulier, avec des risques d'affaissement.</i></p> <p><i>Cet axe, qui part de la pharmacie pour déboucher sur le parking du point d'Or n'a aucun intérêt en termes de plan de circulation, et encore moins depuis le réaménagement du secteur des Landais et la privatisation de l'impasse de la digue sud, qui proposait des places de stationnement.</i></p> <p><i>Il est redondant avec le boulevard de la Dune. Par contre, il encourage une circulation incessante en boucle de voitures de tourisme, motivées par le point de vue et la recherche de stationnement, tout cela étant source de grandes nuisances ( bruit, pollution, danger). Sa piétonisation est conforme avec les orientations du PADD, qui tend à faire refluer vers l'intérieur des terres les voitures et conforme aux impératifs environnementaux. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> « <i>Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</i> ».</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.</p>
15	Web 209 - Philippe Boulland - îlot Gomlez	<p>Ce pétitionnaire fait un complément de la contribution collective de l'îlot Gomez :</p> <p><i>« je souhaite revenir sur un point : il serait judicieux d'exonérer les extensions d'habitat de l'îlot Gomez, qui resteront toujours mineures, de l'obligation de créer des places de parking au prorata . Tout d'abord parce que ce ne seront jamais des HLM , mais aussi parce que la configuration ( aménagements paysager, immeubles et restaurants en périphérie) l'empêche .</i></p> <p><i>Et limiter la circulation des véhicules , un peu dans l'esprit de ce qu'une contribution anonyme a déjà déposé, dans les avenues des synnathes et hippocampes . Cela permettrait d'éviter aux riverains d'être envahis par nombre de voitures ventouses, alors que de nombreuses places de parking existent à proximité, limiterait le gimkana de certaines voitures ou motos , et surtout le trafic de drogue, les dealers venant rarement en vélo ... »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> <i>cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.</p>
16	Web 234 - SABINE BENETRIX	<p>Cette pétitionnaire fait référence à la Page 91 de la notice explicative sur la demande de rajouter un linéaire commercial et alerte en indiquant :</p> <p><i>« Les parcelles AB199, AB39 et AB236, sont gérées par le règlement du lotissement du boulevard de la dune. Ce règlement interdit tout commerce, et donc le changement d'habitation en commerce. La mairie se bat depuis des années pour maintenir ce cap, qui bien entendu, est plein de bon sens. La ville sature au niveau des commerces, et il n'est vraiment pas bienvenu d'augmenter encore l'offre. De plus, il n'y a pas assez de places de parking sur le boulevard pour accueillir plus de monde. Il en va de la qualité de vie des riverains. Ce quartier est saturé en pleine saison, et on perd en qualité de</i></p>



		<p><i>vie. Il faut penser aux riverains. Ces modifications ne vont pas dans le bon sens pour l'avenir de la ville et surtout de ce quartier. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable La création d'un linéaire commercial le long de l'avenue de Grade Dune vise à reconnaître les activités commerciales existantes en front de rue. Le reste du quartier possède un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitées et résidentielles exclusives (interdisant les activités commerciales). »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
17	Web 235 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande la réactualisation du plan 3.2.11 où la parcelle AW285 fait l'objet d'un emplacement réservé SOO12. Il indique : <i>« Depuis que le PLUi existe cette parcelle fait l'objet de cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour. Cet aménagement du carrefour a été effectué vers 2010 mais l'observation « emplacement réservé » n'a pas été enlevée. »</i></p> <p>Cf. document en annexe 2 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable « La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, qui avait été inscrit pour permettre la réalisation des travaux mais aussi pour pouvoir se positionner sur cet emplacement stratégique au cours du bourg de Soorts, sur lequel un bâtiment historique et emblématique de la commune est édifié (ancienne forge) et protégé comme bâti intéressant au titre du Site Patrimonial Remarquable. La destination de cet emplacement réservé sera mise à jour en conséquence. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
18	Web 243 - COULOME Richard	<p>Ce pétitionnaire interroge sur le parking de la plage sud et demande de remédier à ce qu'il qualifie : <i>« d'une anomalie d'aménagement qui laisse subsister une tranchée accidentogène et dangereuse devant le 483 bvd de la dune, véritable zone de non-droit » :</i></p> <p>Il indique que : <i>« dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, au regard du PADD et du SCOT, la MACS doit remettre en conformité cette zone hyper-fréquentée en journée (tourisme de masse) et la nuit (prévention des incivilités permanentes dues à l'alcool, à la drogue et à la présence de boîtes de nuit proches).</i></p> <p><i>Cette zone de non-droit doit devenir enfin conforme : circulation, stationnement, trottoirs, accès handicapé, accès à la borne de recharge ... Toutes les villes de front de mer ont su résoudre ce type de problématique, en faisant notamment reculer le stationnement dans les terres, en proposant des navettes sûres et respectueuses de l'environnement et en végétalisant des zones auparavant bétonnées. »</i></p> <p>Cf. dossier complet 5 pages en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable car hors de portée d'un PLUi et de sa modification. »</i></p>



		La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager cette réflexion avec la collectivité.
19	Web 245 – SAS Immo Hossegor - - Alexandre Bardaji	<p>Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la parcelle BN 15 avec enjeux patrimoniaux bâtiment inscrit dans le SPR, ce pétitionnaire demande à être intégré en zone bleue afin d'avoir les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que la parcelle voisine BN 17. Aujourd'hui, il se trouve en zone verte et demande une modification du plan graphique 3.2.4 afin d'étendre la zone bleue à sa parcelle et ainsi avoir plus de cohérence.</p> <p>Cf. dossier complet 4 pages.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>avis favorable Une possibilité de dérogation est proposée, sous réserve de l'avis conforme de l'ABF, dans le cadre de ce projet de modification n°4 du PLUi afin de résoudre la problématique soulever par ce projet et permettre une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Toutefois, dans l'hypothèse où une dérogation serait envisagée, elle recommande qu'elle soit accompagnée d'une justification rigoureuse, claire et contextualisée. Cette exigence vise à garantir la transparence, l'équité et la cohérence dans l'application des règles d'urbanisme, et à prévenir tout risque de sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens.</p>
20	Web 251 - Vilpoux Sylvia Îlot Gomez	<p>Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme :</p> <p>« <i>Aucune concertation n'a jamais eu lieu à notre connaissance. Une réunion a été organisée par un des riverains du front de mer qui y a convié certains de ses voisins et connaissances, mais un grand nombre des habitants de la zone n'ont eu connaissance ni de la modification du PLUi en cours, ni de cette réunion. Aucune mention de ces sujets n'est à trouver sur le site de la mairie d'Hossegor. Aucun SMS n'a été envoyé aux habitants via le canal de communication SH info, alors que pendant l'enquête publique ont été envoyés des messages sur des travaux ou encore l'ouverture des marchés saisonniers. Le sujet majeur qui posait problème lors du gel de l'urbanisme sur la zone en 2019 est l'édification d'un bâtiment sur l'ensemble d'une parcelle, à l'origine une cour arrière.</i></p> <p><a href="https://www.sudouest.fr/landes/hossegor/hossegor-40-une-construction-qui-fait-des-vagues-2054975.php">https://www.sudouest.fr/landes/hossegor/hossegor-40-une-construction-qui-fait-des-vagues-2054975.php</a></p> <p><i>Les personnes qui ont édifié ce bâtiment avaient obtenu un permis de construire à l'époque, qui depuis a été annulé (Jugement en PJ) Or il apparaît dans le projet de levée de PAPAG que sur la coupe de cette parcelle (numéro 16 sur le schéma) apparaît un bâtiment, sur l'ensemble de la parcelle, qui ne respecte pas les règles de retrait vis à vis des parcelles voisines, ce qui est le motif principal ayant conduit à l'annulation de ce permis de construire.</i></p> <p><i>Le maire a indiqué en conseil municipal, qu'il s'agissait là d'une « coquille » et qu'une modification avait été envoyée à la MACS afin de corriger l'erreur et que cette parcelle soit soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines, à savoir « non constructibles et à desimpermeabiliser au maximum »</i></p>



*Le maire a indiqué vouloir démolir ce bâtiment conformément à ses pouvoirs de police d'urbanisme pour un bâtiment sans PC dans un SPR.*

*<https://youtu.be/57cNStvKkUg?si=WbEVLwr7tnKamag6> (À 1h26)*

*Or, je ne trouve aucune trace de la modification qui aurait été envoyée le jour du conseil municipal concernant la correction de cette « coquille »*

*En revanche, la mairie a fait une contribution le même jour (contribution numéro 158) pour demander une dérogation aux règles d'insertion de documents graphiques et permettre une appréciation au cas par cas, afin de déroger aux règles sous réserve d'avis positif de l'ABF.*

*D'une part la forme de cette modification est extrêmement peu visible car c'est une simple contribution, noyée au milieu de plusieurs centaines d'autres, et d'une enquête publique déjà extrêmement discrète en ce qui concerne la mairie d'Hossegor (pas de permanence à Hossegor, aucune info sur le site de la mairie)*

*D'autre part le fond de cette modification est inacceptable, les règles doivent s'appliquer à tous, et permettre d'y déroger sous réserve d'un avis positif de l'ABF pourrait entraîner les mêmes dérives que celles qui ont rendu possible la construction d'un immeuble comme celui de la parcelle 16.*

*À l'époque en effet, l'ABF avait rendu un avis favorable sur cette construction, et considérait que l'insertion était conforme aux formes urbaines environnantes, malgré l'absence de 3 plans de façades sur 4... L'ABF avait même poussé jusqu'à écrire que ce projet était « d'intérêt général »...*

*Je vois que l'idée est reprise dans la demande de dérogation de la mairie, alors qu'il est évident qu'une telle dérogation ne pourrait que servir des intérêts personnels.*

*De plus le projet de modification du PLUI doit être corrigé, conformément aux engagements du maire, et prendre en compte le jugement rendu sur cette parcelle.*

*Seule une construction à gabarit RDC à la rue devrait être possible, comme pour les parcelles voisines. Les cours devraient être non construites sur toute la parcelle.*

*Si le projet était accepté en l'état nous serions contraints de devoir exercer des recours contentieux à la fois contre la modification et contre le nouveau permis qui ne manquerait pas d'être redéposé.*

*La modification du PLUI demandée par la commune, qui aurait ainsi pour seul et unique but de permettre de régulariser une construction illégalement édifiée, serait incontestablement entachée de détournement de pouvoir (voir, CE, 4 mai 1998, req. n°151749).*

*Il apparaît donc nécessaire de ne pas intégrer la demande de la commune dans le PLUI, sauf à l'entacher d'une illégalité manifeste. »*

*Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI a fait l'objet des mesures de publicité, conformément à la réglementation et même au-delà (publication dans le Sud Ouest à J-15 et J+8, communication sur les réseaux sociaux et le site web de MACS, affichage en Mairie et à MACS, panneaux sucettes de MACS en bord de route, etc). L'organisation de réunions publiques ne revêt pas un caractère obligatoire selon le code de l'environnement. Plus de 280 observations ont été enregistrées, avec les communes d'Hossegor et de Soustons ayant reçues le plus de contributions (plus de 40). Mme VILPOUX*



		<p><i>était présente à cette réunion publique, en visio, et a même procédé à son enregistrement.</i></p> <p><b>Avis favorable</b> pour modifier la parcelle 16 : <i>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur à plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). De plus, la procédure en cours pour exécuter l'annulation du permis, est hors champ de la modification du PLUi. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle indique qu'effectivement elle a relevé un manque d'informations en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.</p>
21	Web 266 – anonyme îlot Gomez	<p>Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme :</p> <p><i>La commune disposait de tout le temps nécessaire pour réfléchir et travailler en amont en concertation sur l'évolution de la zone PAPAG. L'enjeu le mérite ; il s'agit de continuer à valoriser ce patrimoine architectural unique en se prémunissant à l'avance des dérives liées au tourisme de masse, à la sur-location saisonnière et à la pression immobilière effarante. Tout le monde sait qu'un garage bricolé en arrière-cour se transforme systématiquement en local puis en habitation, qu'une terrasse devient une pergola que l'on aménage et protège du vent ce qui permet de la louer. Ce que l'on pouvait craindre est arrivé : la « concertation » sur la fin du PAPAG, pourtant connue depuis 5 ans, est un bricolage de dernière minute qui inclut des réunions improvisées, secrètes ( aucune information sur le site de la mairie) et opaques organisées avec le maire, assorties de quelques suggestions non dénuées d'arrière-pensées. Le tout sur fond de pré-campagne municipale qui favorise certains faveurs...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Des fresques pour lutter contre les tags : les fresques n'ont jamais prouvé leur efficacité contre les tags, elles peuvent avoir l'effet inverse ; il est surtout essentiel de réagir vite pour enlever ces tags grâce aux caméras de surveillance de la commune, et à la machine achetée par la commune tout spécialement pour ce travail. L'idée d'apposer des fresques qui sont par nature inesthétiques, criardes et agressives pour lutter contre ces tags nous paraît contraire à l'esprit de ce patrimoine architectural (vive la sobriété visuelle) et une façon de baisser les bras. Sans aucune garantie de succès.</i></li> <li>- <i>Installer des pergolas à la place de parasols jugés dangereux : utilisés avec prudence, les parasols ne sont pas dangereux, sinon ils seraient interdits, notamment sur la plage. Cet argument est un faux-nez pour faciliter la multiplication de pergolas, dont on jugera utile d'abord les fermer pour éviter de s'enrhumer, puis de les louer pour répondre aux souhaits légitimes des vacanciers en bétonnant toujours plus.</i></li> <li>- <i>Monter en étage : ce patrimoine architectural doit être respecté et non pas chargé et défiguré par la pression immobilière et le plus de béton. C'est « l'amélioration de l'habitat » surtout toujours plus de location saisonnière...</i></li> <li>- <i>Les dérogations sollicitées par la commune ne viseraient-elles pas à contourner son obligation de faire démolir l'immeuble SAISAI qui a été jugé illégal, et à favoriser par ailleurs l'entre-soi et une certaine « élite » de l'îlot Gomez ?</i></li> </ul>



		<p><i>Pendant ce temps, il faut bien constater que l'arrière de l'îlot Gomez ( rue des Hippocampes et avenue des Syngnathes) donne un effet de boui-boui mal arrangé et bien peu conforme à l'esprit des frères Gomez que revendique la commune. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</p> <p><i>« * L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés (plus de 40 contributions, commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons). Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et SPR très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'ABF et en conformité avec le SPR.</i></p> <p><i>* les fresques ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens.</i></p> <p><i>* les pergolas ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens</i></p> <p><i>* les surélévations sont interdites sur les annexes conformément au SPR.</i></p> <p><i>* La demande de la Mairie ne concerne pas l'îlot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse. «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle regrette l'absence de concertation préalable à l'enquête publique avec l'ABF, qui aurait permis de co-construire le projet avec les parties prenantes et, par conséquent, de favoriser une meilleure acceptabilité des nouvelles règles par l'ensemble des propriétaires concernés.</p>
22	Web 267 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'autorisation de constructions neuves sur le PAPAG, en zone PPRL.</p> <p><i>« Cela paraît totalement contradictoire. Compte tenu du réchauffement climatique, la place des Landais est très vulnérable, déjà menacée par la corrosion dans ses fondations. Les anciens se souviennent que les tempêtes de 1951 et de 1952 ont jeté à l'eau les deux tiers de la jetée du front de mer, qui a été à nouveau balayée par la tornade de l'été 1970. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>avis favorable</i></p> <p><i>« Il n'est pas prévu de constructions nouvelles sur le secteur de l'îlot des landais impacté par le PPRL. Le futur secteur à plan masse permet une constructibilité très limitée côté Est, à l'arrière du front de mer. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
23	Web 269 - anonyme Ilot Gomez	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur les règles de constructions de l'îlot Gomez :</p> <p><i>« certains propriétaires de l'îlot Gomez réclament des pergolas. Pourtant certaines de celles-ci sont déjà construites sans aucune autorisation, ni</i></p>



		<p><i>interdiction. De même des cabanons de jardin ont poussé malgré un PLUi très restrictif sur ce point... La mairie a-t-elle donné des dérogations ? »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis favorable cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Conformément au Site Patrimonial Remarquable, les pergolas ne seront pas autorisées dans le futur règlement de l'ilot des landais, traduit sous forme de secteur à plan masse. La Mairie n'a pas délivré de dérogations concernant ces annexes ; il s'agit plutôt d'installations édifiées sans autorisations. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. S'agissant des installations édifiées sans autorisation, elle recommande à la collectivité de veiller à un contrôle rigoureux du respect des règles d'urbanisme, en mobilisant ses services instructeurs ou tout autre dispositif approprié, afin d'assurer une application cohérente et équitable des règles, en particulier dans ce secteur sensible.</p>
24	Web 29 - Villeneuve Lacout Didier	<p>Ce pétitionnaire demande le classement de la parcelle numéro 154 (1ha21a78ca) en zone U ou AU1 (quartier de la Bouchonnerie). Il précise que : « <i>Si la réponse est négative, je demande la levée de la réserve concernant la parcelle 153 (910m2), située rue des Barthes. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable. Demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi, mais dans une procédure ultérieure de révision. L'emplacement réservé est maintenu, en lien avec la zone 2AU existante. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
<b>SOUSTONS 47 contributeurs/22 contributions</b>		
1	Web 5 DELANGE Laurent Web 6 Duverger- Nedellec Yann Web 9 Jean Michel Lepers Web 11 Catherine Cayla Web 12 CORDIER Bernard Web 14 – anonyme Web 23 – anonyme	<p>Ces pétitionnaires précisent : <i>Un des objectifs affichés de ce nouveau projet n°4 est de « Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser »</i></p> <p><i>Le maintien en zone à urbaniser de la CP36 et en zone urbaine des interstices CP 400, 384, 383 contredit cet objectif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Les zones d'interstices CP 400, 384, 383 n'ont pas été déclassées. Alors que la réponse RE 187 faite par la MACS et jointe en Annexe, prévoyait l'étude d'un « régime de protection, sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstices entre zones urbaines ». Cette réponse avait été apportée lors de la consultation pour la modification N°3 du PLUi</i></li> <li>– <i>Les 3,8ha de la CP36 restent toujours à urbaniser dans leur totalité, et n'ont pas été déclassées.</i></li> <li>– <i>Pour mémoire le programme de la Mairie prévoyait 160ha rendus à la nature entre 2020 et 2026.</i></li> <li>– <i>Quelles réductions de zones urbaines et à urbaniser pour Soustons Plage ?</i></li> </ul>



	<p>Web 31- Castaybert Jean-Marie Web 125 Raguillet Olivier - Web 127 Divard Michel - Web 128 Dumont Luc - Web 129 (anonyme) - Web 132 Probst Jean-Luc - Web 133 = Web 134 Wisniewski Francois =</p>	<p>Suite pétitionnaires : Web 137 bernie telmart Web 136 =138 = 139 = 210 = anonyme Web 149 - Dulhoste Isabelle – Web 151 ALAIN MONCASSIN – 153 REUILLE Michel – 154 balmer madeleine - Web 164 Puyo xavier – Web 172 TEULIERES Nelly – Web 190 – anonyme - Web 191 FAUGAS Marie José – Web 193 anonyme – Web 197 Mermet-Bouvier Aubert</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i></p> <p><i>Concernant les 160 ha rendus à la nature en 2020 et 2026, il est important de prendre en compte que le basculement d'autant d'hectare en zone naturelle ne peut pas être pris en compte dans le cadre d'une modification de droit commun. En effet, la procédure appropriée correspondrait plutôt à une révision générale du PLUi, cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE.</i></p> <p><i>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « 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 ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i></p> <p><i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Elle demande toutefois à la collectivité d'apporter une réponse explicite à la question soulevée concernant les réductions de zones urbaines et à urbaniser sur le secteur de Soustons Plage. Par ailleurs, s'agissant des zones boisées situées en interstice entre les secteurs urbanisés de Soustons Plage, elle recommande d'étudier l'opportunité de mettre en place ce régime de protection écologique ou paysagère. Une telle mesure permettrait de mieux préserver ces espaces et de répondre aux préoccupations exprimées par ces pétitionnaires.</p>
2	Web 15 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande de prévoir plus de place de stationnement « <i>Nous voyons la ville de Soustons se transformer au fil des années. Embellissement, mise en place de voies partagées etc...</i></p> <p><i>Mais aussi des projets de résidences nombreux et encore d'autres à venir. Seulement je ne peux que constater que ces résidences ne prévoient pas assez de parking par rapport au nombre d'appartement</i></p>




		<p><i>1 place rarement 2 alors que les couples jeunes ou moins jeunes ont souvent 2 véhicules.</i></p> <p><i>Le secteur de la rue Daste, le parking à droite des arènes pose déjà problème avant même la livraison d'une nouvelle résidence (et 2 autres sont prévues)</i></p> <p><i>Le projet de rénovation des arènes et du parking prévoit des suppressions de places alors que ça ne suffit déjà pas hors saison.</i></p> <p><i>Je ne doute pas que la rénovation du parking du crédit agricole soit également en cours d'étude.</i></p> <p><i>Il est important de penser aux commerces, agences immobilières, banques... qui ont besoin que les gens puissent venir jusqu'à eux.</i></p> <p><i>Merci de tenir compte de cela dans vos projets.</i></p> <p><i>J'habite personnellement azur. Je ne peux pas venir à vélo tous les jours. La voiture reste indispensable dans une ville aussi étendue que soustons. La place de la voiture ne doit pas être réduite davantage »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.</p>
3	R-SOU-1-Mathon = web 105	<p>Mme Mathon est venue à la 7<sup>ème</sup> permanence et a déposé un courrier demandant la constructibilité de ses 2 parcelles A1861 et A1223.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Avis défavorable. Le cadre d'une procédure de modification de droit commun ne permet pas de venir réduire l'emprise d'une zone Naturelle et d'une prescription écologique de type réservoir de biodiversité, ce type évolution relevant d'une révision générale au sens du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les parcelles concernées se situent en discontinuité du tissu urbain existant de Soustons. Leur classement en zone urbaine serait contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation foncière. »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
4	Web 47- Pruja Marc	<p>Ce pétitionnaire s'étonne que : « Mme Charpenel demande à la Communauté de Communes une modification du PLUi concernant l'OAP du Bergeron à savoir le passage de 70 logements à 95 logements (OAP n°2 portée de 30 à 40 logts/ha). « ... Il s'interroge sur la manière dont les futurs</p>



		<p><i>habitants vont gérer le stationnement de leurs véhicules. Tous ne pourront pas stationner dans l'enceinte de la future copropriété. Ces véhicules viendront donc bloquer des places en centre-ville. La disponibilité des places de stationnement est déjà un problème pour les commerçants et professions libérales exerçant dans le centre de Soustons. Les personnes ayant besoin de soins n'utilisent pas les mobilités douces et se font conduire en voiture au plus proche de leurs cabinets (kiné, infirmières, podologues, dentistes...), maison de santé ou pharmacies.</i></p> <p><i>Il serait souhaitable de préserver les murs du "chai" dans le projet Bergeron, pour l'intérêt patrimonial mais aussi dans un but pratique: celui-ci constituant aussi une barrière visuelle pour les riverains. D'autre part ce lieu héberge une flore et une faune très riches compte tenu du fort intérêt des décideurs locaux pour l'environnement il serait souhaitable d'établir un inventaire de ceux-ci avant de tout détruire. Il y a des chouettes, différentes espèces de chauves-souris, de libellules, de papillons, de coléoptères... »</i></p> <p><i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette OAP vise à répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH). L'augmentation de la densité de 30 à 40 logements par hectare vise à répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience, en particulier la lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit donc de renforcer la capacité d'accueil du tissu urbain existant, notamment à proximité immédiate du centre-ville et des services. Les questions de stationnement et de mobilité seront prises en compte dans le projet d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. Des espaces boisés à préserver sont identifiés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités et que le projet d'aménagement respecte un principe de parc habité. »</i></p> <p><i>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</i></p>
5	Web 49 - THOMAS CAROLINE	<p><i>Ce pétitionnaire fait des remarques concernant les projets immobiliers Soustonnais et la prise en considération du stationnement .</i></p> <p><i>« La politique de combler les dents creuses fait surgir un parc résidentiel très important .</i></p> <p><i>Chaque appartement obligatoirement comprend une voiture , mais que faites-vous quand un couple travaille?</i></p> <p><i>Automatiquement il y aura deux voitures de prévu.</i></p> <p><i>Donc une voiture qui se gare hors de la résidence .</i></p> <p><i>Vu la multiplicité des projets les voitures vont se garer sur les parkings existants ..</i></p> <p><i>Et que voyons-nous dans TOUTES les réhabilitations des parkings et grandes voies Soustonnaises ?? Une diminution nette de l'offre de parking .</i></p> <p><i>Rue Daste il y a eu 14 places en moins.</i></p> <p><i>La réhabilitation de la place des Arènes fait la part belle au déambulation du promeneur , aux jardins , ou aux voies douces mais diminue drastiquement l'offre de garage ( 50% minimum). »</i></p> <p><i>... D'autant plus qu'il est prévu un cinéma qui la aussi va prendre le parking vert que l'ancienne municipalité Montus avait gardé pour les enterrements et l'été .</i></p> <p><i>De l'immobilier a tout va .. du parking en moins .</i></p> <p><i>Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes</i></p>



		<p><i>viennent travailler en ville, quand ils habitent loin ?</i></p> <p><i>Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les gens viennent consommer et se faire soigner dans le centre-ville ... que ça soit les commerces ou les cabinets médicaux nous avons besoin de places pour nos visiteurs ..</i></p> <p><i>Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes de la MSP souvent âgées viennent consulter facilement ?</i></p> <p><i>Déjà aujourd'hui c'est compliqué , mais quand sera-t-il quand demain toutes ces résidences seront sorties de terres ???</i></p> <p><i>Un afflux de population qui n'utilise pas que le vélo ...</i></p> <p><i>D'ailleurs je dois poser une question à tous ces politiques : » je ne constate pas que le personnel de la mairie , médiathèque et autre centre social , police municipale ... bref du personnel municipal utilise le vélo pour venir travailler ??? L'été au beau jour ... mais l'hiver par temps de PLUie , de froid ???</i></p> <p><i>Est-ce à dire que seule la population doit s'adapter ???</i></p> <p><i>Faites de nouveaux parkings !!!</i></p> <p><i>Gardez les parkings existants !</i></p> <p><i>Vous avez voulu garder le médical dans le centre-ville ... assumez le ! »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.</p>
6	Web 51 – Anonyme	<p><i>Ce pétitionnaire exprime son mécontentement sur la politique de la ville « qui fait la part belle au vélo » ... en faisant la guerre à la voiture vous allez entraîner la mort du centre-ville et du petit commerce .</i></p> <p><i>Nous irons uniquement vers Leclerc , les grandes surfaces , et nous n'irons plus dans les commerces du centre-ville .</i></p> <p><i>Nous ferons de l'achat en ligne .</i></p> <p><i>Cela commence par l'attaque sur nos modes de déplacement , cela se conclura par notre absence .... »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.</p>
7	Web 70 - OWEN Rhiannon	<p>Ce pétitionnaire conteste la proposition figurant page 92 de la notice explicative (parcelles AT556 et 558), indiquant "Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination", en le qualifiant de</p>

		<p>"hangar" et en évoquant une "absence d'intérêt architectural". Il demande :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Le maintien de l'identification de cette grange comme bâtiment susceptible de changer de destination, conformément au PLUi de 2019 et la suppression de la mention erronée portant sur un supposé "hangar", qui ne correspond ni à la réalité historique, ni à la configuration actuelle du bâtiment</i></li> <li>2. <i>Je souhaite également demander officiellement le changement de destination de cette grange en gîte, afin de l'intégrer dans un projet touristique cohérent, situé sur un terrain déjà classé STECAL à finalité touristique.</i></li> </ol> <p><i>Je formule cette demande directement dans le cadre de cette enquête publique, car j'ai déjà perdu près d'un an dans des démarches freinées par des réponses contradictoires de la mairie. Je souhaite la déposer maintenant afin de ne plus perdre de temps, et pour sécuriser durablement la présence, l'histoire et l'usage futur de ce bâtiment sur ce site, dans la continuité du projet touristique validé dès 2019 par le classement STECAL.</i></p>  <p>Cf. dossier argument complet en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable, au regard de l'état du bâti.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Si le pétitionnaire estime que l'état du bâti est satisfaisant, elle l'invite à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin d'évaluer l'intérêt patrimonial de la construction. En fonction de l'avis rendu par l'ABF, elle recommande, le cas échéant, de renouveler sa demande lors d'une prochaine procédure.</p>
8	Web 111 - Boulgakoff Ivan	<p>Ce pétitionnaire demande une modification de zonage pour ses parcelles AN N° 34 et 35 classés en zone agricole d'une superficie totale de 31369m<sup>2</sup>, actuellement libres de bail, qu'il voudrait passer en zone constructible.</p> <p>« Ces terrains seront destinés en priorité aux jeunes soustonnais et habitants de la communauté des communes qui veulent rester proche de leur ville. Je souhaite associer à mon projet la mairie pour leur faciliter cette première acquisition et maintenir un prix d'achat très compétitif. »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</p> <p>« <i>Avis défavorable. Les demandes de terrains constructibles ne peuvent pas être traitées par cette procédure de modification du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une lourde procédure de révision générale du PLUi non</i></p>



