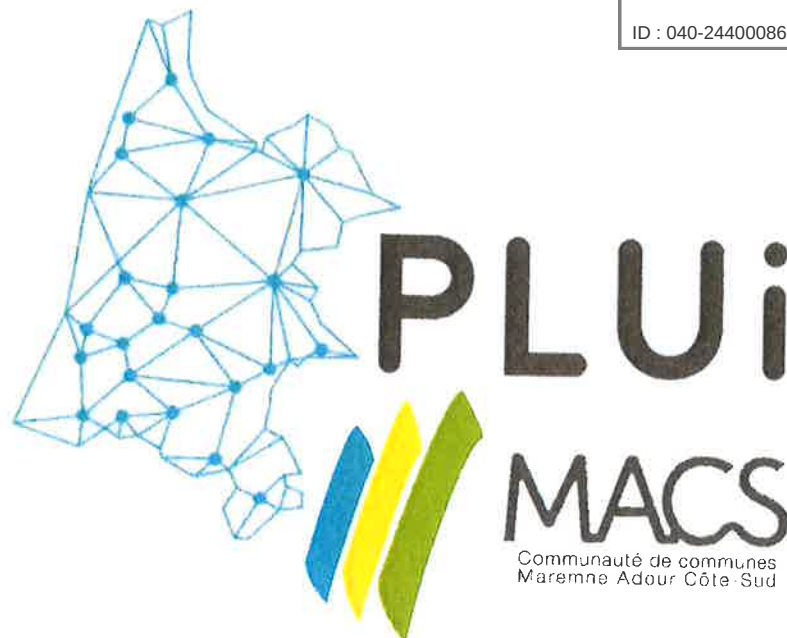




BILAN DE LA CONCERTATION

VU pour être annexé à la délibération n° 20190711D01
du conseil communautaire en date du 11 juillet 2019
arrêtant le projet de PLUi et tirant le bilan de la
concertation.



BILAN DE LA CONCERTATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud



Par délibération en date du 17 décembre 2015 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud. Simultanément, ont été votées les modalités de la concertation devant être mises en œuvre tout au long de la procédure. Le bilan de la concertation permet de faire état des outils et procédures mis en place.

Au-delà, le présent document se veut exhaustif et retrace les moments d'échanges ainsi que l'ensemble des outils ayant contribué à l'élaboration du projet de PLUi en lien avec les acteurs du territoire et les partenaires de la démarche. L'objectif de ce bilan de la concertation est également de recenser l'ensemble des demandes du public émises tout au long de l'élaboration du document et d'y apporter une réponse.

Validé en conseil communautaire avant l'arrêt du document de PLUi, le bilan de la concertation est mis à disposition du public avec le dossier de PLUi arrêté.

Table des matières

I.	Modalités de concertation prévues et mises en œuvre.....	2
II.	Collaboration avec les communes.....	4
III.	Echanges avec les partenaires associés et consultés	5
IV.	Association du public.....	7
1.	Réunions publiques sur le diagnostic et le PADD	7
2.	Réunions publiques sur le règlement et le zonage	8
3.	Réunion d'information et échanges sur l'inventaire des Zones Humides.....	9
V.	Affichages et Outils d'informations mis à disposition du public	11
1.	Affichages et publicité des délibérations	11
2.	Site internet de MACS et des communes.....	11
3.	Articles publiés dans MACS d'INFOS	12
4.	Réseaux sociaux.....	12
VI.	Recensement et réponses aux observations recueillies	13
1-	Les registres	13
2-	Réponses aux courriers et courriels	13
3-	Un outil de participation : le mur d'expression en ligne	14
4-	Autres Contributions	15
VII.	Synthèse du bilan de la concertation	17
	PIECES ANNEXES.....	22

I. Modalités de concertation prévues et mises en œuvre

La délibération du 17 décembre 2015, a prescrit en même temps que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud, les modalités de la concertation à mettre en œuvre tout au long de la procédure.

Le tableau ci-dessous reprend les éléments identifiés dans la délibération concernant les modalités de la concertation et présente, la synthèse des outils mis en œuvre pour y répondre.

Modalités de concertation prévues par la délibération du 17 décembre 2015	Synthèse des modalités de concertation mises en œuvre
Association de multiples partenaires institutionnels et concertation avec les habitants, les associations locales et les autres acteurs du territoire concernés	- Réunions d'échanges avec les services de l'Etat (DDTM) - Réunions et échanges avec les partenaires institutionnels sur l'élaboration du document (chambre d'agriculture, gestionnaires de réseaux, conseil départemental, Institution Adour, syndicats d'aménagement...) - Plusieurs comités techniques ressemblants les partenaires environnementaux, gestionnaires de site, associations...
Mise à disposition de l'ensemble des documents validés et des décisions relatives au PLUi au siège de la CC MACS, dans les mairies de chaque commune et sur le site internet	Mise à disposition sur le site internet de MACS et dans les locaux techniques de MACS et des communes : - Des délibérations relatives à la procédure d'élaboration du PLUi - La charte de gouvernance - Les présentations et comptes rendus de réunions publiques sur le PADD et le règlement/zonage - Les éléments de diagnostic (agricole, zones humides, thématiques...) - Le porter à connaissance de l'Etat et le point de vue de l'Etat Après l'arrêt du PLUi : accès public à tous les documents du PLUi via le site internet de MACS
Mise à disposition au siège de CC MACS et dans les mairies de chaque commune, d'un registre	Mise à disposition d'un registre dans tous les accueils des mairies et au service urbanisme de MACS aux heures d'ouvertures habituelles tout le temps de la procédure de concertation
L'organisation de plusieurs réunions publiques d'information sur les avancées du PLUi, tout au long de l'élaboration	3 Réunions publiques concernant le PADD Le 8 février 2017- Capbreton Le 9 février 2017 – Saint Vincent de Tyrosse Le 14 février 2017-Soustons 3 Réunions publiques concernant les objectifs visés par le zonage et le règlement Le 12 février 2019, à 18h30, à Soustons, salle A Noste, 17 rue de Moscou

	Le 14 février 2019, à 18h30, à Capbreton, salle Océane au Casino municipal Le 18 février 2019, à 18h30, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, à la mairie 1 Réunion d'information sur les zones humides, le 6 mai 2019 à Seignosse Toutes les réunions ont fait l'objet d'une publicité.
Des informations par voie de presse, ainsi que sur le site internet	• Rubrique spécifique PLUi sur le Site Internet de MACS présentant les dernières actualités, le calendrier de la procédure, des documents de travail sur le PLUi... • 6 articles sur le PLUi publiés dans le journal communautaire MACS d'Infos pour présenter la procédure PLUi, donner la parole à des partenaires et informer sur les dernières actualités et les moyens de s'exprimer. • La publicité des réunions publiques a été relayée par le journal local SUD OUEST, des articles relatifs au PLUi ont également été publiés • Affichage des réunions publiques sur les panneaux publicitaires de MACS
Possibilité de formuler par courrier des demandes sur une adresse spécifique	<u>Une adresse mise à disposition :</u> courrier Communauté de communes MACS Monsieur le Président allée des Camélias 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse mail plui-concertation@cc-macs.org <u>Un mur d'expression libre sur le site internet</u> Possibilité pour tous de donner un avis sur le projet de PLUi. Les avis sont publics sur le site de MACS. Plus de 300 demandes de particuliers ont été enregistrées et analysées. Chaque demande a fait l'objet d'une étude par la communauté de communes et la commune concernée. La grande majorité des demandes concerne la possibilité de constructibilité de parcelles ou l'augmentation des capacités de constructions. Le document du bilan de la concertation apporte une réponse à chacune des demandes.

II. Collaboration avec les communes

Afin que le projet de PLUi soit une co-construction entre les 23 communes et la communauté de communes, il a été choisi de formaliser les modalités de collaboration à travers une Charte de Gouvernance. Cette dernière a été signée par l'ensemble des communes et par la communauté de communes et a été validée en conseil communautaire par délibération du 17 décembre 2015.

La charte définit des modalités de travail très structurées. La collaboration avec les communes a été adaptée au cours de l'élaboration du document tout en suivant le fil conducteur de la charte. Dans le cadre de ce premier PLUi, les grands temps d'échanges avec l'ensemble des communes ont été l'occasion pour les élus et techniciens d'instaurer un dialogue sur les enjeux d'urbanisme communautaires.

Ont été organisés :

- Une dizaine d'ateliers où ont été évoqué le traitement de différentes thématiques dans le PLUi : urbanisme, développement économique, transition énergétique...
- 13 comités de pilotages afin de valider les étapes clés du PLUi
- Une conférence des maires aux étapes clé du PLUi : consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, PADD, arrêt du PLUi
- Un comité de pilotage spécifiques aux communes littorales
- Une vingtaine de comités techniques entre les services urbanisme des communes

Les services de MACS ont accompagné chaque commune dans ce travail pour prendre en compte les enjeux particuliers de chacune d'elles. 10 séries de permanences comprenant des rendez-vous individualisés ont été menés :

- Permanence sur la consommation foncière
- Permanences questions agricoles
- Permanence sur le règlement de la TVB
- Permanence sur la mixité sociale
- Permanence sur pré validation du règlement écrit
- Permanence OAP Habitat et secteurs de projets
- Permanence retour sur des documents
- Permanence sur le développement économique
- Permanence sur les formes urbaines et architecturales
- Permanence sur les OAP et le règlement

A ces permanences, se sont ajoutées des réunions de travail plus spécifiques. Au total, plus de 250 réunions avec les communes et élus ont eu lieu. Aussi, des commissions urbanisme ont permis d'échanger sur le PLUi au sein des équipes municipales.

III. Echanges avec les partenaires associés et consultés

Tout au long de la procédure d'élaboration du document et à chaque phase, des échanges et des réunions ont été organisés avec les personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'avec les différents partenaires.

Réunions durant la phase de travail sur le diagnostic

- └ Le 2 mai 2018 : réunion avec les services de l'Etat afin d'échanger sur les enjeux identifiés dans le « point de vue de l'Etat »
- └ 21 octobre 2016 : réunion entre les communes et les personnes publiques associées et consultées
- └ 17 novembre 2016 : comité de pilotage auquel ont été associées les personnes publiques associées, dont les services de l'Etat.
- └ 12 décembre 2016 : **des ateliers thématiques**, de type tables rondes, ont été organisés, auquel ont été conviés les techniciens des personnes publiques associées
- └ 11 octobre 2016 : réunion avec les **gestionnaires de réseaux**

Réunions durant la phase d'élaboration du PADD

- └ 2 février 2018 : réunion avec les personnes publiques associées
- └ 21 novembre 2018 : réunion avec les services de l'Etat

Réunions sur la prise en compte des enjeux environnementaux (Trame Verte et Bleue)

- └ 27 avril 2017 : organisation d'un comité technique environnemental auquel ont été conviés les partenaires et associations locales pour échanger sur les éléments de diagnostic et la méthode choisie pour l'élaboration de la trame verte et bleue.
- └ 18 mars 2019 : organisation d'un second comité technique pour présenter les résultats obtenus

Réunions durant la phase Règlement, OAP et Finalisation du document

- └ 26 Février 2018 : services de l'Etat sur la thématique du foncier + organisation réglementaire du document
- └ 27 mars 2019 : réunions avec les services de l'Etat pour échanger sur les derniers attendus
- └ 13 juin 2019 : réunion avec les personnes publiques associées avant la finalisation du projet

Autres partenaires associés

Plusieurs échanges spécifiques ont été organisés avec les différentes institutions compétentes. Il s'agissait notamment de partager les connaissances sur le territoire et les projets en cours.

A titre d'exemple :

- **Le conseil départemental** : 3 réunions spécifiques ont été organisées entre MACS et le conseil départemental pour évoquer les sujets liés à la voirie et les questions relatives aux nouveaux secteurs de projets.
- **La Chambre d'Agriculture** : la chambre consulaire ayant réalisé le diagnostic agricole, le partenariat s'est déroulé lors d'échanges réguliers



- **Les gestionnaires des réseaux** : des échanges réguliers ont eu lieu entre MACS et les gestionnaires des réseaux pour analyser les capacités de desserte, notamment des secteurs de projets
- **Le SAGE et l'Institution Adour** : ont contribué à partager de la donnée, notamment sur la question des zones humides.
- **Les Syndicats mixtes départementaux** en charge de l'aménagement et de la gestion des ZAC (ZAC Atlantisud, ZAC Moliets, ZAC Sparben...) ont été rencontrés pour échanger sur leurs projets.

IV. Association du public

1. Réunions publiques sur le diagnostic et le PADD

Trois réunions publiques se sont tenues au début de l'année 2017 concernant le diagnostic et le projet de PADD. Un bureau d'étude spécialisé dans la concertation a appuyé MACS dans l'organisation et l'animation des réunions publiques. Les réunions ont été programmées sur trois communes différentes, sur trois dates et en soirée afin de faciliter les conditions d'accès au public.

Ces réunions publiques ont fait l'objet d'une publicité particulière sur les panneaux d'affichage de MACS et dans le journal local Sud-Ouest.

Publicité sur les sucettes de MACS



Trois réunions publiques

MACS La Communauté de communes Macs s'est engagée dans la réalisation d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), dont la mise en œuvre est prévue fin 2019, à l'issue d'une démarche de concertation et de co-construction avec les communes et les habitants. Ainsi, Macs propose, ce mois-ci, trois réunions publiques : demain, à 19 heures, à Capbreton (salles municipales) ; jeudi, à 19 heures, à Saint-Vincent-de-Tyrosse (salle du Conseil municipal) ; mardi 14 février, à 19 heures, à Soustons (espace Roger-Hanin). Elles ont pour objectif de présenter les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de partager des observations et pistes de réflexion sur des thématiques variées (logement, environnement, mobilité...).

Les réunions se sont tenues :

- Le 8 février 2017 à Capbreton, avec environ 40 participants
- Le 9 février 2017 à Saint Vincent de Tyrosse, avec environ 30 participants
- Le 14 février 2017 à Soustons, avec environ 50 participants

Sur la base d'une présentation (**Pièce Annexe N° 1**), l'objectif de ces réunions publiques a été de présenter le contexte de la démarche de PLUi, ainsi que les grands thèmes abordés dans le projet :

- Urbanisme, Equipements et Habitat
- Economie et commerce
- Transport, Mobilité, Communication numérique
- Paysage, patrimoine, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Des temps d'échanges ont permis au public de faire part de leurs observations et questionnements à retrouver dans le compte-rendu. Un compte-rendu des réunions a été publié sur le site de MACS. (Pièce Annexe N° 1)

2. Réunions publiques sur le règlement et le zonage

Trois réunions publiques se sont également tenues au début de l'année 2019 concernant le règlement et le zonage, toujours accompagnées par le bureau d'étude spécialisé dans l'animation. La publicité s'est faite par voie de presse (journal Sud-Ouest du 2 février 2019, du 7 février 2019, 12 février 2019, 15 février 2019) et sur les panneaux d'affichage de MACS.

Ces réunions publiques ont réuni environ 300 participants sur l'ensemble des trois dates :

- Le 12 février 2019 à Soustons
- Le 14 février 2019 à Capbreton
- Le 18 février 2019 à Saint-Vincent-de-Tyrosse

L'objectif a été de présenter les principes suivis pour la réalisation du zonage et du règlement du PLUi. Des temps d'échanges avec le public ont permis de répondre à des remarques et des interrogations. De la même manière que pour les réunions 2017, la présentation visuelle présentée et la synthèse des échanges ont été publiés sur le site internet de MACS (Pièce Annexe n° 2)

Interview du vice-président à l'urbanisme concernant les réunions publiques, Sud-Ouest du 14 février

Publicités sur les sucettes de MACS



Publicité sur les sucettes de MACS. Le graphique présente les dates et lieux des réunions publiques : Mardi 12 février à Soustons, Jeudi 14 février à Capbreton, et Lundi 18 février à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Le logo PLUi MACS est visible en haut à gauche, et le site CC-MACS.ORG est mentionné en bas.

3 QUESTIONS À...

Jean-François Monet

Vice-président de Macs (Marenne-Audour Côte sud) et maire de Bénèsse-Marenne



PHOTO ARCHIVES SALAN GARNIER

1 Quel est l'objectif des réunions organisées par la communauté de communes sur le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) ?

Nous sommes un peu dans le dernier étage de la fusée, dans le cadre de la concertation sur le PLUi, qui, rappelons-le, est un document majeur pour définir le territoire que nous voulons demain. Il y a trois réunions publiques (1) dont la première avait lieu mardi soir à Soustons. Nous sommes dans une phase qui se situe après les études réglementaires et ces rencontres permettent de découvrir les objectifs du PADD (Projet d'aménagement de développement durable, NDLR) les grandes orientations et les principes de zonages qui vont s'appliquer aux communes à partir de 2020. Les 23 communes nous ont envoyé leur feuille de route : certaines veulent grandir, d'autres, au contraire, ralentir leur développement et l'on regarde comment cela peut se traduire en fonction des réglementations des zones naturelles à préserver, etc.

2 Il y a déjà eu une première réunion, quels sont les interrogations du public ?

Lors de la première réunion, il y avait une centaine de personnes, ce qui montre l'intérêt du public pour l'avenir de ce territoire. Bien sûr, beaucoup sont venus avec des demandes personnelles, pour savoir si certaines zones seraient constructibles ou pas et il y avait aussi dans le rang du public des promoteurs. Mais tous ont compris, en tous cas, l'importance de ce document pour

les années à venir et il est intéressant, aussi, de partager des réflexions à l'échelle du territoire, ou encore d'évoquer la loi. Nous avons eu notamment beaucoup de questionnements légitimes sur les flux de déplacements, dans un territoire qui attire et se développe sur le plan démographique. Les réponses ne sont pas toujours faciles, des études sont en cours et l'on se rend bien compte qu'une route ici, un échangeur là, ne résoudront pas tout.

3 Où en est-on du calendrier pour la mise en œuvre du PLUi ?

Nous allons arriver à la rédaction du document, avec des éléments graphiques qui aideront à mieux l'apprendre, avant une présentation, sans doute en avril, en Conseil communautaire. Puis, viendra le temps de l'enquête publique, avec, si tout suit son cours, une présentation pour approbation en Conseil communautaire en fin d'année et une mise en œuvre au premier trimestre 2020. Mais nous sommes sur un territoire et un domaine de contentieux...

Propos recueillis par Ch. L.

(1) Les prochaines réunions publiques ont lieu ce soir à 18 h 30 à Capbreton, salle Océane au casino municipal, et lundi à 18 h 30, à la mairie de Saint-Vincent-de-Tyrosse.

A chacune des réunions publiques, au-delà des temps d'échanges, des cartes à remplir ont été mises à disposition des participants. Il leur a été proposé d'y inscrire leur point de vue sur chacune des zones urbaine, à urbaniser, naturelle et forestière et agricole. Plus de 50 cartes ont été remplies. La synthèse des remarques est à retrouver en **pièce d'annexe N° 3**.

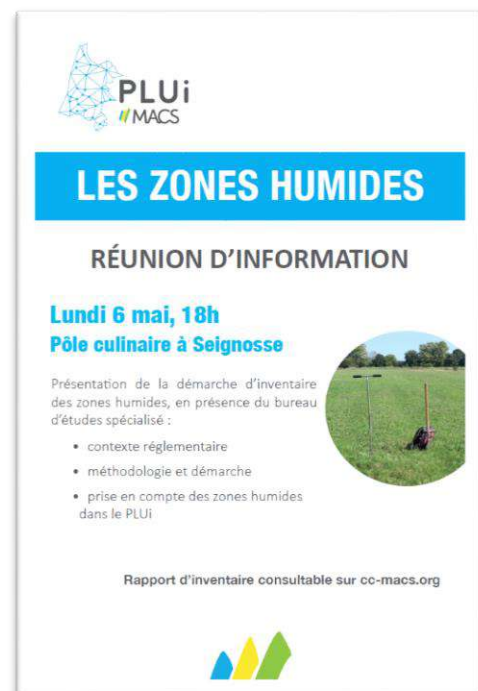


3. Réunion d'information et échanges sur l'inventaire des Zones Humides

Compte tenu des nombreux retours et interrogations des propriétaires, promoteurs et élus concernant l'inventaire mené sur les zones humides, MACS a souhaité rendre plus intelligible l'expertise scientifique réalisée. MACS a pris l'initiative d'organiser une réunion d'information. **Cette réunion s'est tenue le 6 mai 2019**, au pôle culinaire de Seignosse en présence du bureau d'étude ayant réalisé l'inventaire. Les mairies ont été invitées à faire le relais auprès des personnes concernées et à déposer une affiche proposée par MACS en mairie.

La réunion a rassemblé une 20ènes de personnes et a permis :

- De présenter la méthodologie menée, basée sur le régime réglementaire en vigueur
- De préciser les résultats de l'inventaire
- D'expliquer les limites des expertises complémentaires menées à l'initiative des propriétaires



Au cours de la réunion, il a été précisé que les contre-expertises pouvaient éventuellement venir compléter les résultats intégrer dans le PLUi, notamment sur la délimitation des zones humides dans le cas de sols spécifiques. En effet, le caractère humide de certains secteurs ayant été avérés, les études complémentaires ne seraient contredire les résultats obtenus. Ainsi, les contre-expertises reçues pourront être étudiées au moment de l'enquête publique par un commissaire enquêteur.



Les résultats de l'étude, la présentation pédagogique sur la méthode d'inventaire, ainsi que le compte-rendu de la réunion ont été publiés sur le site de MACS (**Pièce d'annexe N°4**). En complément de la réunion publique, MACS et le bureau d'étude ont apporté des compléments d'informations sur l'expertise des sites aux propriétaires qui en ont fait la demande.

V. Affichages et Outils d'informations mis à disposition du public

1. Affichages et publicité des délibérations

Conformément à l'article R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité obligatoires ont été respectées.

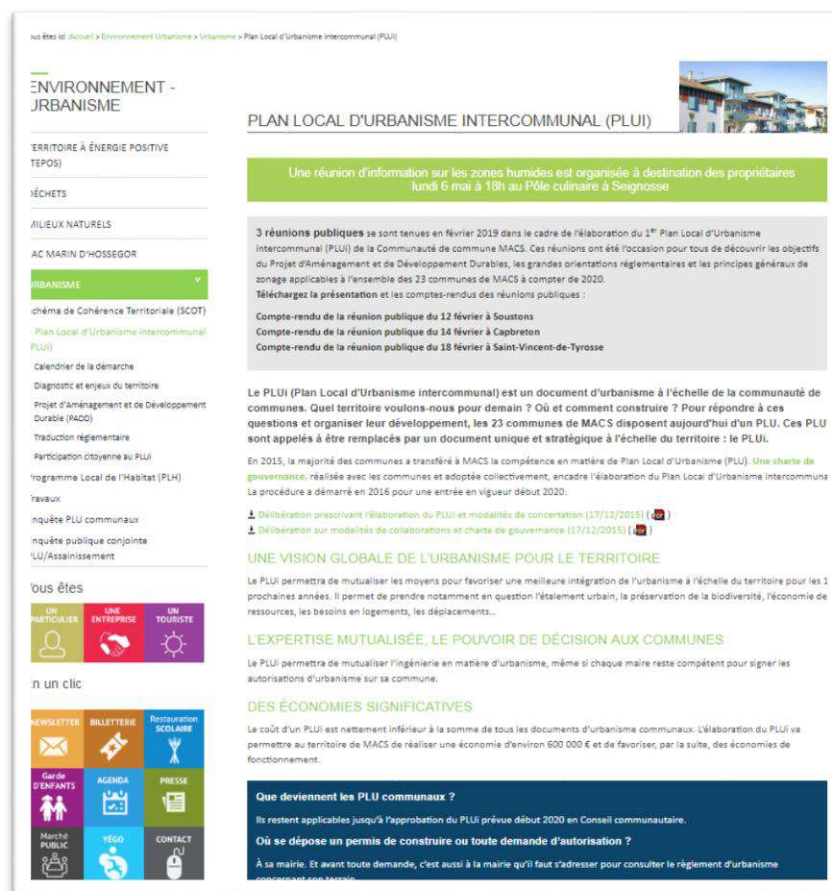
Les 2 délibérations du 17 décembre 2015 relatives au Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ont fait l'objet d'un affichage durant un mois dans les locaux habituels d'accès au public des 23 communes de MACS et de la communauté de communes MACS :

- Arrêt des modalités de collaboration entre la communauté de communes MACS et ses communes membres et,
- Prescription de l'élaboration et définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation

Les délibérations du débat sur le PADD ont également fait l'objet d'un affichage dans les locaux habituels d'accès au public des 23 communes de MACS et de la communauté de communes MACS

2. Site internet de MACS et des communes

Le site internet de MACS avec une rubrique spécifique PLUi a été un support d'information et de diffusion auprès du public : <https://www.cc-macs.org/environnement-urbanisme/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui.html>



Ces pages internet présentent la démarche, les étapes d'élaboration, les objectifs poursuivis dans le projet de PLUi, ainsi que les contacts pour faire part de remarques.

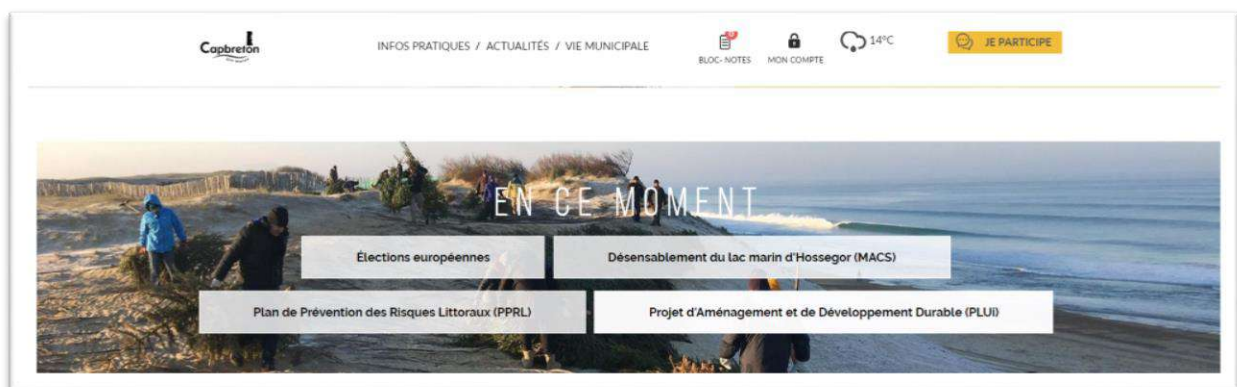
Il est aussi possible d'y télécharger :

- les documents validés par le conseil communautaire (délibérations, charte de gouvernance,) ;
- les documents liés aux réunions organisées avec le public (présentation et compte rendu des réunions) ;
- les différentes études du PLUi et documents de référence : PAC et Point de vue de l'Etat, enjeux agricoles, éléments de diagnostic et projet de PADD, inventaires des zones humides....

Un encart d'actualités a permis d'annoncer les dates clés dans les travaux PLUi et de faire un retour sur les moments forts de la procédure.

Certains sites internet des communes ont fait le relais vers la page de PLUi de la communauté de communes MACS permettant ainsi de toucher un plus large public.

Exemple de relais sur le site de la commune de Capbreton



3. Articles publiés dans MACS d'INFOS

Le PLUi a fait l'objet d'articles réguliers dans le bulletin communautaire MACS d'Infos en amont et tout au long de la procédure (**Pièces d'Annexes n°5**). Des articles seront également publiés après l'arrêt du PLUi pour annoncer l'enquête publique.

- N° 21, janvier 2016
- N°23, septembre 2016
- N°24, janvier 2017
- N°25, juin 2017
- N°29, septembre 2018
- N°30, janvier 2019
- N° 31, mai 2019

4. Réseaux sociaux

Le réseau social Facebook via le profil MACS a permis ponctuellement de faire le relais d'actualités sur le PLUi, notamment en ce qui concerne les réunions publiques. Le site Facebook de MACS est un relais d'information auprès de nombreux habitants.

VI. Recensement et réponses aux observations recueillies

En plus des réunions publiques, plusieurs moyens de communication ont été mis à disposition des administrés pour s'exprimer sur le PLUi. La communauté de communes MACS a analysé l'ensemble des demandes.

1- Les registres

Des registres ont été déposés dans les 23 communes de la communauté ainsi qu'au sein des services techniques de MACS. Ils ont été accessibles tout au long de la phase de concertation. Ces registres ont globalement été peu consignés. Ils ont essentiellement servi à réitérer des demandes effectuées par courriers ou courriels. 6 registres ont été consignés, les remarques ont été intégrées dans un tableau des observations (**pièce d'annexe N°6, p° 156**).

2- Réponses aux courriers et courriels

➔ **VOIR LE TABLEAU EN PIECE ANNEXE N°6, p° 149**

Etait offerte aux particuliers la possibilité d'envoyer **un courrier ou courriel** aux adresses suivantes :

par courrier à :

Communauté de communes MACS
Monsieur le Président
allée des Camélias
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

par mail à :

plui-concertation@cc-macs.org

Ces adresses étaient accessibles depuis la rubrique « Participation citoyenne » sur le site internet de MACS. Ces contacts ont été rappelés à tous les moments d'échanges avec le public.

Les communes ont également transmis à MACS les demandes reçues en mairie pouvant concerner le PLUi. Toutes les demandes ont été analysées conjointement entre MACS et les communes. Ainsi, **plus de 320 demandes ont été étudiées**.

La grande majorité des demandes concernent la constructibilité de parcelles ou l'augmentation des capacités de constructions (ex : évolution de l'emprise au sol, suppression d'EBC...). **Le tableau en pièce d'annexe n°6** recense l'ensemble de ces demandes et précise pour chaque dossier la réponse apportée : « favorable » ou « défavorable ».

Les avis rendus sur chaque demande ont été motivés par :

- Le respect du Code de l'Urbanisme et de la loi Littoral ;
- L'objectif fixé de privilégier la constructibilité en continuité de l'urbanisation existante, proches de centres bourgs et centre-ville, dans les dents creuses, et dans des secteurs d'habitation denses desservis par les réseaux ;
- La volonté de modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- La compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD du PLUi ;
- La protection des biens et des personnes face aux risques ;
- La préservation d'enjeux environnementaux telles que les continuités écologiques ; les cours d'eau, les réservoirs de biodiversité ; les zones humides...
- La préservation du patrimoine bâti et paysager ;

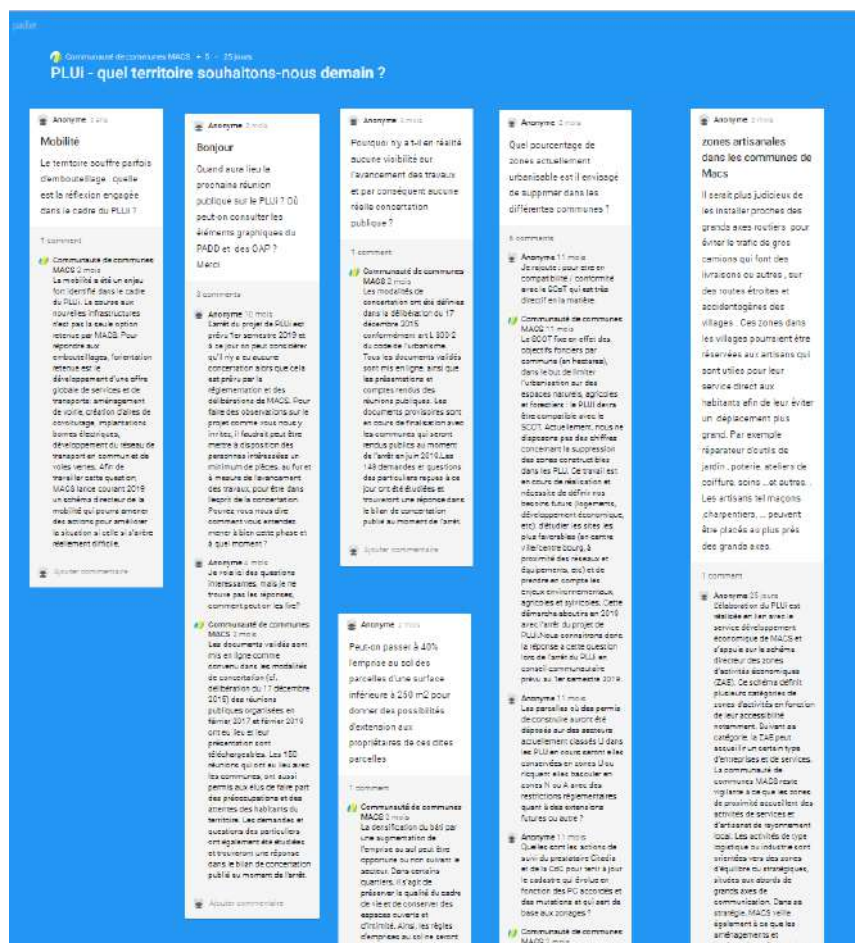
- La volonté de maintenir des espaces verts dans le tissu urbain ;
- L'ambition de garantir une densification maîtrisée du tissu urbain ;
- La nécessaire maîtrise du foncier nécessaire à des projets d'aménagement public
- La rectification d'erreurs matérielles ;

Les avis rendus dans le cadre du bilan de la concertation ne sont pas opposables. Ils sont des indicateurs sur les choix opérés dans le projet de PLUi au regard de l'ensemble des enjeux identifiés. Afin de se renseigner sur l'ensemble des dispositions envisagées sur une parcelle, consulter les documents réglementaires du projet de PLUi arrêté.

Pour les demandes qui ne concernaient pas directement le PLUi, une mention « Hors PLUi » a été inscrite dans les avis rendus.

3- Un outil de participation : le mur d'expression en ligne

Il s'agit d'un outil interactif permettant au public de s'exprimer directement via la plateforme sur le site de MACS. La dizaine de commentaires inscrits sont visibles de tous. MACS a répondu à chacune des remarques déposés sur le mur. Cependant, cet outil a été peu mobilisé par MACS, comme par le public. Son usage a été peu pratique (absence d'alerte, ergonomie...). Les remarques et réponses apportées sont consultables dans la **pièce d'annexe n°7**.



Communauté de communes MACS a répondu à 5 / 10 avis.

PLUi - quel territoire souhaitons-nous demain ?

Commentaire 1 avis

Mobilité

Le territoire souffre parfois d'un bouillonnement, quelle est la réflexion engagée dans le cadre du PLUi ?

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

La mobilité est un enjeu non identifié dans le cadre du PLUi. Le territoire aux nouvelles infrastructures n'est pas le seul option retenue par MACS. Pour répondre aux enjeux globaux de l'offre globale de services et de transport aménagement de voirie, création d'aires de parking, aménagement d'aires d'attente, développement du réseau de transport communautaire, développement de voies vertes. Afin de travailler cette question MACS lance courant 2019 un schéma directeur de la mobilité qui pourra amener des actions pour améliorer la situation si celle-ci s'avère réellement difficile.

Ajouter commentaire

Commentaire 1 mois

Bonjour

Quand aura lieu la prochaine réunion publique sur le PLUi ? On peut consulter les éléments graphiques du PADD et des GVP ? Merci

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du 17 décembre 2018 conformément à l'article 100-2 du code de l'urbanisme. Tous les documents validés sont mis en ligne ainsi que les présentations et comptes rendus des réunions publiques. Les documents provisoires sont en cours de finalisation avec les communes qui seront remis publics au moment de l'adoption du PLUi. Les 143 demandes et questions des particuliers reçues à ce jour ont été étudiées et trouveront une réponse dans le bilan de concertation publié au moment de l'adoption.

Ajouter commentaire

Commentaire 1 mois

Pourquoi n'y a-t-il pas eu d'actions de concertation sur l'avancement des travaux et par conséquent aucune réunion de concertation publique ?

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

Les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du 17 décembre 2018 conformément à l'article 100-2 du code de l'urbanisme. Tous les documents validés sont mis en ligne ainsi que les présentations et comptes rendus des réunions publiques. Les documents provisoires sont en cours de finalisation avec les communes qui seront remis publics au moment de l'adoption du PLUi. Les 143 demandes et questions des particuliers reçues à ce jour ont été étudiées et trouveront une réponse dans le bilan de concertation publié au moment de l'adoption.

Ajouter commentaire

Commentaire 1 mois

Quel pourcentage de zones actuellement urbanisables est-il envisagé de supprimer dans les différentes communes ?

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

Le SCOT fixe en effet des objectifs fonciers par commune (en hectares), dans le but de limiter l'urbanisation sur des zones non agricoles et forestières. Le PLUi devra être conforme avec le SCOT. Actuellement, nous ne disposons pas des chiffres concernant la suppression des zones constructibles dans le PLUi. Ce travail est en cours de réalisation et nécessitera de définir une méthode (taux, pourcentage, développement économique, etc.) d'évaluer les sites les plus favorables à la construction. Il s'agit d'un travail de longue haleine.

Commentaire 1 mois

zones artisanales dans les communes de MACS

Il serait plus judicieux de les installer plutôt que de les supprimer dans les zones artisanales pour éviter le trafic des gros camions qui font des limitations ou autres, sur des routes étroites et accidentogènes des villages. Ces zones dans les villages pourraient être réservées aux artisans qui sont utiles pour leur service direct aux habitants afin de leur éviter un déplacement plus grand. Par exemple, réparateur d'outils de jardin, poterie, ateliers de couture, soins, etc. Les artisans tels les artisans d'art, artisans, etc., peuvent être placés au plus près des grandes aires.

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

Le PLUi est un document qui définit le service d'urbanisme, économique de MACS et d'après sur la qualité d'habitat des zones d'habitat économique (ZHE). Ces zones définies plusieurs catégories de zones d'habitat en fonction de leur destination économique. Elles sont classées en 3 catégories : la ZHE1, la ZHE2 et la ZHE3. Elles sont destinées à accueillir des entreprises et des services. La commune de Gagny MACS n'est pas classée en ZHE1, mais en ZHE2. Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.). Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.). Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.).

Ajouter commentaire

Commentaire 1 mois

Peu-on passer à 40% l'empreinte au sol des parcelles d'une surface inférieure à 250 m² pour donner des possibilités d'extension aux propriétaires de ces dites parcelles ?

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

La réglementation du PLUi ne permet pas de passer à 40% l'empreinte au sol des parcelles d'une surface inférieure à 250 m² pour donner des possibilités d'extension aux propriétaires de ces dites parcelles.

Ajouter commentaire

Commentaire 1 mois

Quelles sont les actions de suivi du projet de PLUi et de la CAC pour servir à jour le valant qui évolue en fonction des décisions et des mutations et qui sont de base aux zonages ?

1 comment

Communauté de communes MACS 1 mois

Le PLUi est un document qui définit le service d'urbanisme, économique de MACS et d'après sur la qualité d'habitat des zones d'habitat économique (ZHE). Ces zones définies plusieurs catégories de zones d'habitat en fonction de leur destination économique. Elles sont classées en 3 catégories : la ZHE1, la ZHE2 et la ZHE3. Elles sont destinées à accueillir des entreprises et des services. La commune de Gagny MACS n'est pas classée en ZHE1, mais en ZHE2. Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.). Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.). Les zones de proximité accueillent des services de proximité (commerce, etc.).

Ajouter commentaire

4- Autres Contributions

Plusieurs institutions et associations ont fait part de leurs attentes concernant le PLUi au travers d'analyses développées.

Contributions de l'Association Messanges Environnement

L'association, à travers ses différents courriers, a soulevé la vigilance à apporter sur la maîtrise du développement de la commune de Messanges, la bonne intégration de la loi Littoral dans le document et notamment sur la question des possibilités de construction dans les secteurs d'urbanisation diffuses. Elle a également exprimé à la communauté de commune son souhait d'être intégré dans le processus de concertation. MACS a invité l'associations à plusieurs comités techniques et a formalisé une réponse par courrier.

Synthèse d'éléments de réponses :

- Le projet de PLUi sera conforme au SCoT sur le volet Loi Littoral. Les espaces remarquables, les espaces boisés significatifs et les coupures à l'urbanisation seront retranscrits à l'échelle parcellaire dans les plans de zonages réglementaires du PLUi afin d'être préservés avec une réglementation appropriée.
- Dans le cadre du PLUi, il n'est pas envisagé de densification pour du logement dans d'autres secteurs hormis les dents creuses de l'enveloppe urbaine. Les secteurs d'urbanisation diffuse resteront classés en zone naturelle. Seules des extensions limitées des habitations existantes seront autorisées. En effet, conformément à la loi ELAN, l'étude d'une densification dans d'autres secteurs ne pourra s'étudier qu'à travers une révision du SCoT et une procédure de PLUi ultérieure. Un travail spécifique en concertation avec les services de l'Etat devra être engagé.
- La communauté de communes s'est efforcée d'identifier un développement maîtrisé de son urbanisation et de la production de logements. Les secteurs futurs de développement urbain se situent en continuité de l'urbanisation existante. Le nombre de logements à produire et les règles en matière de constructions de logements locatifs sociaux ont été définis à travers des OAP (orientation d'aménagement et de programmation).

Réflexions et participation en tant qu'anonyme dans le public suite à une réunion publique

La personne alerte sur les enjeux de préservation de l'identité du territoire, notamment sur l'identité paysagère et les réflexions à apporter sur le paysage urbain et ce que peut-être une architecture landaise contemporaine. Elle fait part de craintes sur la capacité d'un seul règlement pour gérer l'ensemble du territoire. Elle invite à ouvrir davantage de possibilités à des projets innovants, notamment en anticipant les évolutions sociétales (défis climatiques, économie circulaire, dépendance des personnes âgées...)

A travers l'analyse du règlement du PLU de Soustons applicable, elle donne ses impressions.

Eléments de réponses :

- Bien que l'écriture du règlement sur l'architecture ne se soit pas adossée à une démarche thématique d'identification spécifique, le règlement s'est consacré à traiter des points clés d'architecture et de qualité urbaine souhaités : implantation des constructions, formes des volumes, type et forme de toitures, coloration des façades et menuiseries.



- Les spécificités patrimoniales et paysagères des communes sont respectées avec des règles de qualité urbaines et architecturales pouvant être adaptées aux communes et entre les secteurs d'une même commune. Les démarches patrimoniales engagées sur les communes de Hossegor avec le site patrimonial remarquable et la démarche volontariste menée sur Vieux-Boucau ont été retranscrites dans le règlement de PLUi.
- Au-delà, le règlement du PLUi a été rédigé de manière à permettre des architectures contemporaines : « 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. »
- La qualité d'aménagement sur les nouveaux secteurs de projet a été travaillée à travers des OAP dont les orientations devront être respectées.
- Les éléments paysagers et d'architectures spécifiques au territoire font l'objet d'identification et de valorisation : identification des aïrials, des bâtis remarquables... Ce qui n'avait pas été fait de manière systématique dans les PLU en vigueur.

