



Rapport de la commission d'Enquête Publique

Annexe à la délibération approuvant le PLUi de la
Communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-
Sud en date du 27/02/2020

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD**

ENQUETE PUBLIQUE **Projet d'élaboration** **du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Valérie BEDERE Présidente
Patrick GOMEZ Commissaire Enquêteur
Pascal MONNET Commissaire Enquêteur

Sommaire

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES	5
1.1. Préambule	5
1.2. Objet de l'enquête.....	5
1.3. Cadre juridique de l'enquête	5
1.4. Nature et caractéristiques du projet	5
1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	17
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
2.1. Désignation de la commission d'enquête	18
2.2. Concertation préalable à la procédure d'enquête	18
2.3. Modalités de l'enquête.....	20
2.4. Information effective du public.....	21
2.5. Déroulement de l'enquête publique	25
2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres	26
2.7. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	26
2.8. Relation comptable des observations	26
3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES.....	29
3.1. Avis des personnes publiques et organismes associés.....	29
3.2. Observations du public orales ou écrites	46
3.3. Réponse de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.....	46
3.4. Traitement des observations par la commission d'enquête	47
3.5. Analyse thématique des observations	50
3.6. Analyses et avis de la commission d'enquête sur les observations du public	87
4. ANNEXES DU RAPPORT – documents joints séparés	299

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE.....	303
1.1. Préambule	303
1.2. Objet de l'enquête.....	303
1.3. Cadre juridique de l'enquête	303
1.4. Caractéristiques du projet	303
1.5. Déroulement de l'enquête publique	304
2. CONCLUSIONS ET AVIS	306

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD**

ENQUETE PUBLIQUE **Projet d'élaboration** **du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

DOSSIER A **Rapport sur l'enquête publique**

Valérie BEDERE Présidente
Patrick GOMEZ Commissaire Enquêteur
Pascal MONNET Commissaire Enquêteur

DOSSIER A : Rapport sur l'enquête publique

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Par délibération du 17 décembre 2015, le conseil communautaire de Marenne Adour Côte-Sud a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal. Par délibération du 11 juillet 2019, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS).

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment les articles L.151-1 et suivants, relatifs au plan local d'urbanisme, les articles L.153-11 et suivants, relatifs à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, ainsi que les articles L.153-19 et suivants relatifs à l'enquête publique.
- Le code de l'environnement notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique.

Par arrêté du 30 octobre 2019, le Président de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud - *Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique.*

1.4. Nature et caractéristiques du projet

Les éléments suivants sont extraits du rapport de présentation.

1.4.1. Le porteur du projet

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), créée le 21 décembre 2001, a la compétence en matière d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour l'ensemble de son territoire.

Elle porte à ce titre le présent projet.

Un groupement de trois structures a accompagné MACS dans l'élaboration de son PLUi :

- CITADIA : cabinet d'urbanistes - En charge de la production des pièces du dossier.

- EVEN CONSEIL : cabinet d'environnementalistes, écologues et paysagistes - En charge de l'évaluation environnementale.
- ELIOMYS : bureau d'études spécialisé dans l'écologie - En charge notamment de la trame verte et bleue et de l'expertise des zones humides.

1.4.2. Le contexte d'élaboration du projet

Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis le 04 mars 2014. Le périmètre du PLUi est identique à celui du SCoT.

22 communes possèdent un plan local d'urbanisme (PLU), dont 4 sont « grenellisés »¹. Messanges est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS).

L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2015. Une charte de gouvernance a été adoptée, afin de définir les modalités de travail entre MACS et les communes membres.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'appuie sur les enjeux identifiés à l'issue d'une analyse du contexte (2^e semestre 2016) et de la réalisation d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Le PADD expose ainsi les choix politiques d'aménagement et de développement retenus par les élus.

Ses orientations générales ont été débattues en conseil communautaire le 17 mars 2017, puis la version finalisée le 06 décembre 2018 et le 31 janvier 2019.

La définition des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), puis l'élaboration du règlement et du zonage se sont déroulées en 2018 et durant le 1^{er} semestre 2019.

Le conseil communautaire a approuvé le 11 juillet 2019 le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi, puis l'a transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et aux communes du territoire.

1.4.3. Le périmètre territorial du projet

a) Généralités

Le territoire

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) se situe au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, sur la côte aquitaine dans le sud-ouest du département des Landes.

Son territoire s'étend sur une superficie totale d'environ 60.000 hectares (600 km²) et comprend **23 communes** (cf. figure 1), dont **8 communes** sont concernées par la loi Littoral² :

Angresse - Azur - Bénese-Maremne - Capbreton - Josse - Labenne - Magescq - Messanges - Moliets-et-Mâa - Orx - Saint-Geours-de-Maremne - Saint-Jean-de-Marsacq - Saint-Martin-de-Hinx - Saint-Vincent-de-Tyrosse - Sainte-Marie-de-Gosse - Saubion - Saubrigues - Saubusse - Seignosse - Soorts-Hossegor - Soustons - Tosse - Vieux-Boucau Port d'Albret.

La population était estimée en 2016 à **64.493 habitants** (donnés INSEE) :

- Les villes de Saint-Vincent-de-Tyrosse, Capbreton, Soustons représentent environ 39% de la population du territoire.
- Les communes de Labenne, Seignosse et Soorts-Hossegor accueillent 21% de la population.

¹Azur, Labenne, Magescq, Saint-Vincent-de-Tyrosse.

²Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Mâa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau.

Durant la saison estivale, le dossier précise que la population de MACS peut atteindre 300 000 habitants.

Le maillage économique

Le dossier indique que le territoire s'appuie sur l'armature des zones d'activités économiques (ZAE) inscrites aux SCoT (*document 1.1. Diagnostic - Pages 42-43*), réparties en trois groupes :

- les espaces d'activités d'intérêt régional (dont la surface est supérieure à 50 ha) ;
- les espaces d'activités structurants (dont la surface est d'au moins 3 ha) ;
- les espaces d'intérêt local (dont la surface est inférieure à 3 ha).

Le territoire comprend ainsi 950 ha de zones d'activités économiques (ZAE) :

- 4 ZAE communautaires (22 ha)³ ;
- 23 ZAE communales.

La gestion des eaux usées

Le territoire dispose de 17 stations d'épuration (STEP) pour une capacité totale maximale de 161 250 Equivalents-Habitants (EH) durant l'année et 257 550 EH en haute saison.

Le dossier précise que 6 STEP seront saturées⁴ si elles accueillent la population envisagée (*document 1.3 Evaluation des incidences - Page 190*).

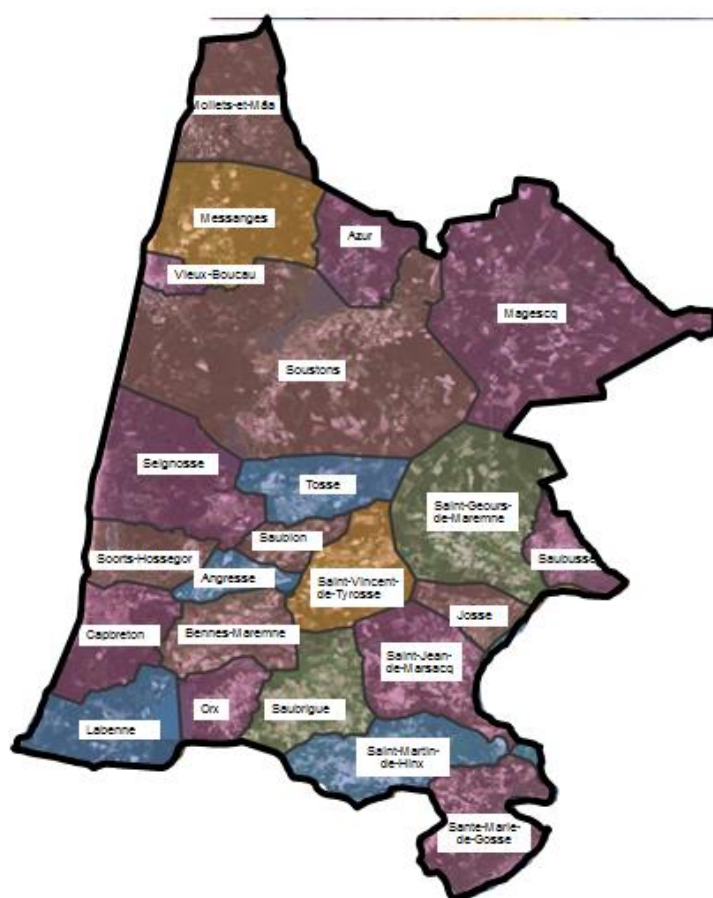


Figure 1 - Le territoire de la communauté de commune Maremne Adour Côte-Sud

³Josse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Seignosse, Tosse.