		<p><i>programmée dans l'immédiat. La loi Littoral impose que toute urbanisation nouvelle se passe en continuité de l'agglomération existante. Or, les parcelles concernées sont situées en discontinuité du tissu urbain. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, comme l'indique la MACS dans sa réponse la situation de ces parcelles ne se trouvant pas en continuité de l'agglomération existante pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.</p>
9	Web 124 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas accès aux cartes de certaines communes notamment celle de Soustons.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>L'ensemble du projet de modification n°4 du PLUi a été mis en ligne sur le registre dématérialisé 5980 du 6 mars 2025 au 8 avril 2025 (12h). Le dossier papier a été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les 23 communes conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice confirme que l'ensemble des cartes étaient bien accessibles sur le registre dématérialisé, que des versions papier pouvaient être consultées dans chacune des communes concernées, et que l'intégralité des documents était également disponible au siège de la MACS.</p>
10	Web 126 - Zanotti Florent	<p>Ce pétitionnaire fait la remarque : « <i>suite à l'observation d'un de nos adhérents lors de la modification précédente du PLUi et qui avait été approuvée par la MACS mais n'a pas été prise en compte dans la modification suivante N°4 qui fait l'objet de cette enquête. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i></p> <p><i>L'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « 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 ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i></p> <p><i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier</i></p>



		<p><i>les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. » .</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire.</p>
11	R-JOS9 Mr Pascal Vendryes =web 227 registre	<p>Mr Vendryes est venu à la 8<sup>ème</sup> permanence et demande de classer en zone agricole comme les voisins ses parcelles CT239, 240 et 241. Ces 3 parcelles sont classées en espace boisé au titre de la loi littorale, il demande qu'elles ne le soient plus. Il précise que la loi indique que ce doit être des espaces boisés existants ce qui n'est pas son cas et il aimerait comprendre pourquoi la parcelle CT194 qui est en zonage agricole est aussi un espace boisées classée ? Cf. courrier 4 pages en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Avis favorable au projet cependant, la procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de venir modifier le zonage d'une parcelle de zone Naturelle vers une zone Agricole et il ne permet pas également de venir réduire une protection environnementale (type Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral). Ce type d'évolution impliquant la réduction d'une protection écologique et une évolution du zonage nécessitent une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.</i></p> <p><i>Concernant votre interrogation sur le classement de ce secteur en Espaces Boisés Significatifs, ce dernier découle du SCoT qui vient identifier les espaces boisés significatifs afin d'assurer une protection règlementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral. Le PLUi lors de son approbation en 2020 est venu définir les éléments boisés caractéristiques des communes littorales à savoir : dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique du massif boisé continu. De plus, ce secteur est inclus dans le site inscrit des étangs landais sud. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>
12	Web 147 – Messang	<p>Ce pétitionnaire fait une demande : <i>« Ma rue porte deux adresses : - Pour les administrations nationales, les GPS, livraison colis, (Chronopost, DPD...) et autres, je réside au 2 B place de l'église à 40140 – Soustons</i></p>



		<p>- Pour la mairie et l'état civil : 2B place du 1er mai – 40140 – Soustons... Ce qui porte à confusion Merci d'étudier le problème. »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi. Nous vous invitons à prendre contact avec le service urbanisme de la commune de Soustons . »</p> <p>La commissaire enquêtrice comme la MACS recommande à cette pétitionnaire d'en informer directement la mairie.</p>
13	Web 148 = 150 Messang	<p>Ce pétitionnaire fait une remarque et suggestion concernant la mobilité et les parkings :</p> <p>« Un contournement routier à l'est de Soustons devient vraiment urgent et indispensable pour limiter la saturation automobile dans le cœur de ville et régler enfin le problème du passage obligé par la rue du Vicomte, avec un trafic journalier minimum de 4000 véhicules, certains jours. En effet, la création de 2 nouveaux quartiers importants et de nombreuses constructions augmentent la population et par conséquent, le flux routier au sein de notre commune. Dès 1968, pléthore de projets onéreux ont été proposés par le département et la commune et aucun n'a été retenu. Seule mesure municipale, des limitations de vitesse contraignantes et ambiguës ont été appliquées et imposées dernièrement...</p> <p>A l'époque, les objectifs mis en exergue durant ces 2 dernières décennies étaient de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équilibrer les flux sur l'ensemble de la commune,</li> <li>- apaiser les circulations du centre,</li> <li>- augmenter la part des modes actifs,</li> <li>- relier les quartiers est et les entrées de ville. Une étude préalable sur un plan de circulation avait été menée dès 2014 sur l'opportunité de cette liaison. Depuis, un bilan des flux a été réalisé en 2019.</li> </ul> <p>Or lors de la dernière réunion publique organisée en 2022, trois variantes avaient été proposées (Voir plan en pièce jointe). Aucun de ces projets n'a été retenu et la poussière a été remise une nouvelle fois sous le tapis pour un prochain épisode...</p> <p>Les soustonnais des quartiers de Taulade, Campan, Grand Barrat et autres, réunis sous un « Collectif-est » n'ont pas acceptés l'ensemble des propositions présentées. Ces projets ont créé chez eux une très forte réticence et inquiétude de la part des riverains car ils impliqueraient dans leurs quartiers respectifs, une augmentation de la circulation, une pollution sonore et surtout une grande insécurité dans ces quartiers familiaux avec de nombreux enfants, ainsi qu'un impact environnemental catastrophique.</p> <p>SUGGESTION : Pourquoi ne pas prévoir un axe routier assez haut et libre de constructions qui partirait entre Million et Atlantisud (D17-Saint Geours de Maremnes) pour relier les D116 (Magescq) et D50 (Azur).</p> <p>Voir schéma en annexe</p> <p>Autre réflexion : la population augmente continuellement avec cet urbanisme galopant et inquiétant et aucun parking supplémentaire n'est prévu dans la ville et aux alentours les plus proches... Les commerçants et spécialistes santé s'inquiètent et je pense qu'ils ont raison. Yego ne règle pas le problème pour autant... »</p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Nous avons conscience de ces problématiques de mobilité, de saturation du trafic et de stationnement au sein de la commune de Soustons. Nous comprenons parfaitement les inquiétudes soulevées par la population face à l'augmentation du flux automobile et aux défis liés à la gestion de l'espace public. Cependant, il est important de préciser que la demande formulée concernant le contournement routier à l'est de Soustons et l'amélioration de l'infrastructure de mobilité dépasse le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement en cours.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.</p>
14	Mail 7 = Web 169 = web 170 Mr LESBARRERES pour la SCI côte d'argent	<p>La SCI LA COTE D'ARGENT, propriétaire Avenue du Général de Gaulle et Rue de Taulade, cadastré sous les parcelles AI 131, 132, 134, 135, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, d'une contenance de 44.535 m<sup>2</sup> fait des remarques concernant les règles de l'OAP n°5 qui selon le pétitionnaire : « <i>apparaissent contraignantes, et pourraient – dès lors qu'il convient de les combiner – obérer la réalisation d'un projet. J'ajoute que ces règles ne sont pas justifiées par le rapport de présentation.</i> »</p> <p><i>Une partie de cette propriété était couverte, dans le dernier PLU, par un PAPAG que la modification n°4 supprime, en ouvrant le secteur à l'urbanisation, au travers d'une OAP n°5 dite Taulade.</i></p> <p><i>Cette OAP appelle de ma part quelques observations.</i></p> <p><i>D'abord, une partie du terrain, qui était précédemment couverte par le PAPAG, est désormais classée en zone N. Il s'agit de la partie Est de la parcelle cadastrée AI 156. Or, ce déclassement en zone N ne se justifie pas par l'état du terrain.</i></p> <p><i>Je sollicite donc sa réintégration dans l'OAP.</i></p> <p><i>Par ailleurs, les règles fixées par l'OAP sont discutables.</i></p> <p><i>Ainsi, le maintien d'une large bande, à l'ouest de l'OAP, dénommée « espace de nature à préserver », n'apparaît pas nécessaire, alors qu'il pourrait y avoir une continuité avec les zones bâties voisines. N'est pas davantage justifiée la nécessité de prévoir un espace à végétaliser en entrée de zone.</i></p> <p><i>J'ajoute que le secteur n'est pas dépourvu de zones naturelles d'une certaine importance. La création d'une bande verte n'est donc pas justifiée.</i></p> <p><i>S'agissant de la densité brute de l'OAP, elle est de 38 logements par hectare, en-deçà de la densité brute prévue pour l'OAP n°4, qui est de 55 logements par hectare.</i></p> <p><i>A une époque où la densification fait partie des objectifs du droit de l'urbanisme, la densité brute pourrait être augmentée, d'autant que les contraintes sont par ailleurs importantes.</i></p> <p><i>Ainsi, les exigences en matière de logements sociaux sont lourdes, puisqu'elles sont de 50%, là où l'OAP n°4 est à 40% et l'OAP n°3 à 30%.</i></p> <p><i>Compte-tenu des prévisions de logements estimées, à savoir 95 logements pour l'OAP n°5 contre 115 pour l'OAP n°3 et 25 pour l'OAP n°4, un tel taux de logements sociaux apparaît excessif.</i></p> <p><i>De la même façon, l'OAP n°5 fait l'objet d'un ratio 55/45 à savoir 55% d'espaces bâtis artificialisés et 45% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés, qui va au-delà du ratio des autres OAP (70/30).</i></p> <p><i>Or, s'il est vrai que l'OAP prévoit que les constructions pourront atteindre une hauteur de R+2 à R+3, ce n'est que sous condition. Un tel ratio est donc</i></p>



		<p><i>excessif, notamment si l'urbanisation doit compter la construction de maisons individuelles.</i></p> <p><i>L'OAP prévoit encore qu'il convient de préserver la valeur patrimoniale de 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site. Or, s'agissant de la partie Est, le bâtiment est en friche et n'a aucun intérêt, car il a été victime d'un incendie (voir photographies).</i></p> <p><i>Par ailleurs, il est également spécifié que pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier. Il est renvoyé à un guide de l'aménagement durable Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Mais, outre que le renvoi à un tel document n'est pas règlementaire, il est source d'incertitudes, car imprécis. Ainsi, le guide n'est pas daté et le renvoi à ce document pourrait créer un aléa juridique sérieux.</i></p> <p>Cf. 3 documents : courrier et photos en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</p> <p><i>« Avis défavorable. Cette nouvelle OAP vient répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH) en cours d'élaboration. Le déclassement d'une partie de la parcelle AI 156 en zone Naturelle évoqué, a pour objectif de préserver une continuité écologique et de répondre aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. En effet, ce secteur est identifié comme une zone spéciale de conservation au regard de la zone Natura2000 présente au nord du secteur de projet. Le maintien d'une bande de nature à préserver à l'Ouest de l'OAP a pour objectif de préserver et maintenir un équilibre entre urbanisation et préserver des espaces naturels afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site. Cet espace à végétaliser en entrée de zone vise à garantir un aménagement paysager cohérent et un accueil agréable pour les futurs habitants. Concernant les deux bâtis à valoriser situés à l'Est à l'Ouest de l'OAP, nous entendons votre remarque concernant l'état du bâti à l'Est et la perte de son intérêt architectural, cependant dans le cadre d'une modification de droit commun il n'est pas possible de venir réduire une protection paysagère. La question de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment pourra être réévalué dans le cadre de la révision générale du PLUi. Concernant le renvoi au guide de l'aménagement durable, ce dernier a pour but de garantir que le projet respecte les principes écologiques et durables en vigueur. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
15	Web 179 - Thibaud Didier président de l'association des résidents propriétaires de Soustons plage	<p>Ce pétitionnaire interroge sur le maintien de la parcelle CP36 en zone à urbaniser dans le cadre de la diminution des constructions en zone diffuse et de la diminution des zones artificialisées : <i>« cette parcelle récemment déboisée présente un risque inondation réel et que le quartier ne bénéficie pas de réseau pour l'écoulement des eaux pluviales .</i></p> <p><i>De même, lors de la précédente modification n3, et suite à un questionnement de ma part sur la qualification des parcelles situées dans les interstices des maison, il nous avait été répondu qu'une étude serait lancée pour envisager un passage en "notion de zone paysagère". Où en est-on dans cette étude? »</i></p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i></p> <p><i>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « 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 ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i></p> <p><i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débiter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire. Elle demande à la MACS de compléter sa réponse concernant l'interrogation du pétitionnaire concernant la parcelle CP36.</p>
16	Mail 8 = Web 205 - Mail 9 = Web 206 – Sepanso	<p>Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec des remarques qui demandent des réponses et justification :</p> <p><i>Rappel des objectifs : densifier les zones urbaines, rendre l'urbain aux zones naturelles, réduire la consommation de NAF. En relation avec ces objectifs, la Fédération SEPANSO-Landes souhaite rappeler que la densification des zones urbaines, souhaitable pour réduire la consommation des zones NAF, supposerait toutefois d'être accompagnée d'une réflexion sur la résilience au changement climatique : nous pensons qu'une artificialisation n'est acceptable que si elle est compensée par une dynamisation des espèces végétales : toitures végétalisées, récupération des eaux de PLUies pour assurer la pérennité des haies et des arbres par leur arrosage en période sèche, perméabilité obligatoire des parkings... Or, les objectifs de modification N°4 au PLUi de Soustons ont fait appel à des modifications de zonages essentiellement au bourg. En effet la note d'incidence environnementale fait état « d'incidences positives par 9 actions de rétrozonage ».</i></p> <p>■ <i>Le site de Soustons plage et le lac Marin en revanche n'ont fait l'objet d'aucune modification ni correction et l'on s'en étonne fortement car tout l'espace est gouverné par la sensibilité du milieu marin, l'érosion côtière, la Loi Littoral ... C'est donc l'espace majeur de Soustons sur lequel une incidence</i></p>



*environnementale positive peut être marquée et effective par des actions censées à mener.*

■ *Les risques littoraux encore une fois ne sont pas pris en compte dans le projet d'urbanisation AU2 (cp36) maintenu sur cette zone située à moins de 600m du Lac marin ... : - Prévenir les risques en préservant les zones naturelles de façon cohérente, restituer des espaces urbains aux espaces naturels. - Il apparaît nécessaire de remplacer l'emplacement réservé de type AU2 par un espace de protection littorale de type couvert boisé.*

■ *Le régime de protection (évoqué en modification 3) en prescription écologique et paysagère n'a pas été retranscrit au PLUi pour l'ensemble des zones boisées et végétales en interstice entre les zones urbanisées de Soustons plage. Ceci pose un réel problème. »*

Dans son mémoire en réponse la MACS indique :

« 1. *Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizons 30 ans et 100 ans sur les communes littorales.*

2. *Soustons plage fait déjà l'objet de nombreuses protections environnementales à travers la Trame verte et Bleue et l'application de la loi littoral (Espace Naturel Remarquable, Espace Boisé significatif) et la prise en compte des risques (submersion marine, remontée de nappes, feu de forêt, érosion du trait de côte à 2050). De plus, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration par l'Etat sur le courant Nord de Soustons (Vieux Boucau, Messanges, Soustons, Azur).*

*Concernant la non prise en compte des risques littoraux sur la zone AU2 de Soustons, 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.*

*Concernant l'ajout d'un régime de protection paysagère ou écologique sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, évoqué dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3, cela a été évoquée comme une possibilité et non une certitude "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". Cette hypothèse a été finalement reportée. En effet, la Mairie de Soustons a l'intention de protéger ces arbres, mais cette protection s'inscrit dans le cadre d'une politique globale de protection de l'arbre et du paysage, intégrée au Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) sur lequel un appel à candidature est en cours de dépôt. Ce PPB a notamment une visée*



		<p><i>règlementaire et permettra de travailler spécifiquement la question des objectifs de qualité paysagère et de préservation des arbres dans les documents d'urbanisme. Si la candidature est retenue, l'étude pourra être conduite à partir de 2026.</i></p> <p><i>Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire.</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par la Sepanso.</p> <p>Concernant le golf, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique « <i>que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles.</i> »</p>
17	Web 215 - Catherine Letaconoux Les amis de la terre	<p>Les amis de la terre demande :</p> <p>« <i>respect lits majeurs cours d'eau - Demande d'aménagements spécifiques en rives de Bouyic sur futurs OAP 4 ET 5, PAPAG avenue de Galleben, idem sur tout le réseau hydraulique</i> »</p> <p>Cf. document 3 pages en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</p> <p>« <i>Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans la partie écrite du règlement de l'OAP n°5 (4.A.), plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.</i></p> <p><i>Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Concernant les protections paysagères. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
18	Web 216 - Thomas LABOILLE MORESMAU	<p>Ce pétitionnaire demande le changement de destination d'une grange sur sa propriété, parcelle AW n°93 (780 route de Millon).</p> <p>Sa propriété est une ancienne métairie du domaine de MILLON composée de la maison d'habitation, du four à pain, du poulailler, de la soue à cochon, du crib à maïs et de la grange est raccordée à l'eau et l'électricité de sa maison. Il souhaite la transformer en logement locatif pour la sauvegarder</p>



		<p>sans modification de façades ou agrandissement. Ce changement de destination lui permettrait d'investir à la réhabilitation de ce patrimoine est d'éviter sa disparition.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable Si le changement de destination de la grange concerne la création d'un logement, il n'est pas nécessaire de le matérialiser dans le PLUi. Cette annexe prend la destination du bâtiment principal, en l'occurrence une habitation. En effet, les bâtiments agricoles anciens ne sont pas regardés comme ayant une destination agricole, dès lors que l'usage agricole de la construction a depuis longtemps cessé et qu'elle a été édifée avant l'institution du régime du permis de construire. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLUi pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit viendra en appuie de la loi cadrer les travaux de rénovations de ces bâtis.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
19	Web 237 – Indivision d'Arguaignon	<p>Ce pétitionnaire réitère sa demande (déjà réalisée en avril 2023) de rendre constructible ses parcelles AD 269, 283, 284, 286 et 565, actuellement en zonage AU1.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Nous avons bien pris en compte cette demande. Toutefois, après analyse, il a été décidé de ne pas faire évoluer le classement de ces terrains dans le cadre de la présente procédure de modification. Le maintien en zone 2AU s'explique par la volonté de poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les capacités d'accueil existantes, les équipements disponibles, ainsi que les orientations générales du PLUi, notamment en matière de phasage de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est prématurée au regard de la programmation des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
20	Web 261 - SOPHIE DE BROSSES	<p>Cette pétitionnaire interpelle sur l'abattage des arbres et fait référence aux ombrières solaires qui devront être installées sur les parkings de plus de 1500 m<sup>2</sup> en 2028, sauf si sont présents à la date d'échéance (1er juillet 2028) un arbre à canopée large pour trois places de stationnement, en application de l'article 9 du décret d'application N°2024-1023 du 13 novembre 2024. Également, il serait possible de ne pas implanter ces ombrières pour raison économiques. Elle justifie le maintien des arbres et pose un certain nombre de questions :</p> <p>« <i>Sur les deux parkings privés des Villas du Lac subsiste une centaine de mûriers platanes trentenaires, mais ces mûriers platanes sont en sursis. Pourquoi ? Emballé à l'idée d'entamer une étude de faisabilité des ombrières solaires, le conseil syndical a pris les devants pour éviter que les mûriers platanes permettent d'échapper à l'obligation d'implanter des ombrières en 2028. Il a donc inscrit au vote une résolution pour l'abattage de tous les muriers platanes dès 2025, et proposé de se partager entre propriétaires la découpe pour du bois de chauffage. Heureusement, l'assemblée générale a voté contre.</i></p>



*Le conseil syndical va mener son étude et proposera à nouveau cet abattage prématuré l'an prochain. Et que faire si l'étude révélait des bénéfices financiers pour les propriétaires, Que deviendrait l'atout écologique et économique pour le tourisme sur notre PLU de Soustons Plage ? »*

*En quoi ces arbres sont-ils si précieux à Soustons Plage ?*

*Prendre les mesures préventives en zone de submersion marine.*

*Les racines des mûriers platanes stabilisent les terrains pauvres et sablonneux.*

*Tout ce qui retient les dunes empêche les conséquences de la montée des eaux.*

*Dans cet esprit, la municipalité a mis de gros moyens, au global 2,308 millions d'euros pour aménager l'espace nature de Soustons Plage et notamment planter de tous jeunes arbres en lieu et place de l'aire de camping-cars. Ils mettront bien vingt-cinq ans à pousser avant d'avoir un enracinement aussi profond que les vieux arbres que nous avons conservés jusqu'ici.*

*Madame, en complément de vos jeunes pousses, pouvez-vous interdire sur les parkings privés l'abattage d'arbres qui ont trente ans d'âge ?*

*Gérer les eaux pluviales*

*La résidence des Villas du Lac est située sur une nappe phréatique. Les arbres pompent une partie de l'eau par leur système racinaire et favorisent l'infiltration de l'eau dans la nappe, mais cela reste insuffisant. Le curage des fossés ne suffit pas. La municipalité pourrait-elle participer à la rénovation des réseaux d'eau et de réservoirs d'eau pour limiter les inondations récurrentes, et aider à transformer les parkings privés bitumés en parkings alvéolés ?*

*Respirer mieux.*

*Les arbres purifient l'air car ils transforment le CO2 en oxygène. Avec l'afflux de vacanciers en été, c'est nécessaire. Les ombrières solaires fabriquent-elles de l'oxygène ? N'est-t-il pas plus écologique et moins coûteux de préserver les arbres plutôt que d'implanter des ombrières ?*

*Réduire la température sur les parkings.*

*Les voitures bénéficient de 3 degrés de moins en stationnement sous un arbre.*

*Conserver l'attrait touristique de notre région.*

*La place du marché de Soustons-Ville est ravissante, entre ses arènes et sous ses arbres. Les touristes aiment y flâner et profiter de cette jolie ambiance. C'est la même chose sur le parking privé aux Villas du Lac. Une centaine d'arbres, quel bel accueil pour une famille qui a traversé toute la France pour venir dans cette zone touristique favorisée ! Que dire si ces parkings privés devaient ressembler à celui du Leclerc à Soustons ?*

*Favoriser la biodiversité*

*Les insectes et oiseaux trouvent un refuge dans ces arbres à l'été.*

*Les ombrières solaires peuvent en effet dégager des revenus supplémentaires ou réduire des coûts énergétiques à terme, grâce à des aides. De plus, elles ne demandent pas à être élaguées chaque année.*

*Pouvez-vous accorder des aides équivalentes pour la réfection des parkings de façon à favoriser la conservation ou l'implantation de nouveaux arbres ?*

*Limiter l'implantation des panneaux solaires en lisière de forêt et exposés aux vents marins*

*Les pompiers ont fort à faire dans la région. Nous devons éviter de multiplier les risques de départ de feux en environnement forestier. Il suffirait qu'un*



		<p><i>panneau solaire prene feu pour mettre en danger la forêt qui nous entoure et la vie des touristes, des commerçants et des saisonniers qui viennent passer des vacances sur notre site de quatre hectares.</i></p> <p>Cf. documents avec photos en annexe 7 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable, sous réserve de la possibilité juridique d'instaurer un régime de protection adapté, permettant de concilier les objectifs réglementaires de production d'énergie renouvelable avec les spécificités locales du territoire.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de se rapprocher des services de la MACS afin d'étudier avec eux la possibilité juridique d'instaurer ce régime de protection.</p> <p>D'autre part, la commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires. D'ailleurs, une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.</p>
21	R-SOU5 = web 270 registre Correia Edouard	<p>Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier de changer la destination de son bâtiment en habitation, situé en zone N, parcelle 273</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. Le règlement écrit du PLUi interdit la création de nouveau logement et le changement de destination au sein des zones naturelles réservées aux activités économiques existantes.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
22	R-SOU6 = web 271 registre Sébastien Gardiennage	<p>Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier la constructibilité de sa parcelle BK145 qu'il utilise pour son activité.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si le terrain concerné pourrait être intégré aux secteurs identifiés comme à densifier. Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine <b>modification n°2</b> du PLUi.</p>



## TOSSE = 11

1	Web3-Anonyme	<p>Le pétitionnaire demande : « <i>Quelle politique est envisagée pour réguler les incivilités liées aux animaux domestiques notamment les chiens qui dénaturent la ville avec leurs déjections : aucune amende n'est jamais donnée, aucune sensibilisation faite aux propriétaires. il est question aussi de salubrité. De plus les bruits des aboiements sont une véritable gêne pour les voisins, là encore l'ASVP est-il sensibilisé à ce sujet ?</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification n°4.</i> <i>La communauté de communes en collaboration avec la commune de Tosse est consciente des nuisances causées par les animaux domestiques. La municipalité continue de développer des mesures de sensibilisation pour répondre efficacement à ces enjeux afin d'assurer un cadre de vie agréable et respectueux pour tous les habitants.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
2	R-SOU-3 – Mr Lartigau= web 107	<p>Mr Lartigau est venu à la 7<sup>ème</sup> permanence. Ils demandent que toutes ses parcelles identifiées aujourd'hui pour un projet golf redeviennent agricoles – Cf. carte en annexe.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la <b>révision</b> du PLUi.</p>
3	C7 MACS =Web 176 - Cabinet Ferrant pour le compte de la société Sovi R-JOS3 = web 221 registre-	<p>Mrs Christophe Grégoire et Victor Marquet, société SOVI, sont venus à la 8<sup>ème</sup> permanence. Ils demandent un ajustement de l'emprise des pas japonais sur la parcelle AA510 voir le tracé proposé en p5 du document. Le cabinet Ferrant leur avocat a également envoyé un courrier à la MACS. Cf. dossier complet 6 pages web 176</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Un ajustement du pas japonais sera pris en compte pour correspondre à la réalité écologique du site et respecter le corridor écologique arboré au regard du plan joint à la contribution.</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>



4	Web 140 - Calmettes Rémi	<p>L'indivision Calmettes demande une mise à jour des zones humides sur les parcelles AT26 et AT81 suite au diagnostic réalisée par le bureau d'étude Golpé Environnement.</p> <p>Selon le pétitionnaire : <i>« Il apparaît ainsi un décalage entre les zones humides telles qu'identifiées dans le PLUi et celles identifiées dans l'étude. »</i> en annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extrait du document Zones humides : cartes des sondages pédologiques</li> <li>- l'étude réalisée par Golpé Environnement (13 pages)</li> </ul> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis défavorable. L'étude transmise doit être précisée notamment en se calant sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS lors de l'élaboration du PLUi. De plus, les sondages réalisés ne correspondent pas au diagnostic effectué par MACS et notamment concernant le critère botanique qui a permis de reconnaître une ripisylve dégradée occupant un fossé-ruisseau. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de caler son étude sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS et de se rapprocher des services instructeurs.</p>
5	Mail 5 = Web 156 -Michel Willaert Lotissement « La Plaine du Hazan »	<p>Ce pétitionnaire habitant le lotissement « La Plaine de l'Hazan » demande par mail qu'une modification soit apportée, à minima pour leur lotissement afin de protéger l'esprit nature et paysagé des secteurs urbains en privilégiant les haies et murets bas <i>« afin que TOSSE reste, comme a l'habitude de le souligner Monsieur le Maire, la plus belle Commune de la MACS. Avons-nous besoin d'ajouter, si besoin était, que les haies sont d'une utilité avérée pour la biodiversité et notre environnement. »</i></p> <p>Cf. courrier en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>La commune de Tosse est une commune de catégorie 2 au sein du degrés architecturale n°3. Nous entendons votre remarque concernant l'aspect extérieur des clôtures. Le règlement écrit du PLUi vient déjà prescrire des règles concernant l'aspect extérieur des clôtures sur emprises publiques. Uniquement 4 types de clôtures sont autorisées sur emprise publique (cf. règlement écrit du PLUi). Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans le cahier des charges du lotissement. Le pétitionnaire pourra mettre des haies en limite séparative et ainsi maintenir la biodiversité. Les haies vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales.</p>
6	Web 163 - JULIA Bruno	<p>Ce pétitionnaire fait part de ses remarques concernant l'OAP N°13 et souhaite</p> <p><i>« que soit préservée la coulée verte tout le long du cours d'eau et que l'implantation du logement collectif, bâtiment plus imposant par nature soit plus au sud de l'OAP 13 pour ne pas occasionner de vue directe sur nos propriétés existantes »</i></p>