Ainsi, les réflexions engagées en matière de qualité urbaine et paysagère, dans ce premier PLUi, ont déjà permis de donner à MACS un premier socle commun de règles intégrant des spécificités communales. Le projet de PLUi est une première étape dans les réflexions intercommunales en matière d'aménagement et d'urbanisme réglementaire : des réflexions seront approfondies dans les prochaines années concernant la qualité urbaine et architecturale et le paysage.

Comité de quartier – Le Port, à Capbreton

La synthèse proposée par le comité porte sur la préservation de la qualité urbaine de Capbreton (ex : charte architecturale, protections des espaces arborés, clôtures végétalisées, travail sur le front de mer de la Place de la Liberté jusqu'au Cers, mise en valeur du centre historique...). Sont aussi évoqués : favoriser les circulations douces, équilibre entre résidents touristiques et permanents, enfouissement des réseaux... Ils proposent de mettre en œuvre un cahier des charges « très strict ».

Éléments de réponses :

La commune à veiller, dans le cadre du PLUi, à maintenir et à valoriser de manière particulière la qualité paysagère, notamment de son centre-urbain. MACS et la commune ont souhaité un projet qui concilie la qualité urbaine et la production de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant. Un travail sur la réglementation et la lutte contre l'imperméabilisation est mené et est intégré dans le PLUi dans l'optique de préserver la qualité paysagère de la ville.

Un travail plus spécifique a été entrepris sur la commune de Capbreton dans le cadre d'OAP sur des secteurs déjà urbanisés (centre-ville, front de mer...) afin d'intégrer des principes d'aménagements qualitatifs à respecter.

VII. Synthèse du bilan de la concertation

La concertation menée a permis d'informer les habitants sur la procédure de PLUi, de répondre à leurs interrogations et de faire ressortir les grands enjeux auquel le public est sensible. Plusieurs éléments sont apparus de manière récurrente dans la cadre de la concertation avec le public.

1) Les interrogations sur la procédure d'élaboration du PLUi

- Les différents temps d'échanges ont été régulièrement l'occasion de préciser que **le PLUi n'a pas vocation à traiter l'ensemble des problématiques** du territoire. Il est un des outils au service des acteurs locaux. Son contenu est codifié par le code de l'urbanisme, ainsi ses outils d'intervention sont encadrés.

Exemples de thématiques récurrentes soulevées pour lesquelles le PLUi ne peut intervenir réglementairement :

- Acquisition foncière et immobilière ;
 - Mise en place de chartes (paysagère, convention agriculteurs, nouveaux habitants...) ;
 - Etudes d'impacts précises pour s'assurer *in fine* de la constructibilité d'une parcelle ;
 - Promotion d'une agriculture biologique et durable... ;
 - L'organisation des réseaux de transports en commun (le PLUi ne retranscrit que les décisions prises par l'autorité organisatrice des transports)
- Plusieurs questions ont été formulées sur **la procédure d'élaboration du PLUi**, le calendrier de la démarche, de l'évolution du rôle des communes et des maires après approbation du PLUi et devenir des PLU.

MACS s'est tenu à la disposition des administrés pour répondre à leurs interrogations. Les bulletins d'informations et le site de MACS donnent les réponses à ces interrogations courantes.

- Plusieurs personnes ont soulevés **le manque d'accessibilité aux documents**

Tous les documents validés ont été mis en ligne, ainsi que les présentations et comptes rendus des différentes réunions publiques. L'ensemble des documents du PLUi seront mis en ligne et consultables suite à l'arrêt du document.

- **La fiabilité des sources de données** utilisées dans l'élaboration du document (cours d'eau, zones humides, projection démographique...) a à plusieurs reprises était questionnée

Les différentes réunions ont été l'occasion de rappeler les sources des données utilisées et les choix faits par les bureaux d'études dans le traitement de la donnée. L'utilisation de la donnée dans les différentes études est systématiquement limitée par : les données existantes (transmises dans le cadre du porté à connaissance de l'Etat et par les autres autorités compétentes), ainsi que par la nécessité d'utiliser des données fiables et homogènes sur le territoire. Par ailleurs, certaines données ont pu être complétées par la connaissance de terrain des communes.

2) Les enjeux territoriaux identifiés par le public dans le cadre de la concertation

Ci-après, sont présentés les éléments fréquemment soulevés par les habitants, sans ordre de priorité, et les réponses qui y sont apportées à travers les outils du PLUi.

- **Le besoin d'assurer la qualité de l'environnement urbain, notamment avec le maintien d'espaces verts dans le tissu urbain**

Des règles de préservation des espaces verts et cours d'eau en ville ont été définies à travers : des corridors intra-urbain (pas japonais) à préserver, des zones tampon autour des cours d'eau, l'inscription d'espaces boisés classés, l'obligation de végétalisation de certaines places de stationnement, l'inconstructibilité des zones humides dans les secteurs de projets, maintien d'espace de pleine terre au sein des tissus urbains...

- **Le maintien de la qualité de vie face à la croissance démographique et notamment, la crainte d'une densité de constructions trop forte**

L'accueil de nouvelles populations s'organisera entre de nouveaux secteurs de développement urbain et l'espace bâti existant. Les potentiels de densification ont été étudiés dans chaque commune et modulés en fonction de la morphologie urbaine environnante. Le développement résidentiel envisagé en densification représente en moyenne sur les 23 communes 30% des logements pouvant être produits à 2030. Ce chiffre reste théorique et tributaire des cessions foncières voulues par des propriétaires privés.

Chaque commune a réfléchi aux règles d'emprise au sol, de recul par rapport aux voiries et de hauteur des constructions, dans l'optique de permettre la densification du foncier constructible tout en maîtrisant ce phénomène. Ces règles sont différentes selon les secteurs des communes et entre les communes. Aussi, certains secteurs font l'objet d'une vigilance particulière avec des règles permettant d'encadrer les divisions parcellaires. De plus, pour des motifs d'ordre paysager ou environnementaux, la densification pourra être modérée.

- **L'équilibre à trouver entre le développement de projets touristiques et la préservation des espaces naturels afin d'éviter le mitage des espaces**

L'objectif visé du PADD est d'« Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et retro-littoral ». Un équilibre a donc été trouvé entre des projets touristiques dans les communes littorales et celles rétro-littorales.

Les sites existants et les projets touristiques ont été définis à travers des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) à vocation touristique et de loisir. Ce classement a été en grande partie identifié sur des équipements touristiques littoraux déjà existants et sur des projets nouveaux ou existant sur le rétro-littoral. Ce classement en STECAL permet une réglementation adaptée sur la limitation des usages possibles et sur la nécessaire insertion et préservation paysagère.

Le projet de la ZAC Sparben (projet résidentiel et touristique à dominante golfique), porté par le syndicat départemental d'Aménagement, sera traduit dans le PLUi. Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact poussée (afin d'évaluer ses effets sur l'environnement et définir les mesures pour supprimer/réduire/compenser ses impacts) et d'une autorisation de défrichement avec des compensations prévues. Aussi, sa composition permet de maintenir une grande partie en zone naturelle.

Enfin, le projet finalement retenu préserve les plus forts enjeux naturalistes du secteur, à savoir les zones humides. Le périmètre a été resserré de manière à éviter certaines zones humides.

- **La nécessité de préserver la qualité urbaine et patrimoniale, ainsi que les paysages naturels et littoraux**

Concernant la qualité urbaine, le patrimoine et la typicité des communes

Les règles du PLUi ont été conçues de manière à préserver la typicité des communes et à intégrer les particularités locales. Par exemple, les règles en matière de qualité urbaine et architecturale peuvent ne pas être équivalentes entre les centres bourgs et les secteurs pavillonnaires et entre les différentes communes. Aussi, des règles spécifiques ont été conçues pour préserver le caractère régional/local (palette chromatique, pente de toiture...).

Les principaux éléments paysagers et d'architectures patrimoniales ont fait l'objet d'une identification : aïrials, bâtis remarquables (ex : fermes landaises) auquel seront appliqués des règles spécifiques pour leur préservation et leur valorisation. Aussi, les règles de qualité urbaine et architecturales seront renforcées.

Concernant la préservation des paysages naturels et littoraux

Les espaces naturels et forestiers sont préservés par un classement en zone naturelle. La trame verte et bleue complète la préservation d'éléments environnementaux qui constituent aussi des éléments du paysage naturel. Le classement en espace boisé classé permet de préserver des couverts boisés d'importance.

Sur le littoral, le PLUi déclinera la Loi Littoral, en compatibilité avec le SCoT. D'autre part, à travers son PADD, il encouragera la mise en œuvre des démarches d'aménagement durable des stations touristiques littorales et les plans plages. A cet effet, le PLUi a retranscrit les choix stratégiques engagés localement : aménagements qualitatifs, travail sur les mobilités douces, interaction entre centre-ville et stations balnéaires, intégration à l'environnement naturel et vigilance sur l'insertion paysagère des projets.

- **La volonté d'amélioration des circulations et notamment l'accès aux liaisons douces et la demande d'une visibilité sur les projets de mobilités et d'infrastructures à venir (délaiés d'autoroute, LGV, projets de contournement...)**

Dans l'immédiat, la course effrénée aux infrastructures nouvelles n'est pas l'option retenue par les élus de MACS pour répondre à l'augmentation de la population et des déplacements.

La stratégie de mobilités de MACS est en cours de consolidation. MACS souhaite engager en 2019 une étude globale sur les mobilités, en prenant en compte tous les modes de déplacement, avec une volonté d'agir en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle (mobilités douces et transport en commun). Associer les habitants à cette démarche est une volonté forte. Par la suite, plusieurs scénarii doivent être étudiés pour permettre de forger une nouvelle vision sur les capacités à se déplacer sur le territoire communautaire et au-delà. Un schéma directeur des mobilités pourra voir le jour et sera retranscrit dans le PLUi, au cours de procédures ultérieures.

Pour les projets stratégiques de mobilités déjà identifiés par MACS, le PLUi prévoit :

- Des emplacements réservés (ex : voies douces, LGV...)
- Des OAP intégrant des cheminements doux dans les futurs quartiers

- **La crainte d'une désertification commerciale des centres villes et des bourgs au profit d'espaces commerciaux excentrés**

Le PLUi sera conforme à la stratégie établie dans le document d'aménagement commercial (DAC) et le SCoT. Le règlement de PLUi a été élaboré dans le respect de cette stratégie concernant les pôles commerciaux. Ainsi, le PLUi encadrera l'implantation des projets commerciaux d'envergure. Cinq sites sont spécifiquement ciblés pour l'accueil des projets, et majoritairement en extension de surfaces commerciales existantes.

Le règlement est favorable à l'installation de commerces de détail dans les centres-urbains. D'autre part, à travers l'identification des linéaires commerciaux, le PLUi valorise l'installation de commerces dans les centres urbains pour leur animation.

- **La volonté d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement (biologique, circuits courts...)**

Cette demande forte a été intégrée en partie comme objectif au PADD afin d'encourager une agriculture de proximité. MACS s'est appuyée sur l'expertise de la Chambre d'Agriculture pour élaborer le diagnostic agricole et veiller à la préservation des enjeux du secteur. Les outils opérationnels du PLUi sont néanmoins limités pour promouvoir un type d'agriculture ou d'économie agricole.

- **La crainte que les espaces agricoles soient délaissés du fait de leur constructibilité limitée et le questionnement sur le maintien de l'inconstructibilité dans le cas de parcelles qui ne sont plus exploitées.**

Le PLUi, dans le respect du Code de l'Urbanisme prévoit que les zones agricoles sont inconstructibles. Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires et liées à l'exploitation agricole. En effet, il n'y a pas toujours nécessité à habiter au plus proche de l'exploitation. La constructibilité en zone agricole reste exceptionnelle au PLUi (STECAL, habitations d'agriculteurs, aménagement d'habitation déjà existante, constructions d'intérêt collectif).

Concernant les espaces agricoles délaissés, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et l'Etat, MACS mène une stratégie conduisant à l'identification d'espaces agricoles n'étant plus exploités. Certains fonciers pourront être revalorisés dans le cadre de compensation agricoles ou pour l'installation de jeunes agriculteurs.

- **La thématique de la qualité urbaine et de l'architecture**

Cette thématique ne semble pas faire consensus dans le cadre de la concertation : entre la volonté d'interdiction de constructions de type modernes (exemple d'interdiction du toit terrasse) et le développement de constructions plus innovantes, notamment d'un point de vue énergétique. Cependant, un consensus se dégage sur la nécessité de construire autrement (besoin d'intimité, espaces végétalisés, qualité des logements, envie d'espaces partagés...)

Le règlement proposé dans le projet de PLUi, par rapport à la majorité des PLU en vigueur, renforce la réglementation sur les aspects de qualité urbaine et architecturale. Le travail sur les OAP permet de définir de manière anticipée des principes d'aménagements dans les futurs secteurs de développement urbain en fixant des orientations qualitatives (environnement, mobilité douces, densités...)

- **Une production de logements pour tous, de taille appropriée aux besoins et de meilleure qualité, notamment sur le plan énergétique**

Le PLH de MACS fixe la stratégie du territoire en termes de constructions de logements. Il donne les objectifs en termes de quantité et de typologie de logements à atteindre. Le projet de PLUi a été travaillé dans le respect des objectifs fixés dans le document de PLH.

Un travail a été mené sur la répartition du logement et leur typologie notamment en matière de logements sociaux. Les secteurs de projets de développement à destination d'habitations seront gérés à travers les OAP qui fixent le nombre de logements à produire et leur type.

Le règlement se veut incitatif quant aux constructions qui tendent à la performance énergétique et plus respectueuses de l'environnement. Dans certains cas, seront autorisés des possibilités de dérogation aux règles sur les aspects extérieurs des constructions et des bonus de constructibilité pourront être accordés.

Des réponses développées à ces différents points ont été apportées dans le cadre des réunions publiques et inscrites dans les comptes rendu. Nombreux des enjeux identifiés dans le cadre de la concertation trouvent une réponse stratégique dans le document de PADD.

Conclusion

Les modalités de concertation prévues à la délibération du 17 décembre 2015 ont bien été mises en œuvre. En parallèle de l'étroite co-construction du projet de PLUi avec les 23 communes, MACS s'est tenue à la disposition des administrés tout au long de la procédure pour répondre à leurs questionnements, échanger des informations et apporter des éléments pédagogiques auprès des habitants. Chaque demande de particulier a été étudiée en lien avec les communes. Les élus locaux ont également été des relais des préoccupations des administrés et ont participé à y donner un avis. La gouvernance menée avec les personnes publiques associées et consultées a permis d'échanger sur de nombreux sujets et enjeux du territoire. L'élaboration de ce premier PLUi a donc été l'occasion de renforcer le dialogue intercommunal dans un territoire aux compétences encore récentes.

Suite à l'arrêt du PLUi, la concertation se poursuit. Le projet de PLUi arrêté, ainsi que le présent bilan de la concertation, seront mis à disposition du public afin que chacun puisse s'exprimer sur le projet dans le cadre de l'enquête publique.

PIECES ANNEXES

Réunions publiques

- PIECE 1 : Présentation et compte rendu réunions publiques - Diagnostic et PADD (2017)
- PIECE 2 : Présentation et compte rendu réunions publiques – Règlement et OAP (2019)
- PIECE 3 : Synthèse des remarques formulées sur carte en réunion publique
- PIECE 4 : Présentation de la Réunion d'information sur les Zones Humides et Compte rendu de la réunion

Articles MACS d'Infos

- PIECE 5 : Articles publiés dans le journal communautaire MACS d'Infos
 - N° 21, janvier 2016
 - N°23, septembre 2016
 - N°24, janvier 2017
 - N°25, juin 2017
 - N°29, septembre 2018
 - N° 31, mai 2019

Demandes des particuliers

- PIECE 6 : Tableau des demandes et observations des particuliers et avis rendus
- PIECE 7 : Mur d'expression libre sur le site de MACS



DOSSIER DES PIECES ANNEXES

Bilan de la concertation



Réunions publiques

- PIECE 1 : Présentation et compte rendu réunions publiques - Diagnostic et PADD (2017)
- PIECE 2 : Présentation et compte rendu réunions publiques – Règlement et OAP (2019)
- PIECE 3 : Synthèse des remarques formulées sur carte en réunion publique
- PIECE 4 : Présentation de la Réunion d'information sur les Zones Humides et Compte rendu de la réunion

Articles MACS d'Infos

- PIECE 5 : Articles publiés dans le journal communautaire MACS d'Infos
 - N° 21, janvier 2016
 - N°23, septembre 2016
 - N°24, janvier 2017
 - N°25, juin 2017
 - N°29, septembre 2018
 - N° 31, mai 2019

Demandes des particuliers

- PIECE 6 : Tableau des demandes et observations des particuliers et avis rendus
- PIECE 7 : Mur d'expression libre sur le site de MACS



ANNEXES

Bilan de la concertation

Réunions publiques

PIECE 1 : Présentation et compte rendu des réunions publiques - Diagnostic et PADD

Réunions publiques

PLUi de MACS



8 février 2017 – Capbreton

9 février 2017 – Saint-Vincent-de-Tyrosse

14 février 2017 – Soustons



DÉROULÉ DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

1/ Le contexte de la démarche de PLUi

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
 - Une démarche de concertation pour fixer un cap
 - Le contexte du territoire de MACS
-
- Temps d'échange avec le public

2/ Les grands thèmes du PLUi et leurs objectifs

- Urbanisme, Equipements et Habitat
 - Economie et commerce
 - Transport, Mobilité, Communication numérique
 - paysage, patrimoine, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
-
- Temps d'échange avec le public

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi

8 février 2017



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

LE TERRITOIRE



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

- Un **plan local d'urbanisme intercommunal** pour le territoire de MACS et ses 23 communes, qui fixe des **règles** communes pour le développement des projets (économie, habitat, déplacement, équipements) et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une logique de développement durable.
- Il est valable **10 ans**
- Il implique l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : expression du projet de territoire qui traduit les objectifs du PLUi en orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'en règlement (écrit et cartographique)

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

A/ La concertation publique sur le PLUi

Plusieurs modalités d'information et de concertation sont prévues:

- Réunions publiques
- Information régulière par le biais du site internet de la Commune et de MACS
- Mise à disposition du public d'un registre pour y consigner les observations ainsi que de documents liés au PLUi en Mairie et au siège de MACS
- Possibilité de s'exprimer par courrier et par courriel : plui.concertation@cc-macs.org



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

B/ Les 4 grandes étapes d'élaboration du PLUi : calendrier



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : RETOUR SUR LES ANALYSES FAITES LORS DE LA 1^{ERE} ÉTAPE

3 temps forts ont rythmé l'analyse de contexte

- Un comité technique
- Un comité de pilotage
- Une journée d'ateliers avec trois tables-rondes
 - Comment accompagner le développement de notre territoire ?
 - Comment accentuer et valoriser la qualité de notre cadre de vie ?
 - Vers un territoire vertueux ?

De nombreuses thématiques ont été abordées

- Démographie
- Habitat
- Economie
- Déplacements
- Paysages
- Biodiversité
- Eaux, énergie, risques naturels...

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DANS LE PROLONGEMENT DU SCOT : RETOUR SUR LES ANALYSE FAITES LORS DE LA 1ÈRE ÉTAPE

A/ Habitat / démographie

- 23 communes
- Plus de 63 000 habitants en 2014 (55 000 en 2008)
- Un territoire très attractif
- Des ménages de plus en plus petits et un marché de l'habitat tendu pour les ménages à faibles et moyens revenus
- Une offre de logements peu accessible aux jeunes isolés ou actifs
- Le développement de l'habitat doit s'accompagner d'un développement des services
- Vieillesse de la population à anticiper et adapter l'offre du territoire (services, équipements, habitats...) à leurs besoins
- Accompagner l'accueil des nouvelles populations en tenant compte de l'évolution de leurs besoins, de la présentation de leur cadre de vie et de l'environnement
- Une nécessité de maîtriser l'étalement urbain et de définir une densité adaptée à notre territoire

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

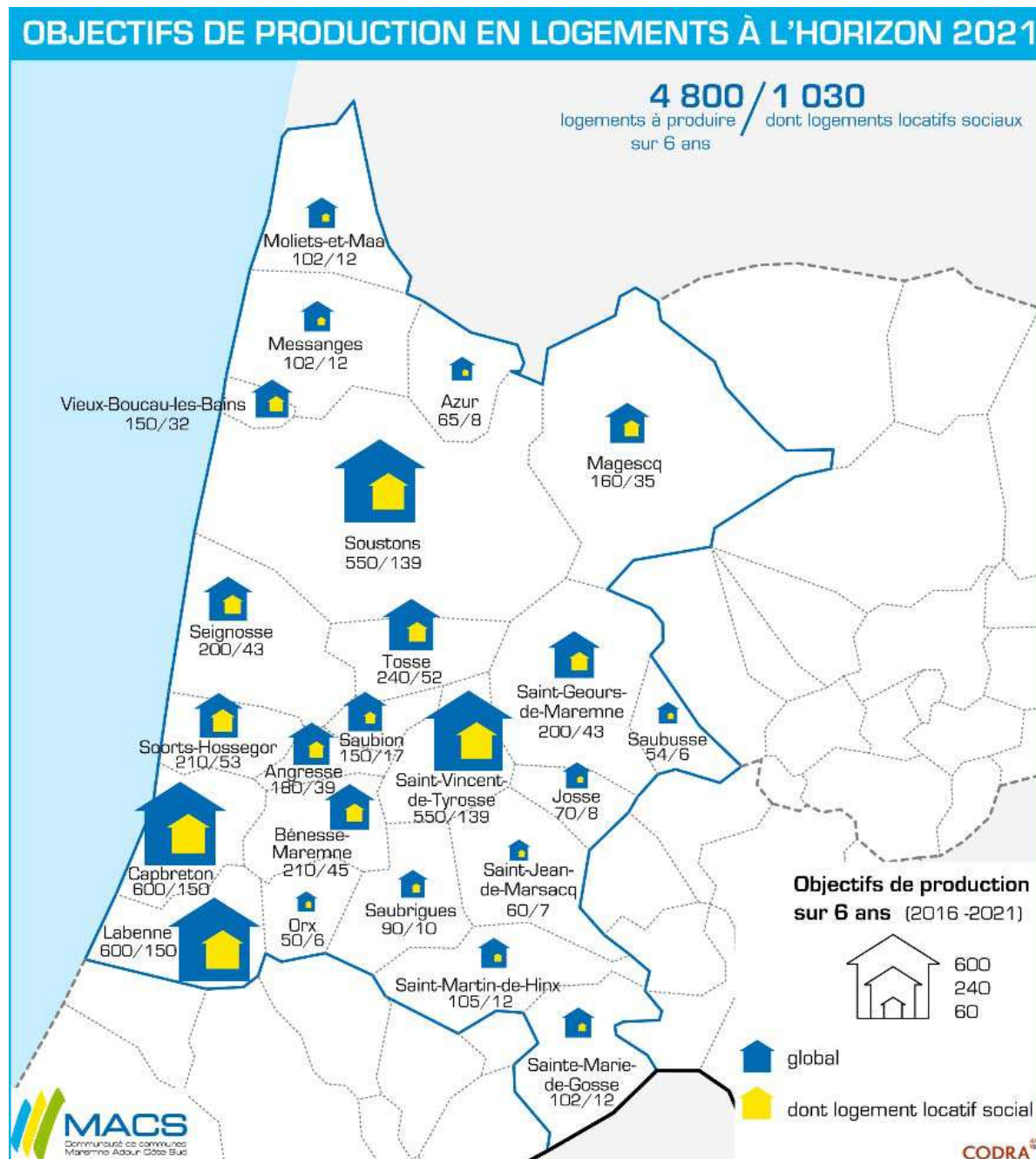
Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DANS LE PROLONGEMENT DU SCOT : RETOUR SUR LES ANALYSE FAITES LORS DE LA RÉDACTION DU SCOT

ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE



Extrait du Plan
Local de l'Habitat
(PLH) adopté en
septembre 2016

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE DANS LE PROLONGEMENT DU SCOT : RETOUR SUR LES ANALYSE FAITES LORS DE LA 1ÈRE ÉTAPE

B/ Economie / déplacements

- Une attractivité économique et touristique qui se confirme, génératrice d'emplois
- La pérennité de l'activité agricole et sylvicole à accompagner et soutenir
- La nécessité de prendre en compte les nuisances pouvant être engendrées par les entreprises aux abords des habitations
- Des déplacements domicile-travail en majorité internes à MACS mais soumis aussi à l'influence de Bayonne et Dax
- Une utilisation prépondérante de la voiture pour se rendre au travail
- L'apparition de points de saturation sur le réseau routier départemental
- Une offre alternative à la voiture qui se met en place (vélo, bus, train, rézopouce, navettes plages)

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : RETOUR SUR LES ANALYSE FAITES LORS DE LA 1ERE ÉTAPE

C/ La protection de l'environnement et du paysage

- Une grande diversité paysagère (littoral, forêt, lacs, collines de Gosse et vallée de l'Adour)
- Des vues sur le grand paysage (océan et Pyrénées) et des vues plus intimistes (depuis les berges des lacs ou de l'Adour)
- Des paysages urbains construits autour de l'eau (lac et canal d'Hossegor, port d'Albret, lac de Soustons)
- Un patrimoine riche, porteur d'identité
- Des entrées de ville de qualité hétérogène
- Une ressource en eau à gérer durablement



TEMPS D'ÉCHANGE

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

8 février 2017



2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD

- Equipements et Habitat
- Economie et commerce
- Transport, Mobilité, Communication numérique
- paysage, patrimoine, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

AXE 1 : EQUIPEMENTS ET HABITAT

- Promouvoir un **développement urbain durable**, économe en foncier et équilibré sur le territoire
- Renforcer la **qualité de vie et l'offre de services** des habitants et usagers du territoire
 - Des services et des équipements de proximité accessibles à pied, à vélo et en transports en commun et adaptés aux évolutions de la population (petite enfance, seniors...)
- Améliorer les **logements** existants et produire une offre nouvelle adaptée aux besoins de tous (PLH)
 - Inscrire les logements dans la transition énergétique
 - Proposer une offre adaptée à chaque public : personnes âgées, en situation de handicap, jeunes, saisonniers, familles, précaires
 - Favoriser le renouvellement urbain et une densité « vivable »
 - Valoriser le patrimoine architectural et urbain

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

AXE 2 : ÉCONOMIE ET COMMERCE

- Mettre en œuvre les conditions pour attirer de **nouveaux emplois**
 - Répartir durablement le développement économique sur le territoire de MACS
 - Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises
 - Privilégier une plus grande densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques
 - Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)
 - Accompagner le développement touristique sur le littoral ainsi que dans les terres et valoriser les liaisons douces comme atout touristique

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

AXE 2 : ÉCONOMIE ET COMMERCE

- **Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles**
 - Réduire sensiblement l'évasion des dépenses des habitants vers les villes et métropoles voisines
 - Conforter l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce de centre-ville
 - Organiser le développement commercial pour conforter l'offre de proximité et l'animation des centres villes et quartiers
 - Favoriser l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques (ainsi qu'entre les pôles urbains et les centres-bourgs ruraux et touristiques)

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

AXE 3 : TRANSPORT, MOBILITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- **Renforcer, optimiser, améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage**
 - Favoriser le maillage du réseau routier et les liaisons entre les bourgs
 - Alléger la circulation automobile dans les centres villes
 - Améliorer les dessertes économiques et touristiques
 - Favoriser une organisation cohérente du territoire notamment en permettant le développement des modes doux, des transports collectifs et de l'offre solidaire (covoiturage, rézo pouce)
- **Renforcer la desserte numérique du territoire**

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

AXE 4 : PAYSAGE, PATRIMOINE, PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Préserver **l'histoire** du territoire à travers le développement urbain
 - Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques du paysage
 - Conserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire ainsi que les vues notamment sur l'océan et les Pyrénées
- Réaliser un **développement urbain qualitatif**, vecteur de l'attractivité du territoire
 - Améliorer les entrées de bourgs
- Maîtriser le développement urbain pour **limiter son impact** sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
- Proposer un développement urbain en cohérence avec les **capacités naturelles du territoire** à le recevoir
 - Protéger les continuités écologiques et la biodiversité
 - Préserver l'équilibre entre les espaces urbains et naturels (trame verte et bleue)
 - Gérer durablement la ressource en eau
 - Tendre vers un territoire autonome en **énergie**

TEMPS D'ÉCHANGE

MERCI DE VOTRE ATTENTION





Compte-rendu des trois réunions publiques au sujet du PLUi de MACS

8 février 2017- Capbreton

9 février 2017 – Saint Vincent de Tyrosse

14 février 2017-Soustons

ÉTAIENT PRESENTS :

Le 8 février 2017 : environ 40 participants

Patrick Laclédère : Maire de Capbreton

Eric Kerrouche : Président de la Communauté de communes de MACS

Jean-François Monet : Vice-Président à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire à MACS

Eva Gaillat : directrice de cabinet à MACS

Christopher Raffestin : Responsable du Pôle Urbanisme Environnement à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Renaud Dupuy : Directeur de Neorama

Alizé de la Monneraye : Consultante à Neorama

Le 9 février 2017 : environ 30 participants

Marie Apathie : Maire de Saint-Vincent de Tyrosse

Jean-François Monet : Vice-Président à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire à MACS

Christopher Raffestin : Responsable du Pôle Urbanisme Environnement à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Renaud Dupuy : Directeur de Neorama

Alizé de la Monneraye : Consultante à Neorama

Le 14 février 2017 : environ 50 participants

Frédérique Charpenel : Maire de Soustons

Jean-François Monet : Vice-Président à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire à MACS

Christopher Raffestin : Responsable du Pôle Urbanisme Environnement à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Renaud Dupuy : Directeur de Neorama

Alizé de la Monneraye : Consultante à Neorama



INTRODUCTION PAR LES MAIRES DES COMMUNES D'ACCUEIL DE CHAQUE REUNION PUBLIQUE

Les trois réunions publiques ont été introduites par les Maires des communes d'accueil. Chacun a rappelé l'importance du PLUi au vue de l'attractivité du territoire et de la concertation qui accompagne la construction de cette feuille de route pour les années à venir.

Le mot d'accueil du Maire a ensuite été complété par M. Kerrouche, Président de MACS, ou, en son absence, M. Monet, Vice-Président à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire à MACS. La compétence « élaboration des documents d'urbanisme » a été transférée à la communauté de communes MACS fin 2015. Et bien que les types de développement soient différents selon les communes, il existe des problématiques communes (l'environnement, l'eau, les infrastructures...etc.) qui se doivent d'être traitées conjointement. L'élaboration du PLUi s'établit donc de manière itérative et concertée entre les communes et la communauté. Une charte de gouvernance a été validée fin 2015, définissant les modalités de concertation entre les communes et MACS. Des comités techniques, des comités de pilotage ainsi que des ateliers ont été organisés depuis juin 2016. Les trois réunions publiques de ce mois de février marquent le démarrage de la concertation avec le public dans la perspective d'amender le diagnostic et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Ce dernier sera ensuite mis au débat en conseil communautaire puis dans les conseils municipaux avant de poursuivre le dialogue avec le public. Afin d'aboutir à la meilleure feuille de route pour le territoire, le processus sera relativement long puisqu'il faudra attendre 2020 pour que le PLUi soit en place.

Le déroulé commun à chaque réunion publique est présenté ci-dessous :

1/ Le contexte de la démarche de PLUi

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- Une démarche de concertation pour fixer un cap
- Le contexte du territoire de MACS

Temps d'échange avec le public

2/ Les grands thèmes du PLUi et leurs objectifs

- Urbanisme, Equipements et Habitat
- Economie et commerce
- Transport, Mobilité, Communication numérique
- Paysage, patrimoine, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Temps d'échange avec le public

1/ Le contexte de la démarche de PLUi

La démarche de PLUi à MACS

Dans un premier temps, quelques éléments de cadrage sont donnés sur le PLUi : le territoire qu'il recouvre, sa vocation, sa période de validité ainsi que la définition du PADD qui le compose. De fait le PLUi va fixer des règles communes pour le développement de projets et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une logique de développement durable. Il sera valable 10 ans et implique l'élaboration d'un PADD qui n'est autre que l'expression du projet de territoire traduisant les objectifs du PLUi en orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'en règlement (écrit et graphique).

Plusieurs modalités de concertation guident l'élaboration de ce PLUi : des réunions publiques, de l'information régulière par le biais du site internet de la Communauté de communes MACS, une mise à disposition du public d'un registre dans chaque commune pour y consigner les observations, ainsi que des documents validés et des décisions relatives au PLUi en Mairie et au siège de MACS. Enfin, il est possible de s'exprimer par courrier et par courriel : plui.concertation@cc-macs.org

Cette concertation accompagnera chaque étape de l'élaboration du PLUi comme le prévoit le calendrier ci-dessous :



Lors de la première étape, trois temps forts ont rythmé le diagnostic territorial : un comité technique, un comité de pilotage et une journée d'ateliers avec trois tables rondes¹. De nombreuses thématiques ont alors été abordées : la démographie, l'habitat, l'économie, les déplacements, les paysages, la biodiversité, l'eau, l'énergie, les risques naturels...etc.

Le diagnostic territorial

Le résumé de ce diagnostic, s'inscrivant dans le prolongement du SCOT, est rappelé :

Sur la thématique habitat / démographie, on constate que le territoire est très attractif puisque la population est passée de 55 000 habitants en 2008 à 63 000 habitants en 2014. De fait le marché de l'habitat est tendu et de plus en plus difficile d'accès pour les ménages à faibles et moyens revenus et notamment pour les jeunes. Actuellement 70 % de la population du territoire est éligible au logement locatif social, c'est la raison pour laquelle il est nécessaire de renforcer cette offre. Les projections réalisées lors de l'élaboration du SCOT indiquent un taux de croissance encore très fort allant jusqu'à plus de 120 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Ce chiffre a provoqué une prise de conscience importante auprès des acteurs du territoire qui ont finalement fait le choix de limiter cet afflux à environ 80 000 habitants à horizon 2030. De fait, pour maîtriser le développement démographique et urbain de MACS, tout l'enjeu est de trouver un juste équilibre.

Sur la thématique économie / déplacements, on assiste aussi à une attractivité économique et touristique génératrice d'emplois. Le tissu local d'entreprises est principalement constitué de TPE tournées vers le commerce et les services. Les déplacements domicile-travail sont majoritairement internes à MACS mais ils sont aussi soumis à l'influence de Bayonne et de Dax. Hors, l'utilisation prépondérante de la voiture engendre d'importantes nuisances telles que l'apparition de points de saturation sur le réseau routier. Le PLUi doit donc anticiper ces impacts en encadrant le développement des infrastructures routières et en développant une offre de mobilité alternative à la voiture : espaces de covoiturage, transports en commun Yego, navettes plage, modes doux...etc.

Sur la thématique protection de l'environnement et du paysage, la diversité paysagère apparaît comme un atout majeur pour le cadre de vie de MACS ; à valoriser à travers le PLUi. Aujourd'hui à peine 6 % du territoire est urbanisé et cela concerne surtout les communes du littoral. Le SCOT propose une urbanisation à hauteur de 8 % de l'ensemble de MACS à l'horizon 2030, ce qui reste très faible en comparaison d'autres territoires.

Temps d'échange

Cette présentation du diagnostic du territoire a donné lieu à un premier temps d'échange avec le public :

¹ La charte de gouvernance, qui fixe les modalités de collaboration entre MACS et les 23 communes, prévoit que les comités de pilotage réunissent les élus communautaires et communaux ainsi que les représentants des partenaires institutionnels. Les comités techniques sont composés des techniciens communautaires et communaux, ainsi que des techniciens des partenaires institutionnels. La journée d'ateliers du 12 décembre 2016 a permis de réunir l'ensemble des membres des comités techniques et des comités de pilotage sur des enjeux transversaux.



A Capbreton

- *Avons-nous une idée de la répartition entre les résidences principales et secondaires sur la côte ?*

> Le part des résidences secondaires est importante mais elle est en diminution depuis ces dernières années : elle est passée de 52 % à 49 %. Ceci démontre que le territoire n'est plus seulement touristique, c'est un véritable bassin de vie au sein duquel la population souhaite s'installer durablement. En revanche, la parc immobilier nécessite d'être requalifiée en habitation principale.

- *L'offre de transport intercommunale Yego manque de lisibilité. Comment comptez-vous travailler communément avec toutes les communes pour hiérarchiser le réseau de transport ?*

> Sur le territoire, la population est importante mais pas extrêmement dense ce qui complexifie la question du maillage. Il est prévu d'adapter le réseau Yego au fur et à mesure de l'évolution des besoins des usagers. Plusieurs adaptations ont déjà été réalisées afin d'améliorer ce réseau. Par ailleurs, on constate qu'il manque une passerelle administrative et réglementaire entre le sud du territoire de MACS (à savoir la commune d'Ondres) et l'agglomération de Bayonne. Ce lien sera donc à repenser pour le développement du territoire.

A Saint-Vincent de Tyrosse

- *Comment le PLUi pourra-t-il maîtriser le développement du territoire ?*

Différents outils peuvent être mis au service de cette maîtrise. Parmi eux il existe notamment le SCOT qui impose une limite dans l'accueil de nouveaux habitants et le législateur qui a pris des dispositions sur la consommation foncière. En termes de densité, l'orientation prise est d'urbaniser dans les bourgs pour limiter l'étalement urbain et éviter le grignotage d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- *Sur quelle base les projections démographiques sont-elles fondées ?*

> A travers les bases de données de l'INSEE, l'évolution de la population a été analysée en relation avec des éléments liés au foncier et au contexte d'urbanisation de chaque commune ces dix dernières années. La stratégie démographique de chaque commune et l'évolution de leur pyramide des âges donnent des tendances et des indications pour l'avenir. Le chiffre de 80 000 habitants d'ici 2030 est un chiffre d'équilibre sur l'ensemble de la communauté de communes.

- *Comment le PLUi envisage-t-il de prendre en compte la dimension saisonnière, très importante sur le territoire ?*

> La saisonnalité ayant un fort impact sur le logement, il convient donc de développer des solutions nouvelles pour accueillir les saisonniers. Cette réflexion et l'activité touristique dans sa dimension économique sont à prolonger dans le cadre des réflexions sur le PLUi. Cette problématique est complètement liée à la réponse que les employeurs de personnels saisonniers souhaiteront donner.

A Soustons

- *Serait-il possible de mener les études d'impacts avant d'établir le zonage réglementaire afin que les aménageurs soient assurés de la constructibilité des secteurs et ainsi fluidifier le marché de la construction ?*

> Il est impossible de réaliser une étude d'impact sur l'ensemble du territoire car cette dernière n'intervient que lorsqu'un projet est en cours. En revanche, la démarche de PLUi intègre la mise en place d'une évaluation environnementale dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cela permettra de donner les premières tendances environnementales sur les secteurs, notamment ceux qui sont sensibles et qui nécessitent une protection particulière.

- *Qu'est-il prévu pour compenser la disparition des parcelles agricoles dont la vocation deviendra urbaine ?*

> L'urbanisation ira davantage dans le sens de la densification des cœurs de bourgs que dans la consommation d'espaces agricoles. En effet, l'un des objectifs du PLUi est de lutter contre l'étalement urbain. Sur cette question, une réflexion commune est menée avec la chambre d'agriculture

- *Comment la communauté de communes peut-elle aider les communes à acquérir des terrains en dents creuses ?*

> Il existe un fort potentiel sur les dents creuses mais l'intervention de la puissance publique est compliquée. La commune ou la communauté de communes peuvent directement acheter ces terrains aux propriétaires mais si ces derniers refusent, le droit de préemption et l'expropriation sont des procédures difficiles à exercer. En effet, une collectivité ne peut préempter que si cela est motivé par un projet d'intérêt général. La collectivité peut aussi mettre en place une servitude d'utilité publique mais le risque de recours est important. Pour le moment il n'existe pas d'outil réglementaire miracle. Cette question pourra être solutionnée par la mise en place d'une stratégie foncière permettant d'identifier les secteurs à enjeux : c'est une action que MACS souhaite prochainement conduire en lien avec les communes, dans la cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

2/ LES GRANDS THEMES DU PLUi ET LEURS OBJECTIFS

A chacune des réunions publiques, les quatre axes thématiques du PADD et leurs objectifs ont été présentés. Une ou deux questions particulières ont été posées à l'un des invités puis le débat s'est ouvert avec le public sous la forme de questions / réponses.

Axe 1 : équipements et habitat

Sur cet axe, trois principaux objectifs ont été annoncés :

- Promouvoir un développement urbain durable, économe en foncier et équilibré sur le territoire
- Renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire
- Améliorer les logements existants et produire une offre nouvelle adaptée aux besoins de tous.

Questions aux invités :

On sait que le territoire est de plus en plus attractif, comment envisagez-vous l'évolution de l'offre en équipements et en services par rapport aux besoins que va générer la construction de nouveaux logements ?

> Alors que certains territoires subissent leurs évolutions et perdent des habitants, MACS doit gérer son attractivité et sa croissance. Cette situation est plus avantageuse mais nécessite de définir ensemble une

« ligne de crête », c'est-à-dire de trouver un équilibre dans la manière de développer le territoire, d'accompagner ce développement et la préservation de l'environnement.

L'adaptation à la croissance démographique doit se traduire par la création de nouveaux équipements, notamment liés aux infrastructures puisque le réseau routier n'a pas évolué ces trente dernières années. Dans le même temps, l'offre de logement doit s'adapter aux revenus des ménages mais aussi aux nouvelles exigences de durabilité des constructions (MACS est lauréat de l'appel à projet national pour mettre en place une démarche TEPOS : Territoire à énergie positive). Parallèlement, il convient de maintenir la qualité environnementale des sites car elle génère de la qualité de vie et donc de l'attractivité. Tout cela se planifie dans le temps par anticipation et par la poursuite d'un équilibre entre le capital environnemental et le développement territorial.

Qu'est-ce qu'une densité vivable ?

> La densité vivable est celle qui permet d'accueillir la population sans négliger celle qui est déjà installée, elle doit être acceptable par tous les habitants. Elle nécessite d'être attentif à l'intégration des constructions nouvelles dans les bourgs (en termes de hauteur, d'architecture, de vue, de vis-à-vis...). C'est avant tout une question de bien vivre ensemble qui se traduit par des règles de bon sens.

Echanges avec le public

Capbreton

Quels types d'hébergements touristiques peuvent-être développés à travers le PLUi sachant que plusieurs campings ont disparus ces dernières années ?

> Des campings ont disparus sur MACS mais d'autres ont été créés. En fait l'offre existe toujours mais a été déplacée. Le département compte actuellement 1,2 millions de nuitées à l'intérieur desquelles l'hôtellerie de plein air joue un rôle important : 70 % de ces nuitées se situent sur le territoire de MACS. Dans ce secteur il existe une offre publique mais aussi des offres autonomes qui sont à intégrer dans la planification de l'activité économique. Notons que la réglementation a changé et que les campings sont maintenant assujettis à des taxes qui n'étaient pas à leur charge avant. Le fait de les maintenir est un choix politique. L'objectif est de réfléchir collectivement pour éviter des concentrations parfois excessives.