⁴Orx, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubusse, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saubion.

b) Cadre environnemental général du territoire

La biodiversité

- **Zonage réglementaire et d'inventaire**

Selon le dossier (*doc. 1.1, pages 132-133*), le territoire est concerné par :

- 14 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I.
- 5 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II.
- 3 zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO).

- **Sites protégés**

Selon le dossier (*doc. 1.1, page 134*), le territoire est concerné par 12 sites Natura 2000 :

- 3 zones de protection spéciale (ZPS) : *Barthes de l'Adour - Courant d'Huchet - Domaine d'Orx*.
- 9 zones spéciales de conservation (ZSC) : *Barthes de l'Adour - Dunes modernes du littoral landais* (de Mimizan Plage à Vieux-Boucau, de Vieux-Boucau à Hossegor, de Capbreton à Tarnos) - *L'Adour - Zones humides* (associées au marais d'Orx, étang de Léon, arrière-dune du Marensin, Moliets-la Prade-Moisans).

- **Espaces particuliers**

Des espaces sont concernés par des mesures de gestion particulière :

- Les réserves naturelles nationales du *Marais d'Orx*, de *l'Etang Noir* et du *Courant d'Huchet*.
- Les cours d'eau classés.
- Le *marais d'Orx* inscrit au titre des sites RAMSAR.

Les paysages

Selon le dossier (*doc. 1.1, pages 124 à 126*), le territoire compte :

- 12 monuments protégés au titre des « Monuments Historiques » (11 inscrits et 1 classé).
- Un site patrimonial remarquable (SPR) concerne la commune de Soorts-Hossegor, qui constitue une servitude d'utilité publique.
- 165 zones de protection archéologique.
- 8 sites inscrits (dont celui des étangs landais) et 4 sites classés (uniquement des sites aquatiques).

- Principales caractéristiques des communes

Communes	Surface (en ha)	Population (2016)
ANGRESSE	768	1994
AZUR	1 694	818
BENESSE-MAREMNE	1 869	3 010
CAPBRETON	2 175	8 753
JOSSE	948	843
LABENNE	2 448	6 353
MAGESCQ	7 712	2 106
MESSANGES	3 400	965
MOLIETS-ET-MAA	2 766	1 162
ORX	1 189	608

ST-GEOURS-DE-MAREMNE	4 290	1 166
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2 640	2 631
ST-MARTIN-DE-HINX	2 654	1 567
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	2 548	7 630
STE-MARIE-DE-GOSSE	2 098	1 407
SAUBION	780	1 381
SAUBRIGUES	2 144	1 391
SAUBUSSE	1 053	1 101
SEIGNOSSE	3 509	3 870
SOORTS-HOSSEGOR	1 451	3 701
SOUSTONS	10 038	7 696
TOSSE	1 794	2 734
VIEUX-BOUCAU	425	1 606
TOTAL	60 393	64 493

1.4.4. Le projet

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois un document stratégique, qui traduit l'expression du projet politique et d'aménagement du territoire sur les **dix prochaines années (à l'horizon 2030)**, et un outil réglementaire qui fixe les règles et les modalités de mise en œuvre du projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire.

Le dossier précise que le PLUi est la déclinaison des orientations du SCoT.

La communauté de communes MACS considère cependant ce PLUi « *comme un document perfectible. Il est une première étape, et n'harmonise pas encore la totalité des règles et orientations* ». La MACS estime que « *certaines spécificités pourraient à terme être traitées avec d'autres outils, mais le temps a manqué pour permettre la maturation de ces évolutions. Ce PLUi sera sans nul doute révisé rapidement, pour aller plus loin dans la démarche d'intégration mais aussi pour tenir compte de projets en cours de clarification* » (doc. 1.2 -Justification des choix - Page 10).

a) Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation d'une part, sa traduction réglementaire assurée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique d'autre part.

Il traduit un projet global de territoire en matière d'urbanisme, de déplacements, d'économie et d'habitat, en :

- définissant les **orientations générales** retenues par la communauté de communes MACS ;
- précisant les **objectifs** pour chacune de ces orientations générales.

Consciente de la forte attractivité de son territoire, la communauté de communes entend « *concilier un projet d'accueil et de développement avec la préservation des espaces naturels, forestiers et marins qui est sa marque de fabrique* », tout en « *accompagnant la saisonnalité inhérente au développement du territoire* ».

Dans ce cadre, le PADD se décline selon **quatre axes** :

- **Axe 1** : Se développer de manière équilibrée et durable.
- **Axe 2** : Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique.

- **Axe 3** : Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale.
- **Axe 4** : Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale.

Il définit ensuite pour chacun des quatre axes des **orientations**, assorties d'**objectifs**, pour certains chiffrés :

Axe 1

En matière d'urbanisme :

Orientation 1.1

« Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée » :

- de manière équilibrée sur le territoire, selon un réseau de centralités ;
- en économisant le foncier ;
- en définissant une densité adaptée.

Objectifs chiffrés :

- 3 pôles historiques (Capbreton/Soorts-Hossegor - Soustons - Saint-Vincent-de-Tyrosse et 2 pôles émergents (Labenne - Saint-Geours-de-Maremne).
- Modérer d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes (16 % en intégrant le développement touristique de Tosse).
- Réaliser 30 % du développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie.
- Densité moyenne de l'ordre de 20 logements/hectare (au lieu de 15 les années précédentes).

En matière d'habitat :

Orientation 1.2

« Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle », en :

- veillant à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande ;
- garantissant les parcours résidentiels par une politique foncière adaptée ;
- assurant un environnement urbain de qualité.

Objectifs chiffrés :

- Produire environ 900 logements par an.
- Passer le taux de logements sociaux de 5 % à 7 %.

En matière d'environnement :

Orientation 1.3

« Tendre vers un territoire autonome en énergie », en :

- concevant des tissus urbains et des bâtiments économes en énergie en y intégrant des facteurs climatiques ;
- réduisant l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et en développant en parallèle des alternatives ;
- favorisant le développement des énergies renouvelables.

Objectifs chiffrés :

- Diviser par 2 la consommation d'énergie primaire d'ici 2050.

En matière de risques et de nuisances :

Orientation 1.4

« Limitier l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances », en :

- organisant le développement territorial en tenant compte des risques littoraux et de leurs potentielles évolutions au regard du réchauffement climatique ;
- préservant les personnes et les biens exposés aux risques.

Axe 2

En matière de développement économique :

Orientation 2.1

« Décliner la stratégie du territoire de la communauté de communes en termes de développement économique et de création d'emplois », en :

- offrant des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises ;
- privilégiant une plus grande densité et qualité environnementale des espaces économiques ;
- accompagnant et diffusant l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral ;
- valorisant le réseau de liaisons douces comme atout touristique.

En matière d'agriculture :

Orientation 2.2

« Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts) ».

En matière de commerces :

Orientation 2.3

« Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles », en :

- s'appuyant sur les zones d'aménagement commerciales (ZACOM) pour assurer le rayonnement et l'attractivité commerciale au-delà du territoire ;
- favorisant l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques ;
- confortant l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce des centres villes.

Axe 3

En matière de qualité paysagère :

Orientation 3.1

« Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux ».

En matière d'urbanisme :

Orientation 3.2

« Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire », en :

- structurant les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage ;

- proposant un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale.

En matière d'environnement :

Orientation 3.3

« Protéger les continuités écologiques, gages de qualité ».

Orientation 3.4

« Gérer durablement la ressource en eau », en :

- gérant durablement la qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable ;
- proposant un développement urbain en cohérence avec les capacités du territoire à le recevoir ;
- s'engageant dans une gestion globale de l'eau.

Axe 4

En matière de mobilité :

Orientation 4.1

« Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage », en :

- mettant en place les conditions de l'intermodalité ;
- favorisant le développement des modes doux (vélos, piétons), des transports collectifs et des offres solidaires (covoiturage, rézo pouce).

Orientation 4.2

« Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire », en :

- proposant un développement urbain favorisant les mobilités alternatives à la voiture ;
- confortant la fluidité des déplacements automobiles.