		<p>« je suis surpris de trouver les changements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disparition de "l'espace de nature à préserver" entre ma propriété et le futur aménagement, qui correspondait naturellement au prolongement de la coulée verte, bordant le cours d'eau existant .</li> <li>- augmentation de la densité ( logements/hectare, hauteur maximal des constructions, ratio espace artificialisé/pleine terre...) : aucune justification n'est apportée, et cela n'est pas en cohérence, contrairement à ce qui est affirmé, avec le bâti environnant pavillonnaire (hauteur max 8 m et 50% d'espace de pleine terre minimum à préserver).</li> </ul> <p>Je n'ai jamais été contre l'aménagement de ce terrain situé au sud du square du baron notre quartier; il conviendra maintenant de mieux assurer son intégration avec les caractéristiques du quartier dans lequel il se greffe . »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Le périmètre de l'OAP n°13 a été réduit afin de sortir le secteur identifié comme espace de nature à préserver. Ce secteur bien que retiré du périmètre de l'OAP reste protégé au titre de la trame verte et bleue définie dans le PLUi. Il est ainsi classé en surface naturelle à protéger, assurant son maintien en l'état et son intégration dans cette coulée verte. L'augmentation de la densité dans le secteur de l'OAP n°13 s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière imposés par les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Cette densification maîtrisée permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de répondre aux besoins en logements tout en respectant une logique d'aménagement durable. La coulée verte existante le long du cours d'eau reste intégralement préservée. Le plan réglementaire 3.2.8 du PLUi, relatif à la trame verte et bleue, maintient une prescription écologique spécifique sur ce secteur, en classant cet espace en surface naturelle à protéger. Cette rescription écologique déjà présente dans le PLUi actuel. Concernant l'implantation des constructions la partie écrite de l'OAP permet une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Il est important de noter que la distance entre les parcelles situées de l'autre côté du ruisseau et le périmètre de l'OAP est d'environ 10 mètres, ce qui permet de préserver une bande tampon végétalisée. Cette bande assure une transition douce entre les futures constructions et les propriétés existantes, limitant ainsi les nuisances visuelles et renforçant la qualité paysagère du projet.</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
7	Web 181 - Michael Bogard	<p>Ce pétitionnaire habitant au 14 square d'albret souhaite faire part de son incompréhension concernant le classement partiel de sa parcelle en trame verte dans le PLUi et demande que cette situation soit réexaminée et que la délimitation de la trame verte soit ajustée de façon plus cohérente avec la réalité du terrain :</p> <p>« Il me semble injuste que cette trame empiète sur mon terrain, alors qu'une haie dense et ancienne, véritable support de biodiversité, marque une limite naturelle évidente. La trame devrait logiquement s'y arrêter, plutôt que de s'étendre au-delà sur une partie de mon terrain privé.</p> <p>Ce classement a pour conséquence directe de rendre cette zone non aménageable, ce qui restreint fortement l'usage de ma propriété.</p> <p>Je précise également qu'au moment de l'achat de ma maison, mon terrain</p>



		<p><i>ne se trouvait pas en zone protégée, ce qui rend cette évolution particulièrement contraignante et inattendue. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. Le tracé n'est pas cohérent avec la réalité du terrain, il s'agit d'une malfaçon cartographique lors de l'élaboration du PLUi. En effet, l'orthophoto a fait remonter les ombres portées des arbres déjà préserver par un espace boisée classée longeant l'Avenue du Général de Gaulle. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
8	Web 205 = 206 = email – Sepanso	<p>Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec notamment une remarque concernant le zonage du golf qui est toujours maintenu : <i>« Malgré les positions du Conseil départemental relative au projet golfique de Tosse on ne comprend toujours pas pourquoi le zonage d'un tel projet est maintenu. D'autant que des travaux forestiers (coupe et plantations) sont effectués sur la partie pour laquelle la ville de Soustons est titrée. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire »</i></p> <p>Comme évoqué ci-dessus, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique <i>« que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles. »</i></p>
9	Web 233 - GUASTINI ALAIN	<p>Ce pétitionnaire fait part de son étonnement du tracé de la zone humide sur ses parcelles 251 et 256 section AL . Il indique : <i>« Ces parcelles sont situées sur un plateau et en aucun cas en zone humide par contre OK pour les parcelles 88 et 257 en zone humide car elles sont en contrebas avec un important dénivelé. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 est venue reconnaître une zone humide sur la parcelle AL 256. 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 AL256, 257 88 et 92 et partiellement sur les parces AL256,257 et 191. Les enjeux écologiques sur le site sont forts, ils concernent la présence d'une aulnaie, d'un cours d'eau et d'une zone humide au droit sur site étudié, favorable à la réalisation partielle ou totale du cycle biologique de la faune commune.</i></p>



		<p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse compte tenu de la justification et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
10	<p>Web 236 - PALANCA Julien GUASTINI Sophie</p>	<p>Ces pétitionnaires demandent le changement de destination d'une grange sur leurs parcelles AE82, AE53, AD476, AE85 en zone naturelle. Ils indiquent : « <i>Ce bien est une ancienne ferme à usage d'habitation avec une grange et un hangar, le tout sur un arial en bordure de forêt. La grange indiquée sur le plan est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité de la maison principale, nous souhaitons la réhabiliter en logement afin d'assurer sa préservation et sa valorisation.</i> »</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. La grange se situe au sein de l'aléa feu de forêt. L'état et la qualité du bâti doit être mis en avant en devant justifier l'intérêt architectural, état de conservation, volumétrie et surface en égard à la destination future envisagée. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (art. L151-11) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (pas du PLUI).</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
11	<p>Web 248 - CAZENAVE Philippe + web 252</p>	<p>Ce pétitionnaire demande une rectification du tracé de la trame bleue située entre les parcelles section AS n°532, 533, 534 et 540 et. Il précise : « <i>Un permis d'aménager a été obtenu le 27/03/2019, sur le document ci-joint la limite de la zone naturelle n'empiète en aucun cas sur l'emprise du lotissement.</i> <i>Je souhaite une rectification du tracé de la zone naturelle et de la zone constructible conformément au document du PA validé le 27/03/2019 avant l'approbation du PLUI le 27/02/2020.</i> » Cf. en annexe plan (web 248)</p> <p>Dans sa 2ème contribution sur le registre (web 252), il rajoute : « <i>Un fossé existant est situé sur la parcelle AS 20 à environ 8 mètres des parcelles AS 466, 530, 531, 532 et 540.</i> <i>Ce fossé n'est pas un cours d'eau naturel ni une surface en eau, c'est un fossé creusé par mon père il y a de nombreuses années.</i> <i>En rappel je joins la copie du courrier adressée à MACS le 20 décembre 2019 concernant ce fossé et également une photo.</i> » Voir photo et plan en annexes (web 252)</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit et en cohérence avec le permis d'aménagé délivré qui cristallise les droits sur ces parcelles. La trame bleue sera réduite à 4 mètres comme les parcelles situées au Nord. Concernant les 60 m<sup>2</sup> basculé par erreur en zone naturelle, ces dernières repasseront en zone urbaine conformément à l'autorisation délivré en 2019 (avant approbation PLUI).</i> »</p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>



### VIEUX-BOUCAU = 3

1	Web 25 – anonyme	<p>Ces pétitionnaires demandent de garder s'il est possible, dans le cas de la rénovation d'une copropriété, de conserver les couleurs des menuiseries déjà existantes afin de conserver l'harmonie déjà présente le PLUI n'acceptant plus que certaines couleurs spécifiques (Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028)</p> <p><i>« Dans le cas d'une copropriété comme la nôtre, où certains copropriétaires envisagent de changer leurs menuiseries, ces derniers doivent se conformer au PLUI et modifier la couleur des menuiseries.</i></p> <p><i>Cependant, étant donné que tous les copropriétaires ne changent pas leurs menuiseries, l'harmonie du bâtiment va être considérablement impactée : certaines menuiseries seront d'une couleur, les autres d'une autre. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>Les demandes sont traitées au cas par cas et en fonction de l'aspect architectural, des dérogations sont possible dans la mesure du respect des règles du PLUI en vigueur. «</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier cette potentielle dérogation.</p>
2	Web 161 - ASSIE Frédéric - Directeur SATEL	<p>Pour tenir compte de l'insertion du projet de construction d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle, des avoisinants, et gérer une transition paysagère entre le bâti et l'espace public, la SATEL demande d'implanter le futur bâtiment avec un recul de 3 m par rapport à l'avenue de Junka dans le cadre d'une concession de travaux. Ce projet comprendra également l'édification d'une Résidence Autonomie qui sera propriété du bailleur social XLHabitat. Le projet architectural se développera dans un seul et même bâtiment sur 2 niveaux (RDC/ R+1), pour une superficie prévisionnelle de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sise au 2 avenue de Junka à Vieux Boucau, sur la parcelle AO 247 d'une contenance de 2 840 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est à ce jour dans le secteur Zone Urbaine du PLUI en vigueur. Son zonage spécifie une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUI. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
3	Web 239 - SOURGEN Marie Laurence	<p>Cette pétitionnaire de l'indivision SOURGEN demande la classification de la parcelle AL 305 en zone U. Elle indique dans son courrier que cette zone est urbanisée, que cette parcelle longe la D652 et est viabilisée. Cf. courrier en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis défavorable. Cette demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Ce type d'évolution du zonage relève d'une lourde procédure de révision générale du PLUI non programmé dans l'immédiat. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUI ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se</p>



		faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
<b>CC MACS = 11</b>		
1	Web 34 – 38 - 99	<p>Le 19 mars, ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas trouvé dans le dossier l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, il précise :  <i>« Dans son avis conforme, la MRAe Nouvelle Aquitaine mentionne : " Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud rendra une décision en ce sens." je ne trouve pas dans le dossier d'enquête la délibération de cette ComCom ou un arrêté de son président statuant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.  Le dossier étant incomplet, je vous demande de bien vouloir émettre un avis défavorable »</i></p> <p>Il précise dans sa 2<sup>ème</sup> contribution (Web 38) : <i>« La procédure pour la 4<sup>°</sup> modification du PLUi de MACS n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine, le dossier d'enquête doit comporter une note de présentation conformément aux dispositions de l'article R.123-8-2<sup>°</sup> du Code de l'environnement. Cette absence de document ajoutée à l'absence de décision de la Comcom MACS pour faire suite à l'avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine prévue à l'article 104-33 du Code de l'urbanisme fait que le dossier d'enquête publique est incomplet et qu'en conséquence, madame la commissaire enquêtrice devra émettre un avis défavorable, sauf à mettre à disposition du public les dits documents pendant 30 jours en prolongeant la présente enquête publique. »</i></p> <p>Dans sa 3<sup>ème</sup> contribution (web 99), il demande des précisions : <i>« suite à ma contribution n°34, pouvez-vous préciser à quelle date, la pièce 1.2 délibération de la CC MACS du 30 janvier 2025, a été ajoutée au dossier électronique, car elle ne figurait pas au dossier lors de sa consultation ayant provoqué ma contribution.  Tout document devant être mise 30 jours à la disposition du public, une prolongation d'enquête s'imposait..... »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« La délibération actant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a bien été prise par le conseil communautaire de MACS le 30 janvier 2025 (délibération n°20250130D06D), conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Cette pièce n'avait effectivement pas été intégrée au dossier au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en raison d'un oubli matériel. Elle a été ajoutée le 21 mars 2025, après signalement et échange avec Madame la commissaire enquêtrice. Cette dernière a estimé que l'intégration de la délibération ne remettait pas en cause la régularité de la procédure. Il est également à noter que cette délibération était déjà disponible sur le site internet de MACS.</i></p>



		<p><i>L'avis conforme de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, pièce essentielle à l'information du public, était bien présent dans le dossier dès le lancement de l'enquête. La délibération du 30 janvier ne faisait que tirer les conséquences de cet avis en dispensant formellement le projet de modification n°4 d'une évaluation environnementale. Elle a été rendue accessible suffisamment tôt dans l'enquête pour permettre sa consultation, en complément du reste du dossier. Enfin, son contenu ne modifie pas le fond du projet ni les éléments déjà soumis à l'avis du public.</i></p> <p><i>Dès lors, l'absence temporaire de cette pièce, rapidement corrigée, n'a pas été de nature à porter atteinte à l'information du public ni à compromettre la régularité de l'enquête. La procédure a donc pu se poursuivre normalement, sans nécessité de prolongation. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice confirme l'absence initiale de cette délibération en début d'enquête publique, et précise qu'elle a été ajoutée au registre dématérialisé ainsi que dans les 24 dossiers papier le 21 mars. Elle considère que ce manquement, bien que regrettable sur la forme, n'a eu aucun impact sur la bonne information du public. En conséquence, elle estime qu'il ne saurait constituer un motif de nature à remettre en cause la régularité de la procédure ni à justifier un avis défavorable.</p>
2	Web 43 – Coline	<p>Cette pétitionnaire demande d'une manière générale si c'est possible de modifier une zone naturelle en zone agricole ?</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à l'exception des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor et Soustons où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. La délivrance du permis sera soumis à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de <b>révision du PLUi</b> prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité si elle a une demande à faire, et de s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.</p>



3	Web 97 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le besoin de garder des zones humides des parcelles en zone N et A.</p> <p><i>« Il est consternant de constater parmi les contributions à l'enquête le nombre de demandes souhaitant le passage en statut constructible de parcelles actuellement classées en zone naturelle ou agricole, ou de contributions niant l'existence de zones de diversité (mention spéciale à la contribution 77 qui veut faire annuler l'existence pourtant avérée d'une zone humide à Messanges pour faciliter la constructibilité de la parcelle au prétexte d'une étude privée manquant singulièrement de sérieux et de partialité). Ces demandes font très majoritairement fi du respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement édictées par MACS dans le cadre du PLUi. Le changement climatique est une réalité. La politique menée par MACS pour limiter l'artificialisation à outrance des sols va dans le bon sens et doit encore être amplifiée. J'attends de cette commission d'enquête de ne pas céder à ces demandes qui n'ont d'autre but que de faire de la spéculation foncière à des fins d'enrichissement personnel au détriment de la collectivité et du bien vivre ensemble. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les demandes de reclassement en zones constructibles sont examinées individuellement, au regard des règles d'urbanisme en vigueur, des études disponibles, et dans le respect des objectifs de préservation fixés par le PLUi. La protection des zones naturelles et agricoles ainsi que la limitation de l'artificialisation des sols sont des priorités clairement affirmées de la politique portée par MACS. Ces principes structurent l'ensemble des choix d'aménagement et encadrent strictement les possibilités d'évolution du zonage.</i></p> <p><i>Par ailleurs, les contributions exprimées lors de l'enquête publique, quelles que soient leur nature ou leur orientation, sont toutes instruites de manière objective. Les décisions prises ne peuvent répondre à des logiques spéculatives et s'inscrivent dans une démarche d'intérêt général, au service d'un aménagement équilibré et durable du territoire. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
4	Web 103 - Betbeder Francis Président Syndicat EMMA	<p>Le syndicat EMMA demande à ce que soit rectifié, ce qu'il qualifie, d'erreurs matérielles de la trame bleue ayant identifié des bassins des stations d'épuration et de traitement de l'eau comme espace en eau à protéger.</p> <p><i>« Ces erreurs matérielles empêchent le syndicat de réaliser tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et à l'extension de ses équipements de traitement. »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« L'observation concerne plusieurs secteurs identifiés à Moliets-et-Maâ (AR 25, AR 26, AO 12), Soustons (CM 176, CM 188, CM 190) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (BD03).</i></p> <p><i>Ces éléments semblent relever d'erreurs matérielles liées à des malfaçons cartographiques lors de l'élaboration du PLUi. Les zones identifiées correspondent en effet à des bassins techniques associés aux stations d'épuration et de traitement de l'eau, qui ne relèvent pas des objectifs de la Trame Bleue. Celle-ci a pour vocation de « protéger pour des motifs d'ordre</i></p>



		<p><i>écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».</i></p> <p><i>Ces sites ne répondant manifestement pas à ces critères, il est proposé de procéder à une redélimitation des éléments de Trame Bleue sur les secteurs concernés. Cette révision permettra la réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement des installations, tout en préservant les éléments effectivement justifiés au titre de la Trame Bleue, notamment sur la parcelle BD03 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, située à proximité immédiate du ruisseau de Maubecq. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs.</p>
5	R-MACS 4 = web 273 registre	<p>Cette personne est venue à la 9<sup>ème</sup> permanence pour demander que les plans graphiques règlementaires soient plus étoffés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préciser les zones qui déroge à la règle générale du règlement ex : zone à 50% de pleine terre</li> <li>- Cohérence avec les obligations légales ex : Seignosse dans une zone à 40% d'emprise au sol avec obligation de 60% d'espace de pleine terre, où mettre les accès ?</li> <li>- Hauteur sur limite. Ex : Tosse 3 m de hauteur trop petit pour y placer une surface habitable qui respecte les normes de construction.</li> <li>- Demande plus de communication avec le service instructeur de MACS avec les professionnels. Les mairies partagent ce besoin où elles sont parfois démunies face à certaines questions.</li> <li>- Pourquoi ne pas organiser des réunions avec les professionnels du secteur pour une bonne communication.</li> </ul> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les documents graphiques du PLUi doivent conserver une lisibilité optimale afin d'être compréhensibles par tous. L'ajout d'informations déjà présentes dans le règlement écrit présente un risque important de surcharge graphique. Une telle accumulation peut nuire à la clarté des documents et aller à l'encontre de l'objectif de lisibilité attendu pour ce type de support.</i></li> <li>- <i>Le document est cohérent avec les "obligations légales".</i></li> <li>- <i>La règle relative à la « hauteur sur limite » s'applique uniquement aux constructions implantées en limite séparative. Elle vise à encadrer la hauteur de ces constructions dans le but de limiter les nuisances potentielles et de prévenir les conflits de voisinage.</i></li> <li>- <i>Le service instructeur de MACS demeure disponible pour toute information, notamment auprès des mairies où elle assure un travail de coopération.</i></li> <li>- <i>Ce type de réunion n'est pas prévu. »</i></li> </ul> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
6	Web 201 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interroge sur les dépenses de la collectivité :  <i>« Réduction des dépenses dans les communes et la communauté de communes : conformément aux objectifs de réduction de la dette française, les collectivités devraient s'engager à plus de sobriété dans leurs dépenses,</i></p>



		<p><i>moins de voitures de fonctions, moins de bureaucratie, moins de milliers de pages de comptes-rendus, moins de structures fantômes, moins d'études illisibles, moins de frais de fonctionnement, moins de doublonnage de fonctions. Chaque collectivité devrait s'engager en conseil municipal et communautaire à œuvrer dans ce sens avec des indicateurs au service des citoyens. Les dépenses publiques ont explosé, les services sont défaillants, et ce sont les citoyens qui paient, sans compter la hausse magistrale des impôts locaux et des taxes en tous genres.</i></p> <p><i>La collectivité se conduit au niveau local et régional comme un seigneur du moyen âge, un ogre jamais rassasié de frais et de dépenses. Nos élus pourraient-ils prendre conscience de cette urgence et inverser la tendance? »</i></p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise :</p> <p><i>« Cette contribution ne relève pas du périmètre ni des objectifs de la modification n°4 du PLUi, qui porte exclusivement sur des ajustements ciblés du document d'urbanisme. Les observations relatives à la gestion budgétaire des collectivités ou à la fiscalité locale sont donc considérées comme hors sujet au regard de la présente enquête publique. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</p>
7	Web 207 – SYDEC	<p>Le SYDEC (Syndicat d'Équipement des Communes des Landes), syndicat en charge de la gestion publique de l'eau potable et de l'assainissement collectif sur les communes d'Angresse, Bénesse Maremne, Capbreton, Magescq, Seignosse et Soorts-Hossegor est venu à 2 permanences pour prendre des renseignements. Une demande spécifique a été faite sur Angresse.</p> <p>Il élargit cette demande de la non application des dispositions des trames vertes et bleues dans l'emprise des sites pour lesquels il existe un équipement public géré par le SYDEC dans la mesure où il aurait potentiellement besoin d'agrandir des ouvrages pour sécuriser le système d'assainissement. Un RDV spécifique devra être fait pour étudier cette demande.</p> <p>Cf. en annexe7 documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fiches récapitulatives des 5 sites prioritaires pour lesquels un projet est en cours dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues avec une réalisation des travaux envisagée sous 2 ans</li> <li>- les fiches récapitulatives des 65 sites d'assainissement collectif et des 13 sites d'eau potable dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues</li> </ul> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : »</p> <p><i>Les emprises signalées par le SYDEC recoupent effectivement des secteurs inscrits au titre de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi. Toutefois, les demandes de retrait ou de modification de ces périmètres ne peuvent recevoir une suite favorable dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, celle-ci ne permettant pas de diminuer les protections instaurées par la TVB.</i></p> <p><i>Concernant les cinq sites identifiés comme prioritaires pour la réalisation de projets à court terme (sous deux ans), il est utile de rappeler que le</i></p>



		<p><i>règlement du PLUi prévoit déjà des possibilités d'intervention, sous certaines conditions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les sites relevant de la Trame Bleue (cours d'eau ou surfaces en eau), les travaux liés à des infrastructures peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer leur nécessité au regard des enjeux environnementaux ;</i></li> <li>- <i>Pour le site inscrit dans un réservoir de biodiversité, ce type d'équipements est d'ores et déjà autorisé ;</i></li> <li>- <i>Sur les secteurs couverts par un Espace Boisé Classé, la jurisprudence admet la possibilité de réaliser des ouvrages enterrés.</i></li> </ul> <p><i>Cependant afin de clarifier le règlement, il est envisagé de mentionner explicitement la possibilité d'y faire passer des canalisations ou ouvrages d'infrastructure souterrains, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas la vocation écologique du site conformément à la jurisprudence du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12 octobre 2000. »</i></p> <p><i>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs et ainsi identifier ensemble les conditions de réalisation des différents projets.</i></p>
8	Web 215 - Catherine Letaconoux- Les amis de la terre	<p><i>Les amis de la terre demandent : « réserves sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux arrivants en terme d'eau potable de qualité et d'assainissement sans perturbation récurrente de l'environnement dans un contexte de changement climatique. »</i></p> <p><i>Voir contribution globale des amis de la terre dans le document 3 pages en annexe</i></p> <p><i>Dans cette partie, la MACS a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des remarques formulées dans cette contribution. Certaines de ces réponses ont déjà été traitées et intégrées dans les différentes contributions classées par commune.</i></p> <p><i>Voir dans le document 3 pages en annexe</i></p> <p><i>« Pour Moliets-et-Maa, la remarque concernant l'emplacement réservé MOL16 est bien prise en compte.</i></p> <p><i>MOL11, 12 et 13 : Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.</i></p>



*Soustons OAP : Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS mais le secteur de l'OAP n°5 n'est pas concerné.*

*Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans le cadre de 4.A. de l'OAP n°5, "la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est." Le projet qui verra le jour devra donc être compatible avec ces principes et enjeux posés dans l'OAP. Plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection règlementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.*

*Protection paysagère à Soustons : La préservation des espaces de pleine terre reste un objectif central du PLUi. Sur Soustons, la modification proposée vise à adapter les règles au contexte local, sans remettre en cause cette ambition. Le taux de 70 % constitue une référence, mais peut être modulé ponctuellement pour tenir compte de la vocation urbaine de certains secteurs. Il ne s'agit pas d'un recul, mais d'un ajustement raisonné entre enjeux de densité et protection des sols.*

*Serres démontables dans les réservoirs de biodiversité : Le règlement écrit du PLUi ne précise pas de durée maximale d'implantation pour les serres démontables dans les réservoirs de biodiversité. Toutefois, leur caractère démontable implique une occupation temporaire et réversible, justement pour limiter leur impact et garantir une compatibilité avec les enjeux écologiques du secteur. Ces dispositifs doivent rester ponctuels et ne pas compromettre durablement les fonctions écologiques des milieux concernés. Cette disposition s'inscrit dans une stratégie d'équilibre entre le soutien à certaines formes de production agricole ou maraîchère et les objectifs de protection de l'environnement portés à l'échelle du territoire. Par ailleurs, l'instauration d'une durée maximale d'implantation ne relève pas du champ de compétence d'un PLUi.*

*Aléa feu de forêt : Suite à l'avis de la DDTM des Landes, la formulation initiale « résineux ou chênes lièges » a été remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec le guide relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne. Ce guide identifie notamment le chêne liège comme une essence combustible.*

*Classe de zones naturelles "à vocation économique" : Ce zonage correspond à des secteurs où des activités économiques existaient déjà avant l'approbation du PLUi, bien qu'ils soient localisés en zone naturelle. L'objectif est de reconnaître cet usage existant tout en encadrant strictement les possibilités d'évolution ou de construction, dans le respect des enjeux de préservation environnementale propres aux zones naturelles. Sur la*



		<p><i>commune de Soustons, 6 secteurs sont concernés et n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification n°4.</i></p> <p><i>Urbanisation route de Tosse (BW 252-1041-1043-1064) : Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun ne peut entraîner une réduction des surfaces agricoles ou naturelles au profit de zones urbaines ou à urbaniser. Ce type d'évolution relève exclusivement d'une procédure de révision.</i></p> <p><i>Ainsi, aucune réduction de ces zones n'a été opérée sur la commune de Soustons dans le cadre de la modification n°4. Au contraire, la surface des zones agricoles et naturelles a augmenté. Depuis 2020, la commune de Soustons a donc vu ces zones non seulement préservées mais renforcées.</i></p> <p><i>Conclusions : Les enjeux liés à la qualité et à la disponibilité de la ressource en eau, qu'il s'agisse de l'alimentation en eau potable ou de la gestion de l'assainissement, sont en effet majeurs pour le territoire de MACS, en particulier dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique. Ils appellent une vigilance collective et une coordination étroite entre les différents acteurs institutionnels concernés.</i></p> <p><i>Toutefois, la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement engagée n'a pas pour objet de traiter ces questions, qui relèvent de politiques sectorielles spécifiques (eau, assainissement, gestion des risques) portées par d'autres documents ou compétences. Cela n'enlève rien à la pertinence des préoccupations exprimées, souvent partagées par les élus et les services, et appelant à une approche transversale et durable de l'aménagement du territoire. »</i></p> <p>Comme déjà répondu ci-dessus, la commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.</p>
9	Web 241 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le règlement concernant les modèles de clôtures autorisés</p> <p><i>« Pourquoi ce choix de lisses espacées de 4 cm et pourquoi pas 3 ou 2 ? Les choix de clôtures du règlement impose une uniformisation du paysage sur toute la communauté.</i></p> <p><i>Ne serait il pas plus judicieux d'interdire tout simplement un mur plein de 2 m de haut sur la voie publique, ainsi que les dispositifs n'assurant pas une certaine pérennité, d'imposer uniquement une hauteur (1.80 m est satisfaisant) et de laisser libre cours aux propositions via le dépôt d'une DP. Ainsi, on obtiendrait plus de diversité du paysage et les autorisations d'urbanisme pourraient être données en adéquation avec l'environnement et l'insertion dans le paysage. »</i></p>



		<p>Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » <i>Le règlement vise à garantir une harmonie paysagère et une cohérence visuelle à l'échelle intercommunale. Dans cette optique, l'encadrement des formes de clôtures répond à un double objectif : limiter les dispositifs trop fermés, qui nuisent à l'intégration dans l'environnement, et éviter une trop grande hétérogénéité qui pourrait altérer la lisibilité du paysage.</i></p> <p><i>Le choix d'un espacement de 4 cm entre les lisses s'appuie sur un équilibre entre transparence visuelle et continuité formelle. Il permet de préserver des vues tout en assurant une certaine unité d'ensemble, sans imposer un modèle unique de clôture.</i></p> <p><i>Plutôt que d'interdire certaines formes de manière ponctuelle (comme les murs pleins de 2 mètres), le règlement propose un cadre commun qui peut être adapté localement, tout en laissant une certaine liberté sur les matériaux, les couleurs et les finitions. Cette approche permet de préserver la qualité paysagère du territoire tout en assurant une certaine diversité dans les solutions proposées. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice considère que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs. Elle comprend, dans ce contexte, qu'ils ne fassent pas l'unanimité parmi les citoyens et puissent susciter des interrogations ou des réserves. Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.</p>
10	Web 244 - Boissy Laurence	<p>Cette pétitionnaire constate que dans le projet de règlement n'est pas traité le sujet de l'implantation et la gestion des dispositifs de collecte des déchets ménagers dans les futures zones à urbaniser, elle soumet une proposition. Cf. détail proposition en annexe 2 pages</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La contribution soulève des enjeux importants en lien avec la gestion des déchets et leur intégration dans les projets urbains.</i></p> <p><i>Toutefois, ces éléments relèvent davantage de la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement que du cadre réglementaire du PLUi.</i></p> <p><i>La modification n°4 n'a pas vocation à encadrer ces aspects techniques, qui pourront être abordés à d'autres moments, notamment via les dossiers d'aménagement ou lors de la révision du PLUi. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de partager cette réflexion dans le cadre de la révision du PLUi.</p>
11	Web 258 - Desclaux Michel – R-LAB 3 = web 281 dossier	<p>Ce pétitionnaire a fait une contribution via le registre dématérialisé en joignant 4 images sans aucun document explicatif associé : carte de MACS avec des cercles rouge entourés, photo avec une sortie de l'eau du tuyau de refoulement à travers des rochers, une liste de pompe de refoulement, une photo d'un chemin indiquant que l'eau remonte.</p>



	<p>Il a ensuite fait une contribution sur le registre papier de Labenne avec un dossier complet de 8 pages (web 281 /285) et les 4 images (web 258) déjà déposées sur le registre dématérialisé.</p> <p>Cette note fait part du manquement du rapport de présentation sur cette enquête publique.</p> <p>Il fait des remarques précises sur les différentes pièces du dossier Cf. détail p 1 à p 4 de son document.</p> <p>A partir de la p5 il fait état du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales avec les 4 images pour illustration.</p> <p>Cf. dossier complet en annexe</p> <p>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : »  <i>« Ces éléments d'observation, de photographie et techniques sur la commune de Capbreton relatifs à la gestion des eaux sont les bienvenus, mais ils ne relèvent pas directement du périmètre de la modification n°4.</i></p> <p><i>« Ils pourront cependant être utiles dans le cadre d'échanges ultérieurs avec les services compétents ou à l'occasion d'une révision générale du PLUi. »</i></p> <p>La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre en considération les éléments soulevés dans cette contribution. Elle suggère, si cela s'avère pertinent, de les intégrer aux réflexions menées dans le cadre de la prochaine révision générale.</p>
--	--

### Résumé partie 3

Il y a eu une véritable mobilisation du public : 247 requêtes avec 285 contributions, 72 personnes en permanence, 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé, 7 309 téléchargements de document ont été réalisés. De nombreux pétitionnaires ont amendé leur requête de dossier complet avec parfois des études environnementales.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.