Saint-Vincent de Tyrosse

Une habitante a exprimé sa crainte des vis-à-vis liés à l'implantation d'immeubles en centre-ville.

> Aujourd'hui on constate une forte demande de logements en centre-ville notamment de la part des personnes âgées et des jeunes. De plus, l'arrivée de populations nouvelles dans ces centres participe de leur redynamisation, de la création de commerces de proximité et d'activités artisanales. Par ailleurs, il existe des hauteurs admissibles et des hauteurs non-admissibles, le PLUi a justement vocation à créer des règles pour encadrer les constructions et ajuster au mieux leur intégration dans le tissu urbain existant.

Un habitant s'interroge sur les services proposés localement dans les communes et non mutualisés. Selon lui il est important de soutenir leurs implantations notamment pour diminuer les déplacements automobiles

> L'un des enjeux du PLUi est d'adapter les équipements à l'évolution de la population. Ceci étant, on ne peut pas se permettre de construire un équipement structurant dans chaque commune. La mutualisation est aussi un moyen de maîtriser les deniers publics. Certains équipements de proximités tels que les écoles ou les maisons de retraites sont à recalibrer pour répondre à l'évolution de la demande.

Une habitante de Capbreton, déplore le manque de logements sociaux qui, selon elles, sont trop souvent de type PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLS (prêt locatif social) mais pas suffisamment de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).

> Une fois de plus, il s'agit de trouver un bon équilibre dans les programmes. Il existe une vraie volonté politique de faire du logement social dans la communauté de communes et cela s'inscrit dans le temps. Par ailleurs, les PLS ne sont pas comptabilisés dans la production des 25 % de logements sociaux. Le programme local de l'habitat prévoit la construction de 1000 logements locatifs sociaux (PLUS/ PLAI) subventionnés pour MACS.

Comment croître sans étalement urbain alors que les centre-bourgs arrivent à saturation et que le confort des habitants est en jeu ?

> La priorité est de réhabiliter les centres villes, mais cela n'exclut pas d'ouvrir en complément la construction en périphérie urbaine. En centre-ville, l'enjeu est de réduire la vacance des logements et d'apporter du dynamisme de sorte à redonner vie au patrimoine. De plus, chaque commune recouvre des réalités différentes, il sera donc nécessaire de décliner la stratégie globale en l'adaptant aux spécificités locales.

Soustons :

Combien de fois a-t-il été tenté d'exercer le droit de préemption sur ces cinq dernières années à Soustons ? Cela est nécessaire pour reconquérir le foncier des centre-bourgs.

> Il n'y a pas eu de préemption par la commune compte tenu que les prix proposés sont très élevés et qu'il est difficile pour une commune de dégager les financements nécessaires.

Une entente est-elle possible entre les collectivités et les aménageurs pour réaliser des équipements d'intérêt public ?

> La communauté de commune est en discussion régulière avec les promoteurs et n'exclut pas de partenariats publics privés.

Axe 2 : économie et commerce

Sur cet axe, deux grands objectifs ont été déclinés :

- Mettre en œuvre les conditions pour attirer de nouveaux emplois
- Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles

**Questions aux invités :**

Comment le PLUi peut-il permettre la création de nouveaux emplois ?

> La communauté de communes s'inscrit dans une politique volontariste en matière de développement économique et d'emplois. La loi Notre a transféré cette compétence aux communautés de communes depuis le 1^{er} janvier dernier. Son objectif est de permettre aux nouveaux arrivants de trouver un emploi localement. Le PLUi a donc vocation à créer les conditions nécessaires pour que les entreprises aient la volonté de s'installer sur le territoire. Actuellement on constate un manque de foncier économique et il s'accroît face à l'augmentation des demandes d'implantation. De ce fait, MACS travaille à la mise en place d'un schéma directeur des zones d'activité économique en vue de planifier les besoins dans le temps. Les équipements, les voiries et la desserte numérique sont aussi des leviers de développement économique. Enfin, il est possible d'agir sur la fiscalité des entreprises pour accompagner leur implantation locale.

Comment, à travers le PLUi, trouver le bon équilibre entre les centres commerciaux périphériques et le commerce de centre-ville ?

> Dans le cadre du SCOT, 22 demandes de création de zones commerciales (ZACom) ont été étudiées. La communauté de communes a finalement choisi d'en retenir 6 dont 5 sont des extensions ou déménagements de zones commerciales existantes. Les modes de distribution sont en train de changer et la demande se concentre de plus en plus sur les commerces et les services de proximité. Leur installation est directement liée à leur rentabilité. De ce fait, le rôle du PLUi de contribuer à l'animation des centres-ville pour maintenir une attractivité commerciale. De plus, les grandes surfaces alimentaires ont tendance à se relocaliser en petite unité dans les centres-bourgs dans une logique de proximité. L'idée n'est pas de favoriser uniquement le développement du commerce de proximité ou du commerce périphérique mais de proposer une offre diversifiée et complémentaire à l'échelle du territoire afin de garantir un équilibre et de prévenir l'évasion commerciale.

Echanges avec le publicCapbreton :

La plupart des communes de MACS font face à un problème de non-conformité de l'eau potable à cause des pesticides. Il serait donc intéressant d'encourager l'agriculture biologique, pourvoyeuse d'emploi. De plus, la logique de « pollué payeur » devrait se substituer celle du « pollueur payeur » ; cette dernière n'étant pas appliquée par l'Etat puisqu'actuellement ce sont les consommateurs qui payent les traitements de l'eau.

On compte 300 exploitations agricoles sur le territoire de la communauté de communes, qui se saisit de cette thématique notamment à travers le lancement, en fin d'année dernière, des états généraux de l'agriculture. MACS et la chambre d'agriculture mènent un diagnostic foncier sur l'espace agricole dans le cadre du PLUi. Parallèlement, le PLUi aura vocation à encourager des initiatives liées à l'autonomie alimentaire, à l'agriculture biologique et à la permaculture qui représentent un élément essentiel du développement de MACS. En effet, les attentes des populations locales changent dans le domaine agricole, il est donc nécessaire de réorienter une partie de la production en ce sens.

Si la collectivité souhaite pérenniser l'agriculture de proximité et la qualité des produits, elle doit encourager l'installation des jeunes agriculteurs sur des petites exploitations.

> La volonté de la communauté de communes est que le secteur agricole soit reconnu comme un secteur économique à part entière. Elle s'appuie notamment sur la loi NOTRE qui incite à davantage aider les entreprises, dont les exploitations agricoles, à innover dans leurs pratiques.

Un habitant insiste à son tour sur la nécessité de travailler avec les consommateurs sur la question des modes de distribution.

> MACS élabore un plan de développement de l'économie sociale et solidaire qui offrirait entre autres la possibilité de mettre en place des légumeries. Cet exemple illustre la volonté de la communauté de participer à la structuration d'une filière locale en faveur de l'autonomie alimentaire. Par ailleurs, les pratiques actuelles des français par rapport à la grande distribution nécessitent un changement d'habitudes certain.

Saint-Vincent de Tyrosse :

Une habitante constate un afflux de circulation en direction du centre commercial Leclerc qui fait défaut au commerce de centre-ville.

Cette problématique est primordiale. Il faudra trouver un équilibre complémentaire entre les grands centres commerciaux de périphérie et les commerces de centre-ville. Cependant il peut être constaté que de plus en plus de petits commerces, de petites librairies et de commerces de bouche s'installent en cœur de ville, et la réhabilitation de ces centres va accroître leur attractivité commerciale.

Soustons :

Comment le PLUi peut-il encourager l'agriculture de proximité ?

> cf : question posée à Capbreton

Un habitant s'interroge sur la manière dont le PLUi va pouvoir répondre au problème de logement des saisonniers.

> Madame le Maire de Soustons explique qu'à la montagne les entreprises qui embauchent les saisonniers sont parties prenantes sur la question du logement. Elle souhaiterait que ce type de réflexion soit mené à l'échelle du territoire de MACS pour être intégrée dans le PLUi, en partenariat étroit avec les acteurs touristiques.

Axe 3 : transport, mobilité et numérique

Sur cet axe, deux objectifs ont été déclinés :

- Renforcer, optimiser, améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage
- Renforcer la desserte numérique du territoire

Question aux invités :

Le territoire souffre parfois de congestion routière : quelle est la réflexion engagée dans le cadre du PLUi ?

> Des réflexions sur de nouvelles infrastructures sont en cours, notamment avec le département afin de travailler sur plusieurs hypothèses mais il faut souligner que les sommes à engager sont importantes. Le budget de la communauté de communes est de 100 millions d'euros. Une nouvelle desserte routière coûterait entre 25 et 30 millions d'euros. Cela représente l'intégralité du budget dédié à la voirie sur un mandat. Il ne faut donc pas se tromper d'autant que ces infrastructures conditionneront le développement à venir. Concernant le numérique, il est nécessaire de desservir le territoire dans son intégralité. MACS est attractif mais pas suffisamment pour les opérateurs, il faut donc une intervention publique. Les zones d'activités ont été prioritaires et sont toutes desservies aujourd'hui en entrée de zones. Pour information, MACS engage 17 millions d'euros pour que l'ensemble des foyers de la communauté de communes puisse avoir la fibre optique. Cet immense chantier sera porté par le SYDEC (Syndicat d'Équipement des Communes des Landes) en partenariat avec MACS.

Questions du public :

Capbreton :

Comment le PLUi envisage-t-il d'intégrer la question du vélo électrique ? De fait il permettrait de multiplier par trois les distances effectuées aujourd'hui en vélo et notre territoire a besoin de sortir du tout-voiture.

- En effet, aujourd'hui 90 % des déplacements du territoire s'effectuent sur des distances inférieures à 5km. Et on sait que le vélo électrique permettrait des déplacements faciles, allant de 6 à 8 km. Cette réponse est donc pertinente sur le territoire. A cela, il convient d'associer des aménagements de sécurisation des voies cyclables, de continuité du maillage et de co-gestion des usages. Le réseau de pistes cyclables en cours de réalisation représentera à terme plus de 120 kilomètres. Pour le moment, la Vélodyssée (itinéraire cyclable) est très empruntée et il est prévu que toutes les communes de MACS soient reliées par ces pistes cyclables.

Qu'en est-il de l'intégration du covoiturage et des bornes électriques pour les voitures dans le PLUi ?

- A l'horizon 2020 il y aura environ 30 bornes électriques sur la communauté de communes, cela se fera progressivement notamment en fonction de l'attractivité des communes et de leurs équipements et les travaux démarreront cette année. De plus le territoire s'inscrivant dans une démarche TEPOS, la production d'énergie renouvelable pourra être injectée directement dans le réseau alimentant les mobilités électriques. La question des bornes électriques doit être pensée à l'échelle de la nouvelle Région. Concernant le covoiturage, un développement des aires de stationnement est prévu et les études sont en cours.

Quels sont les impacts anticipés de l'arrivée de la LGV sur le territoire de MACS ?

- Il est nécessaire de désenclaver le territoire. Pour cela les TER à grande vitesse semblent plus appropriés que la LGV qui maintiendra des temps de parcours relativement longs pour parvenir

jusqu'à MACS (multiplication des modes de déplacement extérieurs au territoire). L'idée est de mettre en place des trains rapides permettant de nous rapprocher de Bordeaux et de l'Espagne. Cela dépendra principalement de la capacité de financement de l'Etat.

Saint-Vincent de Tyrosse :

Cf : questions posées à Capbreton

Soustons :

Comment le PLUi intègre-t-il la question des navettes notamment entre le centre-ville et les plages ? Est-il possible que le chargement de vélos dans les bus et navettes soit maintenue pendant la période estivale ?

- Les navettes sont de plus en plus prisées. Il a aussi fallu adapter les bus notamment pour le portage des vélos et des planches de surf. Les modes de déplacement évoluent et l'on sait à quel point l'offre peut créer la demande. Cependant, les bus en conformité avec la réglementation ne sont pas forcément bien adaptés compte tenu que les places sont limitées notamment pendant la période estivale et qu'il faut garantir la ponctualité du réseau. A titre d'exemple, les bus des pays nordiques peuvent charger à l'avant et à l'arrière des bus une plateforme de stockage des vélos.

Axe 4 : paysage, patrimoine, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Question aux invités :

Comment concilier, à travers le PLUi, l'attractivité du territoire et la préservation de l'identité paysagère et environnementale ?

- La qualité de vie du territoire est un atout de taille et ne doit en aucun cas être affaiblie sous prétexte du développement. Le PLUi doit donc être guidé par les notions de maîtrise et de juste milieu. La signature de MACS est d'être un territoire ambitieux, solidaire et éco-responsable.

Question destinée au public :

En trois mots, qu'est-ce qui caractérise, selon vous, le territoire de MACS ?

Capbreton :

- La diversité, la plage, le bien-être, la nature (océan, littoral, forêt, zones humides, mais aussi la nature en ville).

Saint-Vincent de Tyrosse :

- La nature, le confort de vie, l'océan, la proximité de la montagne, les traditions (gastronomie, fête...etc.)

Soustons :

- Un territoire vaste, la diversité, l'océan, la forêt, les lacs.

Questions du public :

Soustons :

Un habitant s'inquiète du passage du PLU au PLUi : les maires garderont-ils du pouvoir sur leurs communes ?

- La Communauté de communes a la volonté de travailler en étroite collaboration avec les Maires sur le contenu du PLUi : il ne s'agit pas de décider à la place des Maires, mais avec eux. Il est important de rappeler qu'une charte de gouvernance définissant les modalités de concertation entre les communes et la communauté a été travaillée et validée par l'ensemble des communes. Le détail de cette charte de gouvernance est disponible sur le site internet de MACS.

Le PLUi s'inscrit donc dans une démarche concertée et est soumis règlementairement à validation des communes à plusieurs étapes de la procédure d'élaboration. Les Maires et conseillers municipaux sont associés aux décisions et valident in fine le PLUi.

Enfin, le Maire reste le seul à pouvoir signer les autorisation de droits du sol (par exemple , les permis de construire).

Un agriculteur, conscient que son activité peut créer des nuisances, s'interroge sur les potentielles plaintes des nouveaux arrivants. Il préconise la création d'une charte des nouveaux arrivants portant notamment sur le respect des emplois et de l'agriculture.

- Le PLUi n'a aucune prise réglementaire sur ce type de démarche. En effet, il conviendra d'informer les habitants sur l'histoire du territoire, son fonctionnement et le vivre ensemble. Cet apprentissage est nécessaire pour intégrer les futurs habitants à la vie locale. Les communes présentent déjà leur tissu associatif, la culture, le sport, les activités économiques...etc. Des exemples de chartes existent sur d'autres territoires et certaines réussites sont notables. Il est important d'innover en ce sens, en invitant par exemple les agriculteurs et les acteurs du monde économique à présenter leurs secteurs.

SYNTHESE

Le PLUi de MACS s'inscrit dans une démarche concertée de projection du développement de la communauté de communes pour les 10 années à venir. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, expression de ce projet de territoire, traduira les objectifs du PLUi en orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'en règlement (écrit et cartographique).

Ces trois réunions publiques ont mis en exergue la notion fondamentale D'EQUILIBRE :

- Entre la croissance démographique et la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants
- Entre la consommation de foncier en centre-bourg dans une logique de densité et l'étalement urbain



- Entre les équipements et infrastructures existants et leur recalibrage nécessaire
- Entre des habitudes de déplacements axés sur la voiture individuelle et des pratiques de mobilités alternatives
- Entre des modes de distribution et consommation périphériques et de proximité favorisant le local
- Entre le développement de l'emploi et des activités économiques, le maintien de l'agriculture et l'innovation
- Entre le développement urbain et ce qui fait l'attractivité du territoire : sa qualité de vie, ses paysages, son environnement, ses traditions et son authenticité
- Entre des problématiques locales sur les communes et des problématiques globales à l'échelle de MACS et parfois au-delà
- Entre une vision à long terme et des priorités à court terme
- Entre des choix de développement et les moyens techniques, humains ou économiques qu'ils nécessitent
- Entre ce que la puissance publique maîtrise et les incertitudes à long terme



ANNEXES

Bilan de la concertation

Réunions publiques

PIECE 2 : Présentation et compte rendu des réunions publiques – Règlement et OAP



Réunions publiques

PLUi de MACS

12 février 2019

14 février 2019

18 février 2019



DÉROULÉ DE LA RÉUNION PUBLIQUE

1/ Le contexte de la démarche de PLUi

- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- Une démarche de concertation pour fixer un cap
- Retour sur les analyses faites lors des dernières réunions publiques

✓ Temps d'échange avec le public

2/ Les Objectifs et les outils du PLUi

- Les orientations du PADD consolidé
- Outils de traduction réglementaire
- Les zones agricoles : zonage A et autres outils
- Les zones naturelles : zonage N et autres outils

✓ Temps d'échange avec le public

- Les zones urbaines : zonage U et autres outils
- Les zones à urbaniser : zonage AU et autres outils

✓ Temps d'échange avec le public



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUi

LE TERRITOIRE

89% du territoire couvert de zones naturelles, forestières et agricoles

+ de 64 000 habitants en 2019





1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

QU'EST-CE QU'UN PLUI ?

- Un **plan local d'urbanisme intercommunal** pour le territoire de MACS et ses 23 communes, qui fixe des **règles communes** pour le développement des projets (économie, habitat, déplacement, équipements) et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans une logique de développement durable.
- Il est valable **10 ans, au maximum**
- Il implique l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : expression du projet de territoire qui traduit les objectifs du PLUi en orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'en règlement (écrit et cartographique)

1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

A/ La concertation publique sur le PLUi

Plusieurs **modalités d'information et de concertation** sont prévues:



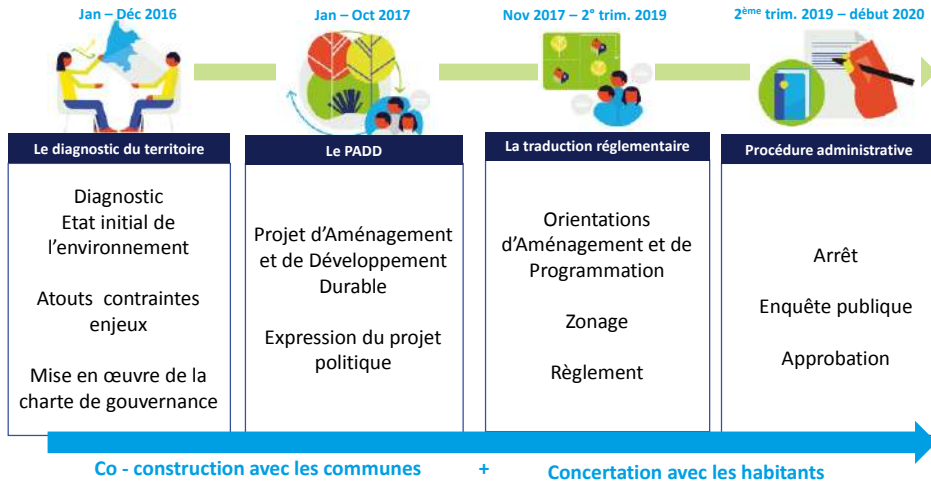
- Réunions publiques
- Information régulière par le biais du site internet de la Commune et de MACS
- Mise à disposition du public d'un registre pour y consigner les observations ainsi que de documents liés au PLUi en Mairie et au siège de MACS
- Possibilité de s'exprimer par courrier et par courriel : plui.concertation@cc-macs.org



1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION POUR SE FIXER UN CAP

B/ Les 4 grandes étapes d'élaboration du PLUi : calendrier

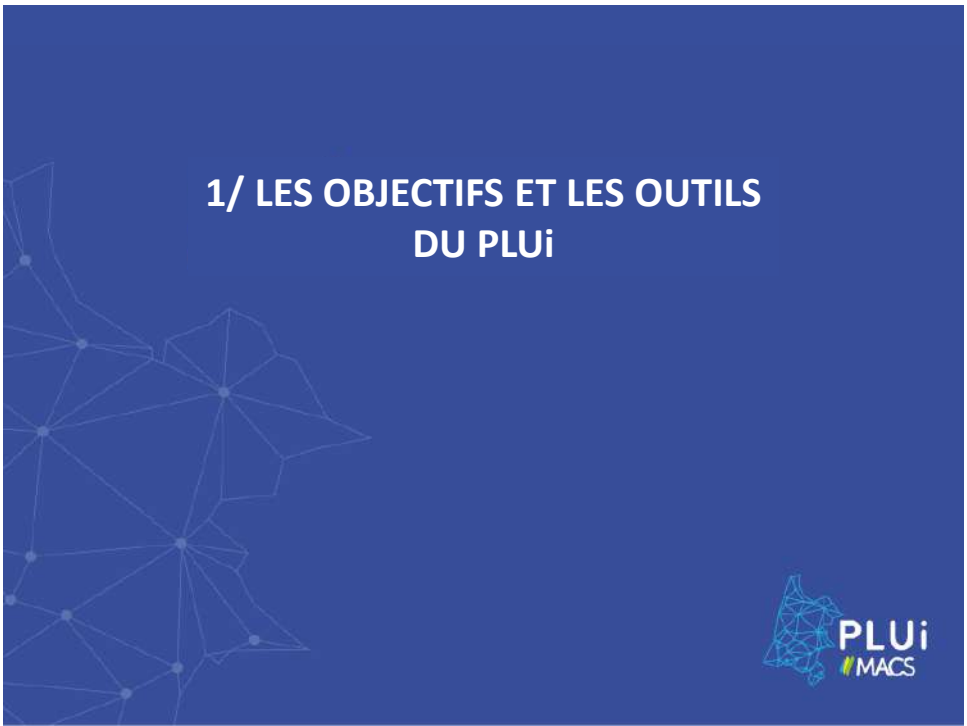
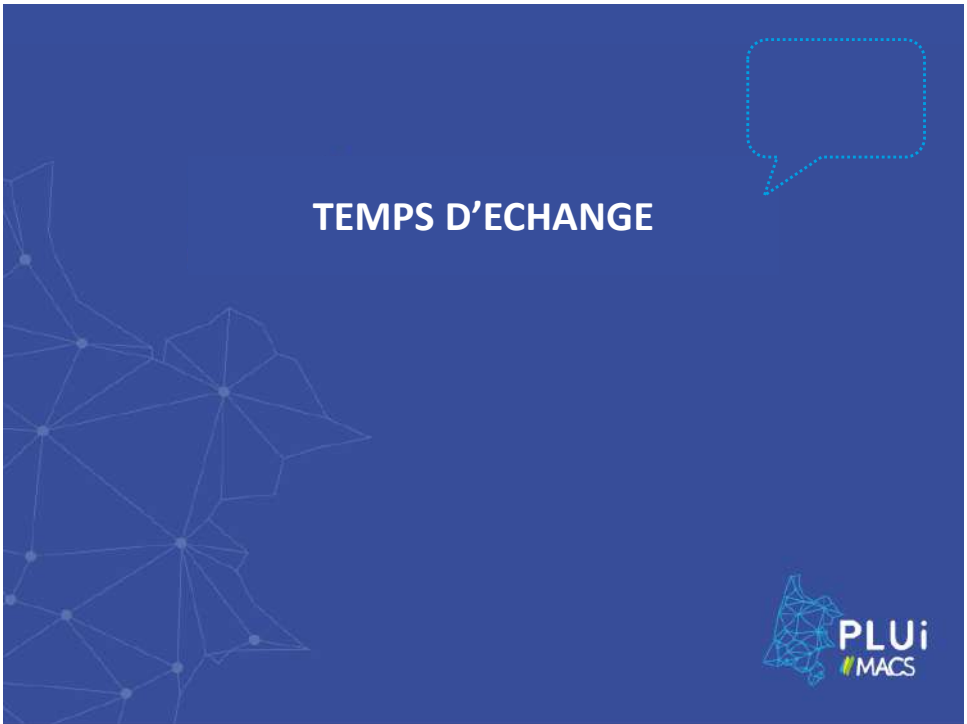


1/ LE CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE PLUI

RETOUR SUR LES ANALYSES FAITES LORS DES DERNIÈRES RÉUNIONS PUBLIQUES

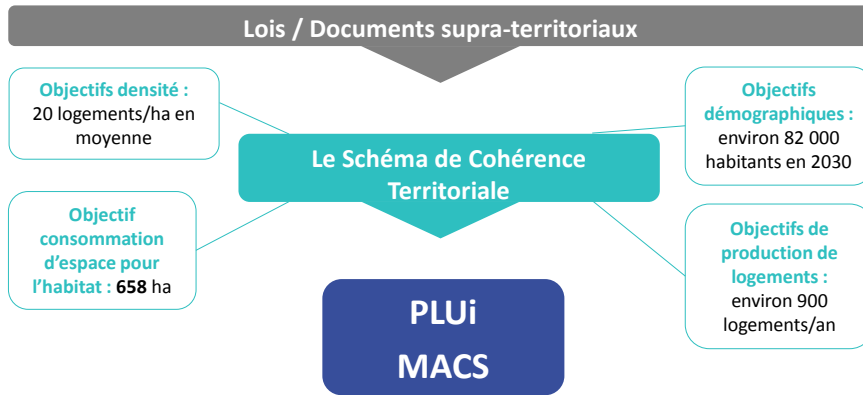
La notion fondamentale d' EQUILIBRE

- Entre le **développement urbain** et ce qui fait l'**attractivité du territoire** : sa **qualité de vie**, ses paysages, son environnement, ses traditions et son authenticité
- Entre la **croissance démographique** et la **capacité du territoire** à accueillir de nouveaux habitants
- Entre la **consommation de foncier en centre-bourg** dans une **logique de densité et l'étalement urbain**
- Entre des **habitudes de déplacements** axés sur la voiture individuelle et des pratiques de mobilités alternatives
- Entre des **modes de distribution et consommation périphériques et de proximité** favorisant le local
- Entre le **développement de l'emploi et des activités économiques sur le territoire**, le **maintien de l'agriculture** et l'innovation
- Entre des **problématiques locales sur les communes** et des **problématiques globales** à l'échelle de MACS et parfois au-delà
- Entre une **vision à long terme** et des **priorités à court terme**





LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

Se développer de manière équilibrée et durable

- Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée ;
- Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ;
- Tendre vers un territoire autonome en énergie ;
- Limiter l'exposition des personnes et les biens aux risques et nuisances.

Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique

- Décliner la stratégie du territoire en termes de développement économique et de création d'emplois ;
- Pérenniser agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité ;
- Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles.

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale

- Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux ;
- Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire ;
- Protéger les continuités écologiques, gages de qualité (trame verte et bleue) ;
- Gérer durablement la ressource en eau.

Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale

- Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage ;
- Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire ;
- Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

2/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES OUTILS POUR TRADUIRE CES OBJECTIFS

LE RÈGLEMENT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Graphique



- Zone Urbaine = U
- Zone à Urbaniser = AU
- Zone Agricole = A
- Zone Naturelle = N

Ecrit



- Quels types de construction sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur l'aspect extérieur ?
- Quelle hauteur peut avoir la construction ?



- Orienter l'aménagement futur
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Feuille de route: la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture

Une **stricte protection des espaces et des activités agricoles** :

- Sièges et bâtiments agricoles en **zone A** (sauf exceptions)
- **Consommation et mitage** de l'espace agricole limités (pas d'extension des hameaux ni des écarts)
- **Protections environnementales** adaptées
- Des périmètres de réciprocité de 50m ou 20 m autour des parcours d'élevage
- Des nouveaux bâtiments d'habitations pour les agriculteurs : nécessité de justifier le besoin de présence sur place



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route : la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

La prise en compte des projets non agricoles et de l'existant :

- **Des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)**
Secteur où exceptionnellement on autorise des constructions : comblement de dents creuses, activités touristiques et de loisirs, ...
- **Des bâtiments qui peuvent changer de destination :**
Une ancienne ferme qui se transforme en gîte rural, un château en hôtel...
- Des **maisons individuelles** qui peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES NATURELLES : ZONAGE N ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route : la préservation des espaces naturels pour valoriser les atouts du territoire

Protection des espaces naturels

- La protection de la biodiversité ordinaire et des zones humides (trame verte et bleue)
- La préservation de la nature en ville
- La limitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en taille et en nombre,
- Le respect de la loi littoral

Un développement possible sous conditions :

- Des habitations existantes qui peuvent s'agrandir mais de manière limitée
- Des changements de destination fléchés
- Des projets touristiques durables



TEMPS D'ÉCHANGE



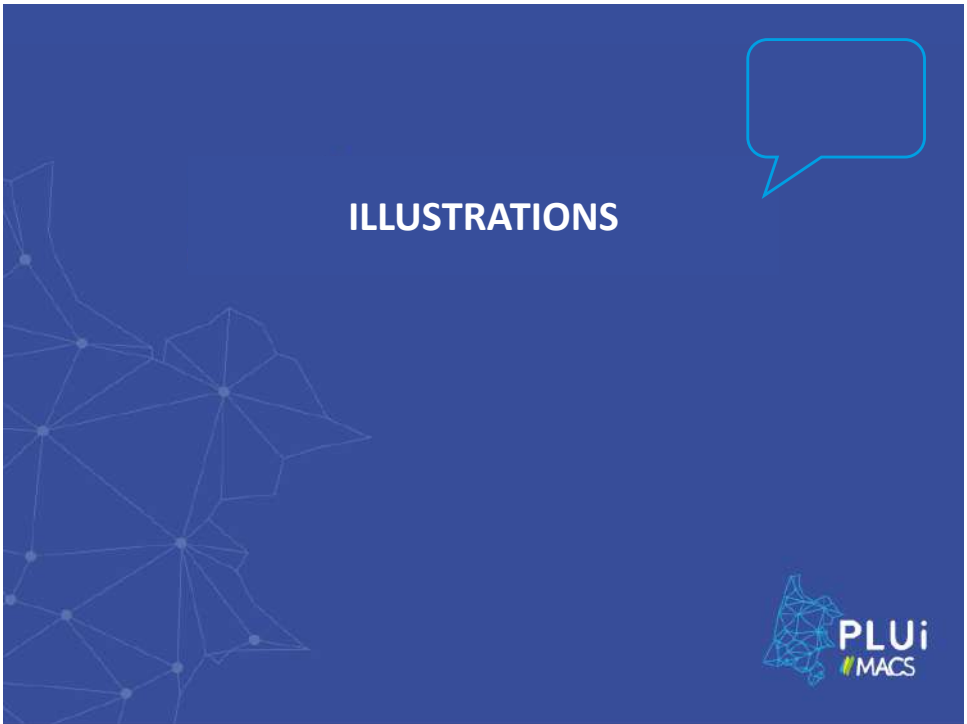
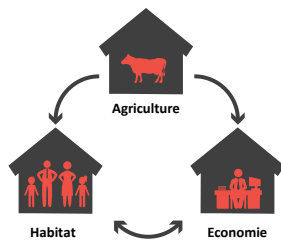


Illustration : le changement de destination

Un droit non acquis, qui demeure soumis à l'avis conforme de la CDPENAF après approbation du PLUi



Changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage ou d'un local accessoire autorisé sous plusieurs conditions :

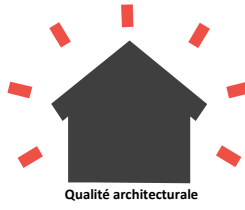
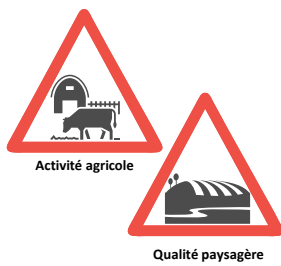


Illustration : Transformer sa construction

■ Extension

Un droit à valider avec les Personnes Publiques Associées.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

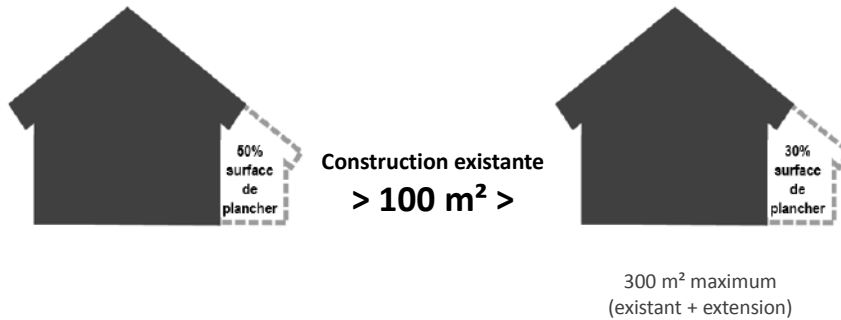
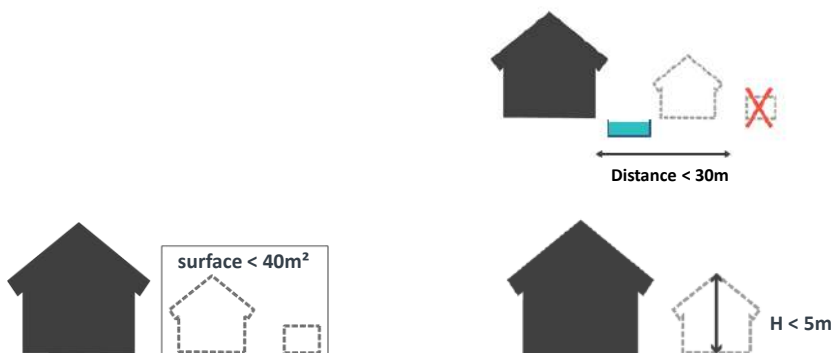


Illustration : Transformer sa construction

■ Annexe

La création d'annexes est autorisée à condition :



Les STECAL dans les zones A et N, des constructions à titre exceptionnel

Les STECAL - Article L151-13

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
- 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**.

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.



Règles plus strictes pour les communes littorales



LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUi





2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUi

LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

Les **zones à urbaniser ouvertes**
dès approbation du PLUi

Lorsque les réseaux ou la
programmation sont suffisants

À court terme

Les zones 1AU

Des secteurs de projet avec
des Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Zones à urbaniser fermées
(modification du PLUi
nécessaire)

Lorsque les réseaux ou la
programmation ne sont pas
suffisants

Dans les 10 ans

Les zones 2AU

2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUi

LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

Les orientations d'aménagement et de programmation

Outil **opérationnel** au service d'un développement urbain **maîtrisé** et de **qualité**





2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES A URBANISER : ZONAGE AU ET AUTRES OUTILS

Les orientations d'aménagement et de programmation

Vous êtes propriétaires d'un site concerné

Ce que vous pouvez faire :

- Conserver votre terrain en l'état
- Construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Ce que vous ne pouvez pas faire :

- Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Vous êtes riverain d'un site concerné?

- L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route pour l'habitat

- Une densité vivable
- Une insertion des projets dans leur environnement
- Une qualité paysagère/ un cadre naturel à préserver
- Une qualité architecturale/patrimoniale à valoriser
- Une mixité urbaine à soutenir (commerces, services, logements, équipements publics, etc.)



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Un règlement et des documents graphiques simplifiés

Usage des sols et destination des constructions

- 1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- 2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
- 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 4. Volumétrie et implantation des constructions
- 5. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 7. Stationnement

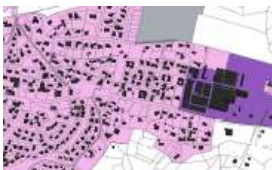
Equipements et réseaux

- 8. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 9. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique

2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

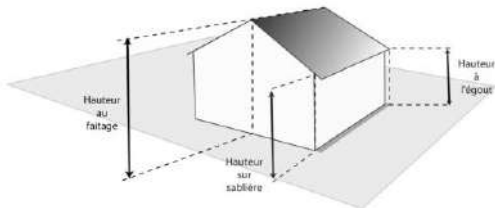
LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Un règlement et des documents graphiques simplifiés



Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives

- Implantation sur au moins une limite séparative quand retrait sur une limite, retrait > H/2 avec minimum de 3 mètres
- Implantation libre si retrait, retrait > H/2 avec minimum de 3 mètres
- Retrait de H/2 avec minimum de 3 mètres
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Ecriture des règles en cours
- OAP valant règlement

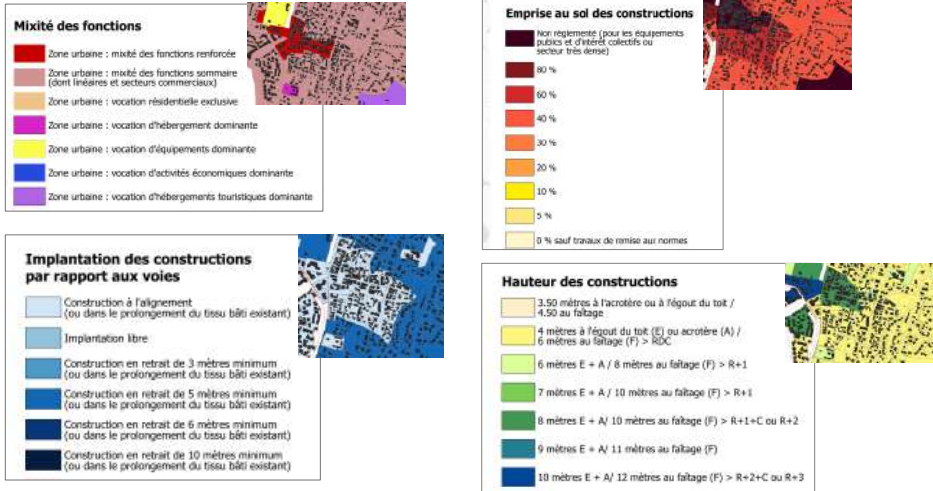




2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Un règlement et des documents graphiques simplifiés

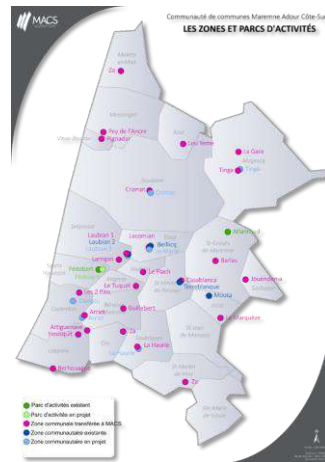


2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route pour le développement économique et commercial

- Faciliter l'installation et le maintien durable des entreprises sur le territoire
- La gestion durable du foncier économique
- La planification territoriale cohérente et équilibrée du foncier économique : un maillage de ZAE





2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES URBAINES : ZONAGE U ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route pour le développement économique et commercial

Les commerces

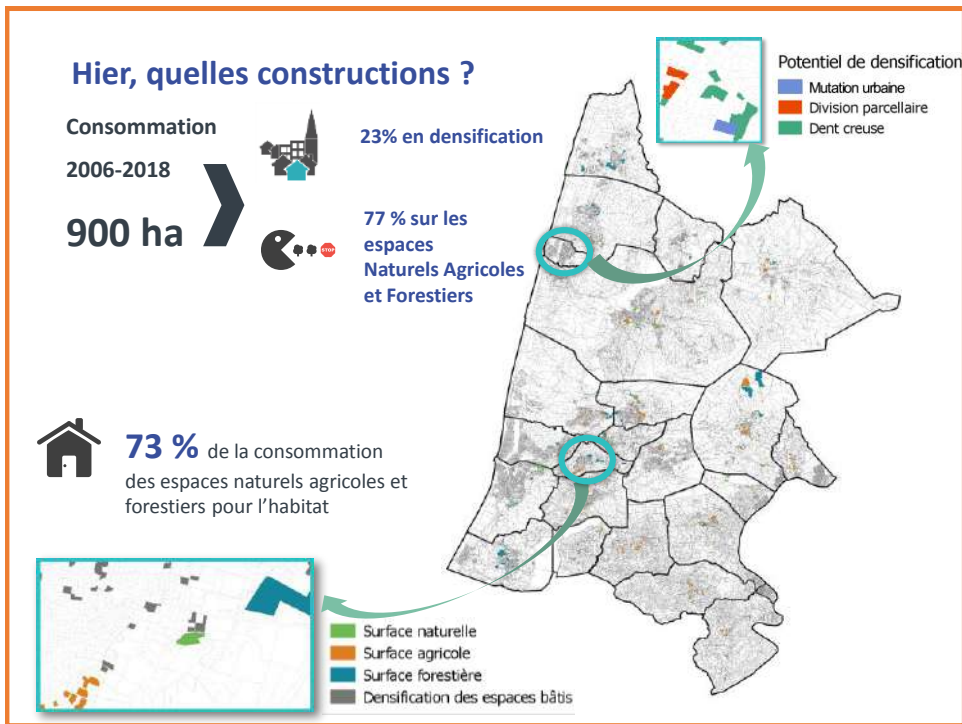
- Localisations privilégiées : **centres-bourgs et centres villes**
- Localisation encadrées pour les surfaces de plus de 1000 m²
- +
- Utilisation de l'outil « linéaire commerciaux »



TEMPS D'ÉCHANGE

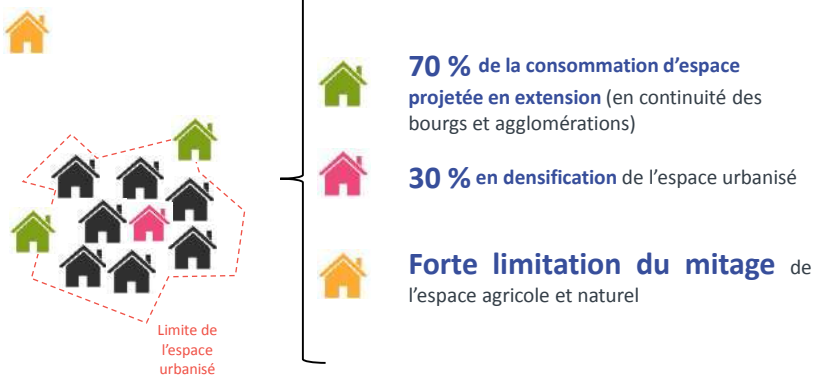


58
18



L'habitat

Où et comment construire demain (HABITAT) ?



=> Modération d'environ 25% de la consommation d'espace
en comparaison des 10 dernières années (habitat)



Le Tourisme

Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et retro-littoral

- **Encourager une offre touristique dans les communes rétro-littorales** (hébergements touristiques, chambres d'hôtes, gîtes, hébergements insolites...) et la création d'hébergements dans les bâtiments agricoles traditionnels (grange...)
- **Réinsuffler une dynamique touristique dans les stations balnéaires**, à travers les démarches d'aménagement durable, dans le respect de la loi littoral
- **Mettre en réseau l'ensemble des équipements structurants du territoire** : stations balnéaires littorales, voies vertes Scandibérique et Vélodyssée, golfs existants de Moliets, Soustons, Seignosse et Soorts Hossegor et futur projet à dominante golfique de Tosse, etc.
- **Accueillir un équipement golfique** au rayonnement national et international, permettant l'allongement de la saison touristique (Tosse)
- **Valoriser le réseau de liaisons douces** comme atout touristique (et comme support des déplacements quotidiens et utilitaires).