En matière d'équipements et de services :

Orientation 4.3

« Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire », en :

- disposant d'une offre de services et d'équipements, facilement accessible pour une majorité d'habitants ;
- anticipant le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique ;
- soutenant la desserte numérique du territoire.

b) Scénario de développement

Le projet, en lien avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT), envisage d'accueillir **16 500 habitants** supplémentaires par rapport à 2016, pour atteindre environ **81 000 habitants** à l'horizon 2030.

Le dossier précise que « *cet objectif démographique est sous-tendu par une maîtrise de la croissance démographique du territoire avec un taux de croissance annuel de **1,8 %** sur la période 2012-2030 retenu par le SCOT* ». Il précise également que cet objectif est inférieur au scénario « au fil de l'eau » permettant un développement à hauteur de 90 000 à 95 000 habitants.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessiterait la construction d'environ **11 500 logements** (avec un ratio de 1,45 habitant par logement construit), dont environ **2 100 logements sociaux**.

Le bilan capacitaire des zones AU est de 4 700 à 4 800 logements, celui des zones U en densification de 4 200 logements (*document 1.2 Justification des choix - Pages 275 et 276*).

Ces objectifs sont synthétisés dans le tableau suivant (*document 1.2 Justification des choix - Page 276*) :

Communes	Croissance démographique (jusqu'en 2030)	Nb total d'habitants (en 2030)	Nouveaux logements prévus
ANGRESSE	400	2 394	276
AZUR	119	937	82
BENESSE-MAREMNE	508	3 518	350
CAPBRETON	509	9 262	351
JOSSE	233	1 076	161
LABENNE	2 007	8 360	1 384
MAGESCQ	430	2 536	296
MESSANGES	324	1 289	223
MOLIETS-ET-MÂA	942	2 104	649
ORX	321	929	222
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	362	1 528	250
ST-JEAN-DE-MARSACQ	212	2 843	146
ST-MARTIN-DE-HINX	478	2 045	330
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	1 215	8 845	838
STE-MARIE-DE-GOSSE	425	1 832	293
SAUBION	1 900	3 281	1310
SAUBRIGUES	458	1 849	316
SAUBUSSE	202	1 303	139
SEIGNOSSE	554	4 424	382
SOORTS-HOSSEGOR	2 480	6 181	1 710
SOUSTONS	879	8 575	606
TOSSE	1 051	3 785	725
VIEUX-BOUCAU	543	2 149	375
TOTAL	16 552	81 045	11 415

c) Justification des choix

Le rapport de présentation justifie et explique les choix retenus par l'intercommunalité (*document 1.2*) pour :

- établir le projet de PADD, par orientations générales ;
- définir les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- établir les orientations d'aménagement et de programmation.

Modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF)

La consommation d'espaces NAF en extension enregistrée sur la période 2006-2018 (13 ans) est estimée à 678 ha (Habitat-Equipements : 534, Economie : 144).

Le projet de PLUi propose de reprendre les objectifs du SCoT et de réduire la consommation foncière de 30 % par rapport aux 13 dernières années (16 % en intégrant le développement touristique du golf de Tosse).

La consommation foncière totale maximale d'espaces NAF en extension serait donc de 474 ha (Habitat-Equipements : 360, Economie : 114).

Au total, le PLUi indique classer 88% du territoire en zone inconstructible :

- 42 748 ha en zone N (70% du territoire).
- 10 843 ha en zone A (18% du territoire).

Capacités de densification ou de comblement des espaces intersticiels en zone urbaine

Le dossier (*doc. 1.2 - Page 276*) estime les capacités à environ 210 hectares (dents creuses : 127 - Divisions : 83).

d) Points particuliers

Tosse : la ZAC du Sparben

Le dossier aborde le projet supra-intercommunal d'aménagement résidentiel, touristique et sportif à dominante golfique du Sparben, à Tosse. Ce projet, prévu dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) de 237 ha, dite « ZAC du Sparben », devrait à l'horizon 2030 consommer 137 ha, recevoir 220 logements et accueillir 293 habitants.

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale de ce projet ont été joints au dossier.

Capbreton : le Grand Bruca

Une étude environnementale du secteur du Grand Bruca, à l'est de Capbreton, a été annexée au dossier. Cette étude, à partir de la mise à jour des habitats et de la vérification de la présence de trois espèces patrimoniales, propose un nouveau périmètre de projet par rapport au projet initial de zone d'activité économique (ZAE). MACS précise (*réponses aux PPA*) que cette nouvelle zone a une surface d'environ 7 ha (au lieu des 22 ha initialement envisagés).

1.4.5. Délimitation des zones

a) Zonage général

Le projet de PLUi divise le territoire intercommunal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles⁵.

Les zones urbaines (dites zones « U »)

Elles représentent un total de **6 267** hectares.

Le dossier précise la méthodologie employée pour qualifier un espace comme « urbanisé » et ainsi définir l'enveloppe urbaine (*doc. 1.2 - page 21*) :

- présence d'au moins 10 constructions à usage de logement ;
- inter-distance entre les constructions inférieure à 50 mètres ;
- absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres qui conduirait à rompre le rythme ou la forme urbaine ;
- présence de voie et de réseaux de desserte.

⁵Les surfaces indiquées ont été précisées par MACS dans la note destinée à la CDNPS, qui n'était pas incluse au dossier d'enquête publique.

Les zones à urbaniser (dites zones « AU »)

Ces zones AU ont été différenciées :

- Zones 1AU : ouvertes à l'urbanisation et soumises à orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- Zones 2AU : leur urbanisation est soumise à modification du PLUi.

Les 153 zones AU créées représentent un total de **512** hectares.

Les zones agricoles (dites zones « A »).

Elles représentent un total de **10 843** hectares.

Les Zones naturelles et forestières (dites zones « N »).

Elles représentent un total de **42 788** hectares.

b) Zonage particulier

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Suite à l'avis défavorable des personnes publiques associées (PPA), MACS a diminué le nombre de STECAL initialement prévus, passant ainsi de 131 STECAL à **29**.

Le document annexé au dossier d'enquête propose ainsi 7 types de STECAL, dont les dénominations ne sont pas définies :

- 11 secteurs « **Tourisme** ».
- 1 secteur « **Energies renouvelables (ENR)** ».
- 3 secteurs « **Gens du voyage (GDV)** ».
- 2 secteurs « **Habitat** ».
- 3 secteurs « **Equipements** ».
- 8 secteurs « **Economie** ».
- 1 secteur « **Diversification agricole** ».

Espaces boisés classés (EBC)⁶

8 770 ha de surfaces boisées ont été classés en EBC, principalement les boisements formant l'écrin paysager du littoral ou des lacs.

Le dossier précise que les espaces boisés significatifs, au titre de la loi Littoral, ont également été classés en EBC. Ceux-ci représentent **5 868** ha (67% des EBC) du total.

Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments suivants ont été identifiés par le PLUi :

- **Article L151-19 :**
 - 783 éléments patrimoniaux bâtis.
 - 1463 hectares d'espaces couverts boisés et de boisements à protéger.
 - 21 arbres remarquables.
 - 28 aïrals.
- **Article L151-23 : (art. L151-19).**
 - 1699 hectares de zones humides.
 - 143 secteurs.

⁶Note de synthèse adressée à la CDNPS, annexée au dossier d'enquête.

Emplacements réservés

57 emplacements réservés ont été positionnés, pour la plupart repris des documents d'urbanisme antérieurs.

c) La loi Littoral

Le dossier affirme prendre en compte les prescriptions de la loi Littoral (*document 1.3 - Page 153 et suivantes*) pour les 8 communes concernées (*cf. note 2*) :

- **Bande des 100 mètres :**
Cette bande débute à partir du trait de côte à horizon 2050 ou 2060. Les constructions et installations sont interdites.
- **Espaces proches du rivage (EPR) :**
La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT. Les constructions nouvelles y sont autorisées sous conditions restrictives.
- **Espaces remarquables :**
Le PLUi reprend les espaces précisément identifiés dans le SCoT et représentent 3579 ha. Ils ne sont pas urbanisables, excepté pour les aménagements légers sous conditions.
- **Coupures d'urbanisation :**
Les coupures d'urbanisation ont été reprises du SCoT. Les constructions et extensions de l'urbanisation y sont interdites.
- **Espaces boisés significatifs⁷ :**
5 868 ha de boisements sont classés en EBC au titre de la loi Littoral et apparaissent à ce titre sur le plan de zonage.