## 4- Observations du commissaire enquêteur et analyse du dossier

### 4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux 23 communes le 8 octobre 2024.

Les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- Communauté d'agglomération 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
- Comité Régional Conchyliculture
- Préfecture des Landes
- Préfecture de Région
- Région Nouvelle Aquitaine

157

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :

- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

#### Avis favorables sans compléments :

- Saint Martin De Hinx                      Délibération du 29/10/2024
- Saubusse                                      Délibération du 19/12/2024
- Magescq                                      Délibération du 09/12/2024
- Saubion                                      Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025
- Saubrigues                                  Délibération du 12/11/2024
- Angresse                                      Délibération du 9/12/2024
- Azur    Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025

#### Avis favorables avec compléments :

- Benesse Maremne                      Courrier du 09/01/2025
- Capbreton                                      Courrier du 13/12/2024)
- Labenne                                      Courrier 9/12/2024  
et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)
- Messanges                                  Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis  
complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25
- Moliets et Maa                              Courrier du 09/01/2025
- Orx    Courrier du 08/01/2025
- Saint Geours de Maremne              Courrier du 08/01/2025  
Avis complémentaire du 19/02/2025
- Saint Jean de Marsacq                  Délibération du 02/12/2024
- Seignosse                                      Courrier du 07/01/2025)
- Soorts-Hossegor                          Délibération du 16/12/2024



- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024)

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) n'a pas été actualisé pendant l'enquête publique, mais un tableau récapitulatif mis à jour au 29 avril 2025 figure dans le dossier « annexe » de ce rapport.

La commissaire enquêtrice a repris un certain nombre de ces questions dans son PV de synthèse et les a intégrées dans chaque thématique dans son analyse ci-après.



## 4-2 Analyse du dossier

---

### 4-2-1 Pédagogie et complexité des dossiers

Une des principales difficultés rencontrées dans ce type de dossier réside dans sa **complexité technique**, notamment pour le grand public, qui a souvent du mal à comprendre la distinction entre **une procédure de modification** et **une procédure de révision** du PLUi. De plus, lorsqu'il s'agit d'une **modification**, **l'enquête ne porte que sur les éléments concernés par cette modification**, et non sur l'ensemble du document d'urbanisme.

**C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande qu'un effort particulier soit fait en matière de communication et de pédagogie auprès du public**, notamment en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leur objet et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension des citoyens et d'assurer une participation en lien avec l'objet de l'enquête concerné.

La commissaire enquêtrice recommande également de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques (cartes, plans, schémas, vues 3D), qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

#### Améliorations demandées sur la lisibilité du dossier

---

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice suggère des améliorations :

- Un préambule pourrait être ajouté au dossier, reprenant les éléments de la page 10 de la notice explicative, afin de présenter le contexte général de manière plus accessible. Ce préambule devrait être enrichi pédagogiquement, notamment par des exemples concrets permettant de mieux distinguer ce qui relève d'une modification et ce qui relève d'une révision du PLUi. Il serait également pertinent d'y intégrer une projection calendaire des étapes à venir concernant la révision du PLUi.

Ce préambule pourrait être complété par un sommaire clair de l'ensemble des pièces du PLUi, en mettant en évidence celles spécifiquement concernées par la modification n°4. Cela permettrait au public de mieux comprendre pourquoi certaines pièces ne figurent pas dans le cadre de cette enquête publique de modification n°4.

Dans chaque chemise de chacun des dossiers techniques et administratifs, il y avait la liste des pièces du contenu.

Par contre toutes les couvertures des pièces n'avaient pas la même dénomination ou elles étaient incomplètes, ce qui ne permettait pas au public d'identifier facilement les pièces pendant leur consultation. La commissaire enquêtrice l'a rajouté manuellement sur les 24 dossiers papiers.

Les couvertures pourraient être corrigées, conformément aux points suivants :

#### 1. Pièces 3- Annexes du règlement

- Liste du patrimoine pouvant faire l'objet de destination
- Liste des éléments de patrimoine identifiés

Les numérotations 3.1.2.4 et 3.1.2.5 doivent être ajoutées sur les couvertures respectives devant chaque titre.

#### 2. Pièce 6 -Note d'incidence environnementale et son annexe

Les deux documents doivent comporter le chiffre "6" devant leur titre sur leur couverture respective.



### 3. Pièce 1 - Règlement écrit

Le règlement écrit comporte un sommaire détaillé et dynamique sur la version dématérialisée, ce qui peut permettre au lecteur d'accéder directement à la page qu'il veut consulter. En revanche comme il n'y a pas de pagination sur le sommaire de la version papier, il est difficile pour le lecteur de se repérer. La commissaire enquêtrice demande de rajouter la pagination détaillée sur les pages 3 à 6 du sommaire.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise :

« Avis défavorable concernant le dossier d'enquête publique :

- *Ce dernier possède une durée de vie limitée, liée à la durée de l'enquête publique. Le seul document rendu public à l'issue de l'enquête publique sera le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice. Les modifications demandées concernant les numérotations des pages de garde et/ou du sommaire et/ou le contenu de la notice explicative du dossier d'enquête publiques seront inopérantes vis-à-vis du grand public.*
- *Toutefois, les points d'améliorations proposés pourront être mobilisés dans le cadre d'une prochaine enquête publique.*

*Avis favorable concernant les pièces réglementaires du PLUi :*

- *Les sommaires du Règlement écrit et des OAP seront améliorés, intégrant une pagination pour une consultation papier, en plus du sommaire détaillé et dynamique de la consultation dématérialisée. »*

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a insisté sur l'importance de fournir des réponses argumentées à chaque contribution, afin que chaque pétitionnaire puisse saisir les enjeux de cette modification n°4. La MACS en concertation avec les différentes mairies a apporté une réponse à chacune des contributions. Toutefois, certaines demandes formulées par les pétitionnaires excèdent le périmètre de cette enquête. La commissaire enquêtrice avait demandé dans son PV de synthèse d'orienter les pétitionnaires vers les démarches administratives appropriées pour le traitement de leurs requêtes. Elle avait également demandé de préciser un calendrier prévisionnel pour les prochaines procédures. La MACS a indiqué dans son mémoire en réponse que : « *les demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification ont été orientées vers une procédure ultérieure de révision générale du PLUi, non programmé dans l'immédiat. En effet, la révision du SCOT, engagée par MACS en 2024, est une étape préalable avant toute révision générale du PLUi. Le contexte législatif étant mouvant, entre la loi Climat & Résilience et le projet de loi TRACE, les calendriers d'approbations concernant les révisions du SCOT et du PLUi sont incertains (2028 et 2029 selon le projet de loi TRACE).* » La MACS a indiqué également : « *que les éléments de calendriers semblent difficiles à annoncer dans la notice explicative concernant la révision du PLUi, dans un contexte législatif mouvant et à l'approche d'élections municipales en 2026.* »

Il est difficile pour la collectivité d'avancer des dates sur ces prochaines procédures même si la commissaire enquêtrice insiste de l'importance pour les pétitionnaires d'avoir cette visibilité pour la réflexion de leur projet. La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile. Cette information permettrait aux citoyens d'être certains de ne pas passer à côté de l'enquête. Les demandes de constructibilité sont fréquentes lors des enquêtes publiques, en particulier dans le cadre des révisions. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à la prochaine révision, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

#### 4-2-2 Sur le choix de la procédure et motif d'illégalité :

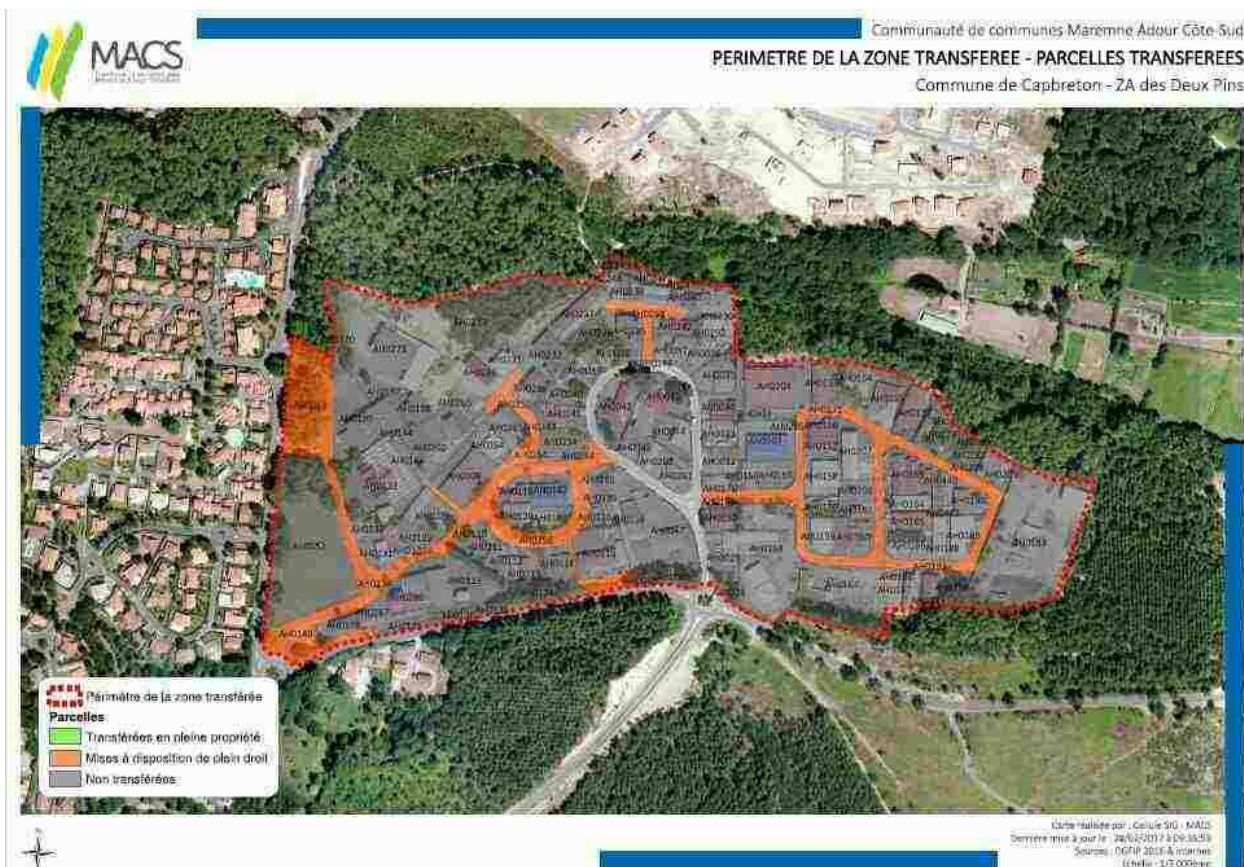
##### 4-2-2-1 Suppression de zone N :

L'Etat dans son avis indique que ces suppressions relèvent d'une procédure de révision et non de modification :

sur la commune de **Capbreton**, la suppression sur les parcelles **AH 184 et AH 183** de l'identification « surfaces naturelles à protéger » et sur la commune de **Magescq**, la suppression d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

*Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan ci-dessous en dans son annexe du mémoire en réponse), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du tissu urbanisé de la zone d'activités des Deux Pins, classée en zone Urbaine au PLUI. »*

161





Concernant Magescq, la MACS indique : « *la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.*

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS, qu'elle juge globalement complètes. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés. Toutefois, elle attire particulièrement l'attention sur la sensibilité de ces corridors écologiques, qui appellent à une vigilance accrue. Elle recommande que toute évolution future de ces corridors fasse l'objet d'une attention renforcée, notamment en matière de préservation de la biodiversité, de continuités écologiques et de gestion durable des milieux.

162

#### 4-2-2-2 Création d'un STECAL :

Concernant la commune de **Labenne** et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**), l'État rappelle que ce dispositif doit conserver un caractère strictement exceptionnel. Il ne s'agit pas d'un simple sous-zonage d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), mais d'un secteur spécifique, dont l'existence doit rester rare, avec des capacités d'accueil limitées et clairement justifiées.

L'État précise dans son avis que le terrain est déjà bâti et qu'il est situé en extension d'un village économique.

Dans son mémoire en réponse, la MACS justifie la création du STECAL : « *dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale. Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques.*

*Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels.*

*En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population.*

*L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti.*

*En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.*

*Ces éléments d'argumentaire ont été exposés auprès de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sur ce projet de création de STECAL. Cette note CDPENAF est versée en annexe de la réponse au présent PV de synthèse.*

De ce fait la MACS n'envisage pas comme le suggère l'État, de reclasser cette parcelle en zone urbaine dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi l'outil STECAL lui semble plus adaptée pour garantir une constructibilité limitée sur ce site. La commissaire enquêtrice souscrit à cette argumentation.



#### 4-2-2-3 Création d'un PAPAG :

L'Etat fait remarquer que dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant, la création d'un PAPAG par la collectivité n'est pas présent. La notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons. ».

La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à la MACS de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques, qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

L'État dans son avis, soulève également un motif d'illégalité relatif à l'assainissement des eaux usées (voir partie 4-2-8 ci-dessous).

#### 4-2-3 Identification ou non des zones humides et demande d'enlèvement ou déplacement de corridors écologique en pas japonais

Concernant les demandes initiales dans les avis des communes, la Communauté de communes MACS a indiqué dans son mémoire en réponse qu'elle les avait toutes acceptées, à l'exception d'une demande émanant de la commune de Labenne, portant sur un corridor de trame verte et bleue. La commune considère que la parcelle AH0107 est un simple boisement de pins maritimes sans valeur écologique particulière, et demande à ce titre la correction d'une "erreur" de classement. La Communauté de communes MACS a émis un avis défavorable, en s'appuyant sur l'Atlas du Conseil Départemental des Landes (CD40), qui identifie ce secteur comme un milieu à enjeux, en raison de la présence de landes non humides issues de la forêt de résineux.

Ce type de question, concernant la qualification des zones humides ou la délimitation des corridors écologiques en pas japonais, reste complexe et sensible. La confirmation ou l'infirmité de leur présence nécessite l'intervention de bureaux d'études spécialisés. Plusieurs requêtes sur ce sujet ont été déposées au cours de l'enquête.

À **Messanges**, certains pétitionnaires ont attiré l'attention sur l'OAP n°2, et plus particulièrement sur les parcelles AB 90, 91, 92 et 93. Ils demandent que ces terrains, actuellement classés comme constructibles, soient définitivement déclassés et rendus inconstructibles, en invoquant la présence de zones humides. En parallèle, d'autres pétitionnaires apportent un rapport de bureau d'étude concluant à l'absence de zone humide sur la parcelle AB 93, ce qui illustre la divergence des analyses sur un même périmètre.

L'Etat dans son avis a également attiré l'attention que des suppressions de corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue relèvent d'une procédure de révision et non de modification.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser les compléments que la MACS envisage de réaliser sur ces problématiques.

La MACS dans son mémoire en réponse indique tout d'abord qu'une différenciation semble nécessaire à opérer entre des évolutions du PLUi impactant potentiellement des zones humides (dont la valeur n'est plus à démontrer) et des évolutions visant à rectifier des malfaçons cartographiques liées à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Elle précise concernant la trame verte et la trame bleue les éléments suivants :



**Concernant la Trame Verte**, sa délimitation réglementaire s'est basée sur des données et cartes environnementales préexistantes mais aussi sur de l'interprétation d'images satellitaires. Certaines erreurs matérielles leur semblent évidentes quand ces protections au titre de la trame verte impactent :

- des zones Urbaines et des lots au sein de Zones d'activités économiques, clairement artificialisés/anthropisés dans la ZAE CASABLANCA de Saint Vincent de Tyrosse ou ayant des sensibilités environnementales nulles dans la ZAE de CAPBRETON (après réalisation d'un inventaire de terrain commandé par MACS)
- des lots d'habitations où les fonds de jardins sont herbacés et clôturés ou les bâtiments sont protégés à Messanges, à Tosse et Seignosse. Concernant l'ancien presbytère à Tosse, partiellement boisé l'ajustement du pas japonais permet de correspondre à la réalité écologique du site, étayée par un bilan sécuritaire des arbres fournissant un état physiologique, bilan mécanique et risque sécuritaire.

Dans la mesure du possible, ces protections environnementales n'ont pas été supprimées mais déplacées en conservant des surfaces équivalentes (ZAE de CAPBRETON, SEIGNOSSE).

L'incohérence est, selon la MACS, évidente avec les objectifs poursuivis par la TVB de « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A Labenne, en plus d'une Trame verte, la parcelle est actuellement classée en zone Naturelle : la réalisation d'un projet nécessitera forcément une révision du PLUI.

**Concernant la Trame bleue**, la délimitation de cette dernière s'est basée sur la cartographie du réseau hydrographique (écoulements et plans d'eau) tel que matérialisé par l'Institut Géographique National (IGN). Cette donnée à l'avantage de l'exhaustivité à l'échelle des 23 communes mais génère des erreurs dans la déclinaison de la Trame Bleue quand des bassins techniques de stations d'épuration sont inclus dans la Trame Bleue : cela relève clairement d'erreurs matérielles incohérentes avec les objectifs de la Trame Bleue qui vise à « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques »

D'autre part, l'application de zones tampons plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUI (U/STECAL ou A/N) et la classification des écoulements (cours d'eau principaux classés, cours d'eau non classés, fossés/crastes, lacs) génère aussi des erreurs matérielles. Cela a amené une modification à TOSSE de la zone tampon.

**Pour finir sur cette problématique elle indique que la question des zones humides est plus délicate.**

Lors de l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLU Intercommunal, l'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. Une préconisation du rapport de présentation d'une zone tampon de 25 m autour des zones humides constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. C'est le cas des demandes formulées à Messanges, Magescq, Tosse, Sainte Marie de Gosse, Saubusse.

Le service urbanisme de MACS s'est alors attachée à vérifier la solidité des nouveaux résultats produits avec l'appui du service environnement de MACS. Deux cas de figure ressortent ;

- Dans 3 cas, les études semblent suffisamment étayées, à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse, qui permettent d'affiner la délimitation de la zone humide au regard des nombreux sondages pédologiques réalisés et des inventaires botaniques précis.
- Dans 2 cas, les études semblent insuffisantes, à Messanges (où un 2<sup>ème</sup> passage sur le terrain est recommandé par le bureau d'études) et à Tosse (où l'analyse botanique n'englobe pas les zones



humides du PLUi localisées dans les fossés).

La MACS précise, à la lecture de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsqu'il est décidé de « réduire 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 ». Pour autant, par le passé, un cas similaire avait été rencontré à Tosse concernant une incohérence dans la délimitation d'une zone humide au sein d'une OAP, qui avait pu être traité dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, sans avis contraires de la part de l'Etat ni de la MRAE.

La MACS termine sur ce point en indiquant que la question reste entière sur le choix de la procédure à mobiliser (modification ou révision) pour intégrer l'affinage de la délimitation des zones humides à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse.

La commissaire enquêtrice partage l'analyse présentée quant à la complexité du choix de la procédure à mobiliser ainsi que de la délimitation des zones humides plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUi (U/STECAL ou A/N). Elle rappelle que la préconisation d'instaurer une zone tampon relève d'un principe de précaution, adopté en raison de l'absence d'une délimitation précise dans le cadre du PLUi, qui doit être maintenue dans ce cas précisément.

Elle reconnaît que, lors de la phase projet, les études environnementales peuvent affiner la délimitation des zones humides. Toutefois, elle souligne que ces études peuvent produire des résultats divergents en fonction des méthodologies employées, ce qui peut entraîner une incertitude dans l'évaluation. Dès lors, elle insiste sur la sensibilité particulière de ces zones humides et appelle à une vigilance accrue quant à leur délimitation et localisation. Elle recommande que toute modification future de leur périmètre fasse l'objet d'une analyse rigoureuse et d'un suivi renforcé, afin de garantir leur protection effective.

#### 4-2-4 Sur les continuités écologiques

L'Etat et la MRAE demandent de définir les règles d'implantation des serres démontables. Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser la rédaction de ces règles. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *la dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d'implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ».*

*Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site. »*

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Toutefois, elle tient à souligner un point de vigilance quant à la part de subjectivité que peut comporter l'analyse de certaines demandes. Elle insiste sur la nécessité de garantir une équité de traitement entre l'ensemble des pétitionnaires, afin d'assurer la cohérence et la légitimité des choix opérés.

#### 4-2-5 Sur les changements de destination

L'Etat dans son avis indique que sur la commune de **Saint-Jean-de-Marsacq**, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf. image ci-dessous,  
Suite à la demande de la commissaire enquêtrice, la MACS confirme que l'annexe du règlement écrit sera bien modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.



Dans son avis, la MRAe recommande de **s'assurer qu'il n'existe pas de conflits d'usage** entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes. La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *La notice explicative (pages 77 à 89) évoque l'analyse produite afin d'autoriser les changements de destination en tenant compte des occupations et contraintes agricoles à Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse et Saint Vincent de Tyrosse. A partir du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture lors de l'approbation du PLUI, l'éloignement de sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage a été vérifié. De plus, la délivrance des permis de construire feront également l'objet d'un avis de la CDPENAF.* »

La commissaire enquêtrice recommande d'une manière générale, un point de vigilance particulier sur les conflits d'usage pouvant émerger entre les changements de destination des bâtiments agricoles (par exemple en logements ou en hébergements touristiques) et les activités agricoles encore en activité à proximité. Elle souligne que ces changements peuvent engendrer des tensions entre les nouveaux usages résidentiels ou récréatifs et les pratiques agricoles traditionnelles (bruit, odeurs, circulation d'engins, horaires d'activité, etc.). Ce type de cohabitation mal anticipée peut nuire à la pérennité de l'activité agricole, pourtant essentielle pour l'économie locale, la souveraineté alimentaire et la préservation des paysages. Dans ce cadre, elle recommande que la collectivité renforce cette réflexion, en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, afin de préserver un équilibre territorial cohérent et durable.

#### 4-2-6 Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les annexes à la notice explicative

Dans son avis, l'Etat indique que le programme d'actions du prochain **PLH** devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Il précise : « *Le PLUI étant un des outils qui permettra de mettre en œuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.* »

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *le PLH n°3 étant en cours d'élaboration, la modification n°4 du PLUI n'a pas pu intégrer ses objectifs. Etant donné l'enjeu crucial que représente la production de logements abordables sur ce territoire, il est certain que le PLUI sera voué à décliner les nouveaux objectifs du PLH et leur répartition à l'échelle des 23 communes, sous forme de modification ou de révision du PLUI.* »



La commissaire enquêtrice recommande que la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

### Sur la commune de **Capbreton** **Sur le volet loi littoral**

L'Etat demande une justification et une traduction dans le règlement de l'extension limitée de l'urbanisation pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : *« La délimitation des Espaces Proches du Rivage, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.*

*Afin de garantir une meilleure lisibilité de cette articulation, il est proposé de faire figurer explicitement, au sein des OAP concernées, la mention de leur inscription dans les Espaces Proches du Rivage, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.*

*Ce dernier précise notamment qu'« au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».*

*Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées. »*

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

### **Sur le volet des risques naturels**

L'Etat indique que l'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.

La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau.

L'OAP évoque une « mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles) », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).

Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).

La MACS dans son mémoire en réponse précise : *« Concernant la zone bleue, par souci de clarté, des rappels seront effectués concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, prime sur les règles du PLUi.*

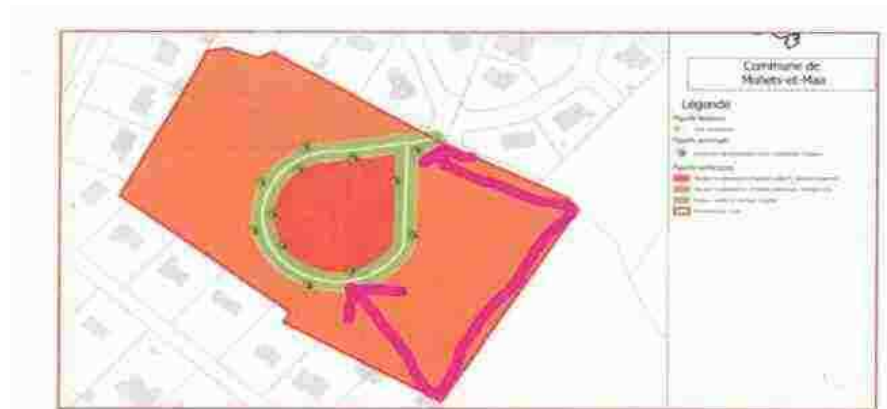
Concernant la zone rouge Rsr du PPRL, il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.

Sur le sujet des murs bahuts, Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction. Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRL (et dans le cas de cet avis, en lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de murs bahuts ne pourra être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

Sur la commune de **Moliets-et-Maâ OAP n° 3**

L'Etat indique que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). L'Etat rappelle qu'un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement.