L'offre en mobilités durables

En aménagement du territoire, les décisions engagent **le long terme**. La course effrénée aux infrastructures nouvelles n'est pas l'option retenue par les élus de MACS pour répondre à l'augmentation de la population et des déplacements. **MACS souhaite aménager un territoire durable** en prenant en compte les logiques d'urbanisme, de voirie, de mobilité et d'environnement de manière globale : l'aménagement des voiries va de pair avec la création **d'aires de covoiturage**, l'implantation de **bornes de recharge électrique**, le développement du réseau de **transport en commun et de voies vertes** permettant de relier les différents pôles du territoire. Cette vision impose d'être dans une logique de prévention, de précaution et d'intégration.

Outils dans le PLUI :

- Des emplacements réservés
- Des OAP intégrant des cheminements doux dans les futurs quartiers

L'offre en mobilités durables



CONCLUSION





- Rappel des modalités de concertation prévues



**DES REGISTRES
D'OBSERVATIONS**



**UN ESPACE DÉDIÉ SUR LE
SITE INTERNET**



DES ARTICLES



par courrier à :
Communauté de communes MACS
allée des Camélias
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse



par mail à :
plui-concertation@cc-macs.org

MERCI DE VOTRE ATTENTION



Compte-rendu de la réunion publique de Soustons

12 février 2019

ÉTAIENT PRESENTS :

Frédérique Charpenel : Maire de Soustons

Pierre Frustey : Président de la Communauté de communes de MACS

Jean-François Monet : Adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement des territoires à MACS

Christopher Raffestin : Chef de service Urbanisme à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Camille Livry : Cheffe de projets à Neorama

Lucile Moal : Consultante à Neorama

Environ 120 participants

INTRODUCTION

Mme le Maire de Soustons rappelle le contexte de la démarche, les précédentes réunions publiques, ainsi que l'objectif du PLUi, en tant que projet politique à retranscrire dans les documents d'urbanisme.

M le Président de MACS confirme que la démarche PLUi fait l'objet d'un calendrier encadré par la réglementation, et qu'elle sera poursuivie de manière plus formelle dans le cadre de l'enquête publique. Il souligne que le droit du sol est une matière importante dans la vie d'une collectivité, et que la réglementation est faite pour assurer le développement du territoire et la qualité de vie. L'objectif est de trouver un mode d'encadrement réglementaire qui permette de vivre ensemble, sur le territoire de MACS, en harmonie.

M le Président de MACS précise que la Communauté de Communes n'est pas une instance hors sol : elle est là pour accompagner les Communes et impulser les projets novateurs, mais s'appuie de toute façon sur les Communes. La CdC MACS accompagne le mouvement, elle est là pour répondre sur le plan politique et non technique.

M Monet apporte des précisions sur le cycle des réunions publiques, prévues les 12, 14 et 18 février 2019 pour expliquer les intentions du PLUi : trouver ce qui est commun aux 23 communes pour le traduire de manière réglementaire.

Mme Livry présente NEORAMA et son rôle au sein de la démarche PLUi, soit l'accompagnement de MACS dans la mise en œuvre de la concertation. Elle présente également le déroulé de la réunion publique qui sera ponctué de temps d'échanges avec le public :

- Présentation de la démarche de PLUi
- Présentation de la démarche de concertation dans le cadre du PLUi
- Retour sur les analyses faites dans le cadre des dernières réunions publique
- Explication du projet d'aménagement et de développement durable consolidé par les contributions des participants
- Explication des différents outils réglementaires

Mme Livry rappelle que l'objectif de la réunion n'est pas de traiter les cas particuliers, mais de présenter les règles du jeu, la feuille de route, les principes qui guident le zonage et le règlement du PLUi. Elle précise que sont mises à disposition 4 cartes à l'entrée de la salle pour y inscrire ce qu'il faudrait interdire / favoriser / ce qu'il faudrait pouvoir protéger / faire dans chacune des 4 zones (naturelle, agricole, urbaine et à urbaniser). Elle ajoute qu'un bilan de la démarche de concertation sera établi et qu'une réponse sera apportée à chaque question formulée.

1/ Le contexte de la démarche de PLUi – TEMPS D'ÉCHANGE

Sur la question de l'économie circulaire et la gestion des déchets, une nouvelle réglementation impose aux régions un plan régional de gestion des déchets qui prévoit qu'à l'horizon 2050, il y ait la moitié des déchets qui soient régulés (déchets inertes et ordures ménagères). Sur les déchets inertes, la question c'est le recyclage (déchets de construction). Sur le rejet des ordures ménagères, le syndicat intercommunal a deux axes de travail : la réduction et la valorisation. Une unité de valorisation énergétique a été créée et permet de créer de l'énergie électrique.

> Cette problématique sera intégrée dans le PLUi et si vous souhaitez contribuer, nous sommes tout à fait prêts à intégrer votre contribution dans la démarche.

L'élaboration du PLUi permet de réfléchir à large échelle sur la question des plateformes de stockage. Je crois que les sites de production, et le SITCOM ont repris la compétence gestion des déchets du BTP, cette thématique devrait être traitée de manière concomitante avec l'élaboration du PLUi.

> La gestion des déchets du bâtiment est effectivement une problématique importante. Pour se fixer les idées, ça représente à l'échelle du SITCOM 90 000 tonnes par an. Le lieu qui aujourd'hui accueille ces déchets se situe à Capbreton et reçoit par an 50 000 tonnes. Ce site arrive à saturation et il va falloir en trouver d'autres. Évidemment, ces 50 000 tonnes, il faut s'attacher à les réduire via des actions à mener en amont, ces déchets qui peuvent être valorisables pour éviter de les amener vers les lieux de stockage. Mais il faudra également réfléchir à un autre lieu.

> Concernant la question de la mobilité, MACS accueille un trafic très important. Sur le PADD qui a été amendé il n'y a pas très longtemps (fin janvier), les élus ont mis un cursus relativement fort par rapport à ce thème, bien que le document se veuille assez général. Par rapport au(x) parking(s), nous travaillons sur des zones de covoiturage assez importante avec une desserte bus. Nous sommes en pleine réflexion avec

le Département sur des voies à créer avec un prix relativement imposant. Un travail est mené sur les voies douces également. Mais vous savez bien que l'adéquation à trouver n'est pas facile.

Même si nous ne sommes pas ici pour traiter des cas particuliers, quand est-ce que les administrés pourront venir consulter les règles en vigueur sur leur parcelle, leur zonage, les règles relatives à leur cas particuliers?

> Le travail de définition et de co-construction avec les Communes est toujours en cours. Au mois de juin 2019, le PLUi devrait être arrêté dans son intégralité et au 2^{ème} trimestre 2019, consultable sur le site internet de MACS. Durant le dernier trimestre 2019, sera menée l'enquête publique durant laquelle les gens pourront avoir accès au document papier.

> Toutes les demandes émises seront traitées et auront leur réponse en juin 2019 lors de l'arrêt du PLUi. En cas de réponse non satisfaisante, il y aura ensuite une 2^{nde} étape pour aller voir le commissaire enquêteur pour poser des questions et demander une modification du document.

2/ Les objectifs et outils du PLUi (zones Agricoles et Naturelles) – TEMPS D'ÉCHANGE

Qu'est-ce qu'une zone naturelle ? Quelle est la définition exacte ?

> La définition d'une zone naturelle est définie dans le Code de l'Urbanisme : « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Sur ce point, il y a tout un travail de compilation et de collecte d'informations par rapport à toutes les institutions qui interviennent sur ce sujet, avec un travail d'identification exhaustif des éléments de biodiversité sur tout le territoire.

Vous avez dit qu'en zone naturelle, par exemple, les agriculteurs vont pouvoir développer leurs activités, et diversifier aussi. Vous êtes également un territoire touristique. Gîte à la ferme, etc, ces activités pourront-elles être envisageables ?

> Cela s'étudie au cas par cas, selon les sites et chacun des cas. Si en matière de préservation de l'environnement et de risques il n'y a pas de contre-indication, le développement de pluri-activités est plutôt encouragé. Après, il y a plusieurs risques qui peuvent se présenter (ex : risques incendies) et nous ne souhaitons pas exposer la population. Mais, en termes généraux, chaque cas peut tout à fait s'étudier.

J'ai un souci concernant ces terrains agricoles. Je travaille avec plusieurs associations et nous sommes régulièrement interrogés par des agriculteurs qui voudraient s'installer, et on ne sait pas où les orienter. Des agriculteurs qui cherchent des espaces.... Comment pourrait-on faire ?

> Le but est de créer des règles communes en matière de règlements pour les zones agricoles et naturelles du PLUi. L'exercice n'est pas simple. Pour autant, les zones naturelles sont quand même des zones protégées, on va donc vite arriver à un maximum qu'on va pouvoir autoriser... Nous avons ici un schéma qui représente les possibilités d'extension. Ce sont des normes qui sont données et qui ne vont sûrement pas contenter tout le monde. Vous aurez peut-être d'autres idées qui pourront faire changer la donne en la matière. Les situations sont souvent totalement différentes entre les différentes communes.

L'autorisation de défrichement est souvent laissée au bon vouloir de l'administration. Des terrains de zones forestières pourraient être passés en zones naturelles agricoles !

> Nous recensons les terres agricoles et sylvicoles. L'objectif du PLUi n'est pas de créer un marché mais d'élaborer des règles. Pour revenir sur le point antérieur, il existe la SAFER qui accompagne les agriculteurs qui souhaitent s'installer.

> Il y a, d'autre part, un projet sur la commune de Magescq : l'installation de 3 agriculteurs (2 agriculteurs bio en couveuse et 1 maraîcher). L'idée est de tenir par la main les agriculteurs maraîchers bio. Quand nous aurons réalisé un inventaire de ces terres, nous proposerons des terres aux agriculteurs de ce territoire. La base est de sanctuariser ces territoires, parce que la tentation est forte dans les Communes de transformer ces territoires agricoles et sylvicoles en zones d'habitat. Nous sommes plutôt avec le PLUi dans l'idée de limiter cette extension et de préserver les terres agricoles et sylvicoles.

Y a-t-il une échéance vis-à-vis de la réalisation de cet inventaire ? Et sera-t-il possible de le consulter, notamment pour les agriculteurs qui voudraient s'installer ?

> Cet inventaire a été fait il y a un an, nous possédons ces cartographies. Ce sont des documents publics qui sont consultables.

> Encore une fois, nous sommes dans une phase de travail. Il y aura par la suite la définition d'une stratégie foncière beaucoup plus concrète. Et nous aurons le même type de stratégie par rapport à la forêt. Si on parle de biodiversité, c'est qu'il y a un réel problème. Nous savons qu'en 60 ans, nous avons perdu la moitié de la biodiversité. Ceci peut mettre en difficulté notre vie, notre consommation, notre agriculture,

et ce dans un avenir proche. Il y a donc la nécessité de tenir compte dans le PLUi de la préservation voire du développement de la biodiversité à travers les zones humides, corridors verts, etc. –

> Concernant le diagnostic agricole, ce diagnostic sera intégré dans le document du PLUi avec une cartographie Commune par Commune. Un document précis, consultable par tout le monde dès juin 2019.

> Nous sommes sur un territoire très regardé par l'État qui estime que nous grossissons trop vite. Les services de l'Etat vont porter attention à ces espaces. Par ailleurs, nous sommes aussi sur un territoire très contentieux.

3/ Les objectifs et outils du PLUi (zones A Urbaniser et zones Urbaines) – TEMPS D'ÉCHANGE

Je reviens toujours à mon histoire de zone naturelle. Si on démontre que ça ne répond pas à la définition que vous avez donnée de « zone naturelle », est-ce que ça peut basculer sur autre chose qu'une zone naturelle ? Une dent creuse qui sera classée zone naturelle par exemple.

> Il est difficile de répondre de manière théorique à cette question, car cela se définit en fonction de la localisation spécifique de la parcelle. Par exemple si elle est située en zone littorale, une réglementation spécifique s'applique ...

> Dans le cas d'une question sur une parcelle particulière, typiquement, il faudra que vous alliez faire la demande par écrit avec un plan. Vous aurez une réponse dès l'arrêt du PLUi en juin 2019. Et si la réponse ne vous convient pas, lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur pourra relayer votre demande et donner un avis extérieur sur cette demande.

Concernant l'application de la Loi Littoral par rapport à la caractéristique de notre territoire qui est sa côte sablonneuse, comment avez-vous considéré les aménagements futurs notamment dans ce contexte de changement climatique et d'érosion du trait de côte pour préserver ce territoire au capital unique ? Quelle stratégie est adoptée à travers le PLUi ? Il s'agit d'un document qui fixe pour les 10 ans à venir la stratégie du territoire et il mérite d'être élargi à tous ces enjeux touristiques, économiques, etc.

> Concernant la Loi Littoral, il y a des Communes qui ont vu des stratégies imposées par l'État comme la Commune de Capbreton avec une stratégie de prévention des risques littoraux. Il ne s'agit pas d'un choix mais d'une règle imposée. Un Plan de prévention a été élaboré après plusieurs relevés. Il a été modifié et amendé en fonction des derniers événements climatiques permettant d'évaluer suivant les « coups de mer », le profil de littoral à venir. Ce ne sont que des prévisions et dès lors qu'on se met dans la perspective de la montée des eaux à 100 ans, cela est très inquiétant. L'aléa existe, la montée de l'eau est un enjeu. Lorsqu'il y a à la fois un aléa possible et un enjeu humain, de la vie derrière, la question est plus sensible. Certaines communes ont fait le choix de se préoccuper de ce risque et de prévoir dans le PLUi des terrains d'atterrissage, des zones pour délocaliser les habitations concernées. Ce n'est pas facile, lorsque vous avez une belle maison, un beau commerce qui donne sur la mer qui doit être délocalisé. Les gens ne sont pas forcément toujours enthousiastes. Mais néanmoins, c'est le choix qui est fait, de parler vrai. Les éléments scientifiques sont ceux-là.

Les espaces proches du rivage, au regard de la Loi littoral, varient entre 100 et 500 mètres sur lesquels les possibilités de construction sont considérablement réduites. Tout cela sera intégré dans le PLUi. La plupart des Communes sont sur des logiques de préservation et de réaménagement interne. C'est surtout valable sur les Communes littorales.

J'ai retenu ces enjeux majeurs. Il faut que l'on veille à ne pas dupliquer au 21e siècle les erreurs commises au 20e siècle.

Comment sont choisis les sites de projet, les sites nouveaux qui vont s'urbaniser. Un site par commune ? En fonction de la population ?

> Les problématiques posées concernent les 23 Communes. Chaque Commune travaille avec les services de la Communauté de Communes pour garder ses spécificités. Il y a beaucoup d'échanges sur les enjeux, la notion d'équilibre. Nous le voyons ces dernières années, alors que nous avons été peu sollicités par les promoteurs, aujourd'hui, Soustons a une attractivité forte. Cela pose des questions sur l'équilibre, la densité. Ce qui est fait en centre-ville, en centre-bourg et en zones rurales, ce n'est pas uniformisé sur le territoire de la Communauté de Communes et cela ne doit pas être uniformisé. Nous allons nous battre pour que, selon les quartiers, il n'y ait pas la même densité, pas les mêmes hauteurs autorisées. Ces équilibres constituent un enjeu fort.

> La mobilité est aussi un enjeu important. Soustons est moins concerné que d'autres communes, comme Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, ... Nous nous interrogeons aussi là-dessus. Et parallèlement au PLUi, un travail est mené avec le Département pour assurer une desserte de trafic afin de garder un centre-ville attractif et apaisé.

> Un autre enjeu relève de la maîtrise et de la réserve foncière. Il y a aussi une volonté pour les soustonnais un peu excentrés de pouvoir venir au centre-ville à pied, en vélo. C'est aussi un enjeu fort.

> La Commune souhaite également prévoir les équipements publics futurs : où va-t-on mettre les médecins ? les commerces ? Le petit commerce doit être en centre-ville et pour cela, il est nécessaire de garantir le fait de pouvoir venir de manière aisée en centre-ville. Tout cela s'imbrique, nous ne pouvons pas travailler les thèmes de manière parallèle sans qu'ils se rencontrent.

> Pour venir sur la qualité paysagère, nous croyons beaucoup au travail d'aménagement sur les grandes parcelles. Il faut en effet prévoir des espaces boisés, et identifier où mettre de l'habitat plutôt collectif, où garder du pavillonnaire. C'est un travail de fourmi sur ces différents aspects de la part des services techniques de la ville qui font ce travail.

> Concernant la question agricole, la Commune a reçu les cartes de zonages avec les zones agricoles, en friche et en jachère. Mais sachant que la Mairie n'a pas le droit de préemption sur cette question, la Commune dispose de très peu de leviers d'action. Des agriculteurs formulent régulièrement (au moins une fois par mois) des demandes mais pas pour 20 ha, plutôt pour 5 à 8 ha. La Commune, et la Communauté de Communes ont demandé comment bâtir, au niveau de la Chambre d'Agriculture, une stratégie. Ces problématiques se posent au-delà du PLUi. Il y a des terres agricoles qu'il faut préserver, et d'autres qui n'assurent pas, aujourd'hui, leurs fonctions agricoles.

> Depuis l'origine du PLUi, le document est conçu avec la volonté de mettre en concertation les Communes (charte avec un engagement des uns et des autres, zones de projet, ...). Le document est le résultat de ce qu'ont demandé les communes.

Compte-rendu de la réunion publique de Capbreton

14 février 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Patrick Laclédère : Maire de Capbreton

Jean-François Monet : Adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement des territoires à MACS

Christopher Raffestin : Chef de service Urbanisme à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Gérald Dumas : Cheffe de projets à Neorama

Isolde Rivas : Consultante à Neorama

Environ 110 participants

INTRODUCTION

M le Maire de Capbreton rappelle l'importance du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui résulte du Projet d'Aménagements et de Développement Durable (PADD). Les enjeux sont très forts avec un environnement exceptionnel et en même temps une évolution démographique importante. L'enjeu est de rendre compatible la préservation des milieux naturels en restant ouvert à l'accueil de nouveaux habitants dans une jauge qui reste acceptable et raisonnable pour le bien commun. Le PPRL imposera aussi des prescriptions assez fortes en ajout des dispositions du PLUi

M Monet rappelle que c'est la 2^{ème} réunion publique, et les discours seront très généralistes. La démarche de PLUi concerne les 23 communes de la MACS, pour lesquelles il faut définir un socle commun qui va engager la Communauté sur les 10 années à venir.

Mme Rivas présente NEORAMA et son rôle au sein de la démarche PLUi, soit l'accompagnement de MACS dans la mise en œuvre de la concertation. Elle présente également le déroulé de la réunion publique qui sera ponctué de temps d'échanges avec le public :

- Présentation de la démarche de PLUi
- Présentation de la démarche de concertation dans le cadre du PLUi
- Retour sur les analyses faites dans le cadre des dernières réunions publique
- Explication du projet d'aménagement et de développement durable consolidé par les contributions des participants
- Explication des différents outils réglementaires

Mme Rivas rappelle que l'objectif de la réunion n'est pas de traiter les cas particuliers, mais de présenter les règles du jeu, la feuille de route, les principes qui guident le zonage et le règlement du PLUi. Elle précise que sont mises à disposition 4 cartes à l'entrée de la salle pour y inscrire ce qu'il faudrait interdire / favoriser / ce qu'il faudrait pouvoir protéger / faire dans chacune des 4 zones (naturelle, agricole, urbaine et à urbaniser). Elle ajoute qu'un bilan de la démarche de concertation sera établi et qu'une réponse sera apportée à chaque question formulée.

1/ Le contexte de la démarche de PLUi – TEMPS D'ECHANGE

Le registre des délibérations sera clôturé au 2ème semestre et non trimestre comme indiqué dans la présentation car on l'attend pour la fin de l'année seulement. Pouvez-vous confirmer ?

> Il y a probablement une confusion entre les registres relatifs à l'organe public et ceux relatifs au PLUi. Ces derniers sont déjà en Mairie. Il y a deux types de registres : ceux en Commune qui sont déjà présents, et ceux pour nourrir l'enquête publique à venir qui eux seront finalisés plus tard.

Comment allez-vous prendre en compte les remarques et commentaires des citoyens ?

> Comme pour toute déclinaison de PLUi normale. La personne, le Commissaire enquêteur, qui dirigera l'enquête publique pourra également questionner les services. Nous apportons des réponses qui ne sont pas toujours satisfaisantes pour le demandeur mais nous répondons à toutes les questions de manière systématique.

Vous dites que le PLUi fixe des règles sur un certain nombre de thèmes (économie, déplacement équipement). Pouvez-vous nous donner des exemples concrets ?

> Pour ces thèmes-là, le PADD fixe des orientations fortes et le PLUi va un peu plus loin. On travaille sur des zones déjà connues et il y a aussi des réalités de territoire sur lesquelles nous avançons. Le PLH (Programme Local d'Habitat) engage déjà les communes. Nous allons répondre à ces obligations par ce document.

La transition entre les PLU actuels et le PLUi m'interroge, que va-t-il advenir ?

> Les PLU seront remplacés par le PLUi, mais ils gardent toute validité pour le moment.

2/ Les objectifs et outils du PLUi (zones Agricoles et Naturelles) – TEMPS D'ÉCHANGE

Le STECAL, concept que je découvre aujourd'hui est un « secteur de taille et capacité limitée », c'est à dire ?

> Avant, le STECAL correspondait au hameau. L'intérêt est de savoir à partir de quelle échelle se situe le groupement, 3, 10, ou 20 maisons. Il y a des STECAL à vocation économique, à vocation d'habitation, ou à vocation touristique. Ils auront des règles spécifiques.

Une question générale : MACS représente 64.000 hab. et 82.000 en 2030. Si on laissait faire les choses naturellement, on serait plus à 110-120.000 hab. Qu'est-ce qui vous a fait choisir de ne pas laisser faire et d'organiser le territoire en conséquence ? Et le fait de restreindre la cible va naturellement créer une tension naturelle, sans doute de « cherté », alors qu'on entend aussi que nos jeunes ne peuvent pas se loger car c'est trop cher ?

> C'est un juste milieu qu'il faut trouver. La législation nous demande d'économiser au maximum les espaces agricoles et forestiers, donc nous sommes tenus de respecter cet engagement qui limite l'expansion. Ensuite, plus vous avez de personnes, plus il faut de services, d'équipements, d'infrastructures, avec un élément financier non négligeable. Il y a la volonté de ne pas trop développer des quartiers en hauteur, en largeur, et ces critères nous ont fait choisir de limiter un peu, même si cela reste délicat à respecter.

> Sur une déclinaison locale, nous sommes en droite ligne avec les orientations intercommunales et il faut concilier l'accueil et la préservation. Il faut donc freiner, voir stopper, l'étalement urbain pour préserver le cadre de vie qui fait que l'on vit bien ici. Ce sont des paysages à maintenir et sauvegarder. Il y a aussi un milieu urbain très arboré, favorable à la biodiversité, qu'il faut aussi protéger car c'est aussi notre cadre de vie. Nous avons tendance à dire que tout le monde connaît la pression foncière qui s'exerce sur le littoral et elle irradie d'ailleurs sur l'arrière littoral.

> Notre territoire doit aussi rester accessible à tous, et particulièrement aux jeunes ménages. Vous évoquez des seuils de population, la pression foncière est déjà subie depuis des années, et les prix ne baissent pas. Il y a une question d'acceptabilité du nombre d'habitants qu'un territoire peu supporter. C'est important par rapport aux services et infrastructures, mais c'est d'abord un enjeu d'acceptabilité sociale. Fort heureusement, il y a aussi le PLH (Programme Local d'Habitat). Certains jeunes viennent quand même, car nous créons des classes ces dernières années.

> On travaille sur une stratégie foncière, et on repère des terrains susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation et au logement social, la notion a bien changé depuis 20 ans. Sur notre territoire, 60% à 65% des gens pourraient y prétendre. Dans l'idée de logement social, il subsiste l'idée d'un logement de 2nd niveau, mais ce n'est plus vrai. Ils sont désormais d'aussi grande qualité que le logement privé. Et sur le département des Landes, 75% des ménages pourraient en bénéficier, il faut avoir une idée juste de la notion de logement social.

Pour rebondir sur le logement social : vous parlez de 20% de construction dans chaque ville. La loi SRU avait dit 25% mais on la met un peu de côté. Quand on voit le nombre de logements sociaux entre Capbreton et Hossegor il n'y a pas photo. Il n'y a jamais non plus de constructions prévues pour les saisonniers, je voudrais que ça fasse partie du projet.

> La loi SRU concerne certaines catégories de communes. Sur MACS, les grosses communes ont des objectifs autour de 25%, et les plus petites communes autour de 17%. Pour les logements saisonniers, c'est une vraie question. Dans le PADD, il est évoqué une fragilité au niveau du territoire.

> Capbreton, en tant que commune littorale et touristique, connaît l'importance du thème de l'hébergement des saisonniers, mais c'est important d'avoir une réflexion au niveau de l'intercommunalité. Les communes s'interrogent sur les modalités. Une expérience a été menée à Capbreton qui s'est très vite arrêtée car ça s'est mal passé. Les saisonniers travaillent mais font aussi la fête, et c'est difficile à gérer. La Commune pense au camping de La Civelles, mais cela reste aussi le problème des employeurs.

Sur les déplacements, les maillages et réseaux, déjà on ressent une augmentation des véhicules. Le SCoT avait dit que le PLU définirait le tracé d'une voie rétro-littorale, qu'en est-il ?

> Aujourd'hui, nous sommes en réflexion, mais pas encore au niveau du tracé. Nous n'avons rien inscrit au PLUi car il n'y a rien aujourd'hui. Il faut voir le prix que cela représenterait, et les estimations sont élevées. La solution réside peut-être dans divers aspects : la voir ferrée pourrait constituer une bonne opportunité si on trouve une issue avec RFF (Réseau Ferrée de France)...

> La voie littorale est fortement demandée, et nous travaillons avec VINCI sur l'axe A63 et le délaissé qu'il pourrait engendrer. Nous avançons et nous pouvons résoudre déjà de façon intéressantes certains flux RD 610-RD28. La RD littoral coûterait cher donc nous voulons être sûrs que ce soit un aspect définitif qui gèrera de manière totale notre problématique de flux. Nous n'en sommes pas certains aujourd'hui, mais il y a un schéma de mobilité en cours d'élaboration.

3/ Les objectifs et outils du PLUi (zones A Urbaniser et zones Urbaines) – TEMPS D'ÉCHANGE

Pour satisfaire le besoin de recevoir de la population et la sauvegarde des espaces naturels. Si on veut augmenter la hauteur d'une maison. Si un retraité l'augmente, elle pourra être un jour revendu à une famille. Seule possibilité financière pour les retraités ?

> Tout dépend du lieu où vous êtes et sur quelle commune. Dans le PLUi, nous agglomérons ce que veulent les communes dans leur ensemble. Difficile de répondre pour ce cas précis. Il faut aller voir votre mairie. Elle pourra vous répondre. Nous ne sommes pas aujourd'hui dans cette finesse de trait.

> En revanche, il est évident qu'à Capbreton, la zone urbanisée n'est pas si dense. Mais ce n'est pas partout pareil, selon qu'on se trouve en centre-ville, au bord de la plage ou ailleurs. Les règles aujourd'hui, dans le PLU, permettent d'avoir des caractéristiques qui sont différentes d'un endroit à un autre. Cela ne va pas

changer. On va garder les spécificités des quartiers. Par contre, nous allons densifier certains quartiers. Attention, pas des tours de 7 étages. Mais un centre-ville a vocation à se densifier et il faut aussi assurer le renouvellement de certains quartiers comme celui de la plage pour améliorer la qualité de l'espace public, qui n'est pas le trait le plus évident aujourd'hui. Il faut croiser tout ça, c'est la difficulté de l'exercice.

J'ai l'impression qu'on n'apprend pas de nos erreurs. Sur votre plan, il y a des espaces verts autour des voiries. Il n'y a pas si longtemps, on les coupait pour des problèmes de circulation. Après-guerre on a fait des grands ensembles, avec certaines populations, on fait encore les mêmes erreurs ?

> Densifier ce n'est pas reconstruire plus grand plus haut. C'est recomposer l'espace. Il ne s'agit pas de reproduire les erreurs du passé. Nous travaillons sur le cadre de vie, c'est le plus important. Le bâti n'est qu'un élément de l'espace et nous travaillons sur toutes ces composantes.

> La question du type de plantation compte aussi : on ne va pas mettre des pins autour des voiries. Il y aura des recommandations pour recourir à des essences locales adaptées. Les aménageurs et promoteurs savent faire. C'est une indication que la collectivité donne, il y a ensuite la possibilité de discuter à partir d'une base. La prescription c'est de ne pas enfermer de manière trop précise le développement de ces quartiers. Le territoire s'est développé sur un secteur forestier, certains arbres ont été préservés. Aujourd'hui, quand le pin pousse en forêt de production, il n'a pas le système racinaire assez développé pour résister aux intempéries. Beaucoup sont tombés facilement car ils ne sont pas adaptés à ce secteur.

> La raréfaction du foncier existe. Les terrains de 1500m², nos enfants ne les connaîtront pas. La qualité de l'espace qui se crée passera par l'espace public. S'il n'est pas planté, végétalisé, cela peut fausser la composition du paysage. Il faut laisser des espaces plantés et aérés pour avoir cette vision et cette notion d'approche du paysage local.

> Quand nous découvrons un paysage pour une première fois, ce ne sont pas les biens privés qui attirent le regard, mais l'espace public. C'est un équilibre à trouver. Il devra être le plus fin possible même si chacun ne pourra y trouver satisfaction avec des sensibilités différentes.

On parlait du commerce également, qu'est ce qui est pensé en termes d'espaces économiques. Quelle projection hors commerce de ville ?

> Il n'y a pas de projet commercial nouveau hors celui de revitalisation commerciale du centre-ville de Capbreton. Il y a plusieurs pôles commerciaux, et l'idée c'est de maîtriser celui sur le boulevard des Cigales, et d'autres pôles d'attractivités, comme Mille Sabords par exemple. Nous ne sommes pas pour l'étalement urbain et pas non plus pour l'étalement ou le mitage commercial. Le pôle du centre-ville est à consolider, mais l'objectif ce n'est pas de créer des micro-pôles.

> Sur l'espace économique d'entreprises, la ZAC de Capbreton est complète depuis bien longtemps. Il n'est pas prévu d'extension à court terme de cette zone. Il existe sur le territoire 784 hectares de zones d'activités existantes, et il faut tirer les leçons du passé, il y a des zones encore peu denses. Pour les ZAC, elles sont encore trop consommatrices d'espaces. Il faut les adapter et les densifier. 300 hectares sont prévus dans le SCOT pour des zones d'activités économiques.

Les 300 hectares ne seront donc pas à Capbreton. C'est à dire que Capbreton ne pourra pas bénéficier de la croissance économique car l'activité économique est bloquée par la croissance urbanistique.

> Une société comme Zoomalia était à Seignosse, ils avaient 11 salariés au début. Aujourd'hui, ils ont plus de 100 salariés, l'entreprise n'aurait pas pu rester à Seignosse. La stratégie c'est de proposer un parcours foncier aux entreprises. Tout comme nous imposons des limites aux habitants, il faut la même appréhension sur l'activité économique. Mais vous allez me dire, on va augmenter les flux pendulaires. Nous pouvons trouver des solutions et anticiper des choses. Nous avons des villes avec des usines enchâssées dans des zones urbaines. A un moment donné, nous devons faire des choix et au fur et à mesure de la croissance de l'entreprise nous cherchons à proposer des solutions adaptées. Le choix c'est de fixer les entreprises sur notre territoire par rapport à leur logique de croissance.

Personne n'a pensé à aménager de l'habitation partielle au-dessus des parkings de grande surface ?

> Nous sommes sur du domaine privé, il faudrait entrer en discussion mais c'est une bonne idée.

Comment allez-vous mixer des communes aussi différentes que Capbreton et Saint-Jean-de-Marsacq, commune agricole ?

> La Communauté de communes a fédéré mais chaque commune n'aura pas le même règlement. On parle à Saint-Jean-de-Marsacq de développement de zones pavillonnaires peu denses. Il y aura un règlement spécifique à Capbreton avec des coloris particuliers, pas forcément à Saint-Jean-de-Marsacq. Mais nous avons un élément commun qui indique ce qui est permis dans chaque commune.

En général, il existe dans les lotissement des règlements et cahiers des charges ? Comment s'imposeront-ils face au PLUi ?

> Il y a des durées de validité des cahiers des charges des lotissements, qui décrivent les relations privées de voisins à voisins. Leurs règles d'urbanisme n'ont pas lieu d'être. Ces règlements vont continuer à vivre en fonction de la durée de vie du lotissement, s'il a plus de 10 ans, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliqueront, sinon les règles du lotissement durent 5 ans, puis c'est le PLUi qui s'impose aux lotissements.

Vous parlez de dents creuses. Vous êtes-vous penchés sur les abandons manifestes ou les parcelles en indivisions qui sont figées depuis des années ?

> Nous avons fortement travaillé sur les dents creuses pour voir ce qu'il est possible de faire dans un délai raisonnable. La difficulté sur les terrains à l'abandon, c'est qu'il peut y avoir une déclaration de prescription trentenaire, mais on ne peut pas acquérir un terrain privé simplement car il est à l'abandon. Quand il est abandonné depuis des dizaines d'années ce n'est jamais facile de retrouver les propriétaires. Sur les indivisions figées, la collectivité n'a pas tellement de recours.

On a parlé de quantitatif et de normatif, et je ne vois pas apparaître le qualitatif (contraintes architecturales par exemple) ? Pour éviter de se développer n'importe comment. Comment prendre cela en compte ?

> C'est tout à fait le cas; il y a la volonté d'une approche paysagère et patrimoniale dans le PLUi. Il y a un travail en aval en cours à Hossegor et sur d'autres communes en vue d'une valorisation patrimoniale très forte. Un travail est fait avec l'ensemble des communes et des maires par rapport au travail sur les OAP, les zones qui seront en construction. Il faudra répondre à des qualités architecturales mais aussi, car nous sommes en territoire TEPOS, à des enjeux d'économie d'énergie notamment.

En résumé, qu'est ce qui va s'imposer le PLU communal ou le PLUi ?

> Pour l'instant le PLU, et au début de l'année 2020, très vraisemblablement le PLUi.

Le risque météorologique et de submersion est-il pris en compte ?

> La réponse est oui, mais dans un document différent : le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux). Il est en cours d'élaboration. Nous échangeons avec les services de l'État, qui mènent la démarche. Nous faisons valoir nos arguments et le préfet décidera *in fine* pour apprécier les mesures nécessaires à la prévention des risques (littoral et submersion). Nous parlons d'enquête publique, il y en aura une aussi au printemps sur le PPRL. Vous serez invités car il a une dimension « impactante ». Le PPRL s'imposera à tous les autres documents.

Le PLUi vise-t-il à uniformiser les méthodes de calcul de l'emprise au sol ? (débords de toit, piscines)

> Oui, le PLUi cherche à uniformiser les méthodes. Mais les communes qui ont subi une urbanisation forte vont chercher à avoir une emprise moindre, et inversement. Le travail est en cours de calage actuellement, et sera arrêté en Conseil communautaire à la fin du mois de mai. Ce sera ensuite à la disposition des architectes.

Dans le cadre du PLUi, qui va instruire les permis ?

> L'instruction est menée par la Communauté de communes depuis 2015.

Compte-rendu de la réunion publique de Saint-Vincent-de-Tyrosse

18 février 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Pascal Briffaud, Maire de Saint-Vincent-de-Tyrosse

Jean-François Monet : Adjoint à l'urbanisme et à l'aménagement des territoires à MACS

Christopher Raffestin : Chef de service Urbanisme à MACS

Carole Albouze : Responsable PLUi à MACS

Camille Livry : Cheffe de projets à Neorama

Lucile Moal : Consultante à Neorama

Environ 100 participants

INTRODUCTION

M le Maire de Saint-Vincent-de-Tyrosse rappelle le contexte de la démarche, les précédentes réunions publiques, ainsi que l'objectif du PLUi, en tant que projet politique à transcrire dans les documents d'urbanisme.

M Monet rappelle que c'est la 2^{ème} réunion publique, et les discours seront très généralistes. La démarche de PLUi concerne les 23 communes de la MACS, pour lesquelles il faut définir un socle commun qui va engager la Communauté sur les 10 années à venir.

Mme Livry présente NEORAMA et son rôle au sein de la démarche PLUi, soit l'accompagnement de MACS dans la mise en œuvre de la concertation. Elle présente également le déroulé de la réunion publique qui sera ponctué de temps d'échanges avec le public :

- Présentation de la démarche de PLUi
- Présentation de la démarche de concertation dans le cadre du PLUi
- Retour sur les analyses faites dans le cadre des dernières réunions publique
- Explication du projet d'aménagement et de développement durable consolidé par les contributions des participants
- Explication des différents outils réglementaires

Mme Livry rappelle que l'objectif de la réunion n'est pas de traiter les cas particuliers, mais de présenter les règles du jeu, la feuille de route, les principes qui guident le zonage et le règlement du PLUi. Elle précise que sont mises à disposition 4 cartes à l'entrée de la salle pour y inscrire ce qu'il faudrait interdire / favoriser / ce qu'il faudrait pouvoir protéger / faire dans chacune des 4 zones (naturelle, agricole, urbaine et à urbaniser). Elle

ajoute qu'un bilan de la démarche de concertation sera établi et qu'une réponse sera apportée à chaque question formulée.

1/ Le contexte de la démarche de PLUi – TEMPS D'ECHANGE

Le projet est-il déjà finalisé, ou les demandes des habitants peuvent-elles encore être traitées ?

> C'est bien l'objet de ces réunions publiques. Si pour l'instant vous n'avez pas adressé votre demande par mail ou courrier, il est encore temps de le faire d'ici le mois de mai 2019, pour que l'on puisse intégrer vos observations et demandes. Aujourd'hui, nous avons reçu environ 90 à 100 courriers. L'idée est de dresser, quand nous allons arrêter le PLUi, un bilan et d'apporter les réponses à toutes ces demandes. Nous apporterons également une réponse à toutes les observations adressées via les registres en mairies.

Par rapport à l'enquête publique : comment sera-t-on informé ? Dans mon village, nous n'avons pas eu d'informations concernant toutes ces démarches.

> L'enquête publique sera réalisée vraisemblablement au dernier trimestre de l'année. Nous avons essayé d'associer les habitants à cette démarche. Pour que l'information circule plus, nous essayerons d'aviser par voie de presse et autres canaux. Nous pensons arrêter ce projet en Conseil communautaire aux environs de mai, ce qui nous permettra de nommer par la suite un commissaire enquêteur et de lancer la procédure à laquelle vous serez bien évidemment associés. Des gens nous interrogent par rapport à des choses très précises, des terrains qui risquent de muter. Pour le moment, nous ne donnons pas d'avis, mais quoi qu'il arrive, nous apporterons une réponse.

Et pour le plan de Saint-Vincent-de-Tyrosse, c'est terminé ?

> Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vincent-de-Tyrosse est tout neuf. Mais nous sommes en phase de développement du PLUi, et si la Commune a des ambitions par rapport à 2020-2021, c'est ce prochain PLUi qui en fera état.

Les réponses qui seront apportées, elles auront un caractère définitif ou il y aura une possibilité de négocier dans un second temps ?

> Il y aura deux possibilités dans le cadre de la démarche :

- Vous serez informés fin mai – courant juin, de l'arrêt du PLUi en Conseil communautaire, et le dossier sera accessible et vous retrouverez les réponses à vos questions et demandes dans le bilan de la concertation qui sera dressé et annexé à la délibération.
- Et si vous souhaitez vous réexprimer, vous pourrez adresser de nouveau votre demande au commissaire enquêteur qui vous apportera également des éléments de réponse.

Que va-t-il se passer pour les permis de construire qui seront déposés dans la période mars-avril-mai ? Je précise ma question : si on dépose aujourd'hui un projet régi par le PLU de la commune et qu'au mois de mai, le PLUi laisse des possibilités plus intéressantes pour les gens qui construisent, s'il est « plus intéressant » au mois de mai, on perd au change ?

> Si vous déposer un permis aujourd'hui, il sera instruit sur la base des règles du PLU en vigueur sur la commune. Aujourd'hui, vous pouvez réaliser des choses qui, peut-être, demain seront moins possibles. Dans le cas contraire, peut-être que le PLUi vous donnera des droits à construire plus favorables dès 2020, et il suffira alors d'annuler le précédent permis et d'en redéposer un qui sera instruit sous le régime du PLUi.

C'est une information subliminale ?

> Non, pas du tout, cela dépendra des communes. Nous, nous sommes là pour prendre en compte ce que nous disent les élus. Il y a des endroits où cela ne va pas changer du tout au tout, et d'autres endroits plus restreints. Il y aura quasiment 23 exemples différents, le but étant d'avoir un socle commun, tout en prenant en compte les spécificités et les projets communaux.

J'ai peut-être raté l'information mais aujourd'hui, pour chaque commune, peut-on déjà consulter ce qui est prévu, avant d'envoyer nos requêtes ? Le PLUi est-il déjà consultable ou sont seulement disponibles pour le moment les anciens PLU ?

> Si nous sommes là aujourd'hui, c'est qu'il ne s'agit pas d'un produit fini. Nous sommes en train de construire le PLUi avec les élus communaux. Nous avons dû revenir sur plusieurs aspects, comme les aspects écologiques par exemple. Si vous connaissez vos élus locaux, vous pouvez éventuellement en parler avec eux, mais ils ne seront pas obligés de vous répondre. Mais ça va aller relativement vite, dans un délai de 2 ou 3 mois.

Nous ne pourrions consulter l'information qu'au moment de l'enquête publique alors ?

> Non, vous pourrez consulter le document dès le mois de juin 2019.

> Le PLUi sera validé fin mai/début juin par délibération du Conseil Communautaire, et sera ensuite transmis aux personnes publiques associées (services de l'Etat, gestionnaires de réseaux...) pour avis. Le PLUi fera ensuite l'objet d'une enquête publique, puis sera validé début 2020. Début 2020 les PLU communaux disparaîtront et ce sera le PLUi qui s'appliquera.

> A priori le document sera arrêté à l'horizon mai/juin. Jusqu'à cette période, vous pouvez faire vos demandes particulières. A partir de juin 2019, le document sera disponible avec le zonage et les règlements associés. Après, si les réponses ne vous conviennent pas, vous aurez un 2nd temps avec un commissaire enquêteur qui sera nommé lors de l'enquête publique et qui vous donnera un 2^{ème} avis sur votre projet.

Qui a la réponse finale ? Est-ce la Communauté de commune ? La Commune ?