La MACS dans son mémoire en réponse précise : « L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP. »

Sur d'autres communes, la Chambre d'agriculture indique un point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « L'avis émis par la Chambre d'agriculture sur ce point, en préparation de l'approbation du PLUi en 2020, a été pris en compte. En effet, des zones tampons



*inconstructibles de 20 m ont été définies à travers la création d'espaces de nature à préserver à Tosse (au Nord de l'OAP n°6), à Soustons (au Nord de l'OAP n°6) et Saubusse (au nord de l'OAP n°2).*

#### 4-2-7 Sur la création des emplacements réservés à Moliets-et-Maa

Sur la création d'un emplacement réservé **MOL16**, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*»

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUi, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineure sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels.*

*Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, notamment l'obligation de réaliser des cheminements non cimentés et non bitumés dans ces contextes sensibles. Le projet devra s'y conformer le moment venu. »*

Sur la création d'un **emplacement réservé MOL 15** pour le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise qu'il s'agit d'un projet de rénovation du bâtiment existant, sans générer d'extension de l'urbanisation.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

#### 4-2-8 Sur le volet assainissement

Sur l'**assainissement des eaux usées**

L'Etat précise que la note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, **à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx**, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes. Cependant, il faut noter que **les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle**. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénesse.:Maremne): 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse: 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets: 16 383 EH,



- STEP de Saubrigues: 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice demande si la MACS va reprendre **les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables**, comme le demande l'Etat. Dans son mémoire en réponse, elle indique : « *il n'est pas prévu de réaliser de nouveau calcul. En effet, concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du dossier complet, incluant notamment cette auto-évaluation, n'a émis aucune observation sur le sujet.*

Comme déjà indiqué, **la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle.** Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. **Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.**

S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.

Ainsi, **malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions.** L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.

Concernant plus spécifiquement la **station d'épuration de Saint-Martin-de-Hinx**, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux.

Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution



de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive.

**Un projet d'envergure plus important, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.**

La commissaire enquêtrice recommande à la MACS d'intégrer, lors de la prochaine révision générale, les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les effets de la variabilité saisonnière sur les charges d'assainissement des eaux usées.

171

### Sur l'assainissement des eaux pluviales à Saint-Vincent-de-Tyrosse

La modification n°4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :

- que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle,
- l'accord du gestionnaire du réseau.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a interrogé la MACS pour savoir comment elle va pouvoir **rappeler au public que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.** Dans son mémoire en réponse, elle indique : « Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée.

*Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha. L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter au maximum les impacts sur le fonctionnement des réseaux et à prévenir tout risque de non-conformité en période de pluie.*

*Sur le lien avec le grand public, il est à rappeler que MACS intègre la gestion des eaux pluviales dans son PLUi et les communes détiennent des schémas et sensibilisation au sujet. MACS agit sur la gestion des eaux pluviales par une planification intégrée (via le PLUi), l'élaboration de schémas directeurs et de zonages communaux, la promotion de solutions à la parcelle, la sensibilisation des habitants, et la mise en œuvre d'actions pour limiter les pollutions et les risques d'inondation.*

#### 4-2-9 Sur le volet des risques naturels

Sur le **risque inondation** et la prise en compte de l'atlas des zones inondables, l'Etat indique que le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF.

Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme **le remplacement de la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort »** dans les documents graphiques d'Azur et de Soustons, comme le demande l'Etat.

#### Sur le risque incendie de forêt


Page 43 du règlement, l'Etat indique de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.



Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : « La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « **essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables** », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.

#### 4-2-10 Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40),

Concernant cet avis, la MACS donne des éléments de réponses :

	Document	Page	Chap	Pièce du PLU	Libellé
1	 1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	36	A10	RÈGLEMENT Aspect extérieur Des constructions	La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire.  L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée
2	1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	43	A11	RÈGLEMENT Degré 2 Capbreton	L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du Territoire
3	1.5.3 Notice Explicative M4 PLUi	164, 181	OAP	OAP 1 et 3 Capbreton	Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ».  - La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction

172

« **[Observation 1]** Le choix d'encadrer l'usage des **toitures terrasses** vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation adaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune.

L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi.

Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.

**[Observation 2]** L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert).

Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer



*un compromis acceptable.*

*Concernant les éléments d'harmonisation dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.*

**[Observation 3]** Le terme de « **ferronnerie** » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document. Sur les ouvertures, la phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : **"Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."**

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité. Toutefois, elle attire l'attention sur l'observation n°2 concernant les clôtures, considérant que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs et demanderaient plus de justification auprès du public.

Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cela va également contribuer à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

#### 4-2-11 Avis des communes et questions spécifiques

##### 4-2-11-1 Mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées

Suite aux différents avis formulés par les communes, la MACS a recensé l'ensemble de ces retours dans un mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et par les communes, en amont de l'enquête publique.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS dans ce mémoire. Estimant qu'elles sont complètes et satisfaisantes, elle ne formule pas de compléments particuliers. Elle demande que l'ensemble des demandes issues de ces premiers avis soient bien intégrées dans la présente modification du PLUi.

Au cours de l'enquête, l'avis de l'État a été communiqué, et certaines communes (Bénesse-Mareme, Capbreton, Magescq, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Soorts-Hossegor) ont formulé de nouvelles observations. Bien que ces remarques aient déjà été intégrées par la commissaire enquêtrice dans son procès-verbal de synthèse, elle a demandé que le dossier « mémoire en réponse aux avis des PPA » soit également actualisé afin d'y intégrer explicitement ces nouvelles demandes des communes ainsi que celles des services de l'État. Cette mise à jour a été effectuée et figure désormais dans le dossier numérique « annexe ».

Suite aux questions soulevées par le public, la commissaire enquêtrice souhaite **attirer l'attention sur plusieurs points spécifiques concernant certaines communes.**

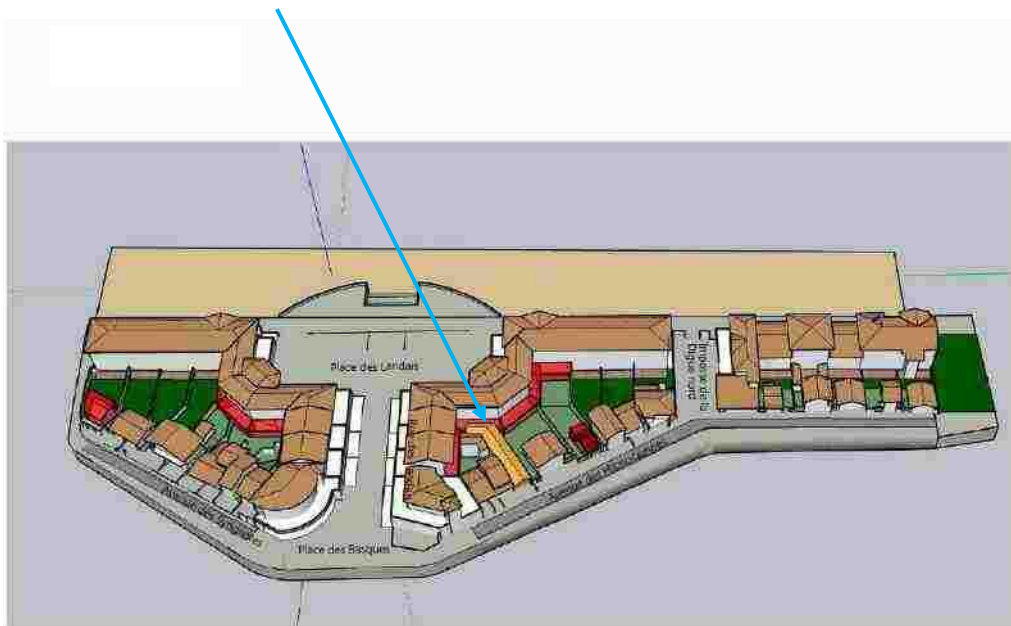
## 4-2-11-2 Soorts-Hossegor

### 4-2-11-2-1 Ilot des landais

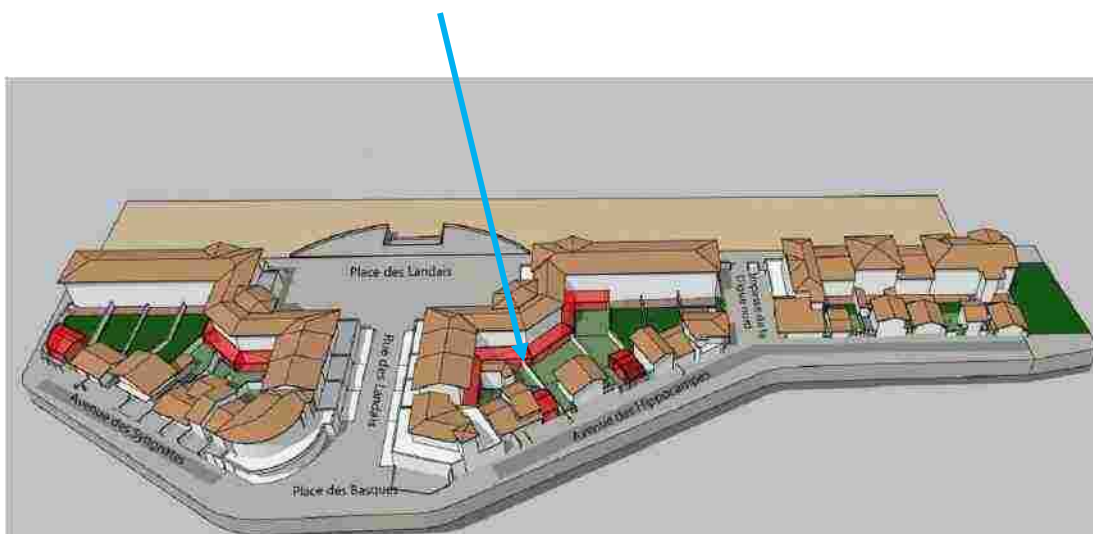
Concernant la levée du PAPAG et plus précisément concernant l'îlot Gomez/îlot des Landais, lors de la réunion du 19 mars avec les propriétaires, il a été annoncé que le document daté de juillet 2024 présentant le plan de masse par l'architecte Isabelle Joly devait être mis à jour avec la vue 3D corrigée sur toutes les pages notamment pour le bâtiment « Saisai » qui ne doit plus être représenté avec cette emprise. Cette parcelle étant soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines.

Ce document n'a pas été versé pendant l'enquête et la commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse la confirmation que ces plans seront bien corrigés afin de ne pas laisser visuellement un élément non conforme.

174



La MACS dans son mémoire en réponse a mis à jour certains plans et indique : « *Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).* »





L'Etat dans son avis fait des remarques concernant les annexes à la notice explicative et demande de le retravailler : « si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme « bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ».

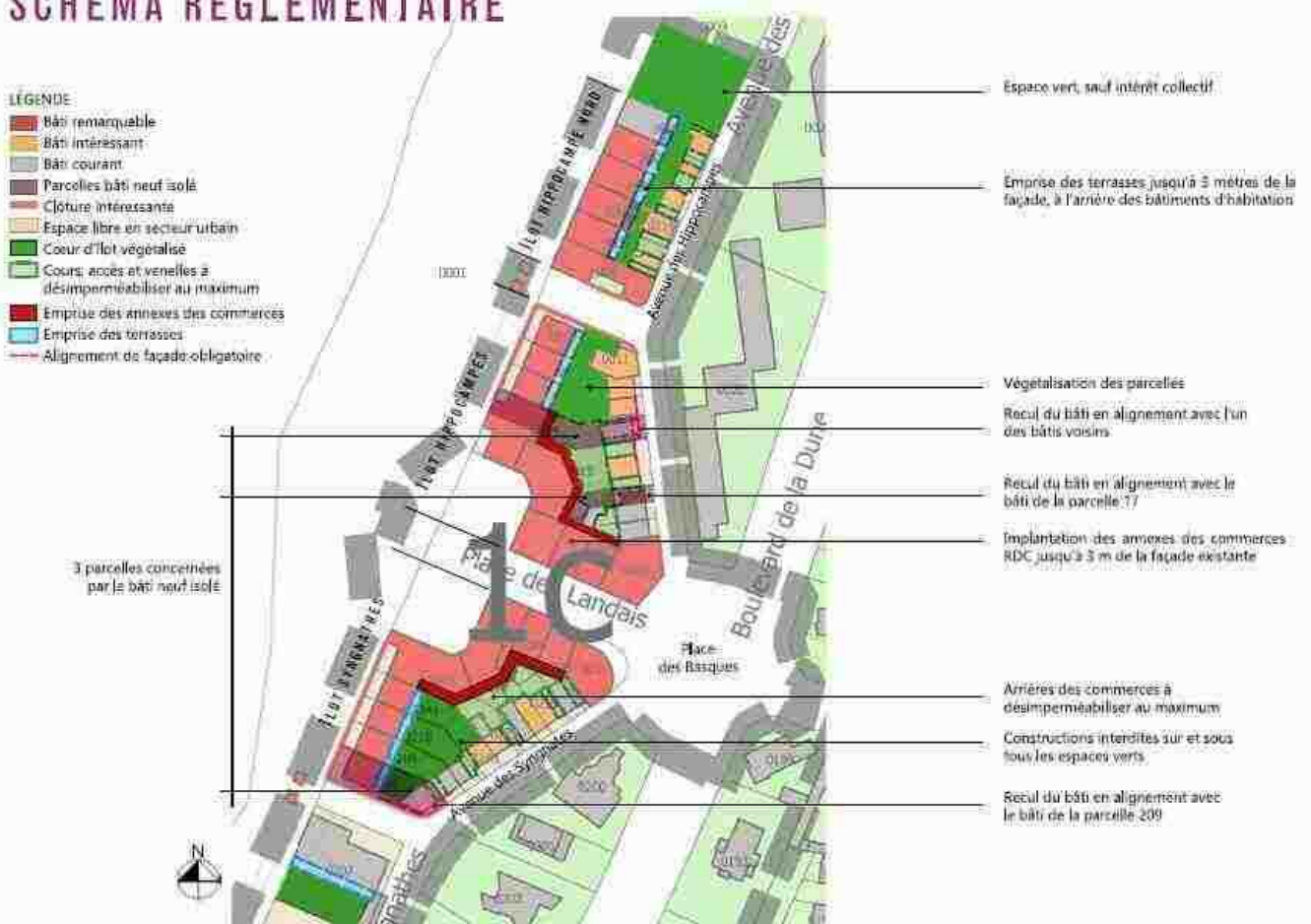
Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire.

Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. ».

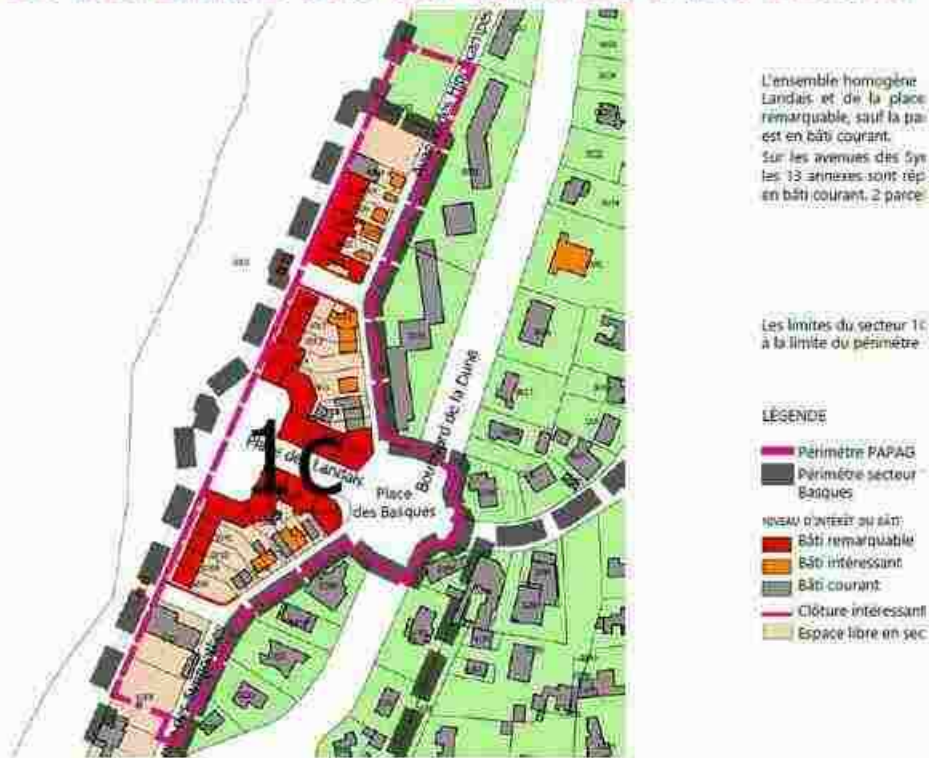
La commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse de préciser comment les annexes vont être retravaillées.

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique que : « des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D. »

## SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE



## PLAN DE REPÉRAGE DES CATEGORIES DANS LE SPR



Beaucoup de pétitionnaires ont fait des contributions sur cet îlot et déplore le manque de concertation en amont. Certains disent ne pas avoir été prévenu de la réunion du 19 mars.

La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse a demandé à la MACS d'organiser une autre réunion en invitant bien tous les propriétaires avec l'ABF et de finaliser cette concertation édictant les nouvelles règles d'urbanisme.

La MACS a répondu par la négative dans son mémoire en réponse et justifie sa réponse : « *L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. L'ensemble des propriétaires ont été conviés à cette réunion publique du 19/03 dont les invitations ont émané d'un des habitants, M. Philippe BOULLAND, porte-parole des habitants du quartier. Cette réunion a été mise en place pour répondre aux sollicitations de propriétaires qui avaient sollicités la commune en amont et pour permettre à la Commissaire- Enquêtrice de comprendre l'étude de sortie du PAPAG et d'avoir divers points de vue, ce que la réunion a permis d'obtenir.*

*La personne évoquant une soi-disant confidentialité de cette réunion publique était bien présente à ladite réunion, en visio.*

*Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés : plus de 40 contributions ont été émises à Hossegor (commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons) dont 28 concernent l'îlot Gomez. Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et Site Patrimonial Remarquable très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable.*

*Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et compte tenu du calendrier d'approbation de la modification n°4, il n'est pas prévu d'organiser une nouvelle réunion de concertation. »*

La commissaire enquêtrice a effectivement relevé un manque d'information en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.



Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

La commissaire enquêtrice attire l'attention sur certains éléments de rédaction qui demeurent imprécis. Cette imprécision ouvre la voie à des interprétations variées et à des différences de traitement. Au final, ces dérogations pourraient apparaître comme subjectives et difficiles à justifier auprès des habitants.

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé que cette disposition soit précisée et encadrée, afin qu'elle n'ouvre pas la voie à des dérogations, mais qu'elle établisse des règles claires encadrant l'implantation des constructions et bâtiments, notamment par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'aux voies et emprises publiques.

En réponse, la MACS indique : « Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'îlot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation. La demande de M. BARDAJI (Web 245) est révélatrice de points de blocage rencontrés, liées aux incohérences entre SPR et PLUi. Il s'agit bien d'améliorer l'application des règles d'urbanisme en permettant une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR. »

Même si cette dérogation ne va pas concerner l'îlot des landais, la commissaire enquêtrice précise qu'une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles seront accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.

Pour finir, même si cela dépasse le cadre de cette enquête publique, la commissaire enquêtrice insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène des règles par l'ensemble des propriétaires concernés sur l'îlot des landais. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre les citoyens. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.

#### **4-2-11-2-2 Emplacement réservé AB 204**, située au 483 boulevard de la dune

La parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé depuis longtemps, la justification de ce classement n'a apparemment jamais été donné.

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé de justifier cet emplacement réservé et d'indiquer précisément le projet d'aménagement prévu avec son calendrier et a suggéré d'organiser une réunion entre le propriétaire, la Communauté de communes MACS et la commune afin de clarifier ce litige qui perdure depuis longtemps.

Dans son mémoire en réponse, la MACS répond : « Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi. »

La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre les 3 parties, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est regrettable qu'aucune justification précise de la finalité de l'emplacement réservé en question n'ait été apportée au pétitionnaire depuis sa mise en place. Une telle carence nuit à la lisibilité de l'action publique et à la confiance des administrés dans les procédures d'aménagement.



En conséquence, la commissaire enquêtrice demande à ce que le projet porté par la commune pour ce secteur soit clairement présenté au pétitionnaire afin qu'il puisse être informé des intentions réelles de la collectivité et que le dialogue puisse être rétabli dans un cadre constructif.

#### 4-2-11-3 Seignosse

L'OAP n°4 suscite de vives inquiétudes, en particulier en ce qui concerne le nouvel aménagement prévu ainsi que la suppression annoncée des arbres de l'allée centrale de l'avenue Chambrelent, entre les Bourdaines et son extrémité au Penon.

La commissaire enquêtrice demande dans son PV de synthèse s'il ne serait pas opportun d'organiser une réunion publique, afin de présenter le projet plus clairement et d'échanger directement avec les riverains, dont une partie semble ne pas avoir été suffisamment informée ou associée à la démarche. La MACS dans son mémoire répond que le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. « *L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet actuellement d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement (questionnaire, permanences, déambulations) »*

Effectivement, l'aménagement « Cœur de Penon » a fait l'objet d'une concertation lancée le 11 avril 2025 pour une durée de 15 jours, s'achevant le 26 avril 2025. La commissaire enquêtrice prend acte de cette démarche, mais exprime des réserves quant à la brièveté de la période de concertation. Elle reste dubitative sur l'efficacité d'un tel délai pour permettre une réelle participation du public et s'interroge également sur le niveau de communication mis en œuvre pour informer les habitants de cette concertation.

<https://seignosse.fr/agenda/concertation-coeur-du-penon-permanences-et-deambulations-samedi-19-avril#:~:text=La%20concertation%20du%20projet%20du%20Penon%20vient%20%C3%A0,sur%20le%20projet%20%C2%AB%20%C5%93ur%20du%20Penon%20%C2%BB.>

La commissaire enquêtrice espère que l'ensemble des citoyens concernés ont bien eu connaissance de cette concertation. Elle demande à ce que le bilan de cette dernière soit communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, elle recommande à la collectivité d'engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement.

#### 4-2-11-4 Soustons

Concernant la mise en place d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines de Soustons Plage, cette possibilité avait déjà été évoquée lors de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLUi.

La commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires.

Une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.

#### 4-2-11-5 Saint-Jean-de-Marsacq

Le 7 avril, la commune a formulé, via le registre papier, une demande de suppression de la parcelle A72 du STECAL "Loisirs", afin de la reclasser en zone N, sans aucune justification. Un tel déclassement aurait pour conséquence directe d'empêcher le Centre de tir sportif de la Côte d'Argent de poursuivre son activité, alors même que celle-ci semblait avoir été préalablement acceptée par la commune.



Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé si la MACS envisage d'accepter cette demande de suppression. Si oui, de la justifier et si le propriétaire du centre de tir allait être indemnisé des investissements déjà réalisés sur ce site.

Dans son mémoire, la MACS répond :

*“Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indiquée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.*

*D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association. Quant aux études environnementales, la mairie n'est pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.*

***Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus. Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4.”***

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la collectivité à se rapprocher du propriétaire afin de définir les conditions de cette activité.

#### 4-2-12 Harmonisation réglementation sur tout le territoire de la MACS

**Dans son avis, l'Etat dans sa conclusion** indique pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets.

Il s'agit notamment :

- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage

Dans l'intérêt communautaire, l'Etat invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.

*Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : « Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée.*

*Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.*



La commissaire enquêtrice souligne l'importance de favoriser une meilleure harmonisation entre les communes afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences. Une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pourra être engagée comme l'indique la MACS dans son mémoire en réponse.



## EN CONCLUSION

Après analyse du dossier, la commissaire enquêtrice estime que le projet de modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) proposé est cohérent et tient compte des contraintes réglementaires imposées.

De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours pleinement aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

L'une des difficultés de ce type de dossier est sa complexité, en particulier pour le grand public, qui a souvent du mal à distinguer une **modification** d'une **révision** du PLUi. De plus, une enquête liée à une modification ne porte que sur les éléments modifiés, et non sur l'ensemble du document. La commissaire enquêtrice souligne l'importance d'une **information claire et accessible**.

C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande de renforcer la **communication et la pédagogie**, en particulier en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leurs objectifs et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension du public et d'encourager une participation ciblée.

Elle attire notamment l'attention sur la prochaine **enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi**. Celle-ci portera sur les 8 communes littorales, dans le cadre de l'application de la **loi Littoral**. Dans certains quartiers excentrés, déjà urbanisés, de nouvelles constructions pourraient être autorisées sous conditions, uniquement par densification du bâti existant (sans extension). De même, concernant la prochaine révision allégée ou générale, il est important de souligner que les demandes de constructibilité sont fréquentes lors de ces enquêtes publiques. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à ces prochaines procédures, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, des Personnes Publiques Associées et de ce rapport, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (cf. article L163-6 du Code de l'urbanisme).

La commissaire enquêtrice approuve le projet de la modification n°4 du PLUi et demande à la MACS d'intégrer toutes les éléments repris dans ce rapport. Elle recommande notamment de :

- Transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile.
- Définir et encadrer au mieux les règles d'implantation des serres démontables.
- L'effort de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) devra être poursuivi afin d'atteindre à horizon 2031 l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat résilience de réduction des consommations d'espaces NAF de 50 % par rapport à la période antérieure



- **Intégrer dans la prochaine révision du PLUi**

- **Logement et immobilier** : Déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 et leur répartition à l'échelle des 23 communes avec la réévaluation des objectifs de production de logements sociaux et l'exploration de nouveaux outils mobilisables à la suite de la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment en matière de régulation des locations de courte durée ou des résidences secondaires.

Une réflexion sur le logement locatif et sur l'évolution du marché immobilier à l'échelle du territoire serait utile, à l'image de ce qui a été mené au Pays basque.

- Une réflexion concernant les **changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes**, en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, pour éviter les conflits d'usage.

- **Assainissement des eaux usées** : faire les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les **effets de la variabilité saisonnière** sur les charges d'assainissement.

- Une réflexion sur certaines modifications réglementaires qui devraient faire l'objet d'une **modification globale** voire généralisée à l'échelle de la MACS :

- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N.

- Justifier les choix relatifs aux **règles d'emprise au sol entre les communes**, afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences et engager une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une meilleure harmonisation entre les communes.

- Lancer une réflexion à l'échelle de tout le territoire de la MACS, comme cela a été initié à Soustons, pour instaurer un régime de protection écologique ou paysagère des zones boisées avec la mise en place d'une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage qui pourrait s'inscrire dans le cadre d'un Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) pour renforcer la politique de préservation du paysage. La MACS peut s'appuyer sur des associations comme par exemple le collectif Gaillou/ Bouhèbe à Capbreton qui a déjà fait un travail de recensement et d'autres associations.

- Organiser des réunions publiques en amont des projets qui permettrait d'associer les citoyens aux décisions, de mieux expliquer les enjeux et d'éviter certaines oppositions en recueillant plus tôt leurs remarques, notamment à : Capbreton (quartiers du Gaillou et de Bouhèbe), Messanges (OAP n°2 et l'aménagement de la future zone d'activités économiques), Moliets, Saint Vincent de Tyrosse OAP n°5).

- **Seignosse- Le penon**

Concernant l'aménagement « Cœur de Penon » qui a fait l'objet d'une concertation du 11 au 26 avril 2025, le bilan de cette dernière devra être communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, la collectivité devra engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement dans le cadre de cette enquête.



- **Soorts-Hossegor**

- **Parcelle : AB204 emplacement réservé**

Justifier l'emplacement réservé et organiser une réunion entre, la commune, la MACS et le propriétaire, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner en co-construction le projet.

- Veiller, par le biais des services instructeurs de la commune ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles, particulièrement sur l'îlot des landais.

- Porter une vigilance particulière aux dérogations soumises à l'accord de l'ABF, qui devront être clairement justifiées et motivées pour garantir transparence et équité.

- **Soustons**

Compléter le rapport de présentation et les documents graphiques pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG.

L'avis motivé par la commissaire enquêtrice fait l'objet d'un document distinct, mais joint à ce dossier, pages suivantes.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025

La commissaire enquêtrice

Marion Thenet



# CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE



## Rappel objet de l'enquête :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) 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.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux communes le 8 octobre 2024 pour avis aux Personnes Publiques Associées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.



La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

### Déroulement de l'enquête

Marion Thenet a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

Neuf permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr) ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>.

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur sur les avis de publicité dans la presse locale, l'affichage auprès des panneaux dans les 23 mairies et au siège de la MACS. Les certificats d'affichage des 23 mairies et de la MACS attestent du maintien de l'affichage durant toute la durée de l'enquête (Cf. en annexe de ce rapport).



Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié sa synthèse des observations dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet :

## **DOSSIER ADMINISTRATIF**

### **01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

1.3 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024

1.4 Délibération de la CC MACS n°20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025)  
cf. ci-dessous partie 2-5

### **02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS**

2.1 Avis des communes

2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

### **03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE**

### **04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ**

5.1 Avis d'enquête

5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

## **DOSSIER TECHNIQUE**

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)

1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

### **3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT**

3.1.1 – Règlement (216 pages)

#### **3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT**

3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)

3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)

#### **3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES**

3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire

3.2.2 – Règlement graphique ; mixité

3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol

3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur

3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine

3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue



- 3.2.9a – Règlement graphique ; risques
- 3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt
- 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

#### 4- ANNEXES PLUI

4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 - NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

188

#### L'enquête publique a donné lieu à 285 contributions :

- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé,
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent,
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS,
- 11 courrier mail ont été envoyé.

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisés.
- De nombreux pétitionnaires ont amendé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine : destination des constructions, caractéristiques urbaines**, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

#### Observations des Personnes Publiques Associées :

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :

- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

**Avis favorables sans compléments :**

- Saint Martin De Hinx Délibération du 29/10/2024
- Saubusse Délibération du 19/12/2024
- Magescq Délibération du 09/12/2024
- Saubion Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025
- Saubrigues Délibération du 12/11/2024
- Angresse Délibération du 9/12/2024
- Azur Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025

**Avis favorables avec compléments :**

- Benesse Maremne Courrier du 09/01/2025
- Capbreton Courrier du 13/12/2024
- Labenne Courrier 9/12/2024  
et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025
- Messanges Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis  
complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25
- Moliets et Maa Courrier du 09/01/2025
- Orx Courrier du 08/01/2025
- Saint Geours de Maremne Courrier du 08/01/2025  
Avis complémentaire du 19/02/2025
- Saint Jean de Marsacq Délibération du 02/12/2024
- Seignosse Courrier du 07/01/2025
- Soorts-Hossegor Délibération du 16/12/2024
- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024

Des demandes ont été formulées que la commissaire enquêtrice a intégré dans son rapport.

---

**Avis de la commissaire enquêtrice :**

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, avoir étudié les observations écrites formulées du public, des Personnes Publiques Associées (PPA) et avoir étudié le mémoire en réponse du PV de synthèse et enfin avoir procédé à sa propre analyse, la commissaire enquêtrice :

**Constata que :**

- La communauté de communes Marennes Adour Côte Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 qui nécessite la réalisation d'une enquête publique.
- L'information du public a été conforme aux textes réglementaires en vigueur.
- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et réglementaire.
- L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.
- La prescription de mise à l'enquête de ce projet a été intégralement respectée.

**Considère que :**

- Les informations transmises par la collectivité étaient suffisantes.
- Cette modification vise à favoriser la densification de certains secteurs en zone urbaine, par l'adaptation ou la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générant un potentiel de 500 logements supplémentaires et renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
- Cette modification conduit principalement à densifier des secteurs urbains et à restituer d'autres secteurs urbains aux espaces naturels. En particulier, elle vise à réduire le potentiel constructible d'autres secteurs, notamment en restituant 19 hectares classés en zone urbaine à la zone naturelle (N) pour tenir compte de l'atlas des zones inondables autour du lac de Soustons, 2,7 hectares à Soustons afin de protéger des boisements dévolus à la sylviculture, et en délimitant des espaces boisés classés sur d'autres communes (1,5 hectare environ).
- L'avis des PPA et des organismes associés ne remettent pas en cause le projet mais donnent des recommandations pour parfaire le dossier et font état de remarques dont la collectivité a tenu compte.

190

Pour toutes ces considérations et les raisons évoquées dans ce rapport et après avoir entendu les représentants de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, **la commissaire enquêtrice émet un avis favorable** à la modification n°4 du PLUi, telle que défini dans les documents soumis à l'enquête publique avec les 2 **réserves suivantes** :

- 1- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse (présenté en partie dans l'annexe de ce mémoire en réponse daté d'avril 2025) seront mis à jour en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux.
- 2- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : concernant les dérogations soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France demandées par la mairie durant l'enquête, le règlement écrit précisera clairement l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025  
La commissaire enquêtrice  
Marion Thenet



# ANNEXES



- Désignation de la commissaire enquêtrice
- Prescription de l'enquête publique de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud
- Avis d'enquête publique
- Publicités Sud-Ouest et Les annonces landaises
- 24 Certificats d'affichage



La commissaire enquêtrice a annexé à ce rapport un **dossier numérique** rassemblant :

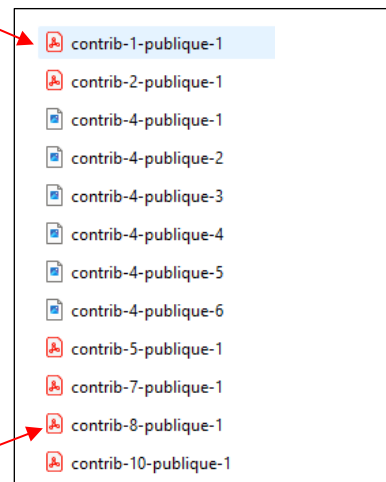
- Le PV de synthèse/mémoire en réponse avec son annexe
- Le mémoire en réponse V2, datée du 29 avril 2025, aux avis des PPA
- L'ensemble des pièces jointes des contributions, ainsi que les copies des registres papier et des courriers reçus. Chaque annexe porte un numéro correspondant à celui de la contribution, ce qui permet une identification facile. Comme l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, ont été intégrées au registre dématérialisé, elles ont une dénomination également « web ».

Exemples :

- La contribution web 1, première versée sur le registre dématérialisé comportait une pièce jointe qu'on retrouve en contrib 1

R= Registre

C= Courrier



- La contribution « R-SVT-1- Sydec = web 8 registre », provient du registre papier de St Vincent de Tyrosse et a été versé au registre dématérialisé qu'on retrouve en web 8 = contrib 8

	Abréviation
CC MACS (siège)	MACS
ANGRESSE	ANG
BENESSE-MAREMNE	BM
CAPBRETON	CAP
JOSSE	JO
LABENNE	LA
MESSANGES	ME
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	SJM
SAINT-MARTIN-DE-HINX	SMH
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	SVT
SAUBION	SION
SEIGNOSSE	SEI
SOORTS-HOSSEGOR	SH
SOUSTONS	SOU

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DECISION DU

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU**

23/12/2024

N° E24000113 /64

**Le président du tribunal administratif****E- Décision désignation commission ou commissaire du 23/12/2024****CODE : 1**

Vu enregistrée le 29/11/2024, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Marenne Adour demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Marenne Adour, à Madame Marion THENET et à Madame Liliane OTAL.

Fait à Pau, le 23/12/2024

la vice-présidente,

Sylvande PERDU



Arrêté n° 20250211A06

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

**OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le président de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS),

*VU le code général des collectivités territoriales ;*

*VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;*

*VU le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier ;*

*VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;*

*VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;*

*VU le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;*

*VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ;*

*VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique, de consultation et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;*

*VU 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 » ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU les 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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;*

*VU 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, ...);*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;*

*VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 et la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;*

1



VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n° 4 du PLUI de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame THENET Marion en qualité de commissaire enquêtrice et Madame OTAL Liliane en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 4 du PLUI ;

VU l'avis conforme n° 2024ACNA135 du 4 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n° 4 du PLUI de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

## ARRÊTE

### Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire.

L'enquête publique sera ouverte à compter du jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus, pour une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Avant approbation, ces éléments seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les mairies des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 4 sera exécutoire et opposable.

### Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

### Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier de modification du PLUI, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas « ad hoc ».

En effet, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUI de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas « ad hoc » concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme le 4 décembre 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. S'appuyant sur cet avis conforme, le conseil communautaire a délibéré le 30 janvier 2025 sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification n° 4 du PLUI.



L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 4 du L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° intercommunal et soumis à enquête publique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



#### Dossier de modification n° 4 du PLUI :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUI précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- l'avis de la CDPENAF ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant une commissaire enquêteur ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUI comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ces annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- les documents graphiques modifiés ;
- le règlement écrit et ses annexes, modifiés, notamment :
  - annexe : liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N,
  - annexe : liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les communes de Capbreton et Vieux-Boucau,
- les annexes du PLUI : annexe Taux des Taxes d'Aménagement - Commune de Seignosse,
- note d'incidence environnementale et son annexe.

#### Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique du jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- dans les 23 mairies concernées, il est précisé que le dossier technique de chaque commune comporte uniquement les éléments spécifiques à cette dernière.



Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12h
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8h30-12h00 (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00 - 18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h
	MAGESCOQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi : 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00 - 16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00-12h00 - 14h00-17h00 - Mercredi : 9h00-12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINTE-MARTIN-DE-HINX	- Lundi, Mercredi : 9h00-12h et 14h00-17h30 - Jeudi : 9h00-12h - Mardi et jeudi après-midi : fermé - Vendredi : 9h00-12h et 14h00-16h30
	SAINTE-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi - mardi 08h00-12h00 / 13h30-17h30 - Jeudi 08h00-12h00/13h30-18h00 - Vendredi : 08h00-12h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h15 - Mardi et jeudi : 13h-18h15
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00	
SOUSTONS	- Lundi au vendredi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h	
TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30 - Ferme le mercredi	
VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00	

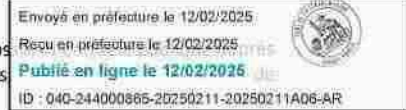
L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud aux jours et heures d'ouverture habituels,
- dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.



Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, Tyrosse.



#### Article 5 : Présentation des observations et propositions

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr) ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public peuvent être reçues par la commissaire enquêtrice dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

#### Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice visée à l'article 2 du présent arrêté, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

#### Article 7 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités d'organisation conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- en mairies des 23 communes et dans un 2<sup>ème</sup> établissement recevant du public dans chaque commune.



L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés par Monsieur le Président de MACS et par Mesdames et Messieurs les Maires de

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



#### Article 8 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice puis clos et signés par elle.

#### Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Après clôture des registres d'enquête, Madame la commissaire enquêtrice rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. MACS dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même code.

La commissaire enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Elle établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête, ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-environnement/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

#### Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLUi, décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique, et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90).

#### Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

- Madame la Préfète du Département des Landes ;



- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes de la Communauté Côte-Sud ;
- Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR

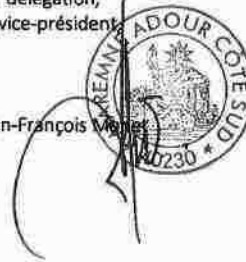


Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 11 février 2025

Pour le président,  
Par déléation,  
Le vice-président

Jean-François Vignes





**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

\*\*\*

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE**

**PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD**

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour une durée de 34 jours, du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUI de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUI sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénèze-Marenne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

	Jours et heures d'ouverture habituels des lieux d'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
<b>CC MACS</b>	Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30	Mardi 8 avril 9h/12h
<b>SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE</b>	Du Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30	Jeudi 6 mars 9h/12h
<b>SEIGNOSSE</b>	Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)	Jeudi 6 mars 13h30/16h30
<b>BENÈZE-MARENNE</b>	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30	Mercredi 19 mars 9h/12h
<b>CAPBRETON</b>	- Lundi : 8h00 - 12h00	Mercredi 19 mars



	- Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)	13h30/16h30
LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h	Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).	Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi au jeudi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h	Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00	Vendredi 4 avril 14h/17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; Il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr)
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : [plui@cc-macs.org](mailto:plui@cc-macs.org)). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



# 20 Annonces

SUD OUEST Mercredi 19 février 2025

## Enquêtes publiques



### Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

#### Enquête publique préalable Procédure de modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

**En résumé :** Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS).  
 Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a décidé d'ouvrir une enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour une durée de 30 jours, du jeudi 6 mars 2025 à 9 heures au vendredi 08 avril 2025 (12 heures) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, lieu des Cambés à Saint-Vincent-de-Trièves (40252).

À l'issue de l'enquête publique le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sera transmis au conseil communautaire de la Communauté de communes MACS, au sein duquel sera élu un comité de concertation préalable, composé de représentants de chacune des communes membres. Après consultation et approbation de ce comité de concertation préalable, le PLUi sera adopté et approuvé.

Les propositions émanant notamment de particuliers, associations et de collectivités de la commune de Marenne Adour, en matière de modification de l'urbanisme intercommunal (MISE) sont comprises dans le cadre d'une enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et peut être consulté par l'adresse PLUi 2025 du Code de l'urbanisme. Le public pourra consulter :

- le rapport explicatif de la Communauté de communes MACS et du conseil communautaire de la Communauté de communes MACS, en date du 11 février 2025, relatif à la procédure de modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour une durée de 30 jours, du jeudi 6 mars 2025 à 9 heures au vendredi 08 avril 2025 (12 heures) inclus.
- les propositions émanant de particuliers, associations et de collectivités de la commune de Marenne Adour, en matière de modification de l'urbanisme intercommunal (MISE) soumises au comité de concertation préalable.

Commune	Jours et heures de permanence des communes exposantes	Jours et heures de permanence des communes exposantes
OLMAIS	Du mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Mardi 4 mars 9 h / 12 h
SAINTE-VITHE	Du mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Jeudi 6 mars 9 h / 12 h
SEGNAC	Du mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Jeudi 6 mars 13 h 30 / 16 h 30
PREST-VALENT	Le mardi, mercredi et vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Mardi 4 mars 9 h / 12 h
CAUBERTIN	Le mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Mardi 4 mars 13 h 30 / 16 h 30
LARREN	Le mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Samedi 8 mars 9 h / 12 h
MARENNE	Le mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Lundi 4 mars 9 h / 12 h
MARENNE	Le mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Lundi 4 mars 13 h 30 / 16 h 30
MARE	Le mardi au vendredi : 8 h 30 - 12 h 30 et 14 h 30 - 17 h 30	Vendredi 7 avril 9 h / 12 h

Le public peut consulter le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com) ou sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com).

Le public peut prendre connaissance du dossier et consulter les documents de l'enquête publique, par les modalités suivantes :

- sur les horaires d'ouverture de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, 10 rue des Cambés, 40252 Saint-Vincent-de-Trièves.
- sur les horaires d'ouverture de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, 10 rue des Cambés, 40252 Saint-Vincent-de-Trièves.

Le public peut également consulter le dossier de l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com) ou sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com).

Le public peut également consulter le dossier de l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com) ou sur le site internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (www.macs-cc.com).

## Annonces légales

### Vie des sociétés

#### SOLFIO AVIS DE CONSTITUTION

Solivio a été créé par M. Emmanuel ARMINI, 10 rue de la Gare, le 10 février 2025 à 11h30. Le siège social est fixé à : 10 rue de la Gare, 40110 Solivio.

Objet principal : la propriété, la gestion et administration d'un patrimoine immobilier et mobilier, y compris par voie d'emprunt.

**Dénomination :** SOLFIO

**Siège social :** 10 rue de la Gare, 40110 Solivio.

**Capital :** 15 000 € composé de 150 actions nominatives.

**Capital social :** 1 000 € divisé en 1000 actions nominatives de 1 € chacune.

Toutes les décisions sont prises par la majorité des deux tiers des associés.

**Président :** Emmanuel ARMINI, domicilié à Solivio (40110).

Le 10 février 2025, Emmanuel ARMINI, 10 rue de la Gare, 40110 Solivio.

#### CHANGEMENT DE NOM

M. DELLA PIETRA François, né le 07/04/1958 à 17440 LEMUJ, a décidé de changer son nom en François DELLA PIETRA. Le 10 février 2025, François DELLA PIETRA, 10 rue de la Gare, 40110 Solivio.

## Hommages et souvenirs Celebrads

Service client : 05 35 31 20 37  
 Consultez, publiez un avis de décès en vous connectant à : carnet.madoursud.fr

### Cérémonies du jour

**BIRCARROSSE**  
**M. JAN Christian**, en l'église Saint-Martin, à 10 h 30  
**CASTELJAERONX**  
**COURTES Maguy**, en l'église, à 15 h 00

**DAX**  
**Mme KASPRZAK Michelle**, au crématorium, à 10 h 00  
**DUPIN Jean-Baptiste**, au crématorium, à 13 h 00  
**DUPIN Dédé**, au crématorium, à 13 h 00  
**DUPIN Dédé**, au crématorium, à 13 h 00

**LIT-ET-MOUL**  
**M.-ALCARAZ Hilaire**, en l'église, à 10 h 00

**LUBRY**  
**BORDES André**, en l'église, à 10 h 30  
**M.-BORDES-VIDAL André**, en l'église St-Jean-Baptiste, à 10 h 30

**MIGNOU**  
**Mme LAUVAUD Josette**, en l'église, à 15 h 00

**MONT-DE-MARSAN**  
**Mme MAES Gabrielle**, en l'église MONT-DE-MARSAN, à 10 h 00

**SAINT-JULIEN-D'ARNAGNAC**  
**Mme DARROUY Lucette**, en l'église, à 10 h 00

**TOUSSE**  
**Mme JARDIN Simone**, en l'église, à 15 h 30

### Avis d'obèques

**OBÈQUES - POMAREZ VILLENAVE-D'ORNON (33)**

Joseph et Gérard NOÛA, André (7) et Roger (1) BERRET, Vierge-Pose (1) et Marcel HUGUET, Ferdinand (1) et Pierre BERRET, Jean et Agnès BERRET, Denise et Michel (1) PE...  
 Les obsèques et enterrement ont lieu le mardi 27 février 2025, à 15 heures, au crématorium de Mont-de-Marsan.

**M. Bernard VIALETTE**  
 surnomé à l'âge de 80 ans.

Le crématorium de Mont-de-Marsan sera ouvert le **vendredi 21 février 2025, à 15 h 15** au crématorium de Mont-de-Marsan.

Le crématorium de Mont-de-Marsan sera ouvert le **vendredi 21 février 2025, à 15 h 15** au crématorium de Mont-de-Marsan.

**Georges BERNET**  
 à l'âge de 80 ans.

Le crématorium de Mont-de-Marsan sera ouvert le **vendredi 21 février 2025, à 15 heures** en l'église de Pomarez, rue de l'Immaculée.

### PONTONX-SUR-L'ADOUR - MONT-DE-MARSAN LEMUJ (83) - SARAN (45)

Marie-Christine et Jean-Claude SENAC, Jean-Claude, Danielle VIVES, Michèle et Tony LAULOM, Bernard VIVES, Christiane et Ghislaine VIVES, Michel Alain et Annie VIVES, Philippe (1) VIVES.  
 Les obsèques et enterrement ont lieu le mardi 27 février 2025, à 15 heures, au crématorium de Mont-de-Marsan.

**Mme Denise VIVES**  
 née DARRIÈRE  
 à l'âge de 80 ans à TERPAD Hébatador.

Les obsèques et enterrement ont lieu le **vendredi 21 février 2025, à 16 h 30** en l'église de Pontonx-sur-l'Adour, rue de l'Immaculée.

### LÉON CASTETS LINKE

Les obsèques et enterrement ont lieu le mardi 27 février 2025, à 15 heures, au crématorium de Mont-de-Marsan.

**Yves OLLIVIER**  
 né le 15 février 1925, à 15 heures en l'église de Léon.

### MONT-DE-MARSAN

Les obsèques et enterrement ont lieu le mardi 27 février 2025, à 15 heures, au crématorium de Mont-de-Marsan.

**M. Bernard VIALETTE**  
 surnomé à l'âge de 80 ans.

Le crématorium de Mont-de-Marsan sera ouvert le **vendredi 21 février 2025, à 15 h 15** au crématorium de Mont-de-Marsan.

### BÈNESE-LÈS-DAX SAINT-JULIEN-EN-BORN BAYONNE HABAS

Bernadette LESCOUTE son épouse, ses enfants et leurs conjoints ses petits-enfants et leurs conjoints, ses arrière-petits-enfants, son frère et sa belle-sœur, parents et amis ont la tristesse de vous faire part du décès de :

**Etienne LESCOUTE**  
 dans sa 92ème année.

Le crématorium de Mont-de-Marsan sera ouvert le **vendredi 21 février 2025, à 10 heures** en l'église de Bénesse.



# LES ANNONCES Landaises

## Annonce légale

DATE DE PARUTION 19-02-2025

RÉFÉRENCE L25AL00927

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

205



Lien de publication

<https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00927/>

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

#### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

##### ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE- SUD

**Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)**

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus**.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;



- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Mareme, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Mareme, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêteuse Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

**CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h**

**SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h**

**SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30**

**BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h**

**CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30**

**LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h**

**MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h**

**SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30**

**JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h**

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr)

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêteuse à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précitée.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : [plui@cc-macs.org](mailto:plui@cc-macs.org)). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Mareme Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



# Annonces

SUD OUEST Mercredi 12 mars 2025

19

**Près de chez vous**  
SUD OUEST PUBLICITÉ  
Contactez pub@sudouest.fr - 05 35 31 27 40

### Les bonnes adresses locales

**PIERRE DARRICAU, horticulteur à Pomarez**  
Cesse son activité professionnelle en ce début d'année 2025 et remercie son clientèle clients pour sa fidélité.

75 ans, retraite anticipée, blonde soignée, yeux bleus en ciel, est très douce et très gentille fille au pair. aime les ballades nature mais à deux on aime mieux ! Souhait de mariage. Passons un moment. Téléphonez contact 06 80 42 60 02 (09 80 42 60 02)

### L'agenda des associations

**PEYREHORADE**  
SALLE ASPREMONT  
VENDREDI 14 MARS  
**Loto Bingo**  
20h30  
DE CALINELLE BARLET CATHIE  
MECHILMÉRIÉ RETIÈRE  
d'une valeur de 4 000 € dont de nombreux bons d'achat (dont un de 500 €)  
SAUNDACHE, PEPRES, MERVELLES

**HORSARRIEU**  
JEUDI 13 MARS  
20 H 30  
**LOTO BINGO**  
Les associations  
4 300 € de lots  
Nombreux bons d'achat dont 1 de 400 € et 1 de 850 €

**AIRE-SUR-L'ADOUR**  
VENDREDI 14 MARS  
**LOTO BINGO**  
20h30  
du club Adèle-Fabon  
au centre d'animation  
Caddies, produits régionaux et 22 bons d'achat de 25 à 300 €  
49

**PEY**  
SAMEDI 15 MARS  
à 20 H 30  
DIMANCHE 16 MARS  
à 15 H  
Nécessite un **CONTRAT DE PEY**  
**lots bingo**  
QUE DES BONS D'ACHAT  
Planches extérieures acceptées  
NUMERO RETIÈRE

**Annonces près de chez vous**  
mercredi et vendredi  
Vous souhaitez publier votre annonce ?  
Contactez nous : pub@sudouest.fr  
05 35 31 27 40

**Rencontres**  
NIGELBUI  
AGENCE +  
06 74 62  
41 00 00  
du : F. à P.  
à voir TEL  
pour : 053  
09 80 42 60 02

Rencontres, sélections sur votre plaisir  
POINT RENCONTRES MAREZINE. J'accueille votre plaisir. 05 35 31 27 40  
service à domicile gratuit

75 ans, retraite anticipée, blonde soignée, yeux bleus en ciel, est très douce et très gentille fille au pair. aime les ballades nature mais à deux on aime mieux ! Souhait de mariage. Passons un moment. Téléphonez contact 06 80 42 60 02 (09 80 42 60 02)

### Rencontres

75 ans, retraite anticipée, blonde soignée, yeux bleus en ciel, est très douce et très gentille fille au pair. aime les ballades nature mais à deux on aime mieux ! Souhait de mariage. Passons un moment. Téléphonez contact 06 80 42 60 02 (09 80 42 60 02)

75 ans, retraite anticipée, blonde soignée, yeux bleus en ciel, est très douce et très gentille fille au pair. aime les ballades nature mais à deux on aime mieux ! Souhait de mariage. Passons un moment. Téléphonez contact 06 80 42 60 02 (09 80 42 60 02)

75 ans, retraite anticipée, blonde soignée, yeux bleus en ciel, est très douce et très gentille fille au pair. aime les ballades nature mais à deux on aime mieux ! Souhait de mariage. Passons un moment. Téléphonez contact 06 80 42 60 02 (09 80 42 60 02)

**Annonces légales et officielles**  
Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau

### Avis administratifs et judiciaires

**Enquêtes publiques**  
**MACS**  
Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### Enquête publique préalable Procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a l'honneur de vous informer que le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a délibéré le 11 février 2025, en présence de la Commission de l'urbanisme de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) et a adopté le projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU), pour le mardi 24 mars, du jeudi 3 mars 2025 à 9 heures au mardi 4 avril 2025 (12 heures) inclus.

Le PLU de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a été adopté le 11 février 2025, en présence de la Commission de l'urbanisme de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) et a été inscrit au plan de l'urbanisme de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) sera soumis au conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) pour être adopté.

Commune	Jours et horaires de l'enquête publique	Jours et horaires des permanences des communes de l'enquête
ESTERAC	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars à 9 h - 12 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Judi 6 mars à 9 h - 12 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Judi 6 mars à 13 h 30 / 16 h 30
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars à 9 h - 12 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 12 h 30 / 16 h 30
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 13 h / 17 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 14 h / 17 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 14 h 30 / 17 h 30
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 15 h 30 / 17 h 30
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 16 h / 17 h
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 16 h 30 / 17 h 30
SAINT-ESTÈVE-DE-TOURSAE	Mardi 4 mars 2025 à 9 h - 12 h et de 14 h 30 à 17 h 30	Mardi 4 mars 17 h / 17 h 30

Le public peut accéder à la consultation de son dossier. Il est possible de déposer des observations et propositions écrites en faveur de la modification n° 4 du PLU. Toute observation doit être adressée au président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) au 11 rue de la République, 64100 Saint-Étienne-de-Toursac.

Le public peut accéder à la consultation de son dossier. Il est possible de déposer des observations et propositions écrites en faveur de la modification n° 4 du PLU. Toute observation doit être adressée au président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) au 11 rue de la République, 64100 Saint-Étienne-de-Toursac.

### Annonces légales

**CESSTION DE GARANTIES**  
La Compagnie ALLIANCE au 159 rue de la République, 64100 Saint-Étienne-de-Toursac, a l'honneur de vous informer que le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a délibéré le 11 février 2025, en présence de la Commission de l'urbanisme de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) et a adopté le projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU), pour le mardi 24 mars, du jeudi 3 mars 2025 à 9 heures au mardi 4 avril 2025 (12 heures) inclus.

**Publiez votre annonce légale**  
SUD OUEST  
Publiez votre annonce légale  
SUD OUEST  
Publiez votre annonce légale  
SUD OUEST



# LES ANNONCES Landaises

## Annonce légale

DATE DE PARUTION 12-03-2025

RÉFÉRENCE L25AL00928

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

208



Lien de publication

<https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00928/>

### COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD

#### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

##### ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE- SUD

**Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)**

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus**.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;



- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Mareme, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Mareme, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêteuse Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

**CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h**

**SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h**

**SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30**

**BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h**

**CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30**

**LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h**

**MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h**

**SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30**

**JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h**

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle porte ses observations et propositions.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr)

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêteuse à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précitée.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : [plui@cc-macs.org](mailto:plui@cc-macs.org)). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Mareme Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur SARDEUX Philippe, Maire de la commune de ANGRESSE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 07 avril 2025.

A Angresse, le 11/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire,



PH. SARDEUX




**ATTESTATION D’AFFICHAGE**  
*(article R. 153-21 du code de l’urbanisme)*

211

Je soussigné, Monsieur Pierre FROUSTEY, Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, certifie avoir procédé à l’affichage de :

- L’arrêté n° 20250211A06 du 11 février 2025 portant sur l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal du 12/02/2025 au 12/04/2025.

A Saint-Vincent-de-Tyrosse le 16/04/2025.