> Aujourd'hui, nous ne sommes pas là, en tant que Communauté de communes, pour imposer. Je représente aussi une Commune, et je verrai d'un mauvais œil que notre pouvoir communal nous échappe. Nous sommes là pour trouver des éléments communs, ne serait-ce par exemple qu'en termes d'appellation, afin de parler le même langage. Également par rapport à des emprises au sol, et autres choses de ce type-là. Mais ce sont les Communes qui décident. La Communauté de communes porte le projet et le valide, mais ce sont les Communes qui sont maîtres du jeu par rapport au permis de construire, *in fine* c'est le maire qui garde le pouvoir de signature.

2/ Les objectifs et outils du PLUi (zones Agricoles et Naturelles) – TEMPS D'ÉCHANGE

Pourriez-vous rappeler les 8 communes qui dépendent de la Loi Littoral ?

> Les 8 communes sont les suivantes : Vieux-Boucau, Moliets, Messanges, Seignosse, Soorts-Hossegor, Labenne, et Capbreton. Quand il y a une commune comme Soustons qui est immense, il y a évidemment une partie qui se trouve à l'intérieur des terres. Mais la Loi Littoral s'applique à tout le périmètre communal.

Je suis depuis 2 ans à Saint-Vincent-de-Tyrosse, j'étais avant à Capbreton. Il y a des choses qu'il faut appréhender. Les 23 communes, c'est un peu comme l'Europe, il n'y a pas une commune qui a la même économie. Sur certaines communes, les investisseurs sont surtout des promoteurs. Les terrains se raréfient, les prix montent et c'est pour amener des populations qui ne sont pas locales, qui viennent pour les vacances, et ça gêne les populations sédentaires qui veulent acquérir des terrains. Qu'est-ce que donne la ligne en matière de construction dans une commune ? Quel est le fil rouge ? Construire à outrance des logements qui servent surtout à loger des touristes ? Dans les terres, il y a des terrains. Ici, à Tyrosse, vous n'êtes pas obligés de construire plus de logements qu'il n'y a normalement. Ce n'est peut-être pas confidentiel : combien de demandes avez-vous en mairie pour des logements ? Vous suivez la loi de l'offre et de la demande ou vous avez des obligations de construire un certain nombre de logements par an ?

> La commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse a adhéré au Plan Local d'Habitat (PLH) Communautaire qui impose un certain rythme de construction pour pouvoir répondre à la demande sur le territoire. Bien sûr qu'on suit le nombre de constructions. Sur la commune, il y a une reprise de la construction depuis 2 ans, mais pendant 7 ans auparavant, la construction s'est faite par morcellement de parcelle, phénomène BIMBY (« Build In My BackYard ») de division de grandes parcelles de 2.000m² pour détacher de plus petites parcelles de 500 ou 600 m² constructibles. A part cela, il n'y a pas eu de programme de construction structuré. Actuellement, on suit la progression de ces constructions qui se font. Il y a des demandes qui font pression sur le foncier, qui font augmenter le prix des logements. Saint-Vincent-de-Tyrosse est un pôle de centralité, que vous le vouliez ou non. Elle dispose d'une gare, d'un lycée, d'un collège, d'un schéma de scolarisation complète depuis la petite enfance jusqu'au bac. C'est une ville attractive, de

primo-accédants, il y a une demande des ménages. Sur les dernières années, beaucoup de gens n'ont pas pu construire ici parce qu'il n'y avait pas d'offre.

> Le support PowerPoint sera en ligne à partir de demain, et il existe un corner internet à disposition à la Mairie pour se connecter.

> Pour certaines communes, les règlements étaient relativement anciens. Si un promoteur vient et propose un pont d'or aux propriétaires de parcelles naturelles, nous ne pouvons rien faire pour empêcher la vente et les constructions autorisées dans ces anciens règlements. Il y a une demande de retraités, de jeunes également, avec de plus en plus d'emploi sur le territoire. Mais nous avons un réel problème, celui de la maîtrise du foncier. Il y a toujours des gens qui veulent vendre, faire une belle bascule. On ne peut pas tout préempter, et si on préempte, il faut que nous ayons un projet derrière. Fort heureusement, avec la politique de l'habitat, on tente de garder les jeunes et la mixité de la population qui fait la richesse de notre territoire.

> A l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté sur les dernières années, la production de logements est dédiée à plus de 90% à des gens qui habitent déjà sur le territoire. Ce chiffre diminue à 70% sur les communes littorales. La différence est visible sur les résidences secondaires avec une proportion de plus de 22 000 logements en résidences secondaires et 25 000 en résidences principales, mais la tendance est en train de changer parce qu'il y a 10 ans, ce chiffre était de 53% pour 44%, et aujourd'hui de 48% pour 53%. L'histoire du territoire, c'est également l'histoire du littoral avec des programmes d'État pour développer le tourisme et l'activité balnéaire. Mais cette dynamique est en train de changer parce que le territoire crée des emplois, le bassin de vie s'est développé et les gens viennent pour y vivre mais aussi pour y travailler.

Continuez-vous à intégrer le projet de la LGV dans le nouveau PLUi ?

> La prise en compte du projet de la LGV relève d'une obligation réglementaire car plusieurs fuseaux très larges sont mis en œuvre, bien que ces fuseaux s'affinent progressivement. Aujourd'hui, le fuseau est de 500 mètres, c'est le dernier fuseau indiqué par GPSO. Nous sommes obligés de l'intégrer dans les études du PLUi. Sur les 500 mètres, il est certain qu'il se passera quelque chose mais réglementairement, il faut attendre que les décisions se prennent au niveau national.

Vous avez parlé du STECAL et des projets touristiques durables, et notamment de la limitation en taille et en nombre de ces projets. Y a-t-il un cahier des charges établi à propos de ces choses-là ou cela se fait au cas par cas ?

> Le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) relève de diverses possibilités (agricoles, d'habitat, etc). Chaque commune a des notions réglementaires par rapport à ces quartiers. A partir du moment où un certain nombre d'habitats, une dizaine de maisons, sont regroupées en hameau et comporte des « dents creuses » / terrains libres, c'est un potentiel STECAL. Ce qui veut dire que chaque Commune va avoir la main en la matière. Des PLU locaux indiquent aujourd'hui les règles, notamment en matière d'emprise au sol. Il va se passer sensiblement la même chose dans les documents qui vous seront remis prochainement sur le PLUi. Des choses extrêmement cadrées en matière de constructibilité sur ces secteurs.

Par rapport aux zones agricoles : quand il n’y a plus d’agriculteurs qui exploitent ces terres, qu’est-ce qu’elles deviennent ? Par exemple, des agriculteurs retraités qui veulent éventuellement léguer des terres à leurs enfants. On va hériter de terres et on ne pourra rien en faire.

> Si nous parlons uniquement des terres et de la reprise entre parents et enfants, cela ne relève pas du PLUi. Sur la question des bâtiments, aujourd’hui, ne peuvent construire une maison, uniquement les personnes qui ont une activité agricole, et dont leur présence est rendue nécessaire par leur activité, c’est le cas des éleveurs notamment. Il y a beaucoup de débats entre élus sur ces questions. Ce n’est pas un choix de la Communauté de communes. Nous ne faisons que décliner réglementairement ce qui a été fixé dans le Code de l’Urbanisme. Même si nous le voulions, nous ne pourrions pas parce que nous n’avons pas le droit de le faire, car il y a des éléments législatifs qui dépassent largement les règlements locaux.

Et il n’existe pas de jurisprudence en la matière ?

> Les seules jurisprudences en la matière ont toujours donné raison au Code de l’Urbanisme, même pour des petites maisons de 50 m2 et pour des secteurs agricoles peu éloignées des bourgs. Même dans ce cas, le juge a tranché : sur un secteur agricole, il ne faut que de l’activité agricole.

Mais alors, on nous pousse à la fraude ou je rêve ?

Sur la présentation, vous avez affiché qu’on pouvait construire jusqu’à 300 mètres pour l’extension des habitations existantes en zones agricoles et naturelles ? Quand je suis allée à l’urbanisme cette semaine, on m’a indiqué que je pouvais seulement construire jusqu’à 250 mètres. Je précise que je suis en zone naturelle.

> Nous vous avons donné les règles du moment, en vigueur sur le PLU communal. Aujourd’hui, vous êtes dans une situation donnée, peut-être que demain, avec le PLUi, la règle sera un peu plus confortable sur ce point.

3/ Les objectifs et outils du PLUi (zones A Urbaniser et zones Urbaines) – TEMPS D'ÉCHANGE

Vous avez parlé de projets touristiques durables. Qu'est-ce que vous entendez par là ? Je suis habitante de Tosse, et je me pose clairement la question par exemple pour le Golf.

> Le projet golfique est fortement demandé par les élus de la Commune de Tosse, notamment pour les atouts économiques de ce dernier.

Économiques, en quoi ?

> Au niveau des emplois qui seront créés sur le site.

Des emplois ? J'ai entendu dire qu'ils amenaient leurs équipes personnelles, ça ne créera donc pas d'emploi localement.

> Ce n'est pas la réalité, le projet va générer de l'emploi localement.

Pas très loin de l'église de Tosse, on nous a déjà scotché une résidence en nous disant que ça ferait travailler les gens de la région, et ça n'a pas été le cas. Vous faites la même chose avec le projet du Golf.

> Le président du Département, qui est partie prenante de ce projet, lancera probablement une discussion sur ce sujet, avec les habitants de la commune de Tosse. Il y a une recherche forte d'investisseurs pour aller sur le site. Nous sommes convaincus que, sur le site, il y aura des emplois locaux.

Il faudra qu'ils arrivent en hélicoptère alors avec le trafic routier que ça va engendrer ! Qu'avez-vous prévu ? Une bretelle directement de l'autoroute vers le Golf ?

> Le développement d'un réseau adapté est prévu en la matière. Ce projet est effectivement monté sur ces aspects-là : économiques, d'habitat, un projet touristique globalisé. Nous comprenons votre remise en cause. Nous comprenons aussi que le Département est partie prenante en la matière, et interrogera très probablement la population locale. Encore une fois, ça a toujours été dit, au niveau de l'intercommunalité, il y a une recherche d'investisseurs, et si personne n'arrive en mars-avril, le projet ne se fera pas. Si réponse il y a, le président a dit à deux reprises qu'il interrogerait les habitants du territoire. Si vous n'y voyez pas d'intérêt touristique, d'habitat, économique au projet, vous pourrez le dire à ce moment-là.

Les conditions de circulation empireront. Vous voulez de la circulation, des habitants. Il y aura des problèmes de circulation, de réseaux, d'eau. Vous devriez vous renseigner sur la densité chinoise, parce que certaines de nos communes atteindront probablement un jour ces niveaux de densité !

> Le SCoT, au Schéma de Cohérence Territoriale, est un élément de maîtrise globale de la densité acceptable.

Mais qui a décidé de faire 20 000 habitations en plus ?

> Si demain nous ne faisons rien, nous verrons des évolutions non voulues, parce que nous avons des vieux documents d'urbanisme dans lesquels les promoteurs se sont engouffrés. Nous ne pouvons pas refuser les gens qui viennent !

Que faites-vous de la loi Macron ? Savez-vous de quoi il s'agit ? Le juge nous a tamponné la loi Macron qui permet aux lotisseurs de faire ce qu'ils veulent, à partir du moment où la zone n'est pas une Zone Natura 2000.

> Il y a une discussion sur ce sujet, très vraisemblablement.

Je voudrais signaler dans la commune un fait relatif à la circulation. Je sais que nous ne sommes pas là pour traiter des cas particuliers, mais ça intéresse tous les gens qui habitent le secteur qui borde la rue du Marensin. Il y un accroissement de la circulation sans précédent, je n'ai jamais vu ça. Des camions de 38 tonnes qui descendent à 50 km/h et qui arrachent le semblant de division entre les deux voies. Un jour, il va y avoir des accidents sérieux.

> Si nous élargissons ce sujet à la question des transports en général. Comment ces questions sont-elles traitées dans le PLUi ?

> Avec l'ensemble des élus, nous menons une réflexion relativement forte sur la mobilité, qui a commencé avec le Département qui est partie prenante, et qui s'est élargie au territoire du Seignanx, qui est territoire basque. Plusieurs éléments ont été avancés, comme l'idée d'une voie rétro-littorale qui pourrait venir décharger les flux actuels, mais aussi un nouvel échangeur qui serait le bienvenu, notamment sur Saint-Vincent-de-Tyrosse. Nous ne pouvons pas donner plus d'informations concrètes dans le cadre de cette réunion puisque le PLUi est un document qui est relativement général. Demain, nous rentrerons de manière plus approfondie dans des éléments plus réglementaires. Mais la mobilité dans notre territoire, c'est par exemple :

- Une volonté de développer les transports en commun. Le réseau répond à une demande existante même s'il faut certes l'améliorer ;
- Une volonté également de développer les voiries douces ;
- Des solutions de covoiturage avec l'aide de Vinci qui refait sa voirie en 2X3 voies, ce qui nous permettra demain de les alimenter ;
- Un souhait de développer une offre de véhicules propres. Nous sommes certes, à un stade embryonnaire sur ce point, mais nous pensons à ce qu'on pourrait faire demain pour éviter au maximum l'usage du véhicule individuel.

> Le Département des Landes est le plus fourni en termes de véhicules, avec 91% des gens qui en possèdent un, et le 2^{ème} Département le mieux doté en termes d'infrastructures. Sur l'A63, il y a une

discussion avec Vinci sur une restitution en termes de voirie. Ça peut fortement nous intéresser. Nous travaillons à tout cela.

> Je suis également maire d'une commune où il y a une gare comme à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Il faut penser aussi à des aires pour les gens qui souhaiteraient se garer afin de prendre le train. Cela constitue tout un schéma auquel nous sommes en train de penser pour améliorer les déplacements sur nos communes.

> Après, il y a aussi une question de fond. Quand nous parlons par exemple de la gratuité de l'autoroute pour ceux qui vont travailler, etc... Pour autant nous allons essayer de trouver des solutions. Si tout à l'heure on parlait de densité, de nouvelles personnes qui arrivent, nous allons leur trouver demain des solutions pour qu'ils aient plus de choses sur place.

Moi ce que je demande, c'est de mettre un panneau « 30 km/h » sur l'avenue du Marensin, au niveau du pont.

> Nous vous invitons à faire part de cette proposition en Commune dans le cadre de cette démarche de concertation.

Concernant les communes de MACS et leur positionnement dans le PLUi : vous avez dit qu'il y avait sur Saint-Vincent-de-Tyrosse une forte demande de primo-accédants. Sur toutes les communes de MACS, y a-t-il une volonté de préemption, voire d'achat de terrains pour favoriser l'accès à la propriété ?

> La préemption est, en effet, une des armes mobilisable mais elle reste relativement chère. Nous avons mené, sur l'ensemble des communes, une étude relativement importante, qui va au-delà du PLUi, sur le foncier. Aujourd'hui, chaque maire est en recherche de lieux pour accueillir de l'habitat, et notamment de l'habitat social. Nous sommes sur une stratégie foncière, et il est sûr que demain, la réglementation sera plus contraignante, notamment au niveau des espaces non consommables, naturels, agricoles ou autres. Nous souhaitons accueillir les populations nouvelles dans de bonnes conditions, c'est notre leitmotiv en tant que communauté de communes. Accueillir des jeunes personnes, mais aussi des publics différents.

Concernant les projets à développer dans le cadre du PLUi, pourrait-on envisager une systématisation de ce type de réunions publiques ? Ou cela reste et restera à la discrétion du Conseil Municipal ?

> Tout est possible, mais nous pensons que la commune a intérêt à communiquer à partir du moment où elle a un projet. Effectivement, nous avons tout intérêt à aller au-devant des habitants, pour présenter la démarche qui nous engage, et vous demander votre avis. Je crois que toute commune organise déjà délibérément des réunions, lorsqu'il s'agit par exemple de rénovations de centres bourgs et autres.

> Suite à une révision générale du PLU de Saint-Vincent-de-Tyrosse, des zones sont en train de s'ouvrir à l'urbanisation, sur lesquelles nous avons prévu des orientations d'aménagement programmées. Qu'est-ce que cela veut dire ? Que la commune a souhaité donner une certaine orientation à ces secteurs. Pour l'heure, concernant ces zones, nous continuons à travailler avec les aménageurs, ce sont des terrains qu'on ne possède pas, généralement. Et le propriétaire en veut une fortune, l'aménagement veut faire tout sauf

ce qui est prévu, et la commune valide ou refuse. Cela fera l'objet de réunions publiques lorsque nous aurons trouvé un terrain d'entente dans cette relation tripartite (commune-aménageur-propriétaire).

Et ça peut se passer quand ? N'importe quand ? Lors de la Déclaration d'Utilité Publique ?

> Nous vous parlons de la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, mais ces réunions publiques ne sont pas liées à un PLUi, mais à des orientations d'aménagements programmés. Si demain vous avez un terrain de Xm2 (petite surface), avec (...), il n'y pas d'intérêt à faire une réunion de ce style. Par contre si vous vous trouvez face à une zone à aménager de 5, 6 ou 7 hectares, des réunions publiques s'imposent hors des obligations réglementaires.

Cela permettrait d'autant plus de tordre le cou à des rumeurs généralement non fondées par un manque d'information, dans lesquelles on a tendance à mettre tout et n'importe quoi.

> Nous ne pourrions jamais empêcher la rumeur publique, mais nous ne pouvons pas faire de réunions publiques quand il n'y a aucun élément. Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, sur la révision du PLU, nous avons deux grosses zones 2 AU qui sont passées en 1 AU, mais, pour l'heure, il n'y a rien d'arrêté là-dessus. A partir du moment où nous aurons des éléments, cela fera l'objet d'un débat en Conseil Municipal, et l'objet d'une réunion publique, car c'est tout un quartier qui sera impacté.

J'ai entendu votre réflexion par rapport aux infrastructures. Pourquoi on ne s'inquiète pas en amont des infrastructures routières qui ne sont pas toujours à la hauteur des gens qui l'utilisent ? Pourquoi ne s'occupe-t-on pas premièrement de l'infrastructure avant de déposer les projets ? On rajoute du trafic sur une infrastructure qui n'est pas adaptée aux besoins. Cela devrait constituer un préalable.

> Nous avons ces réflexions en amont. La voirie constitue d'ailleurs le premier budget de MACS, plus de 6M€ par an. Le territoire est structuré autour de 3 polarités, ce qui permet de mailler le territoire de manière la plus cohérente possible. Pour autant, quoi qu'il arrive, la voirie restera un sujet prioritaire. Nous n'allons pas lancer de projet type OAP s'il n'y a pas de réflexion sur la voirie.

Outre les nouvelles constructions, le PLUi peut-il avoir des impacts sur les vieux bâtiments, qui sont par exemple laissés à l'abandon ?

> Comme nous l'avons montré lors de la présentation, nous menons des réflexions assez fortes sur des friches, des dents creuses. Après, la question de la maîtrise foncière est majeure. Le premier recours est l'amiable, mais souvent certaines personnes attendent la montée des prix. Nous sommes parfois sur des questions de transmission, d'indivision, ... Bien sûr, il y a des solutions, des procédures mais c'est souvent très long, et la solution première, c'est l'amiable.

> La commune connaît bien la question des friches commerciales. Nous sommes passés par des zonages et des outils réglementaires pour régler le problème, ce qui nous ont valu un recours. Le PLU est un document réglementaire, mais il y a un droit de propriété, et faire sortir un propriétaire, c'est très compliqué, notamment sur des friches stratégiques. C'est un souci quotidien, et la Commune continue à discuter avec les services de MACS sur ce point, pour arriver à une solution.



ANNEXES

Bilan de la concertation

Réunions publiques

PIECE 3 : Synthèse des remarques formulées sur carte

Synthèse des interventions sur carte Réunion Publique – PADD et Zonage

Soustons, le 12 février 2019

Capbreton, le 14 février 2019

Saint-Vincent-de-Tyrosse, le 18 février 2019

A chacune des réunions publiques, au-delà des temps d'échanges, des cartes à remplir ont été mises à disposition des participants. Il leur a été proposé d'y inscrire leur point de vue sur chacune des zones urbaine, à urbaniser, naturelle et forestière et agricole.



	Capbreton	Soustons	St-Vincent-de-Tyrosse
Nombre de cartes remplies	10 + lettre	18	26

Thématiques abordées	Occurrences
En zone Urbaine ou A Urbaniser	
La thématique de la « nature en ville » comme éléments à favoriser ou à pouvoir faire : <i>les espaces verts/ parcs et jardins/ espaces arborés/ jardins/ ilots d'espaces naturels/zones vertes/végétalisation/paysages naturels/ interdiction du bétonnage systématique</i>	18
Favoriser les liaisons douces et des modes doux : trottoirs, centres piétons, pistes cyclables, sécurisation, notamment pour la liaison entre des espaces d'habitats ou habitat/commerce	11
La thématique du « commerce » . Les interventions vont toutes dans le sens de favoriser la proximité entre le commerce et l'habitat, avec notamment du commerce de proximité	8

et leur diversification. La limitation et la reconversion des zones commerciales ou centres commerciaux sont évoqués comme des éléments à pouvoir faire (3 occurrences).	
Qualité de vie, cadre de vie	2
Services Maison médicale (1 occurrence) Espaces communs avec services communs	
En zone agricole	
Pour une agriculture plus respectueuse de l'environnement, plus raisonnée et de proximité	16
Préservation de terres agricoles : soit face à des projets touristiques, face à la spéculation foncière – propositions de quartiers recentrés, de mieux justification le besoin d'habiter sur place en cas d'activité agricole, protection de tous types de tailles d'exploitations agricoles (9 occurrences) Nuisances liées aux activités agricoles et une cohabitation équilibrée (2 occurrences) Eviter fiches et absence de culture (2 occurrences)	
Protections d'éléments naturels et biodiversité en zone agricole + retraitement des eaux pour les habitations	10
Aide aux jeunes agriculteurs et toutes tailles d'exploitation	5
En zone naturelle	
Volonté de protection de ces espaces naturels et de ses composantes (forêts, zones humides, la faune, zone Natura 2000...) avec des propositions : la création de périmètre ou cahier des charges... 5 interventions indiquent la nécessité d'éviter les installations ou constructions qui perturbent le milieu naturel (campement, toutes nouvelles constructions...)	12
L'enjeu d'un assouplissement des règles de constructions , notamment permettant l'habitation innovante d'un point de vue énergétique, pour du logement insolite, ou encore dans les cas de déclassement (changement de zonage)	3
La protection et la restauration du patrimoine pour en faire du logement	2
Thématiques transversales aux zones A, N, U et AU	
Sur la thématique de l' architecture , les interventions sont diversifiées : - Protection de l'architecture régionale et mise en valeur des centres historiques (3	13

occurrences) - Interdiction des toits terrasses et d'architectures « délirantes » (2 occurrences) - Permettre l'habitat innovant, éviter la monotonie dans l'architecture (3 occurrences) - Dimensionner pour répondre aux attentes : qualité, taille humaine/petite (3 occurrences) - Interdiction des lotissements - Meilleur contrôle des archi-conseils - Veiller à l'intimité, la limitation des nuisances et des zones tampons (3 occurrences) - Des logements de meilleures qualité, avec respect des normes environnementales, consommation énergétique et favoriser les éco-quartiers (4 occurrences)	
Tourisme - Diversifier les habitations destinées aux saisonniers toutes zones confondues (yourtes, insolites...) (4 occurrences) - Vigilance sur les projets touristiques : proximité avec les espaces naturels, respect de la population permanente, consommation des terres agricoles (5 occurrences) - Emménager des chemins pour découvrir les espaces naturels	9
Démarches plus respectueuses de l'environnement - Renforcer la perméabilité des sols - Renforcer le tri et compost - Favoriser les modes de production et chauffage local - Permettre des habitations plus respectueuses (éco quartier, logements BBC, traitement des eaux...)	5
Densités et hauteurs - Interdire les trop fortes densités, favoriser des densités raisonnables et mettre en place des hauteurs limitées (5 occurrences) - Eviter l'éparpillement, éviter le mitage des activités touristiques, optimiser les zones U, urbaniser les « dents creuses » même en zone N et A (5 occurrences)	10
Mise en œuvre du projet Favoriser la concertation avec les habitants, une meilleure écoute des services (plus sur le terrain) et penser à long terme les projets	3



ANNEXES

Bilan de la concertation

Inventaire Zones Humides

PIECE 4 : Présentation de la Réunion d'information sur les Zones Humides et Compte rendu de la réunion



Inventaire des zones humides pour le PLUi

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



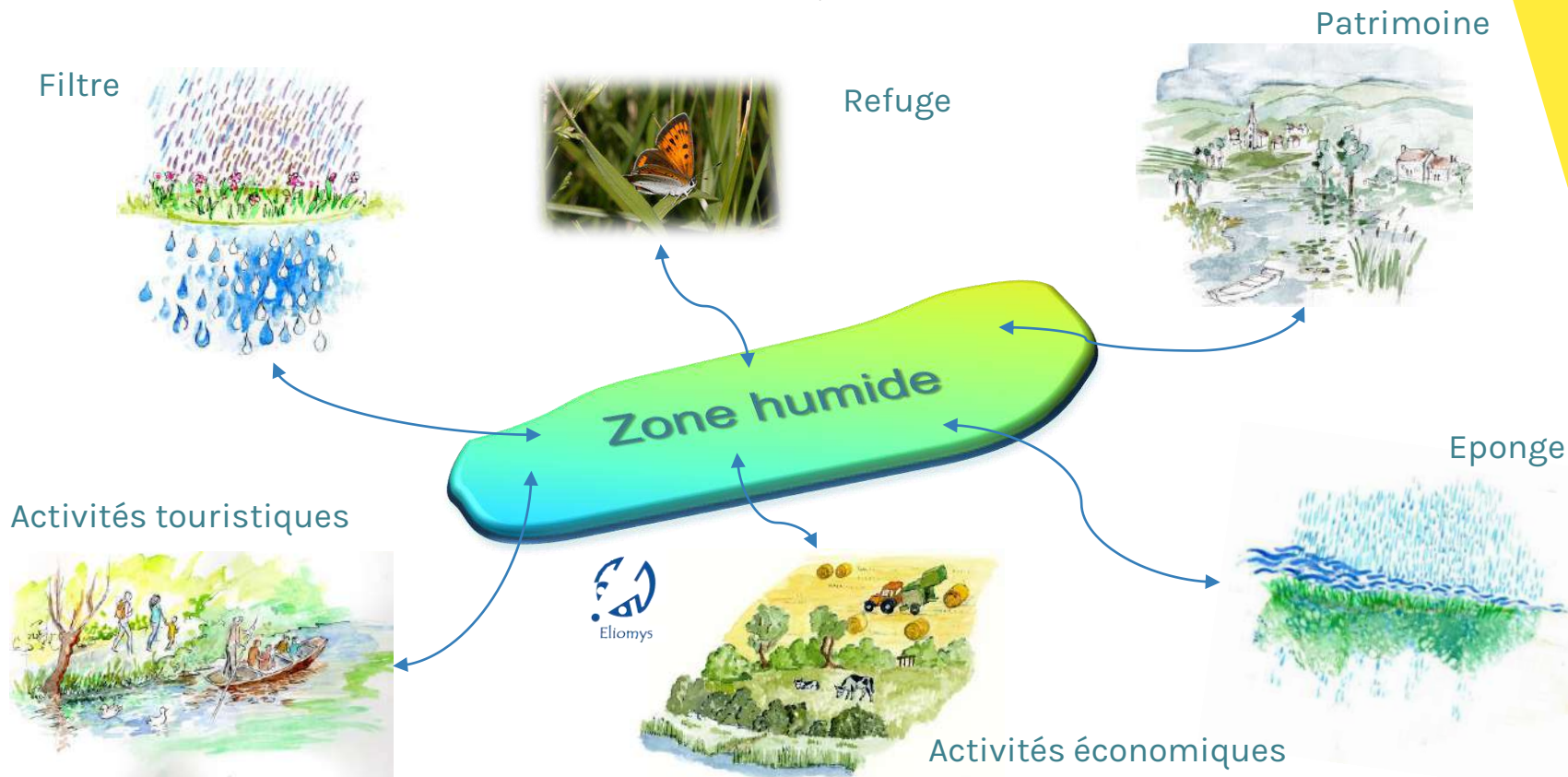
ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

1. CONTEXTE

2. METHODOLOGIE

Les zones humides : pourquoi les protéger ? :

Valeur intrinsèque et services rendus

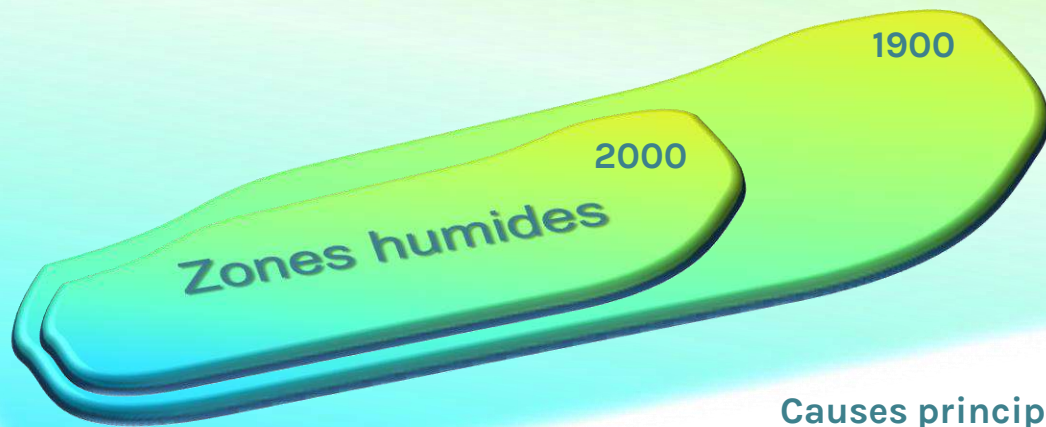


Les zones humides : pourquoi les protéger ? :

Régression, altération, destruction

Disparition des zones
humides « ordinaires »
mal connue

Disparition de 50% des zones humides d'importance au XX^e siècle



Causes principales : Urbanisation,
Intensification de l'agriculture et déprise agricole,
Infrastructures et extractions de matériaux

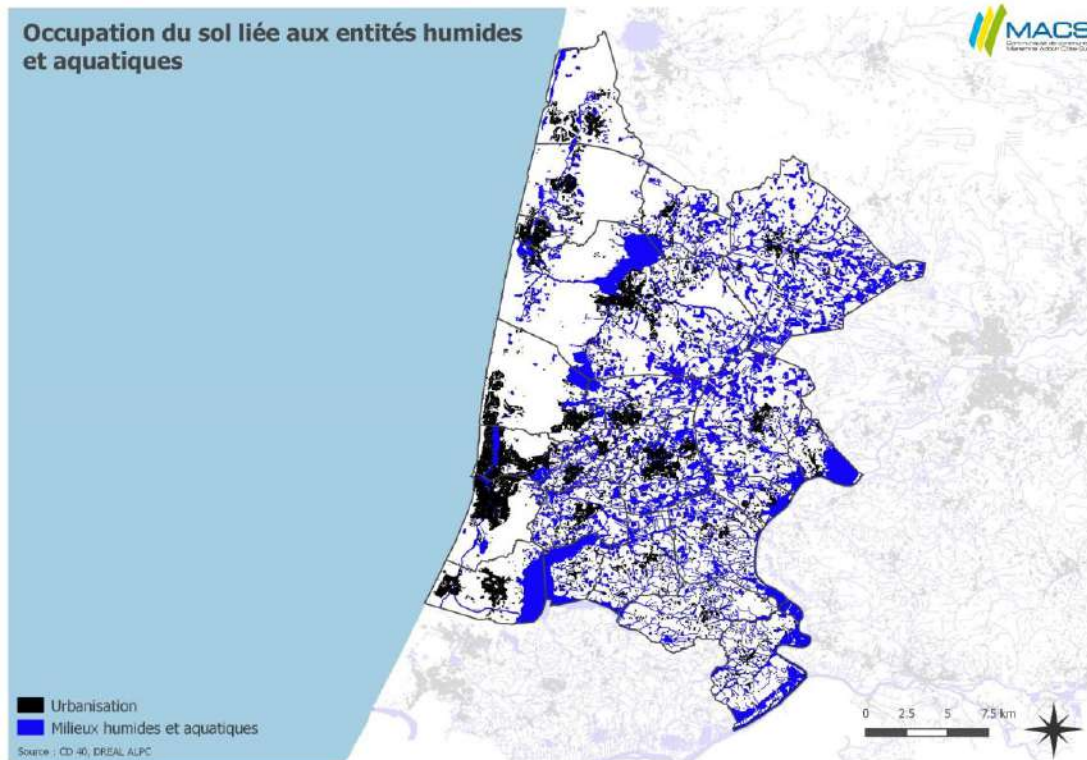
Les zones humides : pourquoi les protéger ? : Enjeu fort du territoire

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE



Les zones humides : comment sont elles protégées

► Textes internationaux // Législatifs

1971 : Convention de Ramsar

1992 : Loi sur l'eau

Code de l'environnement :

Article L.211-1 : Les dispositions des chapitres Ier à VII du présent titre ont pour objet une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer :

1° La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des **zones humides** ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;

Article L.211-1-1 : La préservation et la gestion durable des zones humides [...] sont **d'intérêt général**

Code de l'urbanisme :

Article L.101-2 : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : [...] 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Article L.121-23 : Espace remarquable du littoral

Les zones humides : comment sont elles protégées

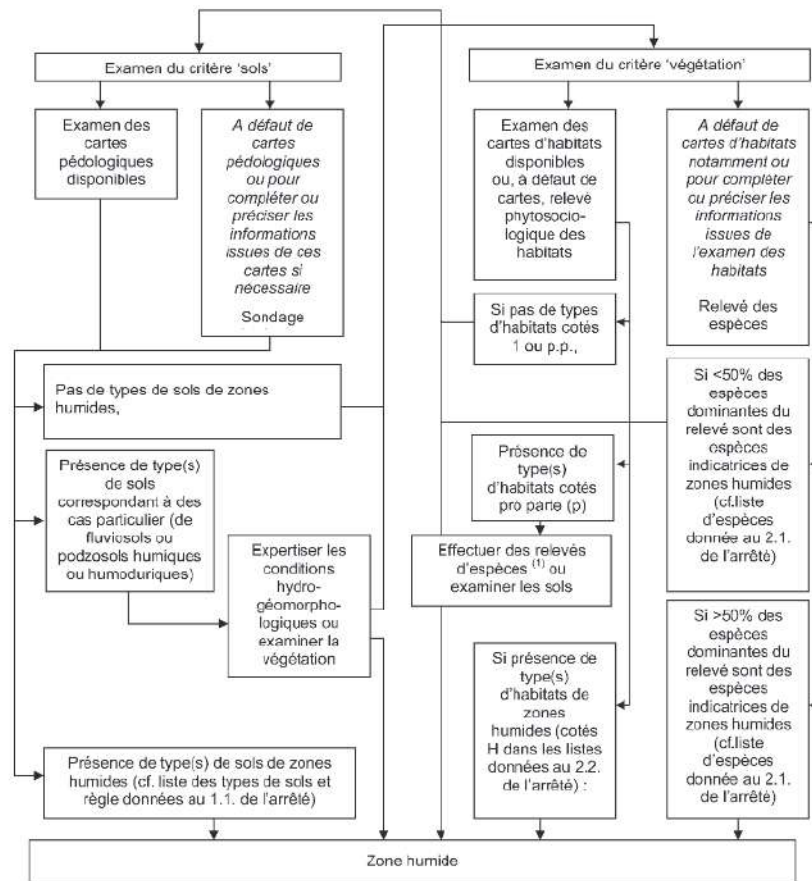
► Réglementation

R.214-0 C. Env't : installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation [IOTA] ou à déclaration - rubrique 3.3.1.0 : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de **zones humides** ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) // 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).

Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides modifié

Circulaire du 18 janvier 2010



Les zones humides : comment sont elles protégées

►Règlementation // Planification

SDAGE 2016-2020 :

A36 : Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure

A37 : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie

D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITÉ LIÉE À L'EAU

D38 : Cartographier les milieux humides

D40 : Éviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides

D44 : Préserver les espèces des milieux aquatiques et humides remarquables menacées et quasi-menacées de disparition du bassin

D45 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection

Les zones humides : comment sont elles protégées

► **Jurisprudence**

CE 22/02/2017 : « une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles » [...] « ces deux critères sont cumulatifs, [...] contrairement d'ailleurs à ce que retient l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition des zones humides »

L'arrêté de 2008 est considéré comme « illégal » mais n'est pas annulé... Il est donc toujours en vigueur

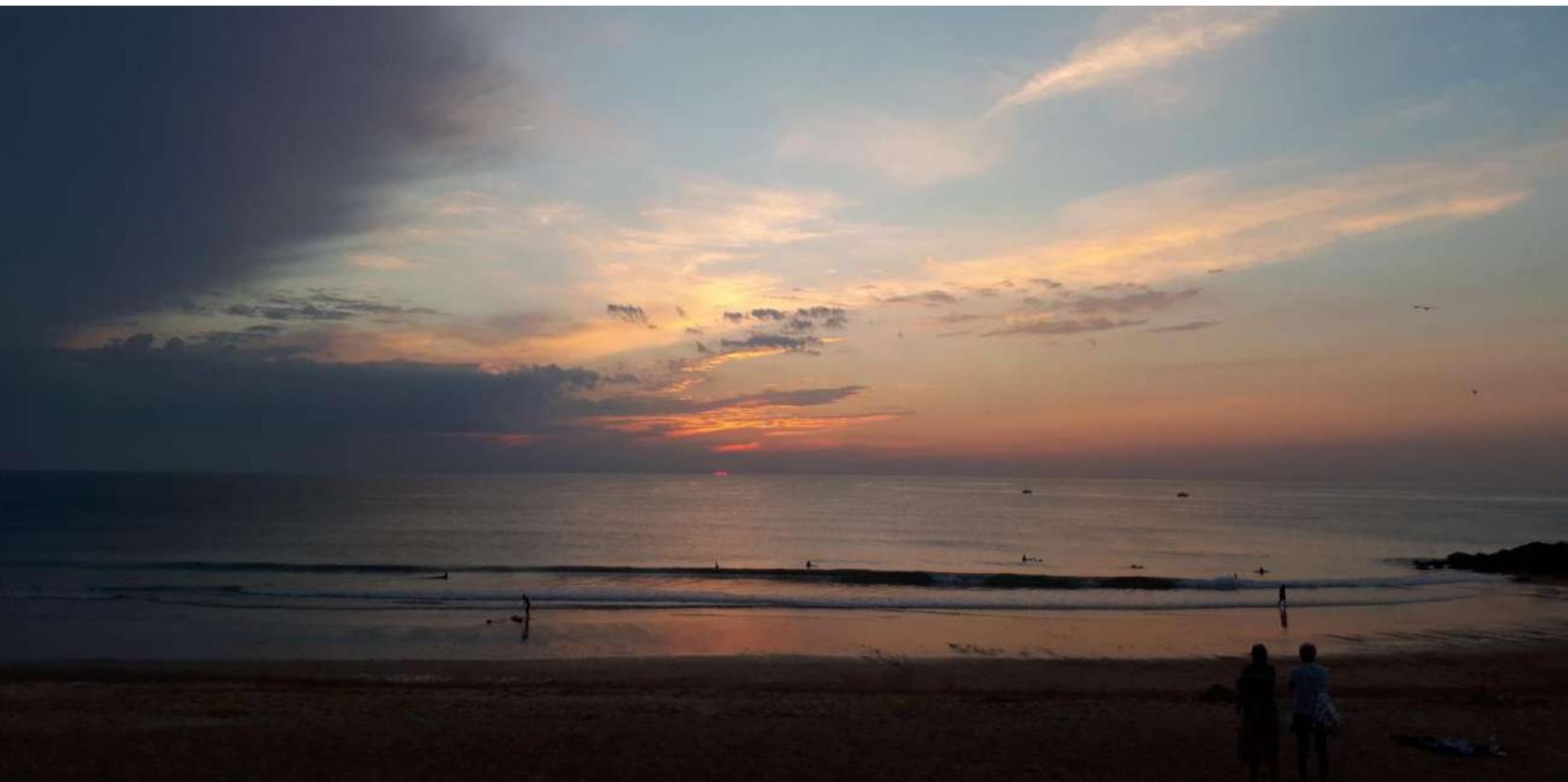
► **Doctrine**

Doctrine juridique partagée

Instruction ministérielle : Note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides

Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► Milieux humides // Zones humides ?



Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► Milieux humides // Zones humides ?



Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► Milieux humides // Zones humides ?



Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

► Milieux humides // Zones humides ?



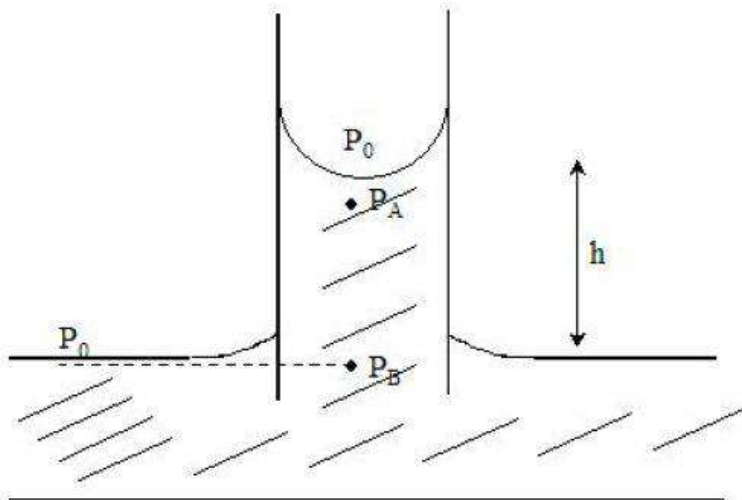
Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► Zones humides ?