 Le Président,  
Pierre FROUSTEY



MAIRIE D'AZUR

Azur, le 17 février 2025

212

N/Réf. : DD/CL

### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Dominique DUHIEU, Maire de la commune d’Azur, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 8 avril 2025.

A AZUR, le 9 avril 2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

Le Maire,

  
D. DUHIEU



6 Place Aristide Briand - 40140 AZUR - Tél. : 05 58 48 13 06 - Fax. : 05 58 48 07 99 - [contact@mairie-azur.fr](mailto:contact@mairie-azur.fr)



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-François MONET, Maire de la commune de Bénesse-Maremne, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, du 17 Février 2025 au 9 Avril 2025.

A Bénesse-Maremne, le 11 Avril 2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

Jean-François MONET,  
Le Maire,





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

214

Je soussigné, Louis GALDOS, Maire de la commune de CAPBRETON, certifie avoir procédé à l’affichage de :

- L’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025.

Fait à Capbreton, le 09/04/2025

Le Maire,



Louis GALDOS





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur **Patrick BENOIST** Maire de la commune de **JOSSE**, atteste avoir procédé à l’affichage de l’**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 18 avril 2025.

A **JOSSE**, le 18 avril 2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

Patrick BENOIST  
Maire de JOSSE



7p-13a

## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame CHESSOUX Stéphanie, Maire de la commune de LABENNE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08 /04/ 2025.

A Labenne, le 09/04/2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*





République Française



Mairie de  
**MAGESCQ**

217

### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Alain SOUMAT, Maire de la commune de MAGESCQ, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 08 avril 2025, 12H.

A MAGESCQ, le 08 avril 2025

Le Maire

Alain SOUMAT



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

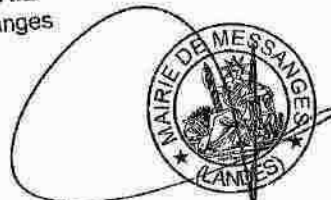
Je soussigné, Monsieur Hervé BOUYRIE, Maire de la commune de MESSANGES, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 8 avril 2025.

A MESSANGES, le 9 avril 2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

**Hervé BOUYRIE**  
Maire de Messanges

Le Maire,



Hervé BOUYRIE

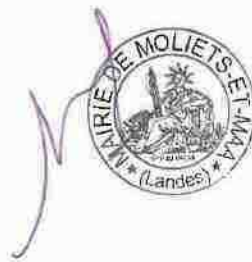


### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Madame Aline TARCHAND, Maire de la commune de MOLIETS ET MAU, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08/04/2025.

A MOLIETS, le 11/04/2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)





### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Bertrand Dechaux, Maire de la commune de Orx, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17.03.25 au 17.03.25 2025.

A Orx, le 18.03.2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*



Maire.  
Bertrand DECHAUX



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Francis BETBEDER Maire de la commune de SAINTE MARIE DE GOSSE atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18 février au 9 Avril 2025.

A Ste Marie de Gosse le ..... - 9 AVR. 2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

M. le Maire,  
Francis BETBEDER





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame DE ARTECHE Sylvie Maire de la commune de SAUBION, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 09/04/2025.

A Saubion, le 14/04/2025

La Maire

Sylvie DE ARTECHE





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur DARETS Benoît, Maire de la commune de Saubrigues, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 mars 2025 au 08 avril 2025.

A Saubrigues, le 14 avril 2025

Le Maire,  
Benoît DARETS



### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur ERIC LARROQUETTE, Maire de la commune de SAUBUSSE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 11.10.2025 au 08.10.2025.

A SAUBUSSE, le 11.10.2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Eric LARROQUETTE,  
Le Maire,





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Pierre PECASTAINGS, Maire de la commune de Seignosse, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025.

A Seignosse, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Plo le Tizre





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Jé soussignée, Monsieur DIRIBERRY Mathieu, Maire de la commune de Saint Geours de Maremne, atteste avoir procédé à l’affichage de l’**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/03/2025.

A Saint Geours de Maremne, le 08/03/2025

Le Maire,  
Mathieu DIRIBERRY





### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Libe Jais, Maire de la commune de Saint-Jean-de-Jac, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 08 avril 2025.

A Saint-Jean-de-Jac, le 09 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)



Madame la Maire,  
Libe Jais



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire de la commune de SAINT MARTIN DE HINX, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 8 avril 2025.

A SAINT MARTIN DE HINX, le 09/04/2025

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

 Le Maire  
Alexandre LAPEGUE



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur VIGNAUD Christophe, Maire de la commune de SOOTS-HOSSEGOR, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 Mars 2025 au 08 Avril 2025.

A SOOTS-HOSSEGOR, le 09 Avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Christophe VIGNAUD  
Maire de SOOTS-HOSSEGOR





## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Frédérique CHARPENEL, Maire de la commune de SOUSTONS, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025.

230

A SOUSTONS, le 11/04/2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Mme le Maire



Frédérique CHARPENEL



## ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Jean Claude DAULOUËDE, Maire de la commune de TOSSE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025 inclus.

A Tosse, le 09 avril 2025

J.C DAULOUËDE  
Maire





## ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Régis GELEZ, Maire de la commune de Saint Vincent de Tyrosse, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 10/04/2025.

232

A Saint Vincent de Tyrosse,  
Le 10/04/2025  
Le Maire,  
Régis GELEZ.



Mairie de St-Vincent de Tyrosse  
24 avenue Nationale  
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE  
TÉL. 05 58 77 00 21  
contact@tyrosseville.com

[www.ville-tyrosse.fr](http://www.ville-tyrosse.fr)

Mairie de St-Vincent de Tyrosse @ tyrosse\_officiel

St-Vincent de Tyrosse s'engage. Ce papier est recyclé.



### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur **FROUSTEY Pierre**, Maire de la commune de **Vieux-Boucau**, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du **11/02/25** au **08/04/25** 2025.

A **Vieux-Boucau**, le **11/02/25**

*(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)*

**Le Maire**  
**Pierre FROUSTEY**

# PERIMETRE DE LA ZONE TRANSFEREE - PARCELLES TRANSFEREES

Commune de Capbreton - ZA des Deux Pins



**Parcelles**

- Périmètre de la zone transférée
- Transférées en pleine propriété
- Mises à disposition de plein droit
- Non transférées


Envoyé en préfecture le 01/07/2025  
Reçu en préfecture le 01/07/2025  
Publié en ligne le 02/07/2025  
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU






Carte réalisée par : Cellule  
Dernière mise à jour le : 28/02/2018 à 09:36:55  
Sources : DGPRP 2017 & Internes  
Echelle : 1/3 000ème





 Périmètre de la zone transférée

**Parcelles**

-  Transférées en pleine propriété
-  Mises à disposition de plein droit
-  Non transférées

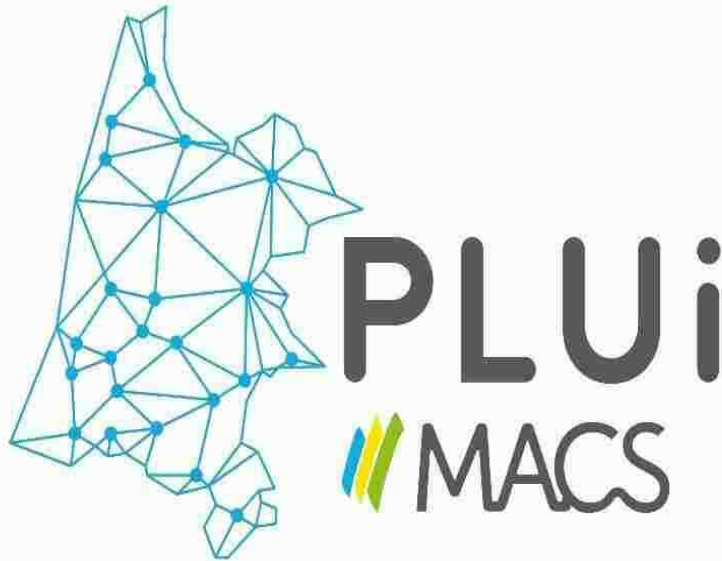


Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



# NOTE DE SYNTHÈSE

Commission départementale de  
préservation des espaces naturels  
agricoles et forestiers des Landes

Projet de modification n°4 du PLUi – Novembre 2024





## SOMMAIRE

1. Présentation du territoire	Page 3
2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme et de la loi littoral	Page 4
3. Synthèse des modifications apportées du document d'urbanisme	Page 7
4. Caractéristiques de l'urbanisation de la commune	Page 13
5. Stratégie tourisme	Page 15
6. Résumé du diagnostic environnemental	Page 17
7. Diagnostic agricole	Page 19
8. Occupation du sol	Page 20
9. Présentation du zonage du projet de Modification n°4 du PLUi	Page 22





# 1. Présentation du territoire

La Communauté de communes de Marenne Adour Côte Sud est composée de 23 communes, dont 8 sont soumises à la Loi Littoral au titre des communes riveraines de la mer : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau.

Ces 8 communes couvrent un total d'environ 27.128 ha, soit 44% du territoire du SCoT.

Située au sud-ouest du département des Landes et à l'extrémité sud-ouest de la Forêt des Landes de Gascogne, elle est bordée par l'Atlantique à l'ouest. L'agglomération bayonnaise se situe à moins de 20 minutes du sud du territoire, et l'agglomération dacquoise est également à moins de 20 minutes de l'est du territoire.

MACS est un territoire dynamique avec un tissu économique dense, une démographie en progression. Une accessibilité relativement bonne et un développement des initiatives en faveur des mobilités.



L'ensemble du territoire de la communauté de communes est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** approuvé en conseil communautaire le 27 février 2020.

Depuis son approbation en 2020, le document d'urbanisme a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 (mai 2021, rectification d'erreurs matérielles),
- d'une mise à jour n° 1 (octobre 2021, intégration du PPRL du Bourret Boudigau),
- d'une mise en compatibilité n° 1 (mars 2022, parc photovoltaïque flottant de Ste Marie de Gosse),
- d'une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, 4 communes dont urgence du déménagement du Collège de Tyrosse).
- d'une modification n°3 avec enquête publique (juin 2023)

Le PLUi est un document qui nécessite continuellement de s'adapter à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution des lois et des projets communaux et intercommunaux. Des études d'urbanisme sont également menées en continu en vue de les intégrer au document d'urbanisme. Ainsi, un rythme périodique de procédures de modifications est mis en place. La modification n°4 du PLUi a été prescrite le 11 juillet par arrêté du Président de la communauté de communes MACS.





## 2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte des modifications dans l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser en densification, par comblement de dents creuses et de manière encadrée, dans des secteurs déjà urbanisés c'est-à-dire des quartiers de taille intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse. Il a donc été nécessaire de faire évoluer le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes MACS pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN. La modification simplifiée n°1 du SCoT a été approuvée en conseil communautaire le 28 septembre 2023.

Ainsi, l'évolution du SCoT a consisté à confirmer et compléter les définitions d'espaces urbanisés de la loi Littoral, renforçant en cela la conformité du schéma avec le texte législatif récemment actualisé. Le SCoT de 2014 identifié et localisé déjà, de manière relativement large, certains espaces en tant qu'agglomérations et villages : « *Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public* ». Ainsi, une part majeure des espaces urbanisés des communes littorales est ainsi déjà prise en compte dans le schéma en vigueur et son évaluation environnementale.

Cette procédure a permis en revanche de prendre en compte d'autres espaces urbanisés existants et à les qualifier au titre de la loi Littoral. Cela concerne notamment :

- le village résidentiel et touristique de Moliets-Plage,
- le village économique d'Housquit-Artiguenave à Labenne,
- les SDU localisés à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne, lesquels ne pouvaient être pris en compte précédemment, en l'absence de dispositions législatives adaptées.

La modification simplifiée n°1 du SCoT a fixé des critères d'identification concernant la caractérisation des « villages économiques » : les **zones d'activités économiques de plus de 7 hectares**, comprenant une **multiplicité d'entreprises**, une **continuité de bâtiments** et d'**espaces aménagés, qui leurs sont liés** (aires de stationnement, stockage, infrastructures techniques, voiries et dessertes...).

L'ampleur foncière, la configuration des aménagements existants et les emprises de constructions sur ces sites leur confèrent un caractère urbanisé indéniable. De plus, l'identification de « villages économiques » doit permettre aux sites concernés de continuer à jouer un rôle dans l'économie locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PADD du SCoT, les orientations du DOO du SCoT et le Schéma Directeur des zones économiques de MACS.

La qualification de la ZA d'Housquit en tant que « village » au titre de la loi Littoral permet ainsi l'évolution et le renforcement des entreprises déjà présentes sous la forme de nouveaux bâtiments, la finalisation des zones aménagées et leur éventuelles extension dès lors que leur environnement le permet ( en cohérence avec les limites d'espaces protégées et les proximités résidentielles).



## 2. Le cadre règlementaire du code de l'urbanisme

L'intégration de la définition de village économique à permis de reconnaître l'existence du village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave à Labenne.

En effet, cette zone comprend un peu moins d'une trentaine d'entreprises réparties en 4 parties : la zone lotie de la ZA d'Housquit, un vaste ensemble logistique, un groupe de 4 grandes activités commerciales et artisanales, un groupe de 7 bâtiments récents formant la ZA d'Artiguenave.

L'ensemble forme une continuité de bâtiments et aménagements économiques le long de la RD810 (route de Marenne), sur un total d'environ 29ha, qui est desservi par des voies dédiées type lotissements ou d'accès en contre-allées.

Il s'agit d'un site relativement distant de l'agglomération du bourg de Labenne (1,3 km au plus proche) et de secteurs d'habitat, dans un contexte adapté à l'accueil d'activités porteuses de nuisances et/ou nécessitant un accès aisé aux axes de communication.

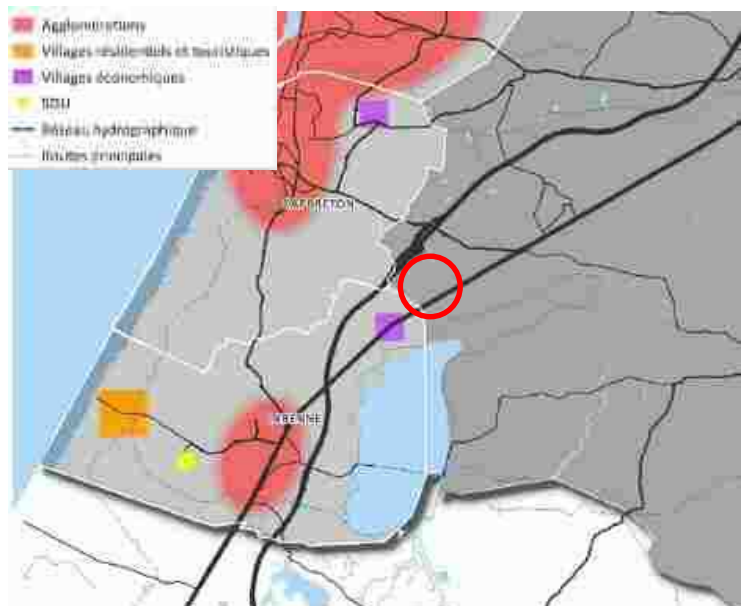
### Village économique d'Housquit – Artiguenave



### Extrait : Carte localisation agglomération, villages, SDU intégrée au DOO du SCoT :

La création de ce STECAL constitue une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral. Ce dernier se situe dans la continuité immédiate du village économique d'Housquit. Ce STECAL ne peut pas être considéré comme étant en extension de l'urbanisation du fait de la reconnaissance de ce secteur en village économique.

Ce projet est donc conforme à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui impose que "L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants."



## 2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

En cohérence avec certaines prescriptions du SCoT notamment s'agissant de favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, dans le respect de l'environnement, le PLUi vient identifier à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique mais aussi sur les communes rurales, des zones U, AU (vocation touristique) et également des STECAL permettant une diversification des activités et des produits touristiques.

Au sein des zones Naturelles et Agricoles du PLUi, des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter tels que les STECAL habitat, tourisme et activités de loisirs, équipements publics, énergies renouvelables, gens du voyage, diversification agricole, activités industrielles ou artisanales.





### 3. Synthèse des modifications apportées du d

## En bref...

Le nombre de STECAL sur le territoire de MACS est de 18

Tableau récapitulatif de l'ensemble des STECAL et leurs vocations sur le territoire de la communauté de communes

	STECAL					TOTAL STECAL
	Habitat	Economie	Tourisme	Sports et Loisirs	Accueil et sédentatisation des Gens du Voyage	
Angrèsse						0
Azur						0
Bénèsse-Marenne						0
Capbreton					1	1
Josse			1			1
Labenne			1		1	2
Magescq	1					1
Messanges						0
Moliets-et-Maa						0
Orx						0
Saint-Geours-de-Marenne						0
Saint-Jean-de-Marsacq		1				1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2			3
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse			1			1
Saubion		1	1			2
Saubrigues		1	2			3
Saubusse						0
Seignosse						0
Soorts-Hossegor						0
Soustons			1 (projet écolodge)		1	2
Tosse				1		1
Vieux-Boucau-les-Bains						0
	2	3	8	1	3	18

### 3. Synthèse des modifications apportées du d

Les STECAL sont très limités dans le PLUi, en nombre et en superficie. Ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées.

Au sein du PLUi en vigueur, les STECAL sont au nombre de 17 sur l'ensemble du territoire intercommunal pour une surface de 32,75 ha. Seul un STECAL est recensé sur la commune de Labenne. Il s'agit d'un STECAL ayant vocation à accueillir les gens du voyage d'une superficie de 0,6 ha .

Dans le cadre du **projet de modification n°4 du PLUi de MACS**, le nombre de STECAL va passer à 18 pour une superficie de 33,5 ha soit 0,005% de la superficie du territoire intercommunal. Le STECAL créé à Labenne aura une vocation touristique, sur une superficie de 0,82 ha, avec un total de 1,42 ha pour les deux STECAL situés sur la commune.

Cette objet de modification vient augmenter très légèrement la surface de la zone Naturelle, sur le territoire communal, en passant de 1817,15 ha (au sein du PLUi en vigueur) à 1817,30 ha dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Cela est dû uniquement au changement de zonage (zone U vers STECAL) d'environ 1500 m<sup>2</sup> de zone Urbaine. En effet, le périmètre du STECAL englobe également une bande située en zone Urbaine ainsi que des parcelles déjà situées en zone Naturelle

Extrait : Zonage PLUi avant M4



Localisation des deux STECAL sur la commune avec vue aérienne



### 3. Synthèse des modifications apportées du d

#### ❖ Secteur de projet

Le secteur de projet concerne les parcelles A2042 à 2048, A2050, 2051, 2053, 2049 et 2052 et se situe en zone Naturelle et en partie en zone Urbaine pour la parcelle A2052. Ce dernier a une superficie de 0,82 hectares.

Le projet est en continuité immédiate de la ZAE d'Housquit, secteur d'OAP à vocation économique.

Concernant l'usage et le nombre des constructions présentes, nous observons la présence de plusieurs bâtis dont un bâtiment principal et trois bâtis annexes (voir ci-dessous) ainsi qu'une piscine. S'agissant des constructions à venir, la construction de sanitaires et l'installation d'une pergola sont seulement envisagées par le propriétaire afin de compléter l'offre événementielle existante.



#### Localisation du STECAL à vocation touristique au Sud de la ZA d'Housquit avec vue aérienne





### 3. Synthèse des modifications apportées du d

#### ❖ STECAL et risques

Le territoire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux feux de forêt.

La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort.

Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.



Il est à noter que le territoire est également concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, le STECAL ne se situe pas dans un périmètre directement concerné par ces sites.

L'ensemble du secteur de la ZA d' Housquit est concerné par l'aléa inondation de cave comme une grande partie du territoire intercommunal. Les dispositions générales du règlement écrit viennent interdire les sous-sols dans tous les cas (en cas de débordement de nappe ou d'inondation de cave). La commune de Labenne impose en plus des dispositions générales : l'interdiction des sous-sols et la surélévation du plancher des constructions autorisées de 0,30m par rapport à la côte du terrain naturel au sein des secteurs concernés par l'inondation de cave et le débordement de nappe.



- Aléa remontée de nappes
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



### 3. Synthèse des modifications apportées du d

#### ❖ STECAL et assainissement

La création de ce STECAL à vocation touristique a pas d'incidence notable sur l'augmentation de la population et donc sur l'augmentation du traitement des eaux usées produites.

La création du STECAL vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.).

La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI).

Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m<sup>2</sup>) et de l'encadrement des possibilités de développement limitées à 20% d'emprise au sol et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.

#### ❖ STECAL et eau potable

Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-contre).

Carte du site sur la défense incendie





### 3. Synthèse des modifications apportées du d

#### ❖ Evolutions du PLUI dans le cadre du projet de modification n°4

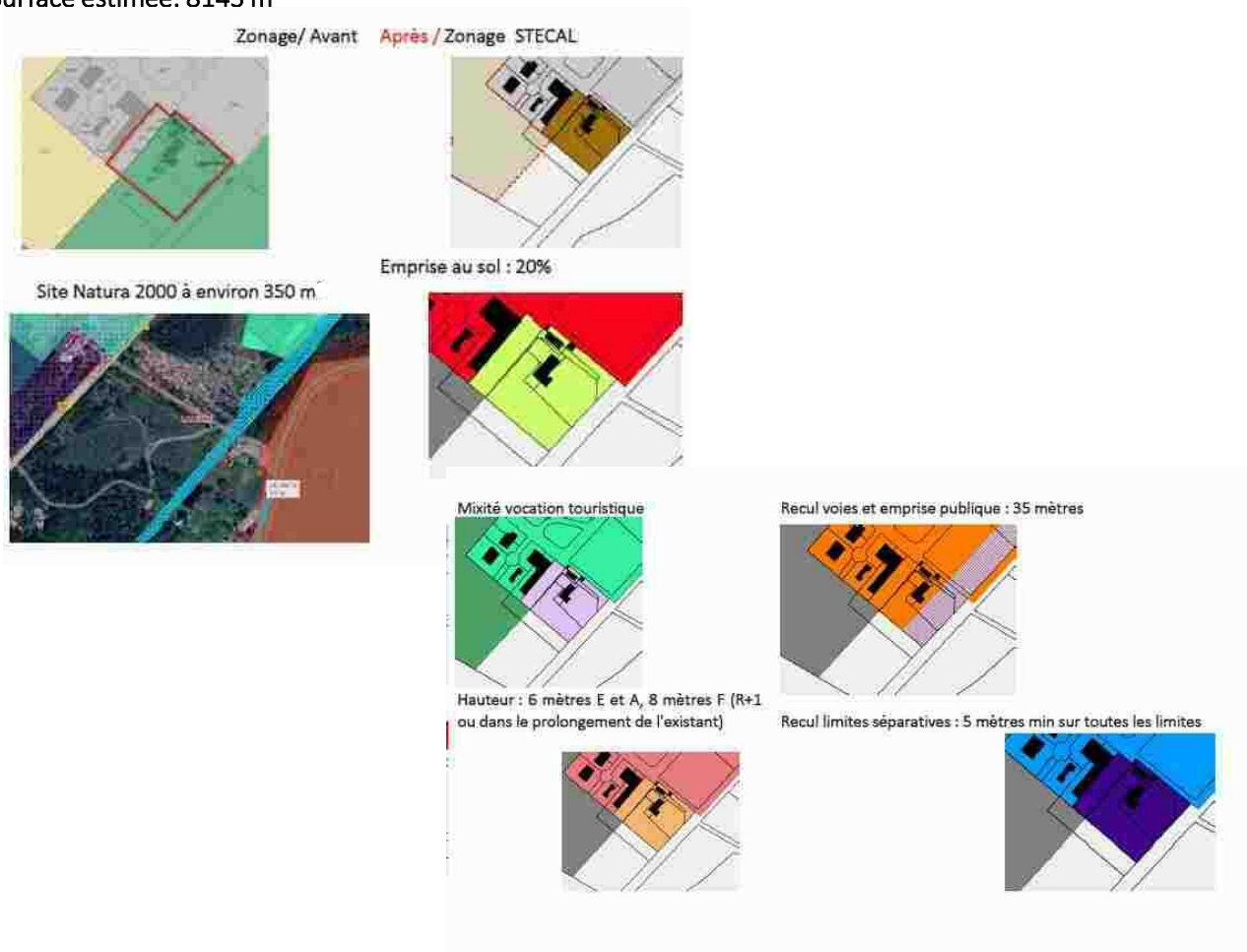
→ **Objectif** : Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé au Sud de la zone artisanale d'Housquit.

Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. résumé diagnostique environnemental).

Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanale d'Housquit (étude dérogaire amendement Dupont).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9

**Surface estimée: 8143 m<sup>2</sup>**



## 4. Caractéristiques de l'urbanisation

### Analyse de la morphologie urbaine de la commune de Labenne

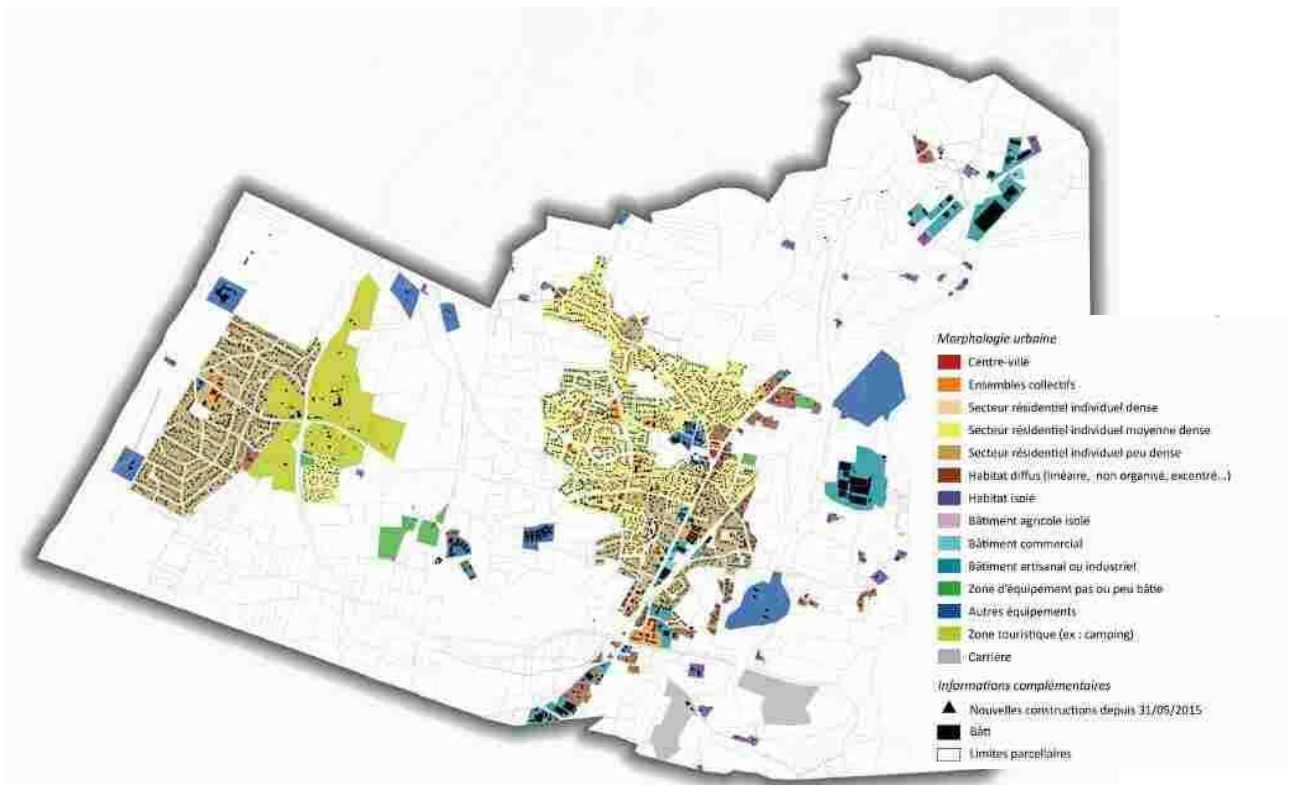
Il est important de faire un rappel des caractéristiques historique de la commune. Nous retrouvons sur cette commune des habitats groupés sous forme d'îlots résidentiels et économiques avec une forte centralité sur le bourg et un faible mitage dû à la configuration de la commune.

En effet Labenne se compose du centre-bourg et de ses périphéries urbaines composées d'habitat et d'activités diverses.

Lors de l'élaboration du PLUi un travail a été fait sur la morphologie urbaine de la commune faisant apparaître :

- des secteurs résidentiels individuels peu denses du côté Labenne-Océan et sur le bourg
- des secteurs résidentiels homogènes en périphérie, allant de peu dense à moyen dense avec quelques petits ensemble collectifs et quelques secteurs d'habitat diffus (linéaire et excentré).
- des bâtiments artisanaux et industriels au niveau des zones d'activités de la commune (nord et sud).

La zone de projet a été identifié lors de l'élaboration du PLUi comme étant un habitat isolé situé à proximité immédiate de la zone d'activité économique (Housquit).



## 4. Caractéristiques de l'urbanisation

Un travail de mise à jour a été fait à l'issue de la modification simplifiée n°1 du SCoT en 2023, concernant les enveloppes urbanisées et les secteurs d'occupations spécifiques sur l'ensemble du territoire afin de disposer d'une « photographie » actualisée de l'urbanisation et de son évolution à court terme.

Plus précisément sur Labenne, nous constatons deux enveloppes urbaines permettant de distinguer Labenne-Océan et le Bourg.

Sur Labenne Océan, les espaces bâtis et aménagés se caractérisent par un tissu urbain dense où l'on va retrouver des collectifs et des logements groupés. Il existe encore quelques espaces artificialisés non bâtis, publics ou privés ainsi que des espaces bâtis et aménagés diffus ou isolés correspondent à la zone touristique (camping, caravanings). Cette dernière étant placée en continuité de l'espace urbanisé.

Sur le bourg et la périphérie, nous observons également un tissu urbain plutôt mixte. En effet, le tissu urbain est dense avec des collectifs, logements groupés, des emprises d'activités artisanales et commerciales notamment en bordure de la RD810 qui traverse le bourg de Labenne.

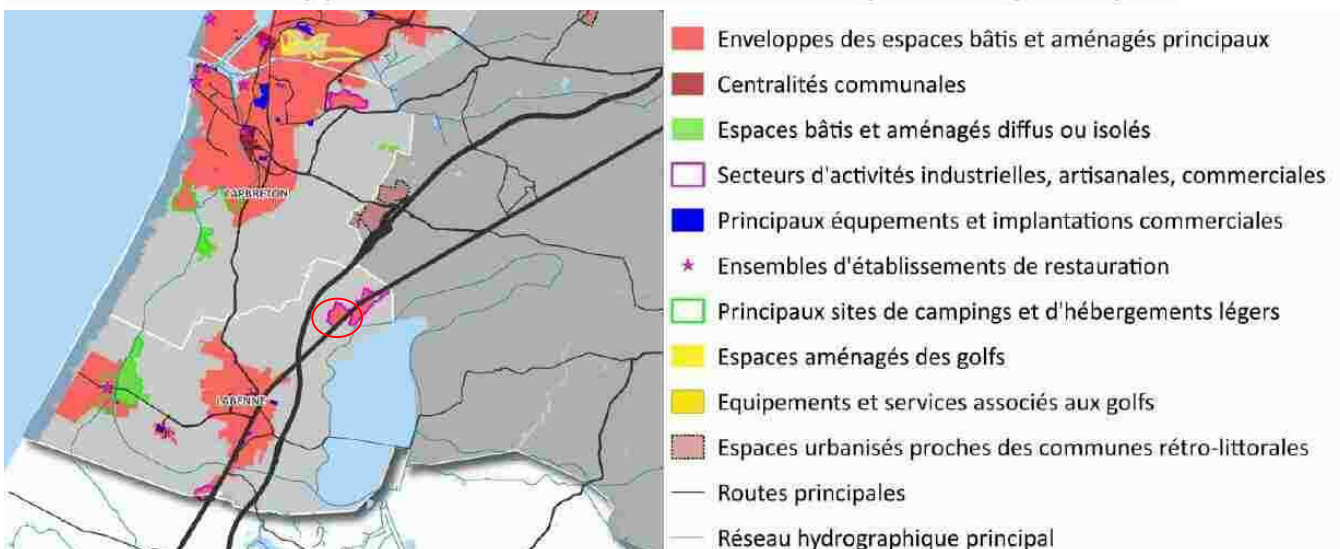
A l'Ouest de la RD810, nous allons plutôt retrouver des espaces bâtis individuels diffus et des espaces artificialisés non bâtis ( carrières etc...).

Les principaux équipements de la commune vont se situer au centre du territoire communal avec la présence du collège de Labenne, terrain de football.

Les deux secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciales se situent aux extrémités nord et sud de la commune avec les deux zones d'activités : Housquit et Labranère. La zone d'activité de Labranère forme une continuité bâtie entre Labenne et Ondres.

Avec la création du STECAL au Sud de la ZAE d'Housquit, ce projet sera en cohérence avec le tissu urbain environnant actuel s'agissant de secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciale. Il peut être considéré comme faisant parti de l'enveloppe des espaces bâtis et aménagés principaux étant limitrophe à la zone d'activité économique.

### Carte des enveloppes urbanisées et secteurs d'occupations spécifiques



## 5. Stratégie tourisme

### En bref...

La commune de Labenne fait partie des pôles majeurs du territoire composés des 8 stations touristiques littorales. Ce sont dans ces stations que l'économie touristique et la notoriété de cette partie du département des Landes s'est construite.

Ces 8 stations littorales sont attractives de part leurs grandes étendues de plages de sable fin (et l'activité surf), les grands espaces naturels (forêt des Landes, réserves naturelles....) et la présence de l'eau sous toutes ses formes.

Ces stations sont à la fois pôles émetteurs et destinations. Les communes de Labenne, Seignosse, Messanges et Moliets et Maâ ont la particularité d'être des stations bicéphales avec deux pôles « bourg/océan » séparés de quelques kilomètres l'un de l'autre.

Le secteur du tourisme représente un poids important dans de nombreux secteurs d'activités, il s'agit d'un secteur clé du territoire.

### Les pôles littoraux

La stratégie touristique sur le territoire intercommunal se décline sous forme de 5 axes favorisant un tourisme engagé et maîtrisé pour demain :

- ❖ Aménager en renforçant le maillage territorial ;
- ❖ Favoriser les interconnexions et réduire les temps de mobilité ;
- ❖ Conduire une politique d'hébergement globale ;
- ❖ Aller vers une offre de tourisme d'excellence et engagée ;
- ❖ Perfectionner l'organisation touristique pour la mise en œuvre du schéma ;

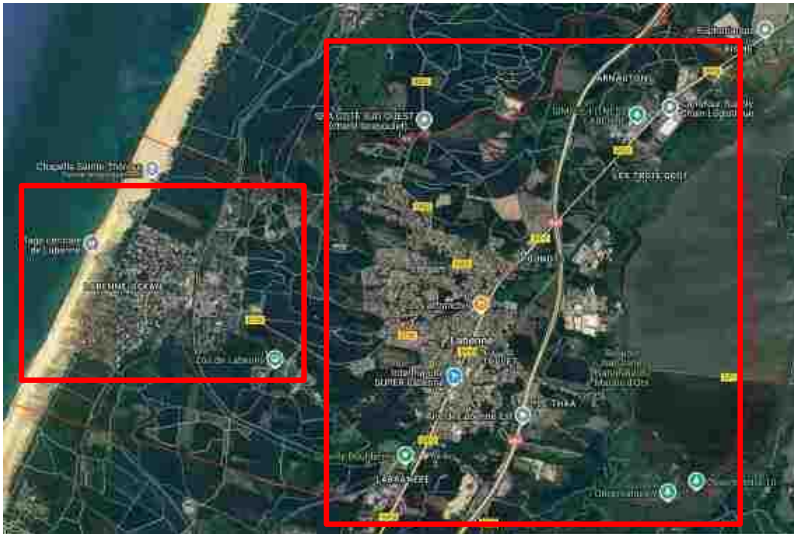
De plus, l'un des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLUi est le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral.





## 5. Stratégie tourisme

Grâce au maillage de **la commune de Labenne**, on peut distinguer son caractère village/océan. De ce fait Labenne est partagée « en deux partie » avec son côté « océan » où l'on va retrouver une grande zone touristique (camping, commerces, parc d'attraction, zoo etc..) et le bourg où l'on va retrouver la gare, certains équipements publics, des secteurs résidentiels et économiques.



La création de ce STECAL à vocation touristique permettra la reconnaissance d'une activité existante. En effet, il s'agit d'une activité d'hébergement et d'événementiel (mariage, séminaires, expositions...), seul équipement de ce type sur la commune.

Ce projet répond à certains critères d'analyse définis lors de l'élaboration du schéma directeur du tourisme et des loisirs :

- ✓ projet pouvant répondre à des besoins de publics locaux et touristiques ;
- ✓ Impact limité sur le foncier ;
- ✓ Projet apportant une réponse en matière d'allongement de l'activité touristique et de fonctionnement à l'année :
- ✓ Projet contribuant à l'amélioration de l'équilibre littoral/rétro-littoral et de déconcentration ;

Ce projet est situé à proximité de la zone artisanale d'Housquit, il apporte une réponse à l'allongement de la saison en étant ouvert toute l'année avec l'organisation de séminaire ou encore d'exposition. Il s'agit d'une parcelle partiellement boisée aujourd'hui offrant un cadre arboré pour les réceptions de mariages. Il permet également, comme le prône la stratégie touristique communautaire, de déployer une nouvelle offre d'hébergements et d'activités sur la façade rétro-littorale afin de mieux diffuser les flux touristiques et de limiter les phénomènes de concentration.

Le secteur de projet se situe à moins de 10 minutes en voiture de la gare de Labenne et de Saint-Vincent-de-Tyrosse. En terme d'équilibre dans l'espace, ce projet n'a pas d'impact sur le foncier, il n'y a pas de constructions nouvelles à prévoir mis à part une pergola et des sanitaires afin d'améliorer l'offre proposée.



## 6. Résumé du diagnostic environ

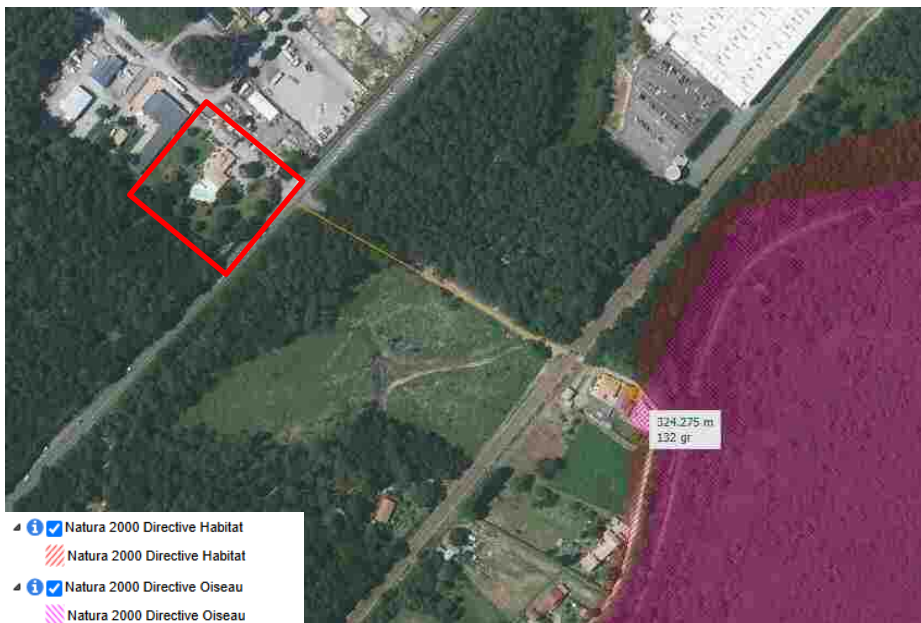
Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet a-t-il des incidences sur les risques et nuisances ?	La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort. Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.	Incidence potentielle faible
Cet objet a-t-il pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	Cet objet détient des incidences neutres en terme de consommation d'espace : le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. En terme d'artificialisation, les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence potentielle neutre
Cet objet a-t-il des incidences sur l'assainissement ?	La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI). Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m <sup>2</sup> ) et de l'encadrement des possibilités de développement, limitées à 20% d'emprise au sol, et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.	N'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.





## 6. Résumé du diagnostic environnemental

Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet as-t-il des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	Cet objet se situe dans un secteur de site inscrit. Cette évolution peut détenir des incidences potentiellement faibles. Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. Les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence faible potentielle
Cet objet a-t-il des incidences sur l'eau potable ?	Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-dessous)	Incidence nulle
Cet objet est-il susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	<p>Sites Natura 2000 à une distance d'environ 350 m ( voir ci-dessous ) = zonages de protection et inventaires patrimoniaux correspondant aux marais d'Orx et milieux associés (zones Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats et ZICO du domaine d'Orx).</p> <p>Mesures ERC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'une zone tampon de 350 m de largeur entre le site de projet et les zones d'inventaires, très fragmentée (RD810 à grande circulation et voie ferrée) mais protégée par un classement en zone Naturelle et en réservoirs de biodiversité.</li> <li>- une faible emprise au sol est autorisée sur le site de projet (20%), déjà artificialisé.</li> <li>- une protection stricte des espaces Natura 2000 dans le PLUI afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire (espace naturel remarquable au titre de la loi littoral)</li> </ul>	Incidence faible potentielle





## 7. Diagnostic agricole

La commune de Labenne se situe sur le frange littorale de la communauté de communes MACS et fait partie des communes littorales qui voient leur population doubler durant la période estivale. Labenne, comme Messanges, Moliet-et-Maâ ou encore Capbreton regroupent les surfaces principales de peuplement. Cette frange littorale est plutôt marquée par un paysage forestier du fait de la présence des boisements dunaires de pin maritime, l'agriculture est résiduelle voir inexistante par endroits et l'activité liée à l'océan prépondérante.

Depuis 2020, il est important de noter que la commune de Labenne enregistre une perte totale de ces surfaces agricoles utiles, ce qui est en cohérence avec des données de la DDTM de 2016 ( service Police de l'Eau) indiquant une irrigation des terres agricoles quasi inexistante sur la commune de Labenne. De plus, suite à l'enquête de la Chambre d' Agriculture réalisée en 2017, la commune n'a pas d'éleveur recensé.

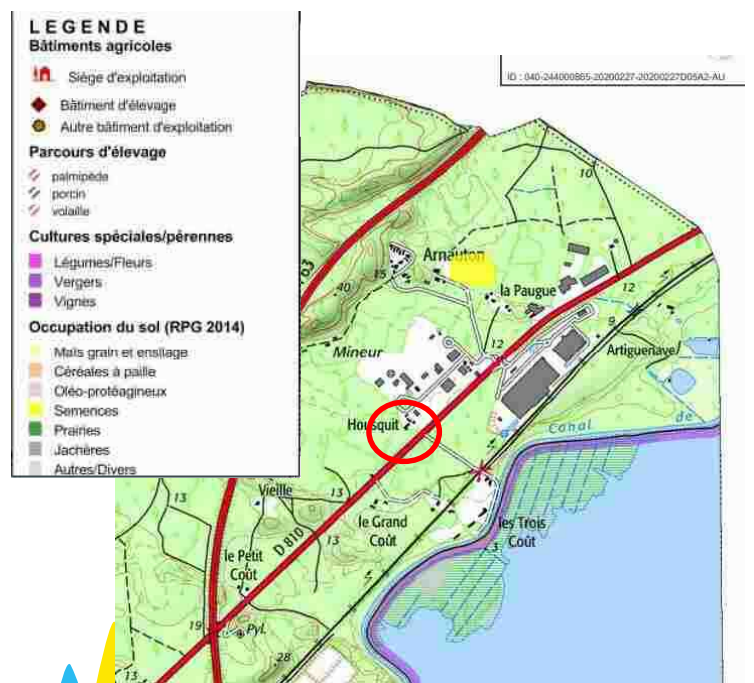
Suite au diagnostic agricole réalisé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes il est important de préciser la position du STECAL à vocation touristique crée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.

En terme d'activité agricole, il n'y a pas de siège d'exploitation, ni bâtiment d'élevage ni autre bâtiment d'exploitation à proximité du secteur de projet et aucune contrainte liée à l'activité agricole. Concernant l'occupation du sol en matière d'agriculture, selon les données issues du registre parcellaire graphique (RPG), le secteur de projet n'est pas concerné par des cultures spéciales et ou pérennes ni des cultures d'ordre générale.

Ci-dessous deux extraits des cartes issus du diagnostic agricole fait lors de l'élaboration du PLUi.

Contraintes liées à l'activité agricole

Diagnostic agricole lié à l'occupation du sol





## 8. Occupation du sol

### La surface et la nature des sols occupés

La donnée OCS de 2020 considère le secteur de projet d'une surface de 0,82 ha, comme étant un site urbanisé.

Selon l'OCS GE de 2021 permettant de cerner la notation d'artificialisation, la couverture au sol du secteur concerné par le STECAL, est en majorité une formation herbacées cohérente avec la vue satellite des parcelles.

Il apparaît notamment en ensemble de zones bâties avec la présence de plusieurs bâtiments. Nous observons également la présence de peuplements de feuillus vers Sud-Est de la parcelle. Cela correspond également la présence des herbes sur le secteur de projet.

Selon l'OCS GE de 2021, l'usage du sol du périmètre concerné par le STECAL est un usage exclusivement résidentiel ainsi qu'environ 1500 m<sup>2</sup> en usage « production secondaire ». Il s'agit d'un chemin d'accès (voir capture écran ci-après).

Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés et les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum) permettant d'ajouter une construction à usage de sanitaire et une pergola.



### Artificialisation des sols – Donnée OCS GE



### Occupation du sol – Donnée OCS 2020



- Cultures permanentes
- Eaux continentales
- Eaux maritimes
- Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
- Espaces verts artificialisés non agricoles
- Forêts
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
- Mines, décharges et carrières
- Prairies
- Terres arables
- Zones agricoles hétérogènes
- Milieux humides intérieurs
- Zones intertidales
- Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication
- Zones urbanisées





# Îlot des Landais - Soorts-Hossegor

## SECTEUR A PLAN DE MASSE

Isabelle Joly architecte du Patrimoine, Armelle Lagadec architecte-urbaniste



Avril 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



# SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE

## LÉGENDE

- Bâti remarquable
- Bâti intéressant
- Bâti courant
- Parcelles bâti neuf isolé
- Clôture intéressante
- Espace libre en secteur urbain
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimpermeabiliser au maximum
- Emprise des annexes des commerces
- Emprise des terrasses
- Alignement de façade obligatoire



3 parcelles concernées par le bâti neuf isolé

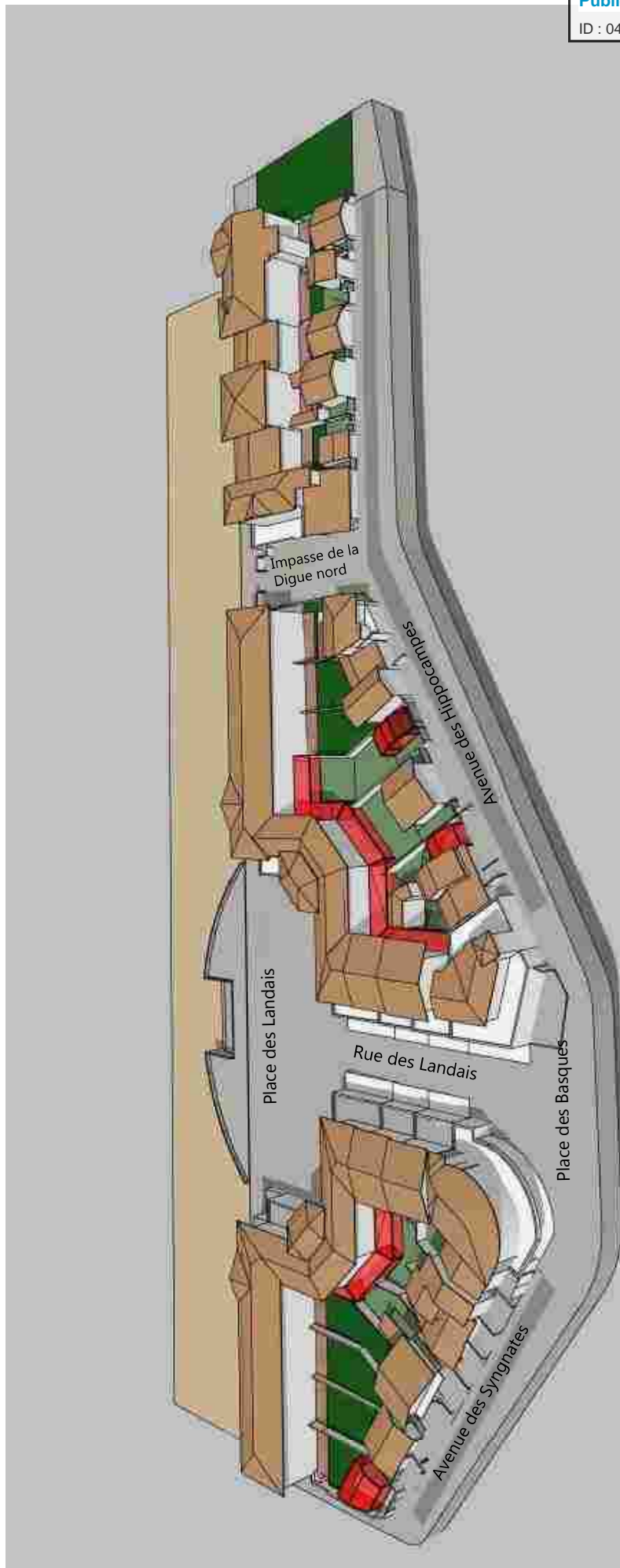


- Espace vert, sauf intérêt collectif
- Emprise des terrasses jusqu'à 3 mètres de la façade, à l'arrière des bâtiments d'habitation
- Végétalisation des parcelles
- Recul du bâti en alignement avec l'un des bâtis voisins
- Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 17
- Implantation des annexes des commerces RDC jusqu'à 3 m de la façade existante
- Arrières des commerces à désimpermeabiliser au maximum
- Constructions interdites sur et sous tous les espaces verts
- Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 209

Envoyé en préfecture le 01/07/2025  
 Reçu en préfecture le 01/07/2025  
**Publié en ligne le 02/07/2025**  
 ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



# VUES 3D



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

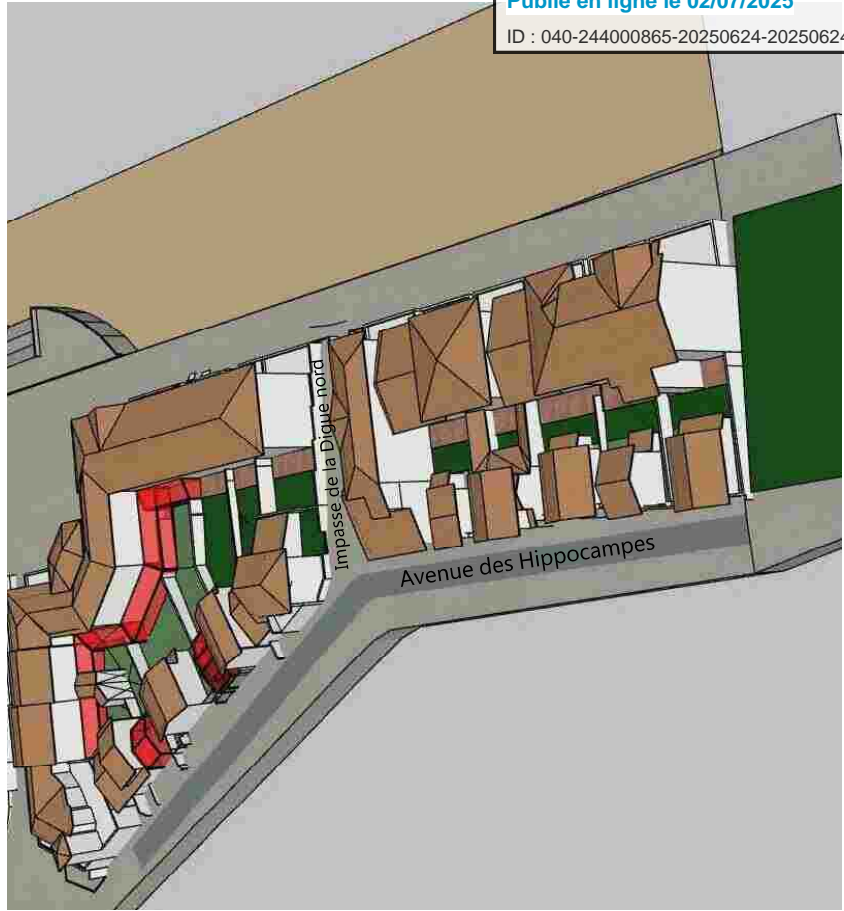
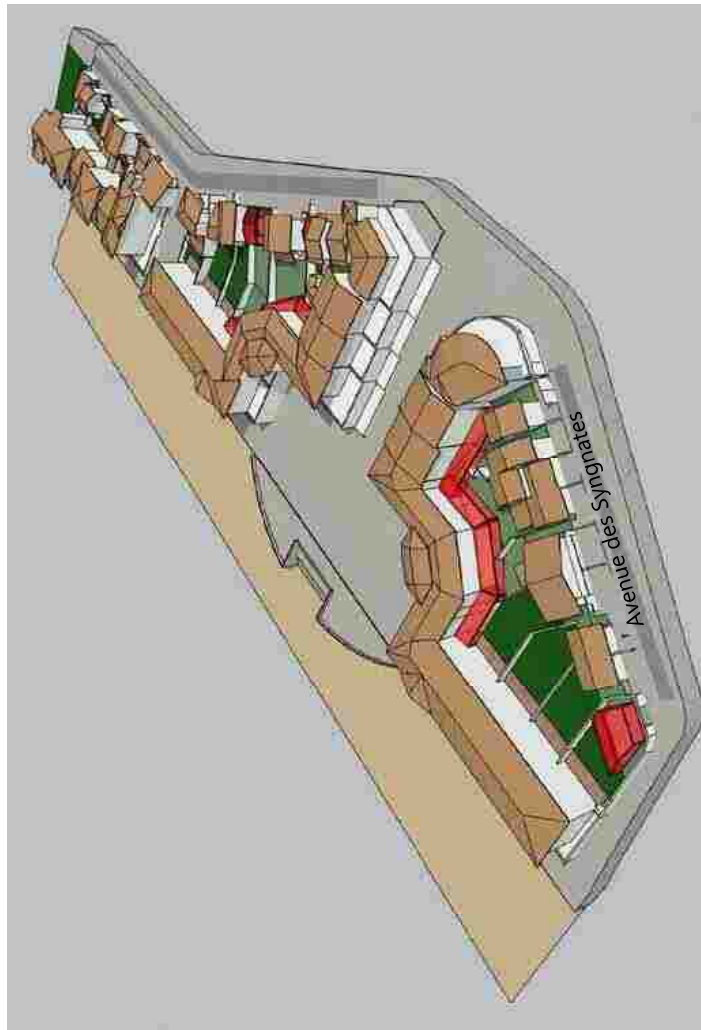
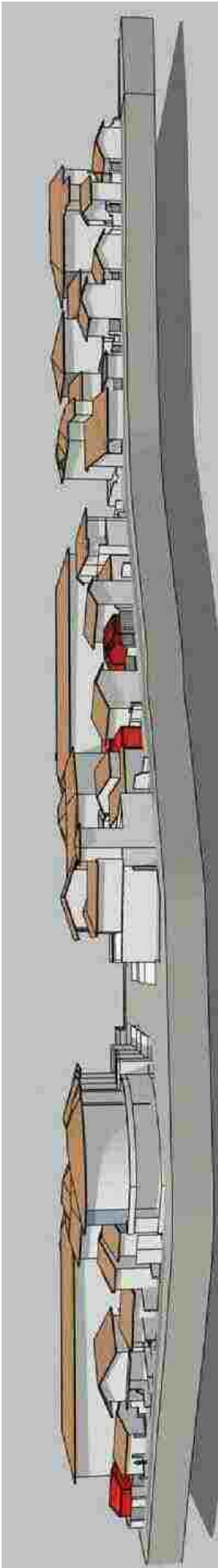
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



# VUES 3D



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 02/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU