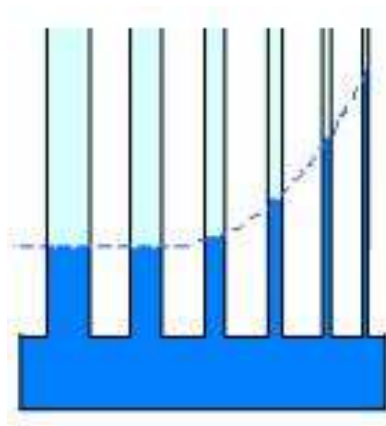
Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► **Circulation de l'eau dans le sol : les forces tangentielles s'opposent à la gravité.**



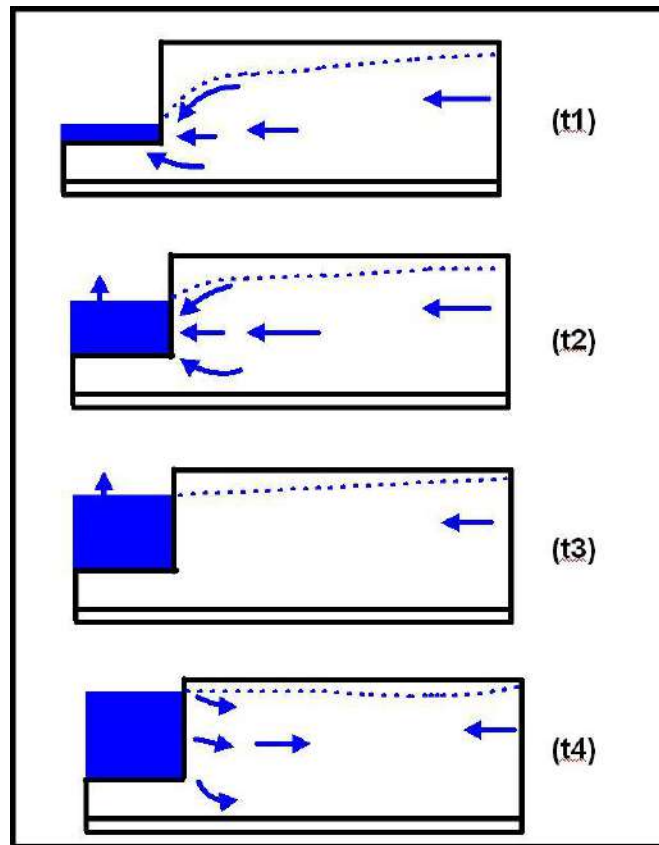
Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► **Circulation de l'eau dans le sol : la capacité de rétention de l'eau dépend directement de la texture du sol**



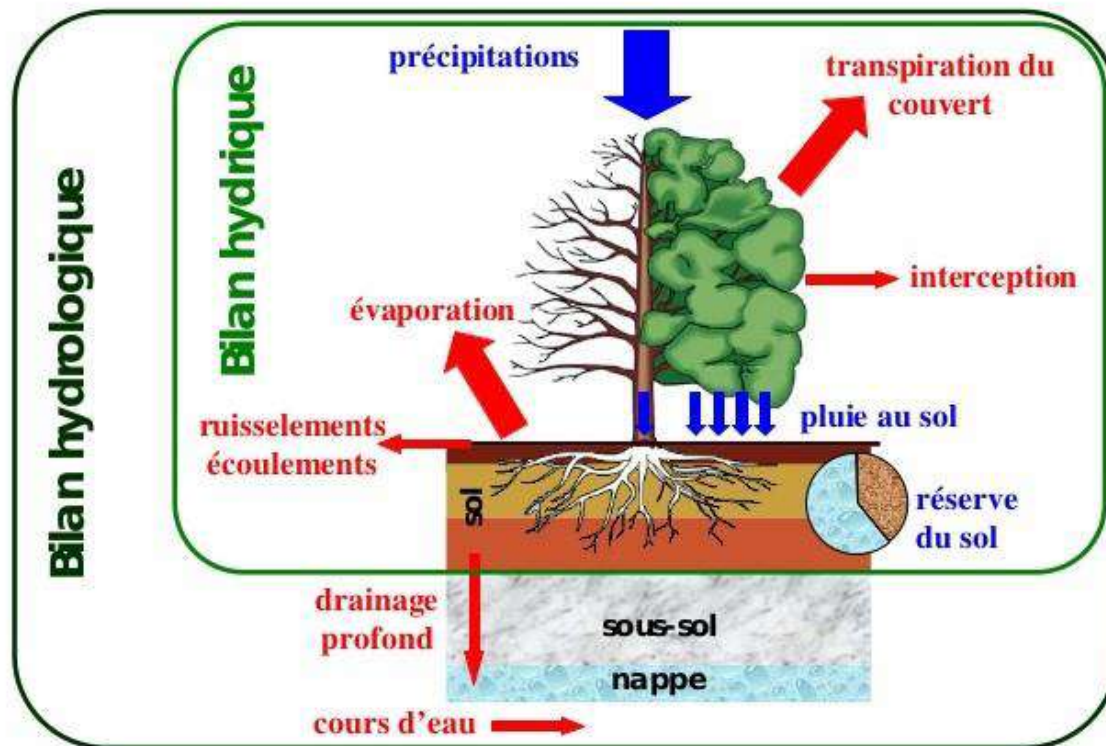
Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► **Circulation de l'eau dans le sol : elle dépend de la saison**



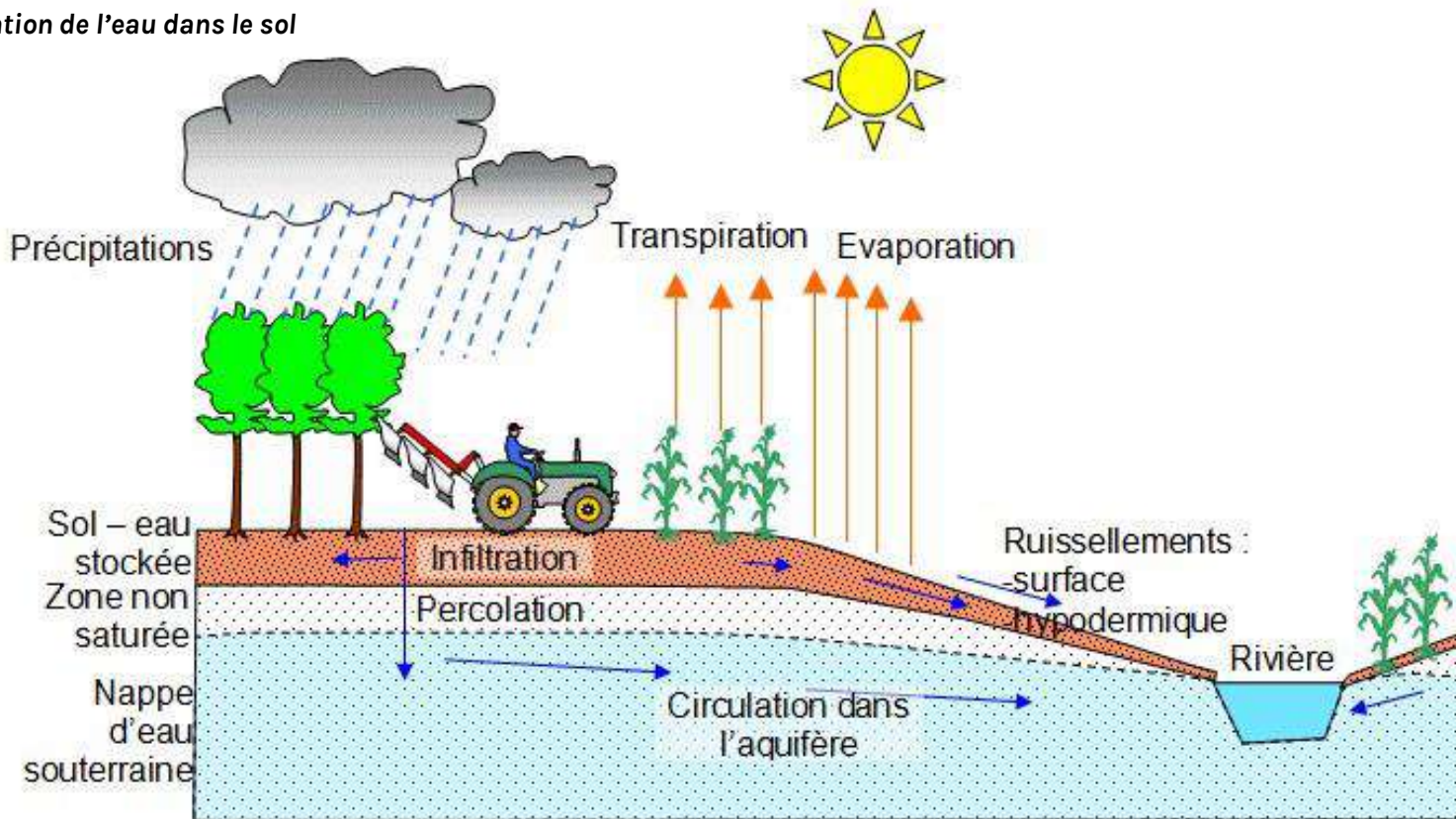
Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► **Circulation de l'eau dans le sol : un équilibre entre les « entrées » et les « sorties » d'eau**



Les zones humides : qu'est-ce que c'est ?

► Circulation de l'eau dans le sol



Politiques

Eviter

Plans

Réduire

Projets

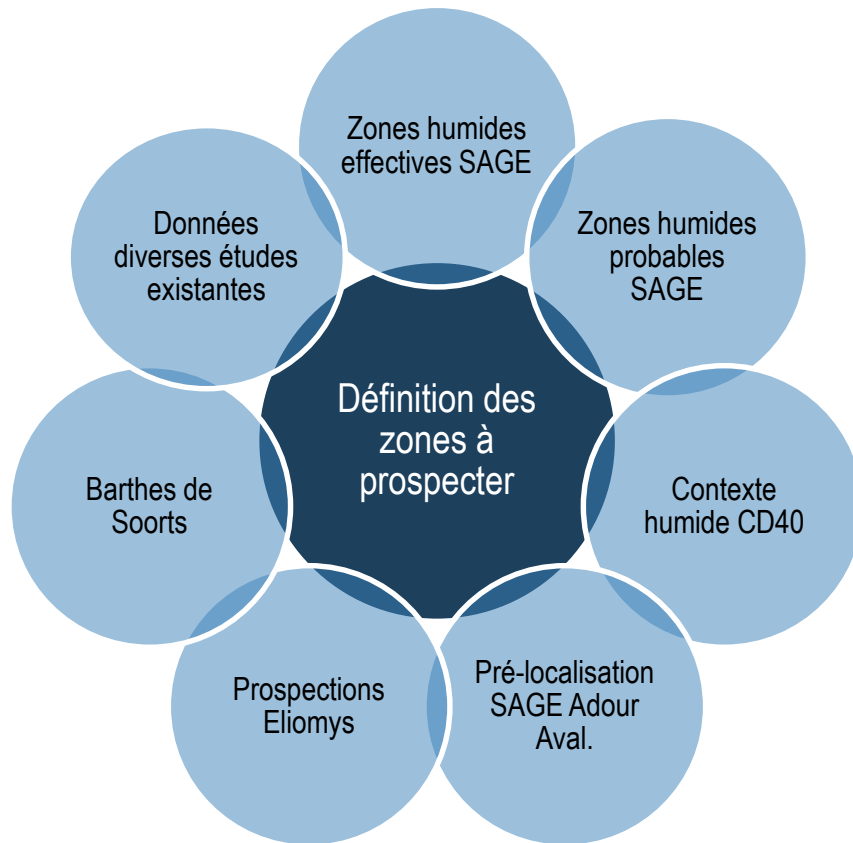
Compenser

Etape 1 : Définition
des zones à
prospector

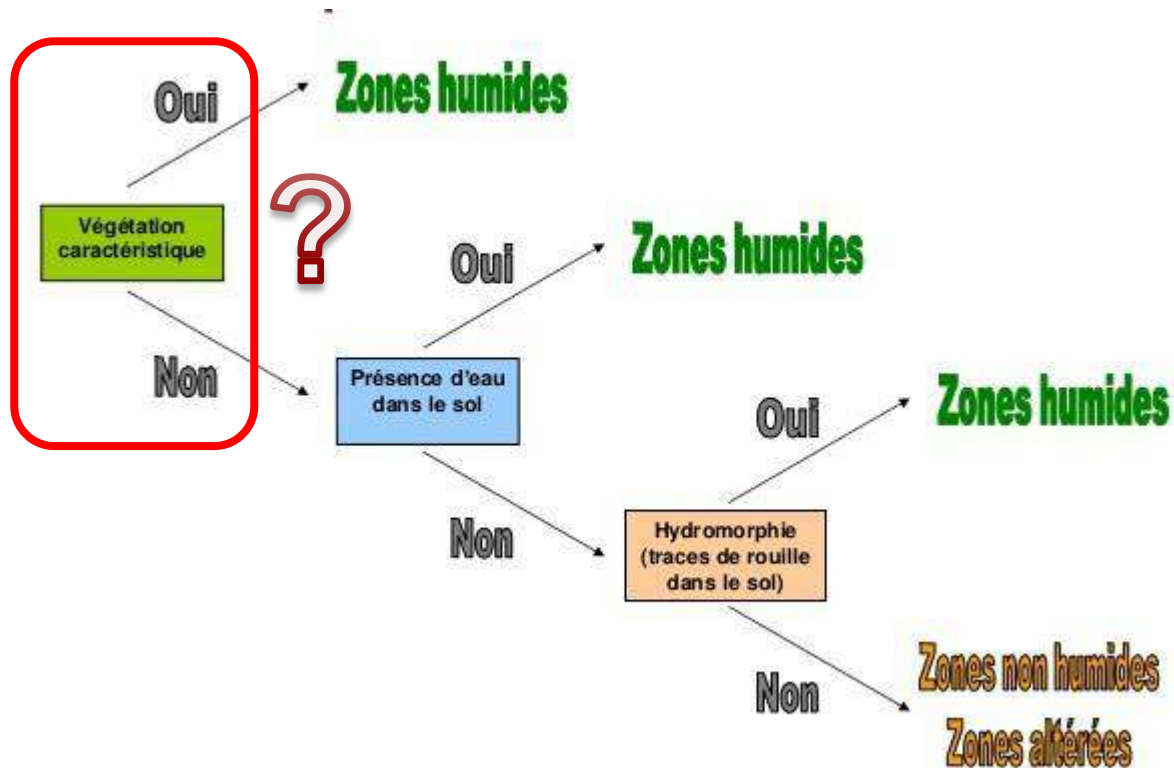
Etape 2 :
Prospections de
terrain

Etape 3 : Analyse
et préconisations

Concertation avec les élus et les techniciens



►Principes généraux



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Analyse du critère « Végétation »

🌀 Démarche d'expertise : textes officiels et connaissances locales



► Analyse du critère « Végétation »

 Démarche d'expertise : textes officiels et connaissances locales



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Exemples de situations délicates

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Exemples de situations délicates

Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Exemples de situations délicates



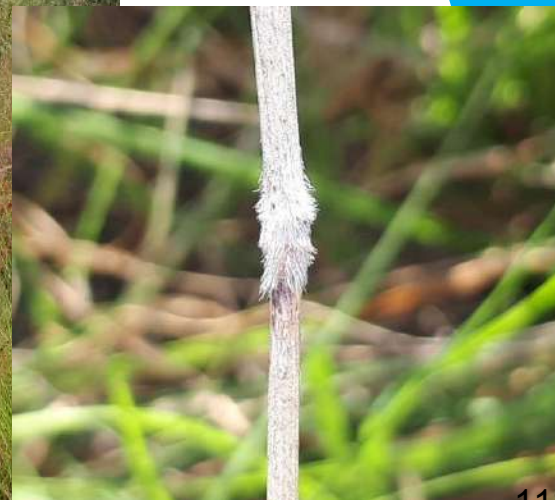
Envoyé en préfecture le 22/07/2019

Reçu en préfecture le 22/07/2019

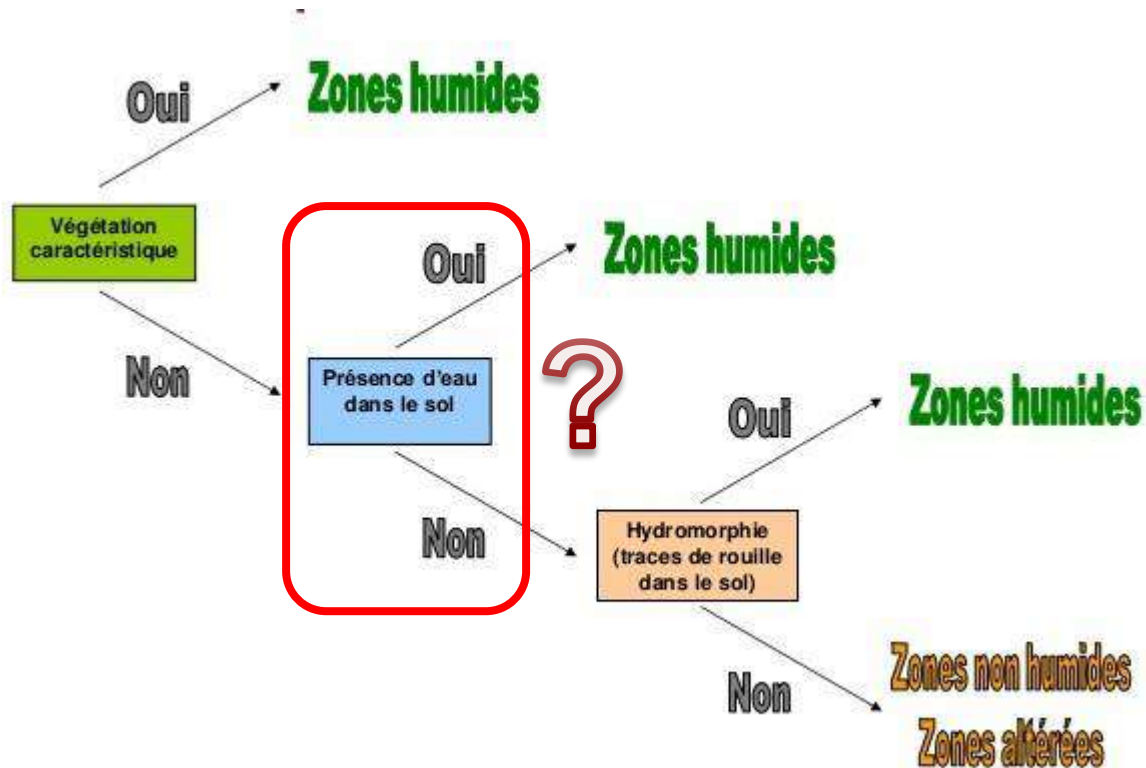


ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

Etape 2 :
Prospections de
terrain

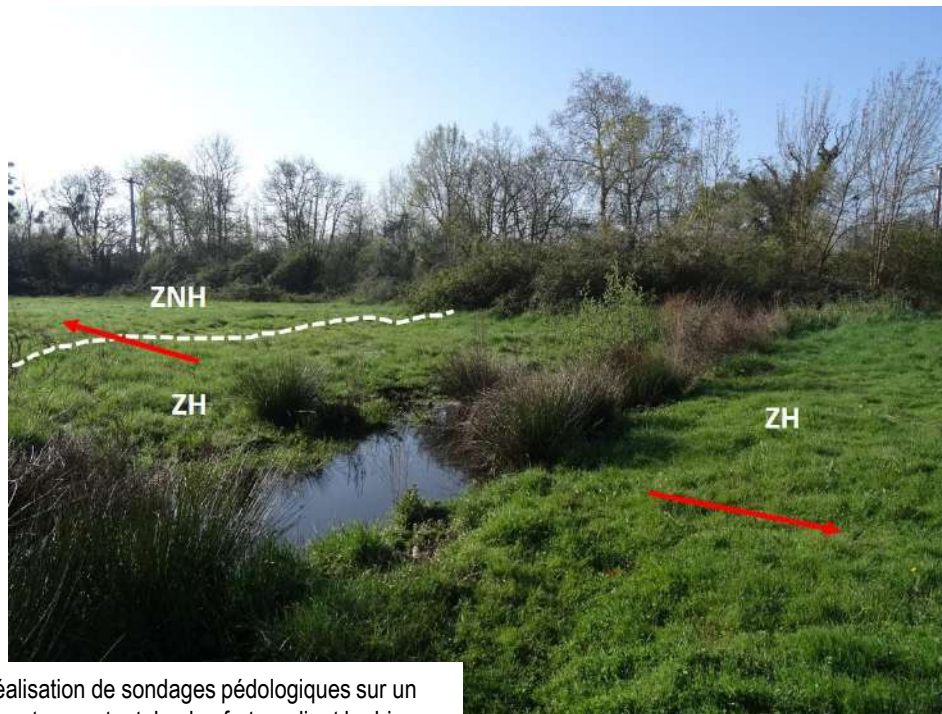


► Principes généraux



Etape 2 :
Prospections de
terrain

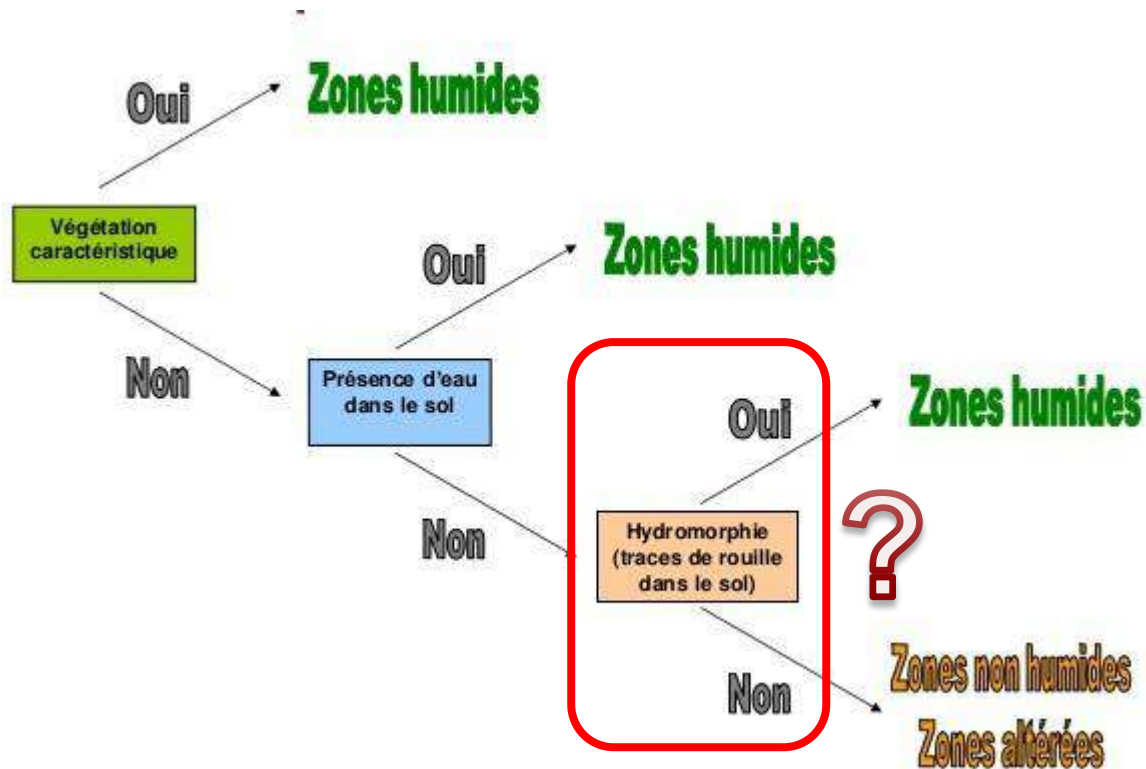
► Analyse du critère « Eau dans le sol »



Réalisation de sondages pédologiques sur un transect en partant du plus fort gradient hydrique.

Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Principes généraux



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Analyse du critère « Sols »



Sondage à la bêche et à la tarière.



Etude du profil pédologique avec mesure des horizons.

Etape 2 :
Prospections de
terrain

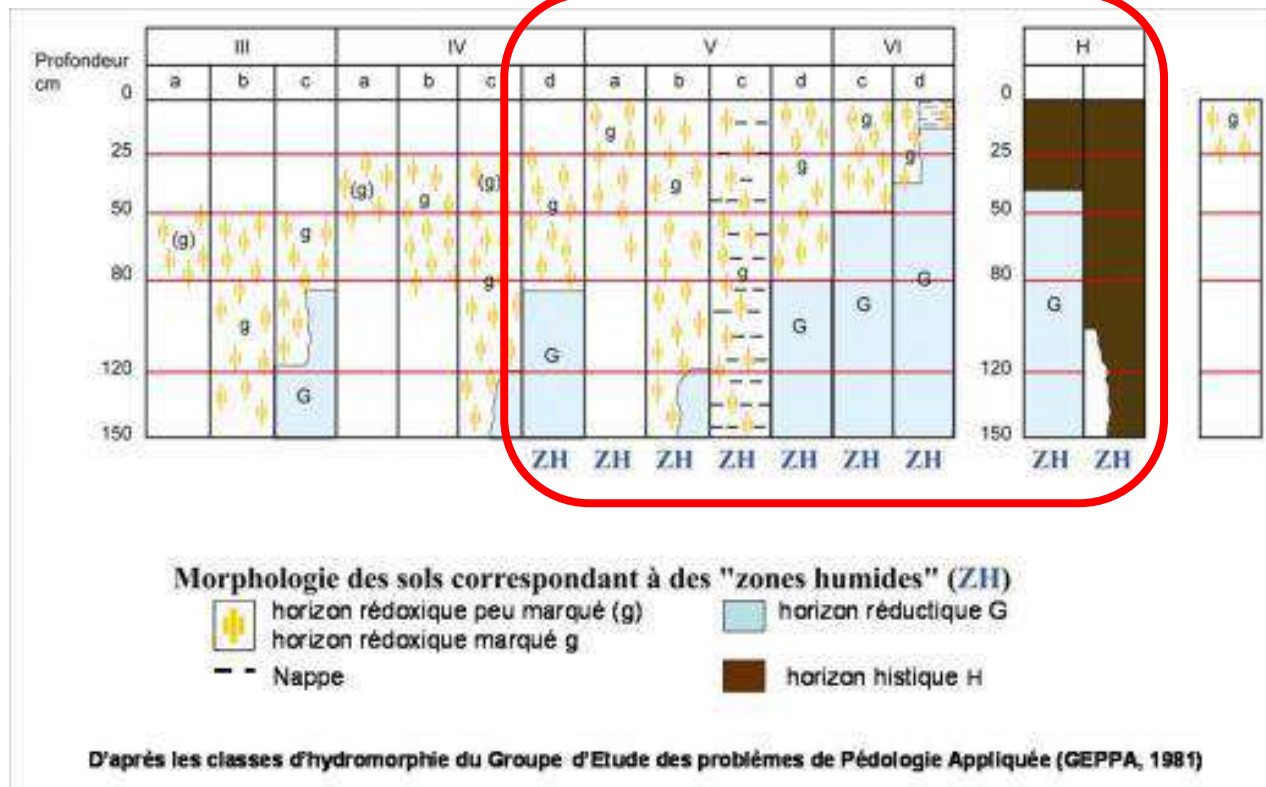
► Analyse du critère « Sols »



Etape 2 :
Prospections de
terrain



► Analyse du critère « Sols »



Etape 2 :
Prospections de
terrain

► Restitution



Légende
Zone humide

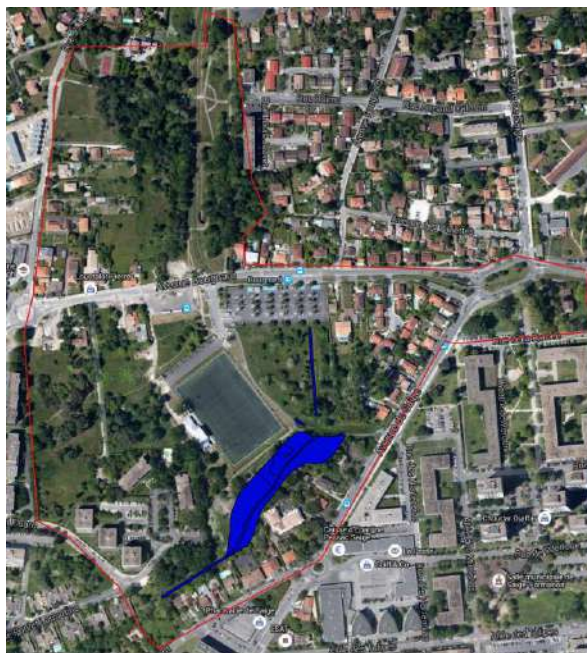
Cartographie des zones humides

Projet de nouvelle usine - Rosel

0 20 40 60 m



ELIOMYS
Consultants Experts Environnement



Légende
Zones humides

Aire d'étude

Localisation des zones humides

Projet d'aménagement au Forêt

0 50 100 150 m



ELIOMYS
Consultants Experts Environnement

Etape 3 : Analyse
et préconisations

► Exemples

RELIEF

DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR GROLERIE

- UNE **BUTTE** CERNÉE PAR LA VERTONNE LISIBLE ET IDENTITAIRE DU SECTEUR
- DES VERSANTS PRESENTANT DES PENTES SUPERIEURES A 10% AU NORD ET A L'OUEST
- DES VERSANTS AUX PENTES DOUCES AU SUD-EST ET A L'EST



Etape 3 : Analyse
et préconisations

► Exemples



Etape 3 : Analyse
et préconisations

► Exemples

FORME URBAINE - BATI

1 LES HAMEAUX
STRUCTURATION DE L'EPINE DORSALE



- Dominante des formes collectives & intermédiaires sur l'épine dorsale - le long de l'axe principal, aux entrées des hameaux (> limiter la pénétration de la voiture au cœur des hameaux)

2 L'ILE URBAINE
STRUCTURATION DES FRANGES « VILLE-NATURE »



- Densité plus forte vers l'extérieur en relation avec la nature et au bas de la pente



Etape 3 : Analyse
et préconisations

► Examples

1.1.2. Les sites du bourg, au Sud de la voie ferrée



Diagnostic environnemental de la zone



Le secteur le plus au Nord est assez dégradé. En effet, celui-ci est dominé en grande partie par un boisement de Chêne rouge d'Amérique et de parcs et jardins privés. On trouve cependant, une petite bande de Saule roux, identifiée comme zone humide sous la ligne haute tension. Les zones de parcs et jardins abritent des arbres remarquables: avec de vieux Chênes pédonculés, des alibres à cavités et à traces d'insectes saproxylophages.

Le secteur plus au Sud, est en cours d'urbanisation avec un sol mis à nu et ne présente donc aucun intérêt écologique (opération Les Sables en cours d'une cinquantaine de logements).

Présence de zone humide / critère végétation

Une petite zone humide d'environ 2000 m² a été mise en évidence sur l'emprise, relative aux fourrés de Saule-roux.

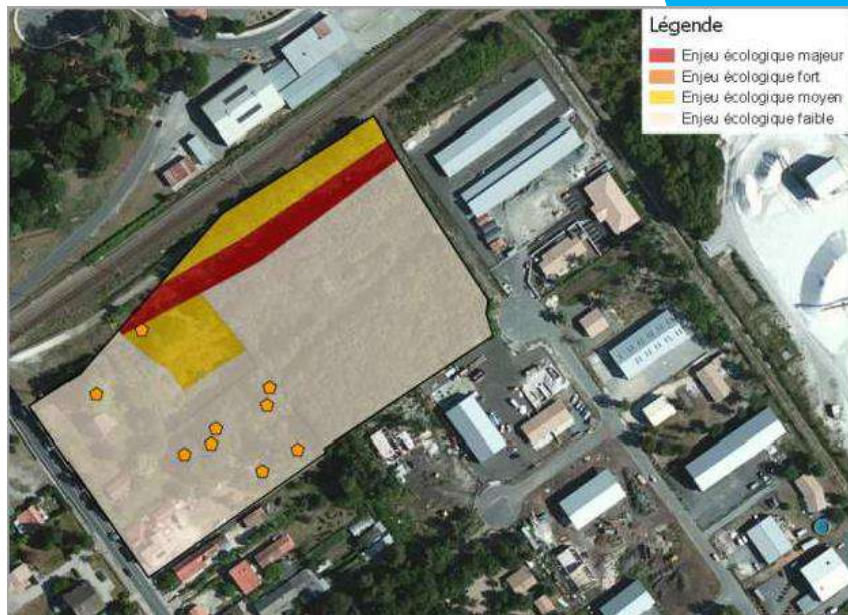
Enjeux environnementaux identifiés

A l'exception de la zone humide et de quelques arbres remarquables présents sur le sujet, aucun enjeu particulier n'a été identifié.

Il est potentiellement attendu sur le site la construction d'une centaine de logements, dont une résidence seniors.



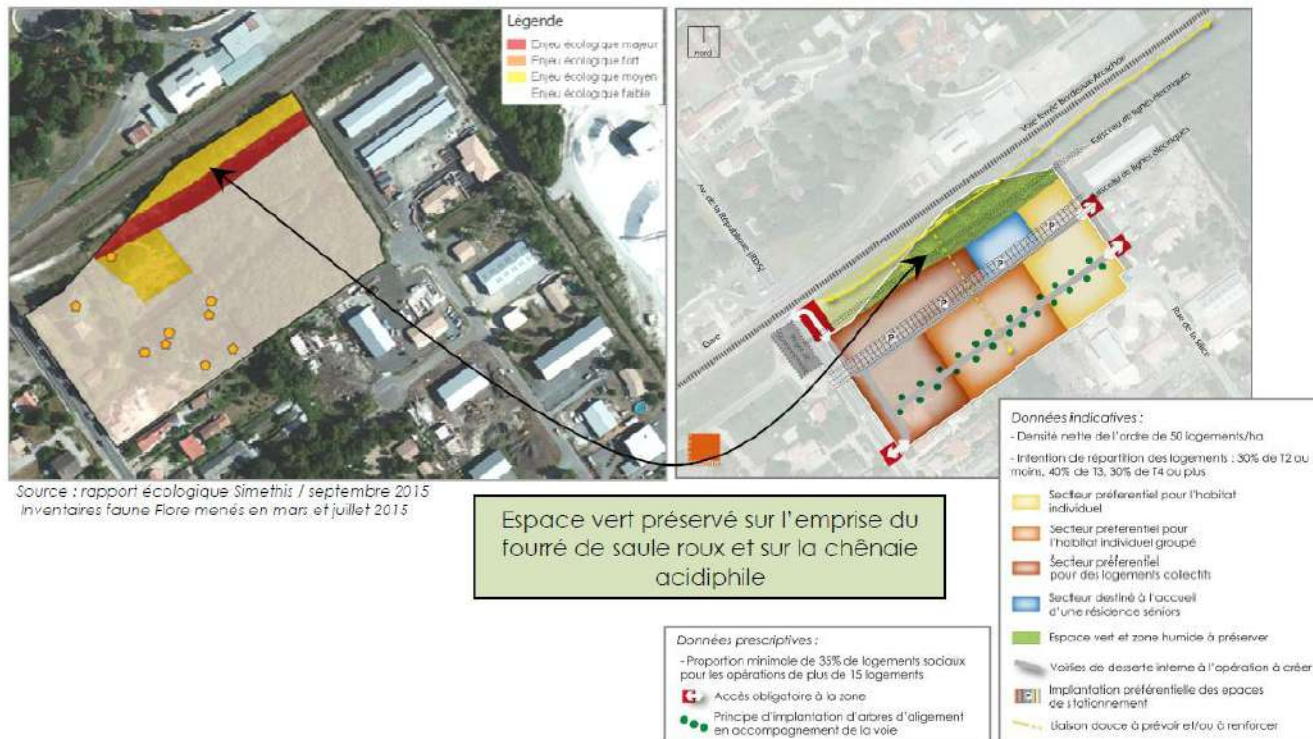
Source : rapport zoologique Simethis / septembre 2015
Inventaire faune flore mené en mars et juillet 2015



Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

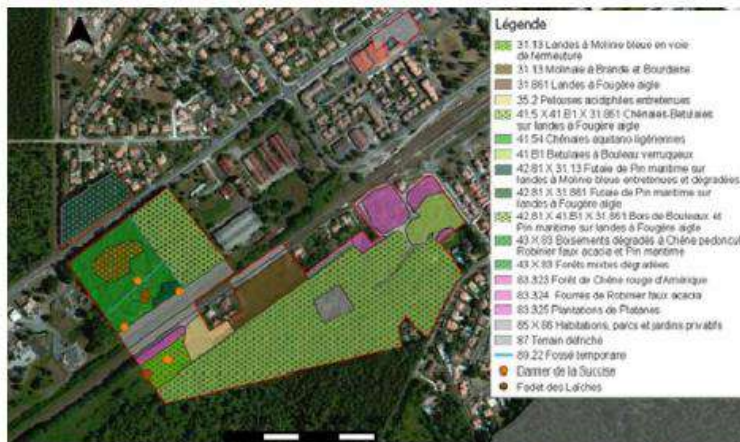
► Exemples

L'OAP prévoit en données prescriptives un espace vert à conserver sur l'emprise du fourré de saule roux et sur la chênaie acidiphile située au plus près de la voie ferrée. Cette espace vert devra permettre de préserver la zone humide existante.



► Exemples

1.2.1. Reconquête de la friche industrielle et extension de l'urbanisation côté hameau de la Source



Source : rapport écopaysage Synthèse / septembre 2015
inventaires faune-flore menés en avril et juillet 2015



Prise en compte des enjeux environnementaux dans l'OAP

En premier lieu, le périmètre de la zone AUS évite la zone humide ; celle-ci est classée en zone de protection stricte (Ns). Par ailleurs, les principes d'aménagement dont certains sont précisés au règlement du PLU visent à préserver les fossés et à aménager un parc boisé en limite sud de l'opération ajoutant aux mesures de protection et de mise à distance des sites Natura 2000 et de la ZNIEFF.

Exemples



Préservation des fossés, et évitement de la zone humide

Source : rapport écologique Simethis / septembre 2015
inventaires faune flore menés en avril et juillet 2015



COMPTE RENDU REUNION D'INFORMATION ZONES HUMIDES – démarche PLUi A destination du public

6 mai 2019 / 18h / Pôle Culinaire, à Seignosse

Etaient présents

- Environs 20 participants
- Jean-François MONET, vice-président MACS
- Christopher RAFFESTIN, responsable du service urbanisme
- Carole ALBOUZE, responsable PLUi
- Bureau d'étude ELIOMYS

L'objectif de la réunion a été de présenter de manière interactive la méthode scientifique d'identification des zones humides et de répondre aux interrogations des propriétaires, promoteurs et élus.

M. MONET rappelle que le PLUi représente 4 années de travail, en concertation étroite avec les communes. La prochaine étape consistera à valider le projet de PLUi avec les élus communautaires (arrêt). Ce 1^{er} PLUi a permis d'appréhender la prégnance d'enjeux écologiques forts sur le territoire et d'en faire l'état des lieux (notamment sur les zones humides), d'aborder la question de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qu'il s'agit de limiter et de définir une Trame verte et bleue permettant la préservation de la biodiversité sur le territoire de MACS. Sur les zones de projets, des investigations ont été menées là où il y avait des suspicions de zones humides.

Il s'agit de présenter la méthodologie d'inventaire de ces zones humides, et surtout de répondre aux interrogations, après un temps de présentation par le bureau d'études.

Le bureau d'étude présente le contexte dans lequel s'est réalisé l'inventaire des zones humides :

Ils rappellent que les zones humides apportent différents services au territoire et notamment dans les Landes où leur présence est importante. Au titre des traités internationaux, européens et du code de l'environnement et de l'urbanisme ces zones doivent faire l'objet de préservation. Le PLUi doit donc tenir compte de ces dispositions et respecter le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui préconise une meilleure connaissance et préservation des zones humides.

La protection des zones humides peut se mettre en place par évitement, par la réduction des impacts des projets ou par compensation (démarche Eviter/Réduire/Compenser).

Dans le cadre du PLUi, la communauté de communes MACS a fait le choix de privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité. C'est ce que la réglementation attend principalement dans le cadre de démarche de planification.

L'objectif de cet inventaire a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur les secteurs des projets urbains envisagés au début de la démarche PLUi. Ainsi, 155 hectares de présomptions de zones humides ont été étudiés.

Le bureau d'étude a présenté la méthodologie d'inventaire et répondu aux différentes questions.

Principales questions soulevées et éléments de réponses apportés

1. Comment le bureau d'étude procède-t-il pour vérifier la présence de zones humides ?

La définition des zones à prospecter a été réalisée par croisement de toutes les données existantes relatives aux zones humides sur le territoire.

Dans le cas d'un espace en eau ou de ses berges, il n'y a pas de doute quant à la présence d'une zone humide. En revanche, pour délimiter la surface de la zone humide ou dans des espaces non couverts d'eau : vérifier la présence de zone humide nécessite une étude approfondie sur le terrain.

L'identification d'une zone humide est définie par **l'arrêté du 24 juin 2008** : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019151510>

La jurisprudence du 22/02/2017 est venue préciser l'application de cet arrêté. Pour caractériser une zone comme humide, deux critères cumulatifs sont nécessaires : La présence d'une flore (relevé floristique) **et** d'une nature du sol (analyse du sol) caractéristique de zone humide. Selon l'instruction ministérielle du 26 juin 2017, quand la végétation n'est pas suffisamment caractéristique (sols dégradés, champs cultivés), le critère pédologique suffit à déterminer la présence d'une zone humide. Ces caractéristiques sont listées dans l'arrêté précédemment cité. On y trouve le recensement des données floristiques et pédologiques.

L'analyse de critère du sol s'effectue par sondage pédologique. Il permet d'identifier si oui ou non, le sol a pu contenir de l'eau et à quelle profondeur. La réglementation prévoit un seuil pour déterminer la présence d'une zone humide = 50 cm de profondeur. Si des traces de rouille, rédoxiques sont présentes entre 0 et 50 cm, il y a zone humide. Plus profondément, au-delà de 50 cm, la zone humide n'est pas avérée.

Ainsi, l'arrêté étant très clair, dans la grande majorité des cas, il n'y a pas eu de doute sur la présence de milieu humide ou sec. Le bureau d'étude précise que la topographie et l'environnement direct du site sont aussi des indicateurs pertinents pour vérifier la présence de zone humide et leur délimitation.

2. Cette méthode est-elle suffisamment fiable ? sur tous les types de sols ?

Si dans la grande majorité des cas, il n'y a pas de doute sur le caractère humide ou non humide, la méthode peut néanmoins présenter quelques limites sur le territoire, notamment dans les cas très particuliers de sols de type « podzosols » (2 cas sur le territoire). Il s'agit souvent de labours répétés sur certains sols pendant des années. Ces sols sableux et acides voient, pour certains d'entre eux, les éléments fins migrer plus profondément (couche moins perméable) et certains éléments métalliques (fer, aluminium) former un horizon induré, l'alias (localement appelé "garbuche"). Dans ce cas, en terrain plat, les saisons pluvieuses conduisent à la formation d'une nappe perchée qui persiste suffisamment pour que la végétation et le sol soient modifiés.

Dans ce cas, l'analyse floristique et le sondage pédologique effectué ne sont pas suffisants pour déterminer la délimitation précise de la zone humide (ici : irrégularité et étendue de la couche d'alias). L'arrêté précise qu'une étude hydrogéomorphologique (qui permet de déterminer combien de temps l'eau persiste dans le sol) viendrait préciser l'étendue de la zone humide.

Les premières données d'identification de présomptions de zones humides utilisées sont-elles justes ?

Les bases de données peuvent effectivement comporter des erreurs ou imprécisions, notamment puisqu'elles peuvent être anciennes et être réalisées à partir d'autres méthodes. En croisant différentes sources de données, l'idée était justement de limiter le nombre potentiel d'erreurs et d'obtenir des zones à prospector les plus justes possibles. Dans le cadre des travaux PLUi, il est notamment demandé aux partenaires et élus connaissant le territoire de faire remonter les éventuelles corrections à apporter quand elles se justifiaient.

Ne faut-il pas une analyse chimique pour déterminer la présence de fer dans le sol ?

L'analyse visuelle des sondages pédologiques est suffisante. La présence d'oxydation (*horizon rédoxique*), quel que soit le facteur ayant déclenché l'oxydation, révèle qu'il y a eu présence d'eau. Dans tous les cas, les tâches d'oxydation (*tâches rédoxiques*) ont été suffisamment nettes pour les distinguer à l'œil nu et conclure à une présence d'eau suffisamment longue pour être considérée comme une zone humide.

Ne faut-il pas faire plus de sondages pédologiques pour avoir des résultats plus précis ? Existe-t-il une norme concernant un nombre de sondages imposé par hectare ?

La topographie et les types de végétation sur un terrain sont des critères souvent suffisants pour permettre de délimiter la surface de la zone humide. Le sondage pédologique n'est là que pour confirmer le résultat (sauf en cas d'absence de végétation comme pour des champs cultivés). Par exemple, sur le cas d'un terrain plat, un seul sondage est révélateur du caractère humide ou sec sur l'ensemble du terrain. Dans certains cas particuliers, multiplier les sondages peut être utile pour préciser l'étendue de la zone humide. Cependant, cela nécessite un investissement important et ces sondages dégradent le terrain ; cela n'est pas toujours souhaitable. L'objectif premier de cette étude était de confirmer ou infirmer la présence de zone humide, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques.

3. Pourquoi, sur les cartes du rapport, certaines zones humides s'arrêtent brusquement dessinées le long de la parcelle ?

Dans la réalité, il est effectivement impossible qu'une zone humide s'arrête de manière nette. Dans le cadre de l'étude, seuls les périmètres de futures zones de projet ont été prospectés. Cela explique que le dessin de certaines zones humides s'arrête brusquement aux limites parcellaires. Il n'y avait pas d'enjeu à étudier la zone humide sur la parcelle voisine, qui est prévue en zone naturelle ou agricole (donc sans constructions).

Parfois, le bureau d'étude, quand il a identifié une zone humide évidente, a représenté la zone humide au-delà du secteur de projet pour éviter un report d'urbanisation sur les terrains d'à côté, sans connaissances préalables.

4. Comment la préservation de la zone humide se traduit dans le projet ? quels sont les outils ?

Comme dit précédemment, le choix retenu dans le cadre de ce PLUi a été l'évitement, donc la « sanctuarisation » des zones humides (classée en zone non constructible au PLUi). La communauté de communes est consciente que ce choix peut paraître difficile aussi bien pour les particuliers concernés que pour les communes ayant fait l'acquisition de terrains. Sans ses investigations supplémentaires, encore plus de zones potentiellement constructibles auraient été écartées car les zones humides présumées couvriraient un nombre encore plus conséquent d'hectares. Cette approche, permet par la suite, de faciliter la réalisation des projets car les doutes ont été levés en amont dans le cadre du PLUi.

Dans le cas de projet d'extension urbaine dans le PLUi, il est parfois nécessaire de créer un accès ou un cheminement doux traversant une zone humide ; vu la faible emprise de ces aménagements, ils sont tolérés de manière exceptionnelle. Certains territoires ont aussi fait le choix de préserver ces zones et de les mettre en valeur par des emplacements réservés pour permettre d'y développer d'autres activités, tout en maintenant leur caractère naturel (parcs...)

5. Pourquoi des projets ont pu récemment être réalisés sur des zones humides ? n'y a-t-il pas une forme d'injustice ?

La législation et réglementation relatives à la protection des zones humides dans l'urbanisme est encore très récente. Face aux dérives, le législateur n'a pas eu d'autre choix que de durcir la loi, ne laissant plus beaucoup de place à un droit de gestion. MACS est tenu de respecter ces dispositions en attendant un droit permettant notamment de prendre en compte davantage la fonctionnalité des zones humides et de mettre en place des formes de compensation.

Afin de ne pas freiner les projets par de « simples présomptions », la communauté de communes a justement fait le choix de mener cet inventaire pour connaître plus précisément les zones humides et permettre d'écarter certains doutes.

6. Pourrait-on concevoir une traduction réglementaire différenciée suivant les secteurs à plus ou moins forts enjeux, comme cela se fait pour la gestion des risques ?

En effet, certaines zones humides n'ont pas toutes les mêmes fonctionnalités (écologiques, hydrauliques, etc...). Certaines zones humides peuvent par exemple être très dégradées, presque perdues : des constructions pourraient alors être autorisées, avec des compensations à tout de même prévoir. D'autres zones humides avec des fonctionnalités très importantes et actives pour au contraire être préserver impérativement. D'autres zones humides dégradées pourraient faire l'objet d'une restauration, et serviraient de compensation pour permettre la réalisation de projet qui aurait détruit des zones humides ailleurs. Ce type d'approche est encore très récent et long à mettre en place. Seuls quelques territoires en France s'y attèlent dans le cadre de leur document d'urbanisme (Bordeaux métropole, Agglomération de la Rochelle). Le prochain PLUi pourrait être l'occasion d'approfondir cette question, à titre expérimental.

7. Où retrouver la méthodologie complète et le rapport d'étude ?

Le rapport d'étude, les cartes des zones humides, les sondages pédologiques et leurs conclusions sont téléchargeables sur le site internet de MACS, à la rubrique PLUi : <https://www.cc-macs.org/environnement-urbanisme/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/diagnostic-et-enjeux-du-territoire.html>

Le bureau d'étude a également réalisé des photos en complément du rapport. Elles sont consultables sur demande auprès du service urbanisme.

Les parcelles concernées par les zones humides seront identifiées dans le plan de zonage réglementaire du PLUi (trame verte et bleue). Le projet de PLUi sera rendu public en juillet 2019, après sa validation en conseil communautaire en juin 2019.

8. Dans le cas où il pourrait y avoir un doute sur la présence de zone humide une nouvelle expertise est-elle utile ?

Pour rappel, l'inventaire des zones est réalisé suivant la réglementation nationale en vigueur. Selon cette méthode très peu de situations présentent un doute quant à la présence de zone humide.

MACS n'engagera pas dans le cadre de ce 1er PLUi une expertise supplémentaire mais elle indique que les propriétaires sont libres de mener des études complémentaires. Le bureau d'étude insiste bien sur **le caractère complémentaire** des études, ainsi que le coût important que cela implique. L'étude complémentaire conduira à peut-être préciser la délimitation de la zone humide ou à affiner les cas très particuliers des sols de type « podzosols humoduriques » grâce à une étude hydrogéomorphologique.

Le bureau explique que les études complémentaires ne seront recevables que si elles tiennent compte de la méthode réglementaire et qu'elles vont au-delà de ce qui a pu être déjà mené dans le cadre de cet inventaire. Par exemple, pour les sols de type « podzosols humoduriques » il convient de se référer à l'arrêté du 24 juin 2008 et à la jurisprudence du

22/02/2017 indiquant qu'en plus d'une analyse floristique et de nature de sol, une **analyse hydrogéomorphologique doit être conduite** :

« Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol »

Ainsi, les contre-expertises, réalisées dans le cadre juridique de l'arrêté, pourront être étudiées par le commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique (en octobre/novembre 2019). Selon l'appréciation du commissaire enquêteur, ce dernier pourra demander à MACS d'apporter des éléments de réponses sur sa façon de prendre en compte (ou pas) ces nouvelles expertises dans le cadre du PLUi. Si la réponse de MACS était favorable, le projet de PLUi pourrait être modifié en conséquence avant d'être soumis à l'approbation du conseil communautaire (début 2020).

Le projet de PLUi sera arrêté au mois de juin et sera alors soumis officiellement pour avis aux personnes publiques (communes, Etat, Département, Région, etc), aux associations agréées puis aux habitants (enquête publique). A partir de son arrêt en juin, le PLUi ne pourra faire l'objet de modifications que si ces dernières sont liées aux avis émis officiellement par des personnes publiques, des associations consultées et du commissaire enquêteur (qui restituera les observations du public). MACS invite donc les particuliers à se manifester auprès du commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique s'ils souhaitent porter à sa connaissance des éléments supplémentaires quant aux zones humides. L'enquête publique se déroulera au mois d'octobre et novembre 2019. Elle fera l'objet d'une publicité sur le site internet de MACS et dans les journaux.



ANNEXES

Bilan de la concertation

PIECE 5 : Articles publiés dans le journal communautaire MACS D'INFOS

N° 21, janvier 2016

N°23, septembre 2016

N°24, janvier 2017

N°25, juin 2017

N°29, septembre 2018

N°30, janvier 2019

N° 31, mai 2019

Vers un plan d'urbanisme intercommunal

Fin 2015, la majorité des communes a souhaité transférer à MACS la compétence en matière de PLU (Plan Local d'Urbanisme) et anticiper ainsi l'échéance de mars 2017 prévue par la loi afin de bénéficier d'une mesure législative avantageuse pour toutes les communes. De ce fait, la communauté de communes va démarrer en 2016 l'élaboration du premier PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) à l'échelle du territoire. Ce document se substituera aux documents d'urbanisme communaux existants, à l'issue d'une procédure qui va durer 3 ans.

- Forêts et milieux semi-naturels
- Terres agricoles
- Territoires artificialisés
- Surface en eau et zones humides



Le territoire de MACS : 23 communes et 515 km² de forêts, d'espaces naturels et agricoles sur une surface totale de 613 km².

Protéger le territoire

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document d'urbanisme réalisé à l'échelle de la communauté de communes qui organise l'aménagement et le développement de notre territoire pour les 10 prochaines années. Il définit les zones constructibles sur le territoire et fixe les règles à respecter pour la construction. Il protège les zones naturelles, agricoles et forestières et veille à préserver les spécificités de chaque commune.

Un urbanisme intégré

Le PLUi donne une dimension nouvelle à l'action des élus par une réflexion commune et par une meilleure intégration de l'urbanisme à l'échelle du territoire. Il permet de prendre notamment en question l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'économie des ressources, les besoins en logements, etc. Le PLUi permettra de partager un socle commun en matière de réglementation du droit des sols. Cependant, chaque maire restera compétent pour signer les autorisations d'urbanisme sur sa commune (permis de construire, par exemple).

Un plan construit en collaboration avec les communes

Les communes et MACS ont souhaité la mise en place d'une charte de gouvernance, adoptée collectivement. Celle-ci donne une place centrale aux commissions d'urbanisme de chaque commune, garantissant que les choix de chacun soient pris en compte. La collaboration s'organisera autour de plusieurs instances, permettant une information continue et une participation de chacun aux différentes phases de la procédure.



Des économies significatives

Le coût d'un PLUi est nettement inférieur à la somme de tous les documents d'urbanisme communaux. L'élaboration du PLUi va permettre au territoire de MACS de réaliser une économie d'environ 500 000 € et de favoriser, par la suite, des économies de fonctionnement.

Objectif : 2019

- Fin 2015 : Lancement du PLUi
- 2016 : Réalisation du diagnostic du territoire pour dresser l'état des lieux et identifier les besoins
- 2017 : Élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui décline en orientations concrètes les choix faits par les élus pour le développement du territoire
- 2018 : Travail sur le zonage (zones urbaines, naturelles, agricoles, etc.) et le règlement des droits à construire qui spécifie pour chaque zone les dispositions réglementaires applicables
- Mi 2019 : Concertation et enquête publique avec la population
- Fin 2019 : Approbation du PLUi



Vous souhaitez déposer un permis de construire ou une demande d'autorisation ?

Vous devez vous adresser à votre mairie, qui reste l'interlocuteur unique des habitants et des acteurs économiques. Avant de déposer une demande, il convient donc de vous rapprocher de votre mairie pour consulter le règlement d'urbanisme concernant votre terrain.

Rénover son logement pour consommer moins



MACS s'est engagée à **réduire les consommations d'énergie**, dont 36 % proviennent de l'habitat. Aussi, **MACS souhaite faciliter la rénovation thermique des maisons individuelles**, en particulier celles construites avant 1975. Il est possible de diviser par 6 la consommation de chauffage des maisons les moins bien isolées ! Comment ? La communauté de communes met en place une **plateforme de rénovation énergétique, réno'MACS**, reposant sur la méthode DORéMI* de l'Institut NegaWatt. Ce dispositif vise à constituer des groupements d'artisans sous la coordination d'un pilote et à les former pour les mettre en capacité de proposer des rénovations énergétiques « basse consommation » à un prix maîtrisé. 20 maisons individuelles seront sélectionnées pour bénéficier d'un accompagnement complet de la collectivité et du travail de groupements d'artisans sous la conduite d'un formateur.

La plateforme permettra aussi à tous les propriétaires de **connaître les déperditions énergétiques de leur logement**, suite à un diagnostic thermographique aérien réalisé par MACS sur l'ensemble du territoire. Les propriétaires pourront ensuite **se faire conseiller gratuitement** par des experts en rénovation et se faire accompagner dans le montage de leur dossier de financement. Ce service sera opérationnel dès le 1^{er} octobre 2016. MACS mène ce projet en partenariat avec la Région, la FFB, la CAPEB, les chambres consulaires, les organismes chargés de l'accompagnement des particuliers ADIL, CAUE, SOLIHA et l'ADEME.

> Plus d'infos

www.cc-macs.org, [f](#) et [t](#) @CCMACS40

* Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles

Des LED pour les ménages à faibles revenus



L'utilisation d'ampoules LED permet de réaliser **80 % d'économies d'énergie**. Elles ont une durée de vie d'au moins 15 000 heures. En tant que « territoire à énergie positive pour la croissance verte », MACS fait partie des collectivités sélectionnées par EDF et le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie pour **faire bénéficier gratuitement 2 000 foyers d'ampoules de ce type**. Les ménages à faibles revenus seront prioritairement concernés.

> Plus d'infos

www.cc-macs.org

PLUi : encore plus d'économies !

La compétence du PLU (Plan Local d'Urbanisme) a été transférée à MACS fin 2015. En adoptant un PLUi (PLU intercommunal), une économie d'environ 500 000 € avait été estimée pour MACS et ses communes. Qu'en est-il ?

Une planification à l'échelle du territoire

Le PLUi permet d'élaborer un projet global d'aménagement et de développement territorial à l'échelle des 23 communes de MACS. L'objectif est de donner une dimension nouvelle grâce à une réflexion partagée sur la maîtrise de l'urbanisme, la mobilité durable, le logement, etc.

Un seul document

Il y aura désormais un document unique. Un bureau d'études accompagnera MACS dans les phases réglementaires qui vont ponctuer la mise en œuvre du PLUi, du diagnostic du territoire à l'approbation finale du PLUi prévue fin 2019.

Des économies significatives

Dès le départ, MACS avait évalué que le PLUi permettrait de réaliser des économies d'échelle significatives grâce à la mutualisation des études territoriales, des réunions et à un partage des coûts entre les différentes communes membres.

La somme des 23 PLU communaux coûterait 1 000 000 d'euros.

Suite à l'appel d'offres, le coût du PLUi sera de 400 000 €, soit au total 600 000 € d'économies ! Une très bonne nouvelle pour MACS, ses 23 communes et les contribuables.

1 000 000 €

l'investissement pour les 23 PLU communaux

400 000 €

l'investissement pour le 1^{er} PLU intercommunal soit une économie de 600 000 € pour MACS et les 23 communes

ALLER PLUS LOIN

Que deviennent les PLU communaux ?

Ils restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi prévue fin 2019.

Où se dépose un permis de construire ou toute demande d'autorisation ?

En mairie et ce sera toujours le cas après l'approbation du PLUi en 2019. Et avant toute demande, c'est aussi à la mairie qu'il faut s'adresser pour consulter le règlement d'urbanisme concernant son terrain.

PLUi : place à la concertation citoyenne

MACS et les communes avancent dans l'élaboration du 1^{er} PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Il deviendra le document d'urbanisme de référence sur l'ensemble des 23 communes, dès décembre 2019. D'ici là, les PLU existants restent en application.

L'élaboration du PLUi repose sur un travail de co-construction avec les élus et les experts locaux (en urbanisme, environnement, mobilité...) selon une charte de gouvernance adoptée par l'ensemble des 23 communes. Fin 2016, des réunions ont eu lieu avec les communes et les partenaires institutionnels pour partager les premiers constats et échanger sur les enjeux propres au territoire. MACS a souhaité accorder une large place à la concertation citoyenne pour permettre à tous de s'informer et de s'exprimer tout au long de la démarche d'élaboration.

Plusieurs moyens d'expression

Des réunions publiques sont planifiées en 2017 et 2018 pour informer et échanger avec les habitants. Par ailleurs, l'ensemble des documents validés et des décisions relatives au projet est en libre accès. Ces informations seront disponibles dès février au siège de MACS, en mairie ou sur plui.cc-macs.org. Un registre permettra aussi de consigner les observations et sera à la disposition de tous, dès le mois de février, en mairie ou au siège de MACS.

> Plus d'infos

Il est également possible d'adresser un courrier à :
Communauté de communes MACS,
Monsieur le Président, allée des Camélias
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse
ou d'envoyer un mail à plui-concertation@cc-macs.org.



Réunion technique à Domolandes, en octobre dernier, avec les membres de la gouvernance, pour présenter les premiers éléments du diagnostic territorial.

ALLER PLUS LOIN

Réunions publiques

Les premières sont prévues en février à Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons. Elles permettront d'échanger sur les enjeux du territoire en matière d'environnement, logement, transport... et sur les objectifs prioritaires en termes d'aménagement et de développement durable.

Dates à consulter sur plui.cc-macs.org.

L'agriculture sur notre territoire



Une centaine de personnes, acteurs économiques de la filière agricole, a suivi les États Généraux de l'Agriculture organisés en décembre dernier par MACS avec le concours de la Chambre d'Agriculture des Landes.

Dans un premier temps, les participants ont assisté à une présentation sur les enjeux de la filière agricole sur le territoire de MACS à l'horizon 2050. Puis des échanges sous forme d'ateliers ont permis d'aborder différents thèmes, comme le circuit court, le foncier agricole, les actions innovantes dans l'agriculture, etc. Des idées ont émergé et permettront de définir une stratégie en faveur de l'activité agricole. Retrouvez les temps forts sur notre page Facebook@ccmacs40.

Les États Généraux de l'Agriculture organisés par MACS ont permis d'engager une réflexion de fond sur les enjeux de la filière agricole.

MACS vous aide à rénover votre logement

Dans le cadre de la démarche TEPos* engagée sur le territoire, MACS s'est fixé comme priorité de faciliter la rénovation énergétique de l'immobilier. Après avoir mis en place des mesures pour les bâtiments publics, MACS propose un nouveau service à destination des particuliers : la plateforme Réno'MACS.

Un accompagnement gratuit

Réno'MACS est réservé aux propriétaires d'une résidence principale. Le service offre un accompagnement gratuit durant toutes les étapes d'élaboration du projet.



1. Prise de rendez-vous

Inscrivez-vous sur la plateforme reno.cc-macs.org pour prendre un rendez-vous avec un **conseiller énergie-habitat indépendant**.



2. Visite de votre logement

Le conseiller se charge de venir visiter votre logement pour vous guider dans les travaux à réaliser.



3. Choix des artisans

Le conseiller énergie-habitat vous met en relation avec des artisans spécialistes pour vous proposer des solutions adaptées.



4. Financement

Le conseiller énergie-habitat vous aide à identifier les aides dont vous pouvez bénéficier pour financer votre projet. Pour aider les ménages aux revenus les plus modestes, MACS, en tant que territoire TEPos, a choisi d'octroyer une prime supplémentaire pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour toute rénovation basse consommation certifiée BBC rénovation (ou BBC 2009).

> Plus d'infos

<http://reno.cc-macs.org> ou 05 58 70 00 22

* Un TEPos (Territoire à Énergie Positive) est un territoire dont les besoins en énergie ont été réduits au maximum et sont couverts à 100 % par les énergies renouvelables.

Défi Familles à énergie positive

Fort des résultats de la première édition, MACS a lancé son deuxième défi Familles à énergie positive. Une vingtaine de familles relève le pari cet hiver de réduire d'au moins 8 % leurs consommations d'énergie et d'eau, en appliquant simplement des écogestes.

> Plus d'infos

www.cc-macs.org, rubrique Environnement

Des écogestes qui deviennent automatiques

En 2016, la participation de Julien Pennec, 29 ans, et de sa compagne Sabine, s'est soldée par une économie exemplaire de 40 % d'énergie. Julien précise : « Nous ne sommes pas des écologistes militants, juste des citoyens qui veulent participer à la préservation de notre planète. C'est un collègue de travail qui m'a parlé de ce défi. Une réunion d'information dont nous sommes repartis avec un programmeur de coupure d'électricité et une plaquette de conseils, un site internet très bien fait, et nous voilà outillés pour essayer d'atteindre les 8 % d'économie sur un an. **Nous n'avons rien inventé. Nous avons juste appliqué quelques gestes simples.** C'est surtout au niveau de l'électricité que les économies ont été significatives.

- Nous nous sommes attachés à débrancher les multiprises, les chargeurs de téléphones et à éteindre les ordinateurs.
- Nous avons opté pour des ampoules basse consommation.
- Nous avons choisi de ne pas chauffer notre appartement au-delà de 19°. C'est confortable et on voit la différence sur le compteur.
- Nous avons pris le réflexe de toujours remettre le mitigeur de l'évier en position eau froide. Cela évite au chauffe-eau de se lancer à tout va.
- Nous avons également pris soin de nettoyer régulièrement le filtre de notre VMC. Le geste est simple et évite que le moteur électrique ne force pour rien.
- Pour l'eau : nous avons équipé nos robinets d'économiseurs et appris à ne pas les laisser ouverts pour rien. »



Julien Pennec : « De petits gestes simples finissent par faire une grosse différence ».

Construire le territoire de demain

Démarrée en 2016, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour le territoire de MACS et ses 23 communes est en cours.

Après une première phase de diagnostic et d'étude menée en partenariat avec les communes, les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été présentées à la population lors de réunions publiques, avant d'être débattues en conseil communautaire puis dans les conseils municipaux.

Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont eu lieu en février dernier pour permettre à tous de s'approprier la démarche du PLUi, de partager les premières observations et d'échanger sur les grandes orientations du PADD. Plus de 120 citoyens y ont participé et ont pu s'exprimer sur les différents sujets qui composent le PLUi, aussi variés que l'urbanisme, les déplacements, l'habitat, l'environnement, l'économie, les équipements, le foncier et les ressources.

Participez à la concertation !

Pour ceux qui n'ont pas pu assister aux réunions publiques, le support de présentation ainsi que le compte rendu des réunions sont disponibles sur plui.cc-macs.org. Nous vous rappelons que vous pouvez faire part de vos observations et de vos suggestions, par le biais du registre d'observations mis en place au siège de MACS et dans les mairies des 23 communes. Il est également possible de s'exprimer en ligne sur la page plui.cc-macs.org.

Les défis à relever

Le territoire de MACS se caractérise par une forte attractivité en raison de ses nombreux atouts. Pour autant, répondre positivement à l'attractivité ne doit pas se faire au détriment des équilibres locaux et environnementaux et de la qualité du cadre de vie. Le principal enjeu du PLUi est celui de l'équilibre

qui consiste à concilier un projet d'accueil et d'ouverture avec la préservation des espaces naturels, forestiers et marins, véritable ADN du territoire. Ce projet de territoire se décompose en 4 orientations :

- se développer de manière équilibrée et durable ;
- affirmer le rayonnement du territoire ;
- valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale ;
- construire le territoire des proximités, de cohésion sociale.

Les prochaines étapes vont consister à approfondir le PADD, sur la base des débats qui vont avoir lieu au sein des 23 communes et des réunions de travail mises en place avec les communes et les partenaires institutionnels.



Premier volet de la concertation avec les habitants, en février dernier, trois réunions publiques se sont tenues à Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons.

Un macs d'infos 19

Quatre grandes étapes

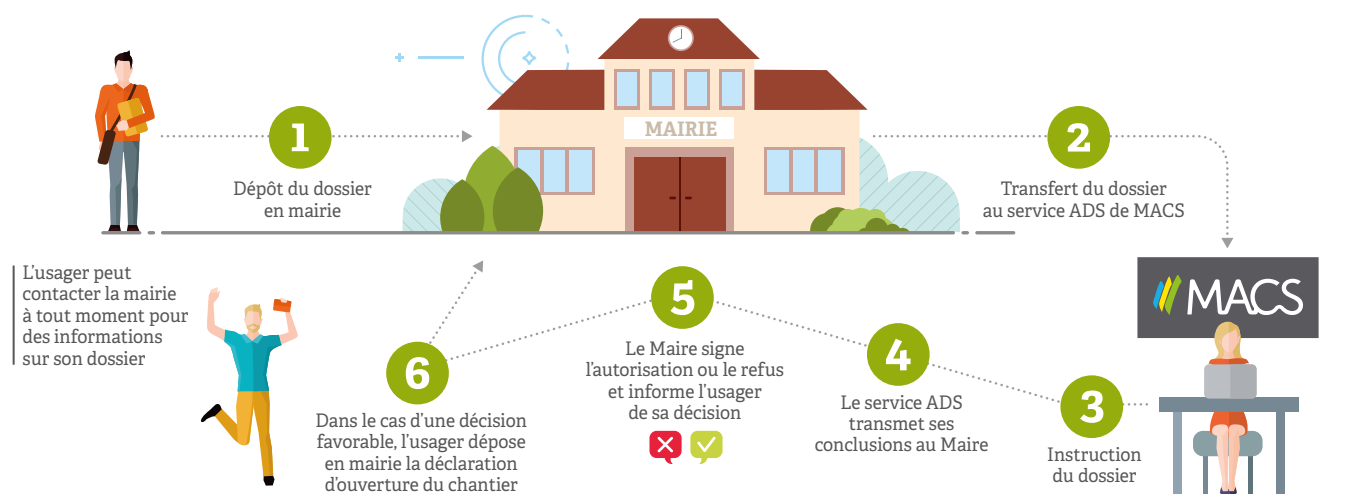


Urbanisme, mode d'emploi

MACS a mis en place en 2015 un service commun ADS (Application du Droit des Sols) pour apporter une assistance aux communes sur l'instruction technique des dossiers d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme, etc.). La mairie dans laquelle se situe le projet reste cependant votre interlocuteur unique, du dépôt du dossier à la décision finale.

21 communes sur 23 ont recours à MACS pour l'instruction des dossiers

(seules les communes de Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons gèrent l'ensemble des étapes en interne).



Dès l'automne, MACS renforce son accompagnement auprès des communes et interviendra dans le processus de contrôle du respect des règles d'urbanisme et la mise en conformité des constructions illégales.

Près de 5 500
dossiers d'urbanisme
instruits par les services de MACS en 2017

Soit + 47 % en 4 ans



L'enjeu du PLUi : maîtriser l'attractivité

Depuis 2016, MACS et les 23 communes travaillent à l'élaboration du 1^{er} Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) visant à définir un projet urbain durable sur le territoire pour les 10 années à venir. Son entrée en vigueur est prévue au 1^{er} janvier 2020.

L'élaboration du PLUi poursuit son avancée en étroite collaboration avec les élus des 23 communes. Il permettra de veiller à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la qualité de notre cadre de vie, tout en apportant des réponses concrètes aux besoins en matière de logements, d'emplois, de commerces, d'équipements publics, de déplacements, etc. Les habitants continuent à être impliqués dans la démarche et auront la possibilité de s'exprimer sur ce

projet de PLUi lors des réunions publiques programmées à l'automne, avant un vote des élus début 2019. D'ici là, chacun peut participer via le registre d'observations mis en place dans les mairies des 23 communes ou en écrivant à MACS par courriel ou par courrier.

> Plus d'infos

plui.cc-macs.org. Courriel : plui-concertation@cc-macs.org

Je rénove une maison datant de 1974. À qui puis-je m'adresser pour être conseillée sur les travaux à réaliser en priorité ?

Florie - Bénésse-Maremne

Vous pouvez bénéficier d'un accompagnement gratuit auprès de Réno'MACS. Il suffit, dans un premier temps, de vous inscrire à la plateforme reno.cc-macs.org pour prendre rendez-vous. Un des conseillers se chargera ensuite de visiter votre logement et vous orientera dans les travaux à réaliser. Il pourra aussi vous informer sur les aides financières dont vous pouvez bénéficier.

> Plus d'infos

reno.cc-macs.org



Est-ce que le PLUi* a été arrêté ?

Annie - Magescq

Le document d'urbanisme intercommunal, qui remplacera à terme les 23 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes, est en cours d'élaboration conformément au calendrier établi. Il sera présenté aux habitants lors de réunions publiques en février avant d'être validé au printemps par les communes et la communauté de communes. Le projet de PLUi fera ensuite l'objet d'une enquête publique mi-2019 où tous les habitants pourront faire part de leurs observations. Puis le PLUi sera adopté en décembre 2019.

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal

> Plus d'infos



plui.cc-macs.org

Prochaines réunions publiques :

Mardi 12 février à 18h30, à Soustons

Jeudi 14 février à 18h30, à Capbreton

Lundi 18 février à 18h30, à Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Avec la réforme des rythmes scolaires, est-ce que MACS continue à apporter son soutien aux TAP ?

Léa - Seignosse

MACS continue d'accompagner, un an sur 2, les communes à 4 jours et demi qui ont maintenu les TAP (Temps d'Activités Périscolaires). Les projets sont élaborés en fonction des projets éducatifs des communes et l'apport de MACS peut prendre plusieurs formes : soutien technique, pédagogique et/ou financier. 7 projets menés en partenariat sont planifiés sur l'année scolaire 2018/19, comme « l'eau » à Angresse, « l'image » à Magescq, « l'Espagne » à Josse... Par ailleurs, MACS propose, en partenariat avec les centres de loisirs et les espaces jeunes des communes, différents événements culturels et sportifs, comme le « mini raid », « le raid aventure ados », « les rencontres électriques », etc.



Projet TAP sur « l'image » à Saint-Jean-de-Marsacq en 2017/18. Un des volets du projet a consisté à embellir le village, à travers différentes activités, comme le yarn bombing (ou tricot graffiti), le graf... À l'heure actuelle, les enfants avancent toujours sur ce projet et souhaitent aménager les ronds-points du village.

Pour le
numéro de mai

Environnement,
mobilité, sorties de l'été...

N'HÉSITEZ PAS À NOUS
TRANSMETTRE VOS
QUESTIONS

► service.communication@cc-macs.org

Le PLUi suscite l'intérêt

Vous avez été 330 à participer aux trois réunions d'information organisées en février pour présenter les grands principes de zonage et de règlement du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) applicable aux 23 communes à compter de 2020. Ces réunions font suite au travail collaboratif mené depuis trois ans avec les communes, les services de l'État, les acteurs et experts locaux. Quelles sont les prochaines étapes ?

ALLER
PLUS
LOIN

Retrouvez les supports de présentation ainsi que les comptes-rendus des réunions sur plui.cc-macs.org



Les réunions publiques organisées à Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons ont réuni 330 participants.

Le calendrier du PLUi



- Juin 2019



Bilan de la concertation et projet de PLUi soumis à validation du Conseil communautaire, après 3 ans de travail technique, politique et de concertation avec les habitants.
- Juillet /
Septembre 2019



Consultation des personnes publiques associées (État, Région, Département, communes, Chambres consulaires, etc.) et des différents acteurs de l'aménagement du territoire (syndicats mixtes, associations, etc.).
- Octobre /
Novembre 2019



Consultation des citoyens, lors d'une enquête publique. Des permanences assurées par une commission d'enquête seront mises en place pour répondre aux questions du public et recueillir ses remarques.
- Décembre 2019



Intégration des modifications éventuelles suite à la consultation.
- Janvier 2020



Approbation du PLUi ✓



JEAN-FRANÇOIS MONET

Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'aménagement territorial

Un PLUi à l'échelle de 23 communes, c'est avant tout une question d'équilibre ?

Oui, le PLUi prend en compte tous les enjeux du territoire : activité économique, préservation de l'environnement, habitat, mobilité... et préserve effectivement les équilibres. Nous voulons construire un projet de développement respectueux de l'environnement et le formaliser dans des règles d'utilisation du sol. Le travail

partenarial est donc primordial. Plusieurs « experts » ont été impliqués à nos côtés et ont pu alimenter les données du PLUi. Cela a été le cas sur les infrastructures routières avec le Conseil départemental, l'agriculture avec la Chambre d'agriculture, les cours d'eau avec le Syndicat de rivières, les zones humides avec SAGE Adour Aval, etc.

Le PLUi



**Marie
Bareille**

ANIMATRICE DU SAGE ADOUR-AVAL

Animatrice dynamique du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau), Marie Bareille participe avec les 3 collèges de la Commission Locale de l'Eau à l'élaboration de ce schéma dont l'importance est capitale pour concilier urbanisme et environnement sur le territoire de MACS.

Quelle a été votre mission pour le PLUi de MACS ?

Nos travaux, dans le cadre du SAGE, ont permis d'identifier les enjeux afin d'élaborer une stratégie de gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur le territoire. Avec ma collègue Marie Chéron, nous faisons des propositions techniques à la commission, qui rédige un plan d'aménagement et de gestion durable et un règlement. Ces deux documents sont arrêtés par le préfet et opposables, c'est-à-dire qu'ils doivent être pris en compte dans les projets d'urbanisme. Nous avons également un rôle d'accompagnement des communes, via une mission urbanisme que nous avons développée pour assurer la prise en compte du SAGE mais également des enjeux de l'eau au sens large (assainissement, eau potable, etc.). Nous avons mis à disposition une base de données non exhaustive des zones humides sur le territoire de MACS, pour leur prise en compte dans l'élaboration du projet de développement de la communauté de communes. MACS a d'ailleurs réalisé des inventaires sur les sites de projets, pour préserver autant que possible les zones humides.

“ Les zones humides sont des lieux de biodiversité ”

À quoi servent les zones humides ?

Elles ont des fonctionnalités multiples. Lors de fortes pluies, elles évitent les inondations en absorbant l'eau, qu'elles restituent en période de sécheresse. Elles jouent également un rôle de filtre en améliorant la qualité de l'eau. Enfin ce sont des lieux de biodiversité. Dans le contexte de changement climatique, on mesure toute leur importance !

Quel est l'intérêt de les prendre en compte dans le PLUi ?

Il est double : rendre l'environnement plus résilient, mais aussi plus agréable à vivre. La forte régression des zones humides en France rend leur préservation urgente.

Quels sont les enjeux propres au territoire de MACS ?

La vallée de l'Adour et le littoral constituent une problématique complexe. L'enjeu est de conserver une eau de qualité, tant pour la consommation que pour la baignade, dans un contexte d'accueil et de développement touristique.



**Éric
Lafuente**

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Directeur général de la Chambre d'Agriculture des Landes, Éric Lafuente évoque avec passion le rôle de cette institution dans le conseil et d'accompagnement auprès des agriculteurs, mais aussi dans les nombreuses actions développées avec les collectivités territoriales.

Quelle a été votre mission pour le PLUi de MACS ?

Nous avons attiré l'attention des élus sur la place de l'agriculture et de la forêt sur le territoire, par une cartographie exhaustive des activités qui y sont liées. Notre ambition est de concilier l'environnement avec les hommes qui occupent et façonnent la terre pour produire de la richesse, sur un territoire à forte attractivité.

“ Notre ambition est de concilier l'environnement avec les hommes qui façonnent la terre ”

Quels sont les enjeux agricoles ?

Valoriser et pérenniser la capacité productive du territoire, que ce soit en filière de proximité (maraîchage, vente directe, etc.), mais aussi en circuit long (élevage et transformation du maïs, etc.). Il faut également préserver le foncier qui est l'outil de production, car sa perte est irréversible.

Quel est l'intérêt de les prendre en compte dans le PLUi ?

Notre rôle, grâce à notre expertise, est de donner aux élus des clés de compréhension, et des outils d'aide à la décision. Cela permet d'avoir une vision co-construite et partagée, pour éviter des erreurs en terme d'urbanisme (multiplication inconsidérée de zones d'activités, etc.) ou d'envisager, le cas échéant, des compensations agricoles.

Quels sont les enjeux propres au territoire de MACS ?

L'accès à l'eau est un sujet de fond dont il faudra se préoccuper dans les prochaines décennies, dans le contexte de réchauffement climatique que l'on connaît. Il faut préserver les cultures traditionnelles (asperges, maïs semence, légumes, etc.) et la vente directe. Dans ce domaine, il nous reste de la place pour les agriculteurs engagés dans les circuits courts, au vu de l'accueil touristique et du développement de la population. Avis aux amateurs !



ANNEXES

Bilan de la concertation

PIECE 6 : DEMANDES ET OBSERVATIONS DES PARTICULIERS

DEMANDES RECUES PAR COURRIER OU COURRIEL

Envoyé en préfecture le 22/07/2019
Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)		AVIS RENDU suite aux travaux PLUI
M. et Mme LESBATS	ANGRESSE	Incidences du projet d'aménagement d'un quartier (logements et EP) sur viabilité d'une exploitation agricole et demande de création d'une zone tampon N et d'un passage au nord	AI 0081 ? Pas de ref cadastrale		Hors PLUI
M. GELOS et Mme BOULART	ANGRESSE	Passage en zone constructible pour un projet de lotissement. Réponse faite par la Mairie renvoyant vers MACS.	C1502 et C1504		Défavorable
RESSICAUD Catherine	ANGRESSE	demande passage en zone A d'une zone N pour installation maraîchère, ventre de produit et accueil à la ferme. Projet d'accueil du public.	AH 15,67,68,69,43		Défavorable
LEGUY Séverine	AZUR	passage en zone constructible de terrains en zone N	F 196 et F 199		Défavorable pour changement de zonage. Favorable pour changement de destination
LANGLOIS TAUZIA Françoise	BENESSE MAREMNE	classer en zone constructible la parcelle AB 412 en zone A et revoir la règle d'emprise au sol de 10% sur la parcelle AB 866	AB412 et AB866		Favorable
SCI le point d'orgue - M Bertrand HARDY	Préfecture des Landes 26 rue Victo Hugo	Reclassement en zone N4 d'une parcelle en zone A	AS 452		Défavorable
KHOR Immobilier	BENESSE MAREMNE	Classement en zone constructible	Zone actuelle AU2 du guillebert AI		Zone maintenue en AU fermée
LARTIGAU Marie Christine	BENESSE MAREMNE	Sort du terrain. Mise en constructibilité	AB 574		Défavorable
CAZAUX Jean-claude	BENESSE MAREMNE	Mise en constructibilité	Divers terrains Guillebert AI 160 et 230 et Lorient AH		Zone de Guillebert : maintenue en AU fermée Zone Lorient : Favorable, zone AU régie par une OAP
GRACIET Dominique	BENESSE MAREMNE	Demande de mise en constructibilité	AO 82 et 83		Défavorable
GUILLY cédric	BENESSE MAREMNE	Demande constructibilité	AH 573 et AH 584		573 : Favorable 584 : Defavorable
DUCAZEUX christian	BENESSE MAREMNE	actuel zone A. demande autre classement	AO 279		Défavorable
M FABRE et MME DEMANGE Claude	BENESSE MAREMNE	Actuel zone AU2 à reclasser en zone constructible	AH 270		Défavorable
Indivision BATHURT Jean-yves et François	BENESSE MAREMNE	Projet d'urbanisation et constructibilité de plusieurs zones actuellement en AU2 et U3	Lieu Pigon et lieu Tastet		Défavorable
FONTAGNERES Roger	BENESSE MAREMNE	Demande constructibilité sur terrain zone N2	AC 331		Défavorable
CHIRLE Yves	BENESSE MAREMNE	Grange classée demande de déclassification	AI 91		Favorable
SCI FENAGAL	BENESSE MAREMNE	Demande de classification en Aux	AI 807		Défavorable
DUTRUILH Michele	BENESSE MAREMNE	Demande de modification de classement de N3 et U2	AH 167		Favorable
BELLOIR René	BENESSE MAREMNE	Réhabilitation grange parcelle en habitation	AB 1154 1158 1159		Favorable
PETASSOU Ludivine	BENESSE MAREMNE	Zone N1 en zone agricole	AH 72		Défavorable
SEIXO Habitat	BENESSE MAREMNE	Projet habitat collectif	AI 669		Hors cadre PLUi
M. LABARTHE	CAPBRETON	passage d'un camping classé en Ut au Plu en zone constructible	AC074		Défavorable
MME de ST QUENTIN	CAPBRETON	passer en zone constructible une parcelle située en zone N (la pointe)	BD45 ?		Défavorable
M et Mme GOUYOU	CAPBRETON	constructibilité de la parcelle en cas d'évolution des zones AU	AK33		Défavorable
MME CABILIC MANDRON	CAPBRETON	passer l'emprise au sol de 10% au Plu (zone UZA) à 20%			Favorable
M SERRES Serges pétition	CAPBRETON	évolution de l'emprise au sol	AN116		Favorable
GINABAT Guy	CAPBRETON	Zone UCB : autoriser de plein droit les pergolas bioclimatiques (article 16) OU par prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.	BK0364		Défavorable
BATTOUE	CAPBRETON	veiller à ne pas réduire les espaces naturels et forestiers et agricoles pour l'accueil de population,des projets économiques, du photovoltaïque...			A Capbreton, la production de logements est majoritairement programmé dans le tissu urbain existant
DARZACQD Marie	CAPBRETON	Dans un cadre associatif, projet de permaculture : possibilité de construction d'un hangar et 4 logements de 3 personnes en eco construction. Possibilité de création d'un STECAL	BD82		Défavorable
BRINGUIER Frédéric et Stéphanie	CAPBRETON	passer les possibilités de hauteur de R+1 à R+2 pour création d'une résidence	AP 346,344,122,327		Favorable
ARGEO pour SABALETTE Marie-Thérèse	CAPBRETON	Passage en zone constructible Ucb d'un terrain N et EBC.	AM1		Défavorable
BENITO Philippe	CAPBRETON	Passage en zone constructible d'un terrain classé NTB	AI17p devenue AI 100, puis AI120		Défavorable
MENUET	CAPBRETON	Supression d'EBC	BI 202,204,206		Défavorable
CAZAJOUS	CAPBRETON	Demande de changement de zonage en zone à vocation d'habitation et non touristique	AC 202		Favorable
M VALLEMALE	CAPBRETON	Passage de UT en zone de mixité des fonctions sommaires	AC 202		Favorable
M DIBERT	CAPBRETON	Demande une emprise au sol plus importante que les 10 % possible actuellement	AN 148		Favorable
M DE LA TORRE	CAPBRETON	suppresion EBC pour créer du logement	BI 205 206		Défavorable
SAINT LOUBERT	JOSSE	constructibilité des terrains agricoles	B523, B 524, B774		Défavorable
DESPREZ	JOSSE	supression d'EBC (pas d'arbres mais une haie) pour envisager la constructibilité de la parcelle	B020		Favorable
CAPLANNE	JOSSE	passage en zone A pour premettre la cosntruction d'un bâti pour élevage	A09,A10		Favorable
KHOR immobilier Mme CAULONQUE	LABENNE	classer zone en constructible	A1800 et 1805		Défavorable
KHOR immobilier Mme SWIERCZYNSKI	LABENNE	classer en zone constructible	C2999 et 3000		Défavorable
M. ALAIN RICHARD	LABENNE	rendre constructible un terrain en zone Uhc du Plu récemment approuvé - suppression d'un EBC	AP14		Favorable
M. FRANCOIS Pierre	LABENNE	dans le cadre de l'enquête plublique du PLU, ouvrir la zone carrère en AUHF en priorité(C549), plutôt que la zone GRAOU (Auhb, AI 510 et AI 160)	C549, AI 510, AI 160		Défavorable
M. ARNOULD Frédéric	LABENNE	terrain situé à cheval sur une zone AUHF et N ; demande le passage en zone AUHF de tout son terrain et l'ouverture à l'urbanisation.	AK226 et 228		Défavorable
Mme VAUGIRAUD pour indivision CHAUMET	LABENNE	rendre constructible 2 parcelles entourées de zone AU et U non intégrées dans le cadre de la révision du PLU de Labenne	AO160 et A0156		Favorable
Luc ABADIE	LABENNE	demande extension de son local commercial se trouvant à moins de 5 m de la voirire	AK008		Défavorable
Indivision CABARROU BERROUET, BROECKLE	LABENNE	constructibilité d'une partie de la parcelle classée en zone N	C2944		Favorable
DE ST QUENTIN	LABENNE	constructibilité des parcelles	1800 et 1805		Défavorable
CAMPING	LABENNE	extension du camping	partie de la C3229		Favorable
GASNIER Philippe	LABENNE	rendre constructible pour réalisation de plusieurs lots	AK92		Défavorable
MME BENTOLIA	LABENNE	projet de création pharmacie et groupe médical	AB 92		Favorable
TASTETS Patrice et Didier	MAGESCQ	Rendre constructible 2 parcelles classées en NC au POS : terrains familiaux, entourés d'habitations, non exploités par agri ou sylvi, non idnondables, réseaux AEP et élec, ANC	AD27, AD28		Favorable
TASTET Eric	MAGESCQ	connaître le règlement du PLUI applicable	AD6		Favorable
M. DE WATRIGANT	MESSANGES	Passage en zone constructible de la totalité de l'unité foncière (1 moitié en zone A).	AL323		Défavorable
M. LOUMIERE Michel et Florent, M. DE WATRIGANT pour établissement M. DUPUIS	MESSANGES	demande de classement d'un ERP			Hors PLUi
M. LOURMIERE FLORENT	MESSANGES	densification du quartier Caliot classé N dans futur PLU, en prévision de la loi ELAN	AM 783, 786, 788, 789, 790, 791, 164		Défavorable
PETITEAU	MESSANGES	classer la parcelle en zone d'habitation à ce jour classer en zone artisanale et commerciale - ancienne gare classé sur acte d'achat de 1984 comme usage d'habitation	AB567		Favorable
LAMOLIATE Eric	MESSANGES	rendre constructibles des parcelles pour habitat (dont enfants)	A1 214 et 215		Défavorable
LAMOLIATE Eric	MESSANGES	rendre constructibles des parcelles pour chalets	AL 319, 320, 25, 26, 28		Défavorable



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)		AVIS RENDU suite aux travaux PLUi
société GSD	MESSANGES	zone d'activité SN LAUSSU : rattachement de cette parcelle en zone UE et non zone touristique	AC 188		Favorable
DE LA GRANDIERE Hamelin	MESSANGES	rendre une parcelle zone Ue en zone Uh	AB 1136		Favorable
Mme DOURTHE LARREREON	MESSANGES	changer la destination des parcelles en terrain constructible	AM 178, 658, 659, 699		Défavorable
Mme DAGUERRE Colette	MESSANGES	rendre constructible des parcelles	AA 198, AA 0005		Défavorable
Mme CLUS Marie France	MESSANGES	reclasser une parcelle en zone IIINAa	AB 094		Favorable pour une partie de la parcelle
M. BARRERE Alain	MESSANGES	rendre constructibles une partie ou l'entièreté des parcelles	AL 216, 220, 348, 350		Défavorable
DE LA GRANDIERE Hamelin	MESSANGES	garder constructible les pacelles	AM 160, 403, AL 128, 129, 130		Défavorable
GADOU Thierry	MESSANGES	rendre des parcelles zone NC en zone AU	AM 423, 324, 472		Défavorable
BARRERE Pierre	MESSANGES	reclasser des terrains agricoles en terrains constructibles	AM 655, 656		Défavorable
Indivision PINSOLLE	MESSANGES	changer la destination de la parcelle en terrain constructible	AD 074		Défavorable
SCI LCB M. BARRUCAND CHARLES	MOLIETS ET MAA	autoriser extension de 70 m² de la maison résinier à MAA, classée en N.	AM4		Défavorable
ASL HAMEAU SANS BRUIT	MOLIETS ET MAA	demande possibilité d'extension des maisons existantes (non possible dans le cadre du PLU avec U2A)	AS 74, 78, 84,93,94,99,100,106,107,1		Favorable
M SUHUBIETTE- SARL ADRENALINE	MOLIETS ET MAA	rendre possible la construction d'un hagar/garage pour l'activité de loisir du parc	AW337		Favorable
M. DAVID de VIGNERTE bernard	MOLIETS ET MAA	depuis 2010, rendre constructible terrain dans airial classée en zone N. constructible dans un précédent PLU (années 80)	BL25		Défavorable
DASSE Amélie et GAUTIER Laurent	non précisé	recherche terrain pour monter projet agro-yourte			demande d'informations complémentaires
BLAY René	non précisé	propose d'assouplir les règles d'emprises au sol pour pouvoir avoir une emprise au sol de 50% maximum de la surface du terrain quelque que soit la taille de la parcelle, notamment pour			Recherche d'une densification maîtrisée. Emprises aux sols suivant la typologie du tissu urbain.
M VIGNAL Pierre	non précisé	réglementer l'installation des pompes à chaleur (nuisances sonores...)			Favorable
Géomètre DREVET pour M et Mme SHELLING	ORX	Déclassement de zonage Ap en zone constructible pr maison d'habitation (plus d'usage agricole)	D587		Défavorable
M VIGNOLLE Georges	ORX	passage de 4 terrains en zone A en zone constructible, au Vignaou et au Bos, route des pyrénées	D146, 574, 575		Défavorable
M VIGNOLLE Georges	ORX	classe en zone constructible terrains en zone A (lieu dit du BOS - ancienne D830?)	D852		Favorable
M. NOGUEZ Vincent	ORX	rendre constructible une parcelle en zone N (forêt)	D0216		Défavorable
cabient d'avocat CAZEAU + SCI le Vignaou + Rémi THIEBAULT	ORX	passage en zone constructible	D860, 862, 864		Favorable
LAVAL Jacqueline	ORX	passage en zone constructible	D 593		Défavorable
DEFRIAS Fabien	ORX	constructibilité	D0053		Favorable
DUBEARNES Bruno	ORX	constructibilité	D0204, D0205, D0206		Favorable sur une partie des parcelles
BAYENS Clément et Virginie	ORX	constructibilité	C0707, C0708		Défavorable
DONGIEUX Adrien	ORX	constructibilité	B0512, B0515		Défavorable
DONGIEUX Romain	ORX	constructibilité	B0505, B0510, B0508, B0513		Défavorable
BAUDONNE Laurent	ORX	constructibilité	B0657, C0087, D0035		Défavorable
BAUDONNE Annie	ORX	constructibilité	C0063		Défavorable
DUNOGUIEZ Jean-Claude	ORX	constructibilité	D0483		Défavorable
DESTRIBATS Christiane	ORX	constructibilité	?		Favorable en partie
SANCHEZ Colette	ORX	constructibilité	C0139		Défavorable
DISCAMPS Annie-Frère et sœur	ORX	constructibilité	D1110		Favorable sur une partie de la parcelle
MIREMONT André	ORX	constructibilité	D0789 et D0202		Défavorable
LANUSSE René	ORX	constructibilité	diverses parcelles C et D		voir le plan de zonage
BERRAUTE Didier	ORX	constructibilité	D n° 130-131-150-583-701 , C n° 523-524-525, B		Défavorable
DUNOGUIEZ Alain	ORX	constructibilité	D n° 473		Défavorable
LAPEBIE Jean-Michel	ORX	constructibilité	D n° 1034		Favorable sur une partie de la parcelle
LANDRIEU Philippe	ORX	constructibilité	B n° 153 p		Défavorable
BONNET J-Pierre	ORX	constructibilité	D n° 402		Défavorable
BOURRAS J-Pierre	ORX	constructibilité	D n° 404		Défavorable
LAGEYRE Jacqueline	ORX	constructibilité	B n° 536		Défavorable
DECLAUX Claudine	ORX	constructibilité	B n° 95-97-98-531-533		Favorable sur une partie de la parcelle
GRACIET Jean-Claude	ORX	constructibilité	D n° 697		Défavorable
LARTIGAU Germaine	ORX	constructibilité	D 604		Défavorable
DARGELOUS Christophe ET CAZENAVE Cécile	ORX	constructibilité	B571 J et B 571 K		Défavorable
CAZENAVE et DARGELOS	ORX	constructibilité des parcelles	B 571J et 571K		Défavorable
Mme et M. GELEZ	SAINT GEOURS DE MAREMNE	passage en zone constructible d'une parcelle classée en Ahx	BR13		Défavorable
Mme et M. SABATHIER	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer en Ah, 2 parcelles actuellement en zone A et N	BV42, BW26		Défavorable
Mme et M. FARIA	SAINT GEOURS DE MAREMNE	transformer un hangar de 200 m² en zone constructible pour faire une habitation. Zone actuelle Ahx	BR119		Défavorable
Carrières Laffite	SAINT GEOURS DE MAREMNE	extension carrières LAFITTE, zone NCA à l'Est pour recherche de gisements; Lieu dit COUSINS	AZ11, 15, 16, 17, 42, 43		Favorable
	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructibles 3 parcelles classées en AUhf ou A.	BL15, BZ71, CC42		Défavorable
M. LESBATS JEAN GUY	SAINT GEOURS DE MAREMNE	demande de constructibilité pour 2 terrains en zone A (terres agricoles plus exploitées et transformées en jardin)	CD101 et 44		Favorable
Mme et M. VELOSO	SAINT GEOURS DE MAREMNE	modifier la destination du terrain pr permettre la construction d'un dépôt de stockage artisanal (zone N)	AK65		Favorable
M. DUTREY	SAINT GEOURS DE MAREMNE	demande de constructibilité pour terrain en zone N	BZ 51		Défavorable
M. LADEUIL	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible 2 parcelles auparavant constructible dans le POS (zone N)	BH14 et 15		Défavorable
M. ANTUNES	SAINT GEOURS DE MAREMNE	permettre la construction d'une maison en Nhx	AY33		Défavorable
M. SANGUINET	SAINT GEOURS DE MAREMNE	constructibilité de 2 parcelles situées dans le quartier de la gare , dans le prolongement de zone Uh.	BZ58 et CC41		Défavorable
M. PESQUE Denis	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible une parcelle en zone A	CD53		Favorable sur une partie de la parcelle



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)	AVIS RENDU suite aux travaux PLUi
M. et MME CAPLANNE	SAINT GEOURS DE MAREMNE	passage de zone A en zone constructible de 2 parcelles	BT112, 50	Favorable (BT112) Défavorable (BT50)
MME LALIER et M. BAFFOIGNE	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer en zone constructible 2 parcelles actuellement en zone Ahx	BX 107 et 109	Défavorable
M. BATAILLE Frédéric	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible une parcelle pour construction maison non loin de son siège social	BH9	Défavorable
SANGUINET Frédéric	SAINT GEOURS DE MAREMNE	constructibilité parcelles pour des maisons individuelles	BT 82 et CB38	Favorable
DUTILH Emma et Tiphaine	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible une partie d'une parcelle agricole exploitée	BM19	Défavorable
M. MAZE SENCIER Antoine	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer le 3500 route des monts en zone Nhx + l'immeuble route du poteau en zone artisanale et commerciale + parcelle AA1 en zone de loisir (motocross)	AA1 et AK059-AH061 AK65	Défavorable
SCI YOANIS	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer en zone Uec une parcelle située en zone Uea, afin d'autoriser une division et la construction d'un logement (reprise du commerce par le fils). Caler le tracé de la zone sur le	BD0207	Défavorable
LASSERRE Jeannot et Christiane	SAINT GEOURS DE MAREMNE	passage de zone A en zone constructible d'1 parcelle	BO101	Défavorable
M TEBOURBI Faouzi	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer en constructible 2 parcelles actuellement en zone Nhx	BL12 et 14	Favorable
M. LASSERRE philippe	SAINT GEOURS DE MAREMNE	classer en constructible 1 parcelle actuellement en zone N	BH 21 ou 20	Défavorable
GROCQ Jean Paul	SAINT GEOURS DE MAREMNE	possibilité d'habitation sur zone agricole pour élevage	AX 52	Favorable selon le règlement en zone agricole
BOULAN Jean	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible la parcelle pour maison d'habitation	BM22	Favorable
DUBERNET Bruno	SAINT GEOURS DE MAREMNE	passer de 20% à 30% d'emprise au sol	4 impasse peydecoum	Favorable
PODENCE Enrico	SAINT GEOURS DE MAREMNE	rendre constructible la parcelle	CA 0078	Favorable
DUBERTRAND Aline	SAINT GEOURS DE MAREMNE	constructibilité (actuellement zone A) afin de suppléer à des parcelles de protection incendie inconstructibles	BX 79 et 80	Défavorable
CAZES Michèle	SAINT JEAN DE MARSACQ	classer en zone constructible 1 parcelle actuellement en zone A	B559	Défavorable
Mme et M. LEON	SAINT JEAN DE MARSACQ	rendre constructible une parcelle en zone A pour un porjet de chalets touristiques.	D529	Défavorable suite à analyse environnementale
Mme BENITO Mélanie	SAINT JEAN DE MARSACQ	rendre possible construction d'un atelier artistique (permis accordé en 1972) sur zone No - bâti existant sur la parcelle	B353	Défavorable
Mme MOHR Agnes	SAINT JEAN DE MARSACQ	classer en zone Uhc une partie de la parcelle 142 afin de réaliser une extention bicolimatique de 30m²	C142	Favorable
Mme THOUARY	SAINT JEAN DE MARSACQ	Possibilité de division parcellaire et constructibilité des parcelles	A706, A704, A 858	Favorable
AURY Pierre	SAINT JEAN DE MARSACQ	changement zonage A vers zonage Nt (tourisme)	C802 et 873	Défavorable
BELESTIN Mathieu	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité des parcelles	882,883,884,885,886,887, 972,974	Défavorable
DELVAL Paul	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité de la parcelle	B 944	Favorable sur une partie des parcelles
GABARRUS Alain	SAINT JEAN DE MARSACQ	changement de destination	B291	Défavorable
GABARRUS Maire-Madeleine	SAINT JEAN DE MARSACQ	changement de destination	G100	Défavorable
LAFFITE Thibault	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité	G292,293,296,364,366	Défavorable
LAUGAREIL Jérôme	SAINT JEAN DE MARSACQ	changement de destination d'un local commercial pour faire des logements	D1293	Favorable
NANTES Dominique	SAINT JEAN DE MARSACQ	changement de destination	D1298	Favorable
SECHEER Pierre	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité	A498	Défavorable
THEVENET Jean	SAINT JEAN DE MARSACQ	passer l'ensemble des parcelles en constructible (1238 et 1241)	A1236, 1238, 1239, 1241 (changement de	Favorable sur une partie des parcelles
VIELLE Dominique et Elisabeth	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité	B 805	Favorable
M BALESTIN	SAINT JEAN DE MARSACQ	demande constructibilité dans STECAL	A 973,974, 883,885 et 887	Défavorable
CIMINO-DAMESTOY Benedicte	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité sur un hagar agricole non clôt	C 275 et C 274	Défavorable
M LEBIGRE	SAINT JEAN DE MARSACQ	constructibilité en épaisseur du STECAL	A 1198, 681,679	Défavorable
M. BOISNEL	SAINT MARTIN DE HINX	autoriser le changement de destination en zone Ahx pour faire un gîte en complément de la pension animalière	515	Défavorable
Mme RATEAU et M. LARTIGAU	SAINT MARTIN DE HINX	parcelle pour moitié en zone A : élargir le trait de la zone Uhb sur toute la parcelle	B670	Favorable
Mme PILLOT Suzanne	SAINT MARTIN DE HINX	rendre la parcelle constructible	H1096	Défavorable
Mme MEYRIGNAC Sandrine	SAINT MARTIN DE HINX	passage de zone N à zone constructible ou Nh	H 814,815,816,1039,1137	Défavorable
M. DUFOURG ALAIN	SAINT MARTIN DE HINX	passage de zone N à zone constructible pour construire 2 habitations	H 4,52,53	Défavorable
M. DUFOURG nadine	SAINT MARTIN DE HINX	passage de zone Nhx à zone constructible pour la 326 et en zone A pour la 103 et 105	I 103, 105, 326	Défavorable à la constructibilité Favorable a un zonage A
M. DELOUS	SAINT MARTIN DE HINX	demande de MS : Parcelles en zone UHA (pour commerces/bureaux en RDC) à modifier pour permettre la transformation d'un bâtiment de dépôt en habitation.	H1505 et 1707	Favorable
LAVIELLE Alain	SAINT MARTIN DE HINX	classement en zone constructible de 2 terrains situés au centre bourg (4 logements au nord et 8/10 au sud)	H 747, 748 et G33, 34, 35, 36	Défavorable
Indivision SEOSSE	SAINT MARTIN DE HINX	classement en zone constructible de 3 terrains situés en zone A.	G63, 64, 66	Défavorable
FORGET Laure	SAINT MARTIN DE HINX	classement en zone Aut autorisant les PRL. Projet d'HLL : 4 lodges autour d'un étang	D 292p, 295, 296, 297, 298, 299 300	Favorable
SABAROTS Jean Bernard	SAINT MARTIN DE HINX	passage de zone naturelle en zone agricole d'une parcelle (uniquement 80 ares en chânaie)	C484	Favorable sur une partie de la parcelle
GONZALEZ Christiane et DESTRIBATS Jean Michel	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible 1 parcelle actuellement en zone A pour 3/4 maisons	H16	Défavorable
SABAROTS Jean Bernard	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible 2 parcelles en zone A/ pour 1 ou 2 lots à bâtir	B385 et 386	Défavorable
SABAROTS Jean Bernard	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible des parcelles en zone A pour 1 à 3 lots	C270, 269, C264, C263	Défavorable
M BARADAT	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible les terrains situés en zone Nhx	H 1476 et 1482p	Favorable
DARRORT Marie-Antoinette	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible (actuellement A et Ahx)	G113	Défavorable
DARRORT Marie-Antoinette	SAINT MARTIN DE HINX	classer en zone constructible (actuellement A et Ahx)	G270, 269	Défavorable
M. METGE	SAINT VINCENT DE TYROSSE	Passage d'une parcelle en zone A et N en zone constructible. Réponse défavorable de Tyrosse par courrier et ds le bilan de concertation de la révision du PLU (réduction de la conso foncière)	AH170	Défavorable
MME GRANDMAISON M. EGLI	SAINT VINCENT DE TYROSSE	constructibilité d'1 parcelle en zone A à l'ancien PLU et en zone N au nouveau PLU (demande déjà traitée dans ce cadre ; refus)	AH169	Favorable
M Jean GOUSSE	SAINT VINCENT DE TYROSSE	souhaite que ses parcelles situées en 2AU au PLU passent en AU au PLUi et non en zone N ou A.	AP97 et AP135	Favorable
LAVEILLE Aline et Lilian	SAINT VINCENT DE TYROSSE	constructibilité des terrains agricoles	AH006 AH0014	Défavorable
M. AURIAULT	SAINTE MARIE DE GOSSE	Règlement de la zone Nh sur l'emprise au sol, sur la hauteur, abri en bois, division parcellaire	F566 et 568	Défavorable (568) Favorable pour évolution des règles dans le STECAL
M. HONDELATTE	SAINTE MARIE DE GOSSE	passer en zone constructible une parcelle située en zone N	SA477 et 789	Défavorable
M DAGUERRE Jacques	SAUBION	passer en zone constructible plusieurs parcelles pour y construire un logement	A300, A301, A772	Défavorable
Mme DEBA	SAUBION	demande modification du zonage N pour la constructibilité d'une parcelle	B488	Défavorable
M et Mme MAIONE	SAUBION	extension de la zone économique artisanle du Plach	A707	Défavorable



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)	AVIS RENDU suite aux travaux PLUi
M HOUDET	SAUBION	demande de classement en zone Uhn	435 en partie, 440,1243,1347,1349,1351,	Favorable avec densité maîtrisée
MME BRUNE	SAUBRIGUES	souhaite la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle	AB0533	Défavorable
MARTINS Guillaume	SAUBRIGUES	Changement de zonage vers U	D 1134 (devenue D1451)	Favorable
VADILLO Claudine	SAUBRIGUES	Changement de zonage vers U	A 660, 678	Défavorable
D'HOOP Quentin	SAUBRIGUES	Changement de zonage vers A	AH 104,105, 83	Favorable
SCI LA FARINIÈRE	SAUBRIGUES	Changement de zonage vers U	C 534, 246, 247	Défavorable
BORDONADO Lionel et Marisol	SAUBRIGUES	Changement de zonage vers U		Défavorable
M. et Mme DANGUIN	SAUBUSSE	autoriser la construction d'une maison de 400 m²	A322	Défavorable
Mme DURAND Pascale	SAUBUSSE	passage de terrains agricoles de zone N à zone A pour développer de l'élevage équin	E 228, 229, 230, 231	Favorable
M. CETTOUR eric	SAUBUSSE	rendre constructible 2 parcelles pour maison d'habitation et bungalows pour location saisonnière	A64 et 65	Favorable
DUVERDIER Rémi	SAUBUSSE	classer en zone constructible 1 parcelle actuellement en zone A	A636	Favorable sur une partie de la parcelle
M. HENNEBELLE	SAUBUSSE	classer en zone Uh 1 parcelle actuellement en zone N	E341	Défavorable
Mme CASSOU Sonia	SAUBUSSE	classer en zone constructible 1 parcelle en zone A pour ses 2 filles	D556	Défavorable
MAISONNAVE Claude	SEIGNOSSE	changement du règlement en zone Ue pour permettre un local de gardiennage d'une superficie de 100 m²	AE 25 ?	Favorable à l'habitat dans la zone de mixité des fonctions
MASSE Muriel	SEIGNOSSE	Ouverture à l'urbanisation	AL 71	Défavorable
GIRARD Julian	SEIGNOSSE	Ouverture à l'urbanisation	AC 113, AB 163	Défavorable
DUBOY Michel	SEIGNOSSE	construction piscine	H 369	Favorable
DOSBA Frédéric et Francis	SEIGNOSSE	Ouverture à l'urbanisation	AC 13	Défavorable
JOBBE-DUVAL Frédéric LAFFONTAN Marie-Christine	SEIGNOSSE	Ouverture à l'urbanisation	BI 4	Défavorable
LAGOAS Cécilia	SEIGNOSSE	Construction d'une habitation pour résidence principale	AD 129	Favorable
Avocat BAULIMON pour Mme SUSSAN	SEIGNOSSE	Suppression de l'EBC en vue de rendre la parcelle constructible	AD 9	Favorable
HOLZER Béatrice sur propriété de la Commune de Seignosse	SEIGNOSSE	extension de l'aire naturelle de camping, en vue de l'implantation	BA 6	Défavorable
BOIS Jean-Jacques FILLION Patricia	SEIGNOSSE	batiment agricole lié à un élevage d'anatidés + chambres d'hotes	AC 5, AC9, AC 10	Favorable pour un classement en zone A
BOIS Jean-Jacques BOIS Marcel	SEIGNOSSE	partage successoral / plus-value foncière liée à la constructibilité	AC 120	Favorable
M. GUITARD	SEIGNOSSE	traitement qualitatif des clôtures, utilisation de certains matériaux (bois) et solutions anti-bruit sur des axes routiers à forte circulation		voir règlement
ABDEL Karim pour Société Capfun	SEIGNOSSE	création d'un PRL et extension du camping ou classement en zone de loisir (installations légères)	AE 58	Défavorable pour une extension du camping Favorable pour des aménagements légers réversibles (dont parcours sportif)
ESTIVALS Jacqueline	SEIGNOSSE	Ouverture à l'urbanisation	A 69	Défavorable
BOUE Jean-Pierre MIRAKIAN Irène	SEIGNOSSE	programme immobilier	AN 125	Défavorable
VILLENAVE Frédéric	SEIGNOSSE	Construction de logement ("chalets") pour hébergement des employés saisonniers	H 356, H 358	Favorable sous conditions de la loi littoral
BLONDEEL Jan	SEIGNOSSE	construction d'un PRL	BB 9 ?	Défavorable
LARUE Julien et WYSEURE Pamela	SEIGNOSSE	extension de 80 m² + modification des règles de recul + possibilité d'implanter une piscine	H360 à 368 et A363-364,367, 370, 371 à 373	Applications des règles des zones naturelles et de la loi littoral
DUC Yannick	SEIGNOSSE	Régularisation de travaux de clôtures (hauteur et matériaux)	AP 36	voir le règlement
DARRIGADE Jean-Claude Indivision Darrigade	SEIGNOSSE	constructibilité d'une partie de la parcelle	AO 9	Défavorable
CAROFF Céline	SEIGNOSSE	Construction d'une habitation pour résidence principale	AE 132	Favorable
GIRARD-REYDET Pascale Consorts MUSSMANN	SEIGNOSSE	rendre constructible la parcelle pour en détacher un terrain à bâtir	AE 1	Défavorable
SINAN Xavier (SEPP)	SEIGNOSSE	Besoin d'augmentation de la surface de stockage > possibilité d'augmenter les emprises au sol ?	AH 269	Défavorable
BUISSON Marc LASSERRE Jeanette	SEIGNOSSE	création de lots à bâtir	AE 67/68	Défavorable
RAILLARD Christophe	SEIGNOSSE	projet d'exploitation agricole, volonté d'un classement en zone agricole	AE 148	Favorable
Cabinet Lartigau Expertise pour Mme FERROU	SEIGNOSSE	rendre constructible une parcelle située en zone A, secteur Martichot	AC 247	Défavorable
NEAUME Patrick	SEIGNOSSE	supprimer les surfaces de plancher maximales autorisées par lot sur la ZAC du Golf	BN 191	Hors PLUi
GOURSSOL Stéphane	SOORTS HOSSEGOR	Se questionne sur le maintien de la zone AU sur le lieu dit les "champs d'angresse" pouvant présenter des enjeux environnementaux. Pourquoi ne pas utiliser les espaces de parkings tels		Le parking de la braderie ne fait pas partie des zones identifiées comme potentiellement urbanisables dans les prochaines années. Les champs d'Angresse
MELNITCHENKO/JEAN-CHARLES	SOORTS HOSSEGOR	Demande de classement d'une parcelle Nf en zone UCB	AW 254	Favorable
MRAZEK JEROME	SOORTS HOSSEGOR	Demande d'agrandissement de la zone UE pour une extension mesurée de l'activité commerciale pour du stockage	AW 255	Défavorable
BARON Marie Thérèse	SOORTS HOSSEGOR	Demande de classement d'une parcelle classée en AU2 en UCB	AX 65	Défavorable
DUNOGUIER Denise	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AS 75	Défavorable
Eric REHE	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 114	Maintenu en zone AU fermée
Brigitte REHE	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 114	Maintenu en zone AU fermée
Didier FONTAGNE	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 112	Maintenu en zone AU fermée
GAUTHE Eliane et Guy	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 113 et AT 124	Maintenu en zone AU fermée
LAFOURCADE Alain et Geneviève	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 132, AT 80 et AT 141	Maintenu en zone AU fermée
CARRERE Simone et Jean Pierre	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 79, AT 139, AT 96	Maintenu en zone AU fermée
VILLENAVE / HOURCADE Marguerite	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 188	Maintenu en zone AU fermée
BARON Marie Thérèse	SOORTS HOSSEGOR	Demande de classement d'une partie d'une parcelle classée en AU2 en UCB	AX 65	Défavorable
GELEZ Agnès et Jean Marie	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 123	Maintenu en zone AU fermée
RADANNE-LAMAINIERE Dominique	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 138	Maintenu en zone AU fermée
LANNEMAJOU Jean François	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 119	Maintenu en zone AU fermée



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)	AVIS RENDU suite aux travaux PLUi
DUNOYER Muriel et Jean-Denis	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 118	Maintenu en zone AU fermée
NAVARRE Catherine et Charles Henry	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 157	Maintenu en zone AU fermée
LAFOURCADE Philippe et Angeline	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 187 et AT 158	Maintenu en zone AU fermée
CASTETS Sylvie	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 102 et AT 78	Maintenu en zone AU fermée
CARRERE Marie Jeanne	SOORTS HOSSEGOR	Souhait de rendre constructible la parcelle	AT 79, AT 139, AT 180	Maintenu en zone AU fermée
VERBIZIER Guillaume	SOORTS HOSSEGOR	Modification du règlement article Ub7	AV 36	Défavorable
SAS CAPCEAN / MRAZEK JEROME	SOORTS HOSSEGOR	Demande d'agrandissement de la zone UE	AO 25, 24 et 26	Défavorable
LAFITAU Bruno	SOORTS HOSSEGOR	Demande de rendre constructible sa parcelle		Défavorable
BOCQUET Philippe	SOORTS HOSSEGOR	Demande de rendre constructible sa parcelle	AV 314	Favorable pour une zone AU fermée
ROBARDEY Christian	SOORTS HOSSEGOR	Possibilité installation panneaux solaires (site SPR)		Hors PLUi; Le SPR est une servitude d'utilité publique.
MME LOSTE Nathalie	SOORTS HOSSEGOR	Reconsidérer le SPR suite a permis accordé		Hors PLUi; Le SPR est une servitude d'utilité publique.
M. MONIAK	SOUSTONS	permettre la division parcellaire en zone Nh	AR25,27, 95	Défavorable
M LAURIER	SOUSTONS	rendre construction possible une résidence de logements avec commerce et pôle médical en rdc sur une zone UE actuelle	AI0621 ou AI834	Défavorable
M TOUSIS Didier - pour école NIDAU	SOUSTONS	autoriser changement de destination et extension (40 à50 m2) du bâtiment pour école alternative en zone naturelle	AK67	Favorable
MME COMELLAS	SOUSTONS	rendre possible le changement de destination de 2 bâtiments agricoles pour de l'habitat	?	Défavorable
BISENSANG	SOUSTONS	rendre constructible parcelle agricole du PLU pour faire nouvelle habitation ou extension de son habitation principale - 10 route chemin du cacahou	BD0067	Maintien d'une zone agricole
DUPRAT Annie pour famille DUPRAT	SOUSTONS	évolution du zonage des parcelles car pourraient s'apparenter à des dents creuses pour constructibilité. Demande justification du zonage N.	BK 152,153,154 et AK125,299,300,301,298	Défavorable
M DELPAS Etienne	SOUSTONS	classer en zone constructible les terrains situés en zone NA	AN 94, 96, 213 et 215	Défavorable
PONS Géraldine	SOUSTONS	Construction d'un 2e logement	AS 153, 148, 150, 155 – 5000m²	Défavorable
PINSOLLE Daniel	SOUSTONS	Nh	AS 437p	Défavorable
BATTAULT Guy	SOUSTONS	N	AP 336	Favorable
GAY Bertrand	SOUSTONS	Nh	AM 140, 143	Défavorable
CASTETS Daniel	SOUSTONS	Nh	AR 185	Défavorable
LESGARDS Pascale et MORA Jean-Noel	SOUSTONS	Nh	AK 313 et 311	Défavorable
LOUBERE Brigitte	SOUSTONS	constructible	BP 75	Défavorable
LA PENU Jacques	SOUSTONS	constructible	AP 124 - 6495m²	Défavorable
MATHON Thérèse	SOUSTONS	constructible	AI 861	Défavorable
DURIEZ Lydie	SOUSTONS	Classement d'un pin parasol	AC 968	Défavorable
DOUSSY Georges	SOUSTONS	constructible	BY 80p	Défavorable
ORPI - Pierre LAUDOUAR	SOUSTONS	2 terrains constructibles	AP 163 - 16500m²	Défavorable
GUINOT Elisabeth et PALEIX Dominique	SOUSTONS	1500 m² constructibles	AT 536	Défavorable
ETCHART Guy	SOUSTONS	constructible	AW 264, 174, 266, 240	Défavorable
DELEST Régis	SOUSTONS	constructible	AO 143	Défavorable
VIGNALOU Garance et LAJARDIE Romaric	SOUSTONS	UD pour projet maraîchage	AH 329	Défavorable
MORESMAU Evelynne	SOUSTONS	constructible	AD 939 - 5424 m²	Défavorable
BAZIET Charles	SOUSTONS	constructible	AT 402, 401 et 399	Défavorable
CAYON Mercédès	SOUSTONS	Réduire l'EBC pour détacher des terrains	AC 113, 114 et 115	Défavorable
AIZCORBE Céline	SOUSTONS	UD	BL 578 - 1725 m²	Favorable
REBU Guy	SOUSTONS	Constructible	BT 188, 189, 45, 190, 191 et 192	Défavorable
PONTNEAU Isabelle	SOUSTONS	Constructible	AS 274, 277 et 278	Défavorable
M et Mme BUC	SOUSTONS	N	AW 173, 21, 246	Défavorable
MEDINA Anne-Lise	SOUSTONS	N	AX 199, 202, 204 et 208	Favorable
Indivision D'ARGAIGNON	SOUSTONS	UD	AD 269, 283, 284, 286 et 565 et 776	Défavorable
COIS Laure	SOUSTONS	N	AP 351, 352 et 354	Favorable
LAMARQUE Aline	SOUSTONS	Constructible	CP 36	Favorable
PONTNEAU Suzanne	SOUSTONS	Stecal	AS 59 et 325p	Défavorable
ROSENBERG Philippe et ARSENAL Grégory	SOUSTONS	N	BT 168	Favorable
MACEDO Georges	SOUSTONS	N	BT 213, 215, 217 et 218	Favorable
MORESMAU Adeline	SOUSTONS	Stecal	AS 59 ou 191 ou 188p	Défavorable
LONGIS Bernadette	SOUSTONS	N	CD 233 et 235	Favorable
LAVIGNE	SOUSTONS	U habitat	AI 637	Défavorable
KERLOC'H	SOUSTONS	U habitat	AI 551, 552, 736p et 550p	Défavorable
CAPDEPUY Jean Marie	SOUSTONS	Stecal	AR 54, 55 et 128	Défavorable
GOUSSE Jean Michel	SOUSTONS	U avec possibilité construction en retrait de l'alignement	AI 561 et 564	Favorable sur une partie des parcelles
BARRERE Jean Pierre	SOUSTONS	900 m² en U ou stecal	AL 163 et 165	Défavorable
DUPIN BARRERE Jean Luc	SOUSTONS	1 800 m² en U ou stecal	AM 3	Défavorable
POMMIEZ Nicole	SOUSTONS	U	AI 539 et 541 - BK 28	Défavorable
SCI Sylmarc	SOUSTONS	Stecal	CS 365, 369, 370 et 372 – 3359 m²	Défavorable
DE SAINT MARTIN Mathilde	SOUSTONS	Déclassement partiel de l'EBC	AH 59, 60, 91 et 92	Défavorable
LABOILLE - MORESMAU	SOUSTONS	renovation d'un bati	AW 60, 83 à 85, 91, 93 à 100, 102, 148, 189, 190,	Favorable



NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)	AVIS RENDU suite aux travaux PLUi
MONCLA Yves	SOUSTONS	PRL / camping	AO 47 à 49	Défavorable Favorable pour rénovation de la maison
LOUBERE Brigitte	SOUSTONS	Constructible	BP 75	Défavorable
BOUHAIN Jean	SOUSTONS	Décaler l'EBC - Pont de Jouan	?	Voir la carte des EBC (Trame Verte et Bleue)
CASTAIGNOS Alain	SOUSTONS	Nh	AE 110	Défavorable
CASTAIGNOS Alain	SOUSTONS	UDa	AE 117	Défavorable
ETCHARD Guy	SOUSTONS	Constructible	AW 174, 240, 264 et 266	Défavorable
NAGOUAS Denis	SOUSTONS	N sur une bande de 4 m	CD 232 et 236	Favorable
CAMPISTRON Francis	SOUSTONS	Constructible	AP 21	Défavorable
CASTAIGNOS Alain	SOUSTONS	1 AU	AE 117	Défavorable
LABOILLE MAURESMAU	SOUSTONS	Créer gîte dans bâtiment artisanal	BE 203	Défavorable
CIENCIEWIEZ Sébastien	SOUSTONS	Constructible	AS 24 et 26	Défavorable
GUERIN Anne Marie	SOUSTONS	Constructible	BX 292-293-306 à 308	Défavorable
OWEN Rhiannon	SOUSTONS	Projet eco lodges	AT 556 et 558	Favorable
Odette et Thierry BENESENES	SOUSTONS	N	BP 95-187-189	Défavorable
FAYE-RUBERT Isabelle	SOUSTONS	Constructible	BM 211, 221, 249, 252,257,258,259, 261	Défavorable
PEYPOUDAT Jean Jacques	SOUSTONS	Constructible	AE 78	Défavorable
LAVIELLE Pierre	SOUSTONS	Na	BR 142	Règles liées à l'identification d'un Aerial
MARSACQ Alain	SOUSTONS	Déclassement loi paysage	AB 238	Favorable
CAZENAVE Odette	SOUSTONS	Camping de bathurt	BO 12,14,15, 13p, 23p	Favorable
MAJIN Thibaut	SOUSTONS	Constructible	BM 249 et 252	Défavorable
VENDRYES Barthélémy	SOUSTONS	A	BR 127	Favorable
LAPENU Christine et Pierre	SOUSTONS	Surface terrain plus petite	AP 170, 171 et 172	Hors PLUi
RIGAUT Didier	SOUSTONS	UD	AD 713	Défavorable
ST GEOURS Jean Rémy	SOUSTONS	évolution zonage agricole pour terrains constructibles	AD 940,941,942,943,1022,102	Défavorable
M. LAFITTE pour Les Transports du MARENSIN	TOSSE	classer en constructible parcelles en zone A	AI110, 114, 141, 143	Défavorable (141 et 110) Favorable (143 et 114)
DUVICQ Véronique	TOSSE	rendre constructible parcelle 326,325,308 dans leur totalité	AI326, AI325,AI308	Défavorable
LAVEILLE projet D'INCAU	TOSSE	changement du zonage agricole et bout de zone N pour aménagement d'un projet de golf avec constructions.	AD135, 136, 137, 138, 118, 119, 141	Favorable
M. LAFITTE pour Les Transports du MARENSIN	TOSSE	rendre constructible parcelle classée en zone N	AT45	Défavorable

Les avis rendus sur chaque demande ont été motivés par :

- Le respect du Code de l’Urbanisme et de la loi Littoral ;
- L’objectif fixé de privilégier la constructibilité en continuité de l’urbanisation existante, proches de centres bourgs et centre-ville, dans les dents creuses, et dans des secteurs d’habitation denses desservis par les réseaux ;
- La volonté de modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- La compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD du PLUi ;
- La protection des biens et des personnes face aux risques ;
- La préservation d’enjeux environnementaux telles que les continuités écologiques ; les cours d’eau, les réservoirs de biodiversité ; les zones humides...
- La préservation du patrimoine bâti et paysager ;
- La volonté de maintenir des espaces verts dans le tissu urbain ;
- L’ambition de garantir une densification maîtrisée du tissu urbain ;
- La nécessaire maîtrise du foncier nécessaire à des projets d’aménagement public
- La rectification d’erreurs matérielles.

Les avis rendus dans le cadre du bilan de la concertation ne sont pas opposables. Ils sont des indicateurs sur les choix opérés dans le projet de PLUi au regard de l'ensemble des enjeux identifiés.
Afin de se renseigner sur l'ensemble des dispositions envisagées sur une parcelle, consulter les documents réglementaires du projet de PLUi arrêté.

OBSERVATIONS CONSIGNEES DANS LES REGISTRES

Envoyé en préfecture le 22/07/2019
Reçu en préfecture le 22/07/2019



ID : 040-244000865-20190711-20190711D01-DE

REGISTRE	NOM DU DEMANDEUR	COMMUNE CONCERNEE	NATURE DE LA DEMANDE	LOCALISATION (référence cadastrale)	Avis
MACS	LESBATS Jean Marie et Frédérique	ANGRESSE	changement de zonage pour constructibilité	C936, C 937 et C 938	Défavorable
MACS	Groupement d'Intérêt Commun pour la Protection du Pignada (GICPP)	MOLIETS ET MAA	vigilance sur la préservation des espaces verts sur les terrains envisagés comme constructibles dans le quartier + au respect de la loi littoral sur le secteur de la plaine des sports déclarée constructible au PLU.		Pris en compte. PLUi compatible avec le SCoT.
MOLIETS	Hameau sans bruit	MOLIETS ET MAA	évolution du zonage U2A en cohérence avec les parcelles à proximité	Quartier du Hameau sans bruit	évolutions du zonage au PLUi. Cf réponse tableau 1 sur l'évolution des emprises au sol
SAUBION	HOUDET Christian		demande à voir le projet de PLU		mis à disposition du projet après l'arrêt du PLUi
SEIGNOSSE	CAPDEVIELLE Claude	SEIGNOSSE	evolution du règlement permettant des annexes plus spacieuses (+ de 10m2) et préciser "sans fenêtre"	<i>absence de référence cadastrale</i>	voir les évolutions de règles d'emprises au sol pour calcul de la superficie des annexes possibles
SOUSTONS	TOUZANI	MACS	Cf Contributions, p°16 du Bilan de Concertation		Cf réponses p°16 du Bilan de Concertation
SOUSTONS	BLAY	MACS	évolutions des emprises au sol dans la limite de 50% de la parcelle pour favoriser la rénovation de l'habitat		Des emprises aux sols autorisées globalement plus importantes mais différenciés suivant les secteurs des communes
HOSSEGOR	LE TAVERNIER JP M PAGEZY Franck	SOORTS HOSSEGOR	réexaminer la réglementation/application des règles du SPR suite à un permis accordé		SPR est une servitude d'utilité publique. PLUi et le SPR sont deux documents distincts. Une évolution du SPR s'envisage indépendamment du PLUi; Le PLUi retranscrit les règles du SPR.