1.4.6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le choix a été fait par la communauté de communes MACS de proposer des OAP à valeur réglementaire et à caractère opposable.

Le dossier indique qu'une OAP a été réalisée sur chacune des zones AU et sur certains sites à enjeux en zones urbaines (*document 1.2 - Page 29*).

- 85 OAP de type « **habitat et/ou mixte** » ;
- 17 OAP de type « **économie** ».
- 1 OAP dédiée à la ZAC de Sparben.

1.4.7. Divers

Le dossier fournit en outre les précisions suivantes :

- 12 zones AU sont déconnectées du tissu urbain existant (18 ha).
- 11 zones AU ont une surface supérieure à 10 ha, dont la zone du golf de Tosse.
- Aucune zone AU n'est concernée par :
 - la bande littorale des 100 mètres ;
 - un espace dit remarquable ;
 - une coupure d'urbanisation.
- 5 zones AU sont concernées par le périmètre des espaces proches du rivage.

⁷ Note de synthèse adressée à la CDNPS, annexée au dossier d'enquête.

- 29 zones AU sont concernées par un périmètre de protection des Monuments Historiques.
- 98 zones AU sont concernées par le site inscrit des étangs landais.

1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

DOSSIER TECHNIQUE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 - Diagnostic territorial et Etat initial de l'Environnement
- 1.2 - Justification des Choix
- 1.3 - Evaluation des incidences
- 1.4 - Rapport de présentation
- 1.5 - Annexes au Rapport de présentation
 - Diagnostic agricole
 - Etude environnementale du secteur Grand Bruca à Capbreton
 - ZAC SPARBEN à Tosse :
 - Rapport de Présentation
 - Evaluation environnementale

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4 - REGLEMENT

4 - ANNEXES DU REGLEMENT

5 - DOCUMENTS GRAPHIQUES PAR COMMUNES

6 - ANNEXES

7 - PIECES ADMINISTRATIVES

DOSSIER ADMINISTRATIF

- 01 - LES ACTES LIES A LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUI PRECEDANT L'ENQUETE PUBLIQUE
- 02 - CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS
- 03 - DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF
- 04 - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 05 - NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 06 - JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITE

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation de la commission d'enquête

Par décision du 17 septembre 2019, la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique en question - *Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif*.

Composition de la commission d'enquête :

- Valérie BEDERE Présidente,
- Patrick GOMEZ Commissaire enquêteur,
- Pascal MONNET Commissaire enquêteur.

2.2. Concertation préalable à la procédure d'enquête

Prescription

Par délibération n°20151217D05E du 17 décembre 2015, le conseil communautaire de Marenne Adour Côte-Sud a décidé de prescrire l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et les modalités de la concertation devant être mises en œuvre au cours de la procédure ont été votées.

Bilan

Le tableau ci-dessous permet de comparer ce qui a été décidé et ce qui a été réalisé.

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 rassemblant 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 à Capbreton, le 9 février à Saint-Vincent-de-Tyrosse et le 14 février 2017 à Soustons avec environ 120 participants sur l'ensemble des 3 dates. - 3 Réunions publiques concernant les objectifs visés par le zonage et le règlement Le 12 février à Soustons, le 14 février à Capbreton et le 18 février 2019 à Saint-Vincent-de-Tyrosse avec environ 300 participants sur l'ensemble des 3 dates. - 1 Réunion d'information sur les zones humides, le 6 mai 2019 à Seignosse avec une vingtaine de participants 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 <i>MACS d'Infos</i> 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	Une adresse mise à disposition pour le courrier et une adresse dédiée pour les mails (plui-concertation@cc-macs.org) Un mur d'expression libre sur le site internet. 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. Plusieurs institutions et associations ont fait part de leurs attentes concernant le PLUi au travers d'analyses développées.



Exemples d'affiches pour la publicité de réunions

Le bilan de la concertation a été effectué lors du conseil communautaire du 11 juillet 2019 et a fait l'objet de la délibération n°20190711D01. Un document précisant le bilan de la concertation a été annexé à cette délibération.

Ce document présente le processus de concertation réalisé. Il fournit en pièces annexes :

- La présentation et le compte-rendu de chaque réunion publique.
- La copie des six articles publiés dans le journal communautaire MACS d'Infos.
- Le tableau des demandes et observations des particuliers et avis rendus.

Des éléments de réponses ont été apportés par MACS aux différents thèmes abordés par le public ou par des associations.

Avis de la commission d'enquête sur la concertation

La phase de concertation s'est déroulée suivant les modalités définies lors de la prescription de l'élaboration du PLUi.

Les contributions du public montrent que le public a été correctement informé et a pu s'exprimer lors de cette phase de concertation. Le document présentant le bilan de la concertation donne une évaluation précise de cette phase avec un souci volontariste du compte-rendu.

2.3. Modalités de l'enquête

Après avoir été désignée par décision du Tribunal Administratif de Pau, la commission d'enquête, a pris contact avec les services en charge du dossier au sein de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, en vue de prendre connaissance du dossier de l'enquête d'une part, d'examiner les modalités pratiques de l'organisation de celle-ci d'autre part.

C'est ainsi qu'ont été arrêtés notamment :

- Les dates de l'enquête publique ainsi que sa durée.
- Les jours et heures de permanences à effectuer.
- Les formalités d'affichage et de publicité.

La commission d'enquête a proposé à la collectivité le nombre des permanences à tenir par commune en fonction de sa population et de sa centralité. C'est ainsi que toutes les communes ont accueilli au minimum 2 permanences afin d'assurer deux créneaux différents et que 3 permanences ont été planifiées sur Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Soustons.

Les dossiers et registres concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ont été paraphés par les membres de la commission d'enquête au sein des services avant l'ouverture de l'enquête publique.

2.4. Information effective du public

L'enquête publique a été annoncée conformément à l'article 7 de l'arrêté du 30 octobre 2019 prescrivant la mise à l'enquête du projet - *Annexe 3 Insertions dans les journaux* :

► Insertion dans les journaux :

- Le journal Sud-Ouest
 - Samedi 2 novembre 2019.
 - Mercredi 20 novembre 2019.
- Le journal Le Travailleur Landais
 - Samedi 2 novembre 2019.
 - Samedi 23 novembre 2019.

► Publicité locale :

Le public a été informé, par voie d'affichage réglementaire de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans les 23 communes et au siège de MACS sur les panneaux prévus à cet effet.

L'affichage au public a fait apparaître :

- L'objet de l'enquête,
- Les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- La composition de la commission d'enquête,
- Les dates et les lieux des permanences,
- Les modalités de transmission des observations sur les registres papier, par courrier postal ou déposé, et par courrier électronique,
- L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé pour permettre au public de transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête.
- Les lieux ainsi que les horaires de consultation du dossier d'enquête sur support papier,
- Les modalités de consultation du dossier d'enquête sur un site internet ainsi que sur un poste informatique mis à disposition au siège de l'enquête et dans les vingt-trois mairies,
- Les contacts et coordonnées des personnes susceptibles de délivrer des informations concernant l'enquête en question.

L'avis a été apposé 15 jours avant le début de l'enquête publique et maintenu durant toute la durée de l'enquête publique aux emplacements prévus.

L'exécution de ces formalités a été certifiée par constat et certificat d'affichage - *Annexe 4 Certificats d'affichage*.

► **Publicité internet :**

Publicité sur le site internet de MACS, avec un lien vers le projet arrêté et l'enquête publique et accès aux documents du dossier. Accès à la carte interactive permettant de visualiser le règlement graphique et ses différentes cartes avec recherche possible par adresse postale ou numéro de parcelle.

► **Publicité supplémentaire :**

- Information sur les panneaux lumineux dans les communes en possédant un en amont de l'enquête publique et durant toute la durée de l'enquête publique.
- Affichage sur panneaux sucettes sur le territoire de MACS :
 - Du mardi 12 novembre au lundi 2 décembre en ½ parc, c'est-à-dire sur 19 faces.
 - Du 2 au 16 décembre : en communication sur l'ensemble des panneaux sucettes (39 faces) + 8 dos de bus YEGO.



- Le relais de la publicité avec lien vers le site internet de MACS sur le site interne de 17 communes (Bénèsse-Maremne, Capbreton, Josse, Labenne, Messanges, Saint-Geours-de-Maremne, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse et Vieux-Boucau).

en actualité

Page dédiée au PLUi

en bref



PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLUi
Le PLUi est destiné à fixer les règles de construction et d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années. Du lundi 18 novembre au vendredi 20 décembre, le projet de PLUi fait...

[LIRE +](#)

ENQUÊTE PUBLIQUE



Du lundi 18 novembre au vendredi 20 décembre 2019 se tient la phase d'enquête publique sur le projet de PLUi de MACS. Cette phase permet à chacun de s'informer et de s'exprimer sur le [projet validé](#) par la Communauté de communes et les 23 communes de MACS.

Vous pouvez vous exprimer sur le projet :

- via le [registre dématérialisé](#) en déposant une observation (de manière anonyme ou nominative)
- via les [registres papiers](#) à disposition dans les 23 communes de MACS et au siège de la communauté de communes, aux horaires d'ouverture au public.

Des [commissaires-enquêteurs](#) se tiennent à disposition dans le cadre de permanences pour enregistrer vos demandes et les transmettre à la communauté de communes. Au moins deux temps de permanences sont organisés dans les 23 mairies du territoire. Quel que soit votre lieu d'habitation ou l'objet de votre demande, vous pouvez vous rendre dans la mairie de votre choix pour faire part de votre observation. ([Télécharger l'avis d'Enquête Publique](#))

Nous vous invitons à consulter l'ensemble du dossier soumis à l'enquête publique pour retrouver les observations déjà formulées par les communes et les partenaires sur le projet de PLUi arrêté (cf. ci-dessous : Consultations, avis et observations).

Suite à l'enquête publique, la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête, et examine les observations recueillies. Il consigne également ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, défavorables ou réservées au projet. Les rapports et conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public.

MACS devra ensuite s'exprimer sur le rapport d'enquête publique et pourra envisager d'intégrer certaines demandes avant l'approbation finale du document.

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

1. Actes liés à la procédure d'élaboration
2. Consultations, avis et observations
3. Décision du Tribunal Administratif désignant une Commission d'Enquête
4. Arrêté d'ouverture d'enquête publique
5. Note Explicative de l'Enquête Publique
6. Justificatifs des mesures de publicité

DOCUMENTS TECHNIQUES

CARTOGRAPHIE INTERACTIVE

SAINT-VINCENT DE TYROSSE

[MA VILLE](#)
[ÉCONOMIE & EMPLOI](#)
[VIE PRATIQUE](#)
[FAMILLE](#)
[SPORTS, CULTURE & LOISIRS](#)
[Q](#)

ACTUALITÉ



18/11/2019

Enquête Publique sur le projet de PLUi

Le territoire se construit avec vous.

L'enquête Publique sur le projet de PLUi se tiendra du lundi 18 novembre au vendredi 20 décembre 2019. Exprimez-vous en ligne via le registre dématérialisé ou consignez vos observations en Mairie (Salle des mariages, entresol).

Plus d'infos [lien vers le site dédié](#)

AGENDA



2/12/2019

Conférence "Art & Patrimoine à Dax et St-Vincent-de-Tyrosse"



5/12/2019

Commémoration journée nationale du 5 décembre



6/12/2019

Téléthon : concert vocal



7/12/2019

Match de Handball UST/Stade Pessacais UC Handball 2



7/12/2019

Téléthon : balade à vélo

[Voir toutes les dates](#)

ACCÈS DIRECT

[PAIEMENT EN LIGNE](#)

[ANNUAIRE DES ASSOCIATIONS](#)

[VOS DÉMARCHES](#)

[URBANISME](#)

- Sur les réseaux sociaux : post sur Facebook depuis le profil MACS à l'ouverture de l'enquête publique, le 18 novembre 2019 et également sur les pages facebook de six communes (Labenne, Moliets-et-Maâ, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Vieux-Boucau)



- Information dans le bulletin communautaire MACS d'Infos

GRAND ANGLE

Les clés du futur PLUI

Le 1^{er} Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) encadrera le développement du territoire jusqu'en 2030 et vise 82 000 habitants. Tout en mutualisant les moyens, il permettra de prendre en compte l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'économie des ressources, les besoins en logements, les déplacements...

ALLER PLUS LOIN plui.cc-macs.org

Comment connaître les projets de développement de ma commune ?

Sur le PLUI en ligne, je consulte la carte de zonage, qui présente toutes les zones ouvertes à des projets, notamment les zones à urbaniser (zone AU). Tous les principes d'aménagement doivent être pris en compte au moment de l'urbanisation : sont détaillés dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

J'ai un projet de construction, quels documents dois-je consulter ?

Tout d'abord, la carte de zonage permet de savoir si mon terrain se situe en zone agricole, naturelle ou en zone urbaine. Puis je prends connaissance du règlement qui s'y applique, contenu dans 2 documents : le règlement écrit et les cartes réglementaires (imposées au sol, hauteurs, etc.).

Quels sont les critères retenus pour définir les zones constructibles ?

MACS et les communes ont affirmé la volonté d'économiser le foncier pour préserver les atouts environnementaux du territoire. L'urbanisation future a été privilégiée dans le tissu urbain existant ou en continuité ou dans les secteurs d'habitations déjà desservis par les réseaux. La protection des personnes et des biens contre une exposition aux risques (inondation, submersion marine, feu de forêt...) a également été un enjeu majeur.

Lexique :

- IN : Zone Inondable
- NU : Zone Naturelle
- PAU : Plan d'Urbanisme et de Développement
- CAU : Carte d'Aménagement et de Programmation
- STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PLUI

Ces orientations se traduisent dans différents documents graphiques et réglementaires consultables sur plui.cc-macs.org

- PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS**
 - Document graphique (plan réglementaire zone N)
 - Règlement écrit (zone N)
 - Document graphique (plan TVP)
- PRESERVER LES ESPACES VERTS DANS LE TISSU URBAIN**
 - Document graphique (plan patrimonial)
 - Document graphique (plan TVP)
- PROTEGER ET VALORISER LE LITTORAL**
 - Document graphique (plan réglementaire zone PL)
 - Règlement écrit (zone PL)
 - Document graphique (plan TVP)
- PRODUIRE DU LOGEMENT POUR TOUS**
 - Document graphique (plan réglementaire zone U)
 - Règlement écrit
 - Document graphique (plan mètre des hauteurs)
- ENCADRER L'URBANISME COMMERCIAL**
 - Document graphique (plan réglementaire zone C)
 - Règlement écrit
- PRIVILEGIER L'URBANISATION A L'INTERIEUR DU TISSU URBAIN OU EN CONTINUITÉ DIRECTE**
 - Document graphique (plan réglementaire zone U et AU)
 - Règlement écrit
- PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES**
 - Document graphique (plan réglementaire zone A)
 - Règlement écrit (zone A)
- DEVELOPPER LE TOURISME SUR LE RÉTRO-LITTORAL**
 - Document graphique : plan mètre des hauteurs (zone A)
 - Document graphique : plan patrimonial (identification des biens remarquables)
- FAVORISER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE**
 - Document graphique (plan réglementaire zone A)
 - Règlement écrit
- PRESERVER LES ZONES HUMIDES**
 - Document graphique (plan TVP)
- VISER L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE**
 - Règlement écrit
- ORGANISER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SELON LE PROFIL DES ENTREPRISES**
 - Document graphique : plan mètre des hauteurs (zone A)
 - Règlement écrit
 - Document graphique (plan réglementaire zone A)
 - Règlement écrit

Le projet de PLUI, c'est :

- 70 % d'espaces naturels (zone N)**
- 17 % de zones agricoles (zone A)**
- 10 % de zones urbanisées (zone U)**
- 1 % de zones à urbaniser (zone AU)**

Soit une réduction de 30 % de consommation depuis les dernières années.

Les 2 % restants correspondent à des zones à projets naturelles sous certaines conditions, dans des zones agricoles ou naturelles (STECAL).

147 ha protégés en zone humide

L'enquête publique

C'est l'occasion pour chacun de venir consulter les documents du PLUI, de formuler ses remarques et de poser des questions au commissaire enquêteur présent sur place. Désigné par le tribunal administratif de Pau, il est totalement indépendant. Il informe et écoute le public, rédige un rapport sur le déroulement de l'enquête publique, expose ses conclusions et son avis sur le projet.

Plan d'Infos plui.cc-macs.org

Quand ? Novembre 2019

- Publicités dans certains bulletins municipaux (Capbreton, Seignosse,...)

Le public a été accueilli lors de 49 permanences :

- Le lundi 18 novembre 2019 en mairies de Saint-Vincent-de-Tyrosse et Orx,
- Le mardi 19 novembre 2019 en mairie de Bénesse-Maremne,
- Le mercredi 20 novembre 2019 en mairie de Magescq,
- Le jeudi 21 novembre 2019 en mairies de Saint-Geours-de-Maremne, Saubusse, Seignosse et Tosse,
- Le vendredi 22 novembre 2019 en mairie de Soustons,
- Le lundi 25 novembre 2019 en mairies d'Azur, Saint-Jean-de-Marsacq et Vieux-Boucau,
- Le mardi 26 novembre 2019 en mairies de Labenne et Soorts-Hossegor,
- Le mercredi 27 novembre 2019 en mairies de Saint-Vincent-de-Tyrosse et Orx,
- Le jeudi 28 novembre 2019 en mairies de Messanges, Moliets-et-Maâ, Sainte-Marie-de-Gosse et Saubion,
- Le vendredi 29 novembre 2019 en mairie de Capbreton,
- Le samedi 30 novembre 2019 en mairies de Saubrigues et Soustons,
- Le lundi 2 décembre 2019 en mairie de Saubion,
- Le mercredi 4 décembre 2019 en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- Le jeudi 5 décembre 2019 en mairies d'Angresse, Capbreton, Josse et Labenne,
- Le samedi 7 décembre 2019 en mairies de Saint-Jean-de-Marsacq et Sainte-Marie-de-Gosse,
- Le lundi 9 décembre 2019 en mairies de Saint-Geours-de-Maremne et Tosse,
- Le mercredi 11 décembre 2019 en mairie de Josse,
- Le jeudi 12 décembre 2019 en mairies d'Azur, Magescq et Saubrigues,
- Le vendredi 13 décembre 2019 en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- Le lundi 16 décembre 2019 en mairies d'Angresse, Messanges, Moliets-et-Maâ et Soorts-Hossegor,
- Le mardi 17 décembre 2019 en mairies de Capbreton et Saubusse,
- Le jeudi 19 décembre 2019 en mairies de Soustons et Vieux-Boucau,
- Le vendredi 20 décembre 2019 en mairies de Bénesse-Maremne et Saint-Vincent-de-Tyrosse.

2.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée régulièrement et sans incident notamment en ce qui concerne :

- ▶ L'information du public (affichages en mairies de chaque commune et au siège de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, publicité dans les journaux et site internet de MACS).
- ▶ Les permanences ont été tenues conformément à l'article 6 de l'arrêté de mise à l'enquête.
- ▶ La mise à la disposition du public des registres papier en mairies et d'un registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ainsi qu'une adresse électronique pour la transmission des observations, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- ▶ La mise à disposition de locaux adaptés, pour l'accueil du public dans des conditions favorables à l'expression des observations.
- ▶ L'accès à tous les documents nécessaires au bon déroulement de l'enquête.
- ▶ L'accueil de tous les visiteurs au cours des permanences.
- ▶ Les réponses aux interrogations formulées par la commission d'enquête en cours d'enquête.

2.6. Clôture de l'enquête et modalité de transferts des dossiers et registres

Le vendredi 20 décembre 2019 et le lundi 23 octobre les registres, ainsi que toutes les pièces annexées, ont été collectés et clos par les commissaires enquêteurs.

Le lundi 23 décembre 2019, le délai de l'enquête ayant expiré, les registres ont été clos par les commissaires enquêteurs, conformément à l'article 6 de l'arrêté.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le procès-verbal des observations a été présenté à la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le lundi 30 décembre 2019. *Annexe 5 - PV de synthèse.*

Le mémoire en réponse a été reçu par la commission d'enquête le 16 janvier 2020 et complété les 23 et 28 janvier 2020. Trois documents complémentaires ont été transmis les 27 et 28 janvier 2020. *Annexe 6 - Mémoire en réponse.*

2.8. Relation comptable des observations

Le registre dématérialisé a regroupé les contributions du public :

- soit rédigées sur le registre dématérialisé lui-même,
- soit envoyées à l'adresse courriel du registre.

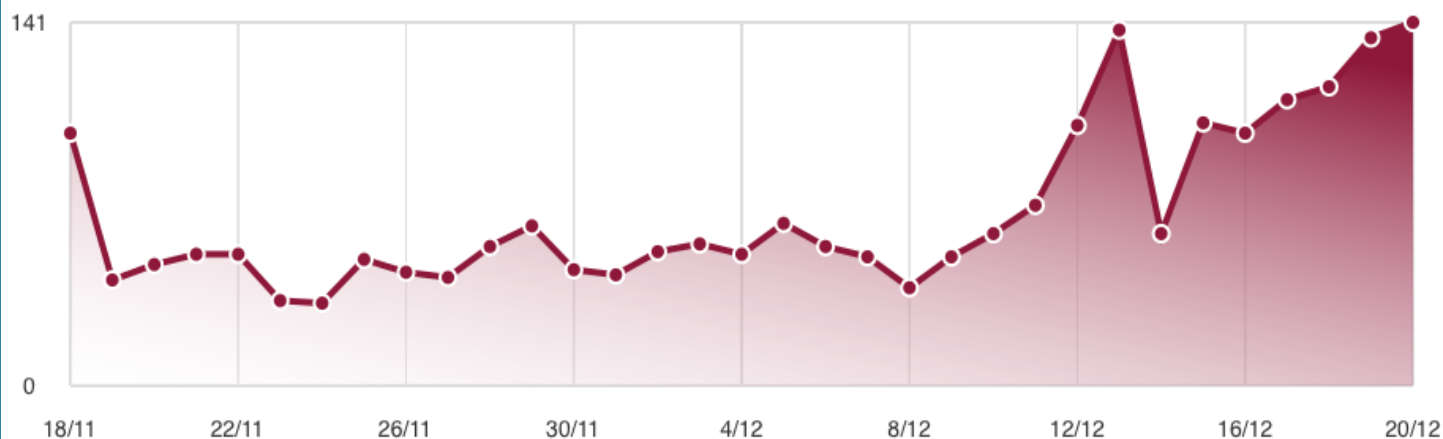
Il comprenait également les contributions enregistrées sur d'autres supports.

En effet, la communauté de communes MACS a décidé de reporter sur le registre dématérialisé l'ensemble des contributions reçues par courrier, mais également celles provenant des 24 registres papier scannées et transmises quotidiennement par les mairies, dans le but d'assurer une transparence totale vis-à-vis du public qui avait ainsi la possibilité de prendre connaissance sur le registre dématérialisé de l'ensemble des contributions.

Données chiffrées

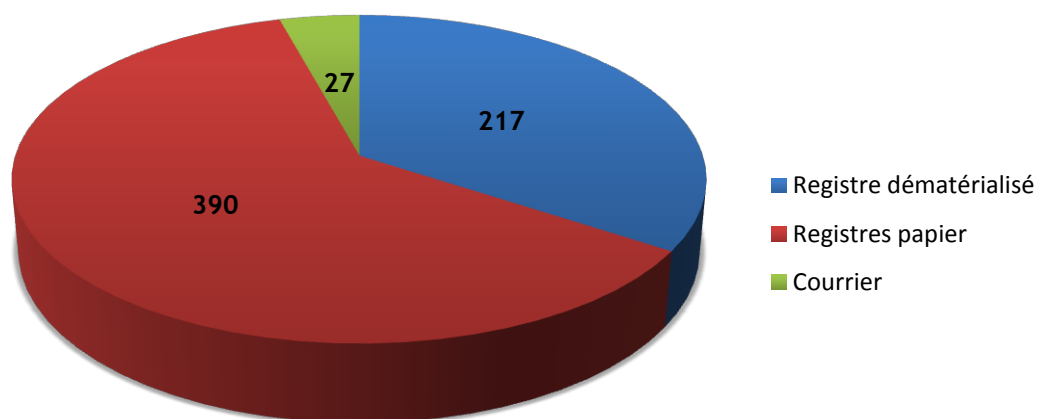
- 613 contributions ont été enregistrées au cours de l'enquête publique, donnant lieu à **634 observations**. 21 contributions ont en effet été dégroupées car elles comprennent des observations relatives à des communes ou des thèmes différents.
- Le registre dématérialisé a reçu **2 187 visites**, et a rendu publiques 560 observations. Le reliquat de 53 contributions a été enregistré par la commission d'enquête le dernier jour de l'enquête et provient de courriers ou des registres papier des communes.

A titre d'information, les statistiques de visites quotidiennes par le public sont précisées dans le tableau suivant (*jours en abscisse, nombre de visites en ordonnée*) :



- Les 634 observations ont été transmises par les supports suivants :
 - Courrier : 27.
 - Registre dématérialisé (courriels inclus) : 217.
 - Registres papier : 390.
- La commission d'enquête a reçu **527 personnes**, réparties sur 49 permanences.
- Le tableau et le graphique synthétisent les données évoquées *supra* :

Personnes reçues durant les permanences	Nombre total d'observations	Registre dématérialisé	Registres papier	Courriers
527	634	217	390	27



– La répartition des visites par commune est la suivante :

COMMUNES	VISITES
ANGRESSE	18
AZUR	16
BENESSE-MAREMNE	30
CAPBRETON	40
JOSSE	7
LABENNE	18
MAGESCQ	18
MESSANGES	16
MOLIETS-ET-MÂA	42
ORX	32
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	32
SR-JEAN-DE-MARSACQ	46
ST-MARTIN-DE-HINX	8
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	16
STE-MARIE-DE-GOSSE	9
SAUBION	3
SAUBRIGUES	14
SAUBUSSE	16
SEIGNOSSE	29
SOORTS-HOSSEGOR	22
SOUSTONS	66
TOSSE	16
VIEUX-BOUCAU	13
TOTAL	527

La répartition des observations par commune (en incluant le siège de la communauté de communes MACS) est la suivante :

COMMUNES	OBSERVATIONS
CC MACS	40
ANGRESSE	15
AZUR	9
BENESSE-MAREMNE	43
CAPBRETON	40
JOSSE	5
LABENNE	18
MAGESCQ	19
MESSANGES	29
MOLIETS-ET-MÂA	45
ORX	37
ST-GEOURS-DE-MAREMNE	32
SR-JEAN-DE-MARSACQ	42
ST-MARTIN-DE-HINX	16
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	11
STE-MARIE-DE-GOSSE	10
SAUBION	9
SAUBRIGUES	8
SAUBUSSE	14
SEIGNOSSE	35
SOORTS-HOSSEGOR	27
SOUSTONS	91
TOSSE	20
VIEUX-BOUCAU	19
TOTAL	634

3. OBSERVATIONS, CONSULTATIONS et ANALYSES

3.1. Avis des personnes publiques et organismes associés

Le dossier administratif joint au dossier d'enquête publique comporte les avis des personnes publiques associées et organismes consultés :

- M. le Préfet des Landes (DDTM 40).
- Commission départementale de la nature des sites et des paysages (CDNPS).
- RTE.
- Association Messanges Environnement.
- Les Amis de la Terre des Landes.
- Association des Propriétaires de Port d'Albret.
- Landes Nature - Marensin Nature.
- Association Seignosse Océan.
- Fédération SEPANSO LANDES.
- Société de propriétaires de Port d'Albret.
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Chambre d'Agriculture Landes.
- Commune d'Ondres.
- Commune de Saint-André-de-Seignanx.
- Département des Landes.
- Conservatoire du Littoral.
- CPIE Seignanx et Adour.
- EMMA Eaux Marensin Marenne-Adour.
- Ministère des Armées.
- Institution Adour.
- SCoT.
- SDIS.
- Commune d'Angresse.
- Commune d'Azur.
- Commune de Bénesse-Marenne.
- Commune de Capbreton.
- Commune de Josse.
- Commune de Labenne.
- Commune de Magescq.
- Commune de Messanges.
- Commune de Moliets-et-Mâa.
- Commune de Saubion.
- Commune d'Orx.
- Commune de Saubrigues.
- Commune de Saubusse.
- Commune de Seignosse.
- Commune de Soorts-Hossegor.
- Commune de Soustons.
- Commune de Sainte-Marie-de-Gosse.
- Commune de Saint-Geours-de-Marenne.
- Commune de Saint-Jean-de-Marsacq.
- Commune de Saint-Martin-de-Hinx.
- Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse.
- Commune de Tosse.
- Commune de Vieux-Boucau.

- Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Maremne.
- Syndicat mixte de gestion des milieux naturels.
- Syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pedebert à Soorts-Hossegor.
- Syndicat mixte des zones d'aménagements touristiques concertés de Moliets-et-Maâ.
- Syndicat mixte Landes Océanes.
- SNCF IMMOBILIER.
- SNCF RESEAU.
- Syndicat mixte de rivières Côte-Sud.
- Direction régionale des affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine.

Le dossier administratif comporte également l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Les documents produits par MACS « Mémoires en réponse » a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

La commission d'enquête souligne en particulier les éléments suivants relevés dans les avis des personnes publiques et organismes associés :

Commission Départementale de la Nature des Paysages et de Sites

Faisant suite à un sursis en date du 10 octobre 2019 et sur la base des éléments complémentaires présentés le 14 novembre, la commission émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des évolutions proposées par la collectivité dans le cadre de cette commission dans le futur PLUi et des préconisations complémentaires, concernant notamment la commune de Soustons.

Commune d'Angresse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter aux documents graphiques ciblées sur une ou plusieurs parcelles identifiées :

- zonage des parcelles,
- retrait alignement de voiries,
- retrait alignement des constructions,
- emprise au sol,
- hauteur de construction,
- classement/déclassement en EBC,
- TVB,
- Aléas incendie.

Commune d'Azur

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant sur le zonage camping Ut.

Commune de Benesse-Maremne

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur une ou plusieurs parcelles identifiées :

- Zone 2AU,
- TVB,
- Erreurs à corriger zone U, STECAL, zone N,
- Emprise au sol,
- Couleur zonage,
- EBC,
- Zones naturelles à protéger,
- Erreur sur légende étoile noire,
- Bâtiments repérés remarquables.

Commune de Capbreton

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Densification, Déclassement 1AU quartier de la plage,
- Modifications OAP Cœur de ville, OAP Plage, OAP des Cigales
- Emprise résiduelle, Mixité sociale, Lien emprise au sol et coefficient pleine terre,
- Infiltration eaux, Principes pour l'augmentation de la capacité d'épuration des communes,
- Règle de hauteur, pose de panneaux photovoltaïques,
- Plan réglementaire,
- Mixité des fonctions, Implantations/voies, Implantations/limites séparatives, Emprise au sol, Hauteur,
- Plan patrimoine, Plan TVB, Plan Risque, Plan 10,
- Emplacements Réservés,
- Destination des constructions en zone U,
- Logements sociaux dans le règlement,
- Délimitation de secteurs particuliers pour l'emprise résiduelle,
- La définition des hauteurs,
- Autres éléments cartographiques.

Commune de Josse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- OAP 2 schéma d'aménagement, densité brute, échancier,
- OAP rajouter couleur bardage et boiseries blanc,
- Zonage de parcelles A, N, U, suppression abri animaux, STECAL,
- Changement de destination, patrimoine non identifié sur document graphique et règlement, photos des éléments bâtis identifiés,
- Implantation des constructions,
- Implantations/voies, Implantations/limites séparatives,
- Zones inondables, plan des risques inondation,
- Couleur, bardages et boiseries, menuiseries, fermetures et avant-toits,
- Règle sur la mobilisation des énergies renouvelables.

Commune de Labenne

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- OAP n°1, OAP n°2, OAP n°3, OAP n°4, OAP n°5, OAP n°6, OAP n°7, OAP n°8 et OAP n°9,
- Règlement graphique : légende secteur plan masse, changement de zonage quartier Arnauton, mixité des fonctions Parc Aquatique et Robinson, identification STECAL du zoo, secteur plan masse en mixité des fonctions intermédiaires, implantations/voies, Implantations/limites séparatives, emprise au sol, hauteur des constructions, Plan TVB, Plan Risques, plan 10, Plan des Emplacements Réservés, plan de masse,
- Règlement écrit : mode d'emploi, dispositions générales, quelques points à ajouter.
- Rapport de présentation : justifications des évolutions du zonage et du règlement ruisseau de l'anguillère, quartier Arnauton, centre Hélio-marin.

Commune de Magescq

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Emplacement Réservé MAG24,
- Changement de destination projet à vocation culturelle et artistique sur le site de l'ancien Cabanon,
- TVB continuité écologique, zones humides, zone A,
- Plan patrimoine zone A, périmètre de protection paysagère, protection espace cultivé,

- Implantations/voies, Implantations/limites séparatives,
- Emplacements réservés : justifications.

Commune de Messanges

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Extension zone AU conformément au périmètre OAP n°2,
- Créer 2 zones STECAL intégrant les campings à la ferme,
- Reporter sur les documents graphiques le bâtiment listé dans le règlement écrit.

Commune de Moliets-et-Mâa

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Retrouver le périmètre constructible du PLU de 2010 : classer en U les parcelles identifiées individuellement, parcelles Bourg, parcelles Moliets Plage,
- Précision zone N.

Commune d'Orx

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Traitement pluvial à la parcelle,
- Réintégration en zone U de parcelles identifiées qui ont sauté,
- Extension du zonage intersection route des Pyrénées et chemin de l'île,
- Modification EBC,
- N° d'OAP.

Commune de Saubion

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Discordance légende et carte 3.2.3,
- Erreur, reclassement zone U d'une parcelle,
- Corrections Emprise au sol, Plan Patrimoine, Plan TVB,
- OAP n°1 pas de zone humide.

Commune de Saubrigues

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- OAP n°6 limites, voie de desserte, boisements à préserver,
- Zonage N en A,
- STECAL règlement pour la zone de loisirs,
- STECAL économique erreur de couleur,
- Emprise au sol zone artisanales et casse auto,
- Erreurs de délimitation dans toutes les cartes pour ZA, PA à prendre en compte,
- Règlement écrit : Interrogation/réservoirs de biodiversité, Voies vertes dans corridors écologiques, Fautes de frappe, enlever mention « sous réserve... », Volumétrie et implantation des constructions, palette de couleur, implantation limites séparatives, numérotation des pages.

Commune de Saubusse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- TVB détourer le réservoir de biodiversité - Thermes de Saubusse.

Commune de Seignosse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Rapport de présentation : chiffres erronés ou incohérents diagnostic, justifications des choix,
- Règlement écrit : précisions, corrections, compléments,
- Zone Agricole et Naturelle : précisions, corrections, compléments,
- Document graphique
 - o Plan réglementaire : zone U, zone N, STECAL, aire de stationnement du Penon,
 - o Mixité des fonctions : cohérence légende et titres, classement cimetière et extension, limite zone U, secteur à vocation résidentielle, secteur de mixité renforcée, STECAL golf, aire de stationnement du Penon,
 - o Implantation des constructions/voies et limites séparatives : Implantation libre, limite zone U, retrait/alignement, aire de stationnement du Penon,
 - o Emprise au sol : dérogation, réglementation, limite zone U, modification zonage,
 - o Hauteur : réglementation, limite zone U, modification zonage,
 - o Plan Patrimoine : règles secteur 4, trame de protection couvert boisé, trame surface naturelle,
 - o Plan TVB : STECAL Golf, extension cimetière, emprise cours d'eau, zonage STECAL, aire stationnement,
 - o Plan risques : justification aléa feu de forêt,
 - o Plan des emplacements réservés : complément EROAP n°3,
 - o OAP : nombre de logements estimés, implantation des constructions, chapitre C, chapitre A.

Commune de Soorts-Hossegor

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Plan masse OAP front de mer,
- Règlement graphique : légendes carte 3.2.5, couleur carte 3.2.6,
- Règlement écrit : couleur clôtures, Cinéma le REX,
- Secteur Ubc : règle volume et carte.

Commune de Soustons

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Règlement écrit :
 - o Dispositions générales : reconstruction après sinistre, lotissements, arial, patrimoine bâti, prise en compte des risques,
 - o Règles applicables aux zones urbaines : destination des constructions, caractéristiques, équipements et réseaux,
 - o Règles applicables aux zones agricoles : destination des constructions, volumétrie et implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - o Règles applicables aux zones naturelles et forestières : destination des constructions, volumétrie et implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - o Annexes du règlement : liste des bâtiments recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2 du code de l'urbanisme.
- Documents graphiques
 - o Plan réglementaire,
 - o Mixité des fonctions,
 - o Implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives,
 - o Emprise au sol,
 - o Hauteur de construction,

- Plan patrimoine, Plan TVB, Plan Risques,
- Emplacements réservés,
- OAP
 - Référentiel commun : les typologies d'habiter, composition parcellaire, aménagement urbain,
 - OAP à vocation d'habitat : schéma d'aménagement OAP n°1, 2 et 4, éléments de programmation pour l'ensemble des OAP, qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques, organisation des déplacements, réseaux,
 - OAP à vocation économique : schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, qualité environnementale et gestion des risques.

Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Règlement écrit : palette des RAL,
- Document graphique : STECAL ENR dans la zone Nn lac de Bédorède,
- OAP : retrait d'une parcelle.

Commune de Saint-Geours-de-Maremne

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Plan TVB : corridor extra urbain dans STECAL,
- Plan Risques : aléa feu de forêt fort,
- OAP n°3 : voie secondaire au sud,
- Règlement écrit : illustrations règles pas japonais et dents creuses, fautes de frappe, OAP/mixité sociales en AU en plus des règles édictées en zone U, règles concernant les piscines extérieures non couvertes, dérogation règle zone U et AU, OAP concernant le faitage principal, redites stationnement et espaces non imperméabilisés.

Commune de Saint-Jean-de-Marsacq

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Règlement écrit : numéro de page,
- Document graphique : STECAL à supprimer, parcelles constructibles, PC délivré, STECAL carrière en partie photovoltaïque.

Commune de Saint-Martin-de-Hinx

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Règlement écrit : modifier la mention de la carte 3.2.10, document 3.2.1 pas changement de destination,
- Document graphique : rajouter recensement du bâti à ajouter, EBC à prolonger, couleur corridors en pas japonais, périmètre de mixité sociale à 20% à ajouter, OAP à prévoir.

Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Règlement écrit : clôture, stationnement,
- Document graphique : plan de mixité des fonctions, plan patrimoine,
- OAP : nombre de logements OAP n°1, vocation d'activités uniquement OAP n°2.

Commune de Tosse

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- OAP : modifications OAP n°2 et 9.

Commune de Vieux-Boucau-Port d'Albret

Avis favorable assorti d'une demande de modifications portant notamment sur des modifications à apporter ciblées sur des secteurs identifiés :

- Document graphique : modifications ponctuelles parking Moisan, parking nord, commerces Le Mail, résidence mer et golf, emprise mini-golf, hauteur constructions hypercentre, tracé EBC Estrella, square arènes, EBC parking Moisan, surface naturelle à protéger secteur Not, EBC parking Estacade, rond-point ER sur CD652, sous-sols enterrés, EBC parcelle AL162.
- OAP : OAP n°8 parking du courant, 300m2 laissé en espaces verts boisés, OAP n°6 proportion espace boisé, OAP n°7 700m2 laissé en espaces verts boisés, logements sociaux, mixité sociale, OAP n°4 hauteur des bâtiments, OAP n°6 hauteur des bâtiments, ratio bâti/espaces verts, OAP n°5 et 6 secteur Not, OAP degré 2, OAP n°8 en degré 2, supprimer les couleurs enduits, modifier couleur bardage, toiture terrasse, gestion des eaux pluviales, place de stationnement vélo.
- Règlement écrit : tableau à modifier, règle particulière en limite séparative, longueur maxi, couleurs boiseries, enduit, tuile, nombre de plantations, clause « Hossegor », emprise au sol, stationnement cinéma, pas de spécificité degré 2, annexe Patrimoine, zonage pluvial, justifications EBC et ER.

Département des Landes

Avis favorable sous réserves de prendre en compte les observations formulées portant sur :

- Le règlement : mise en concordance des conditions d'accès des zones U, A et N avec le règlement de voirie départemental.
- Les OAP : dessertes multiples comprenant des RD, accès étudiés au cas par cas lors des demandes d'autorisation d'urbanisme à venir. Précision de la contrainte concernant certains accès qui nécessiteront un aménagement afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains. Antagonisme entre les problèmes de circulation existants sur la route départementale n°652 et la volonté de poursuivre le développement urbain en bordure de celle-ci. Sécuriser les accès sur cette voie, fluidifier les échanges et privilégier
- Le raccordement à un carrefour existant.
- Courrier de demande de position concernant Port d'Albret, Soustons.

ASSOCIATION MESSAGES ENVIRONNEMENT

Observations concernant la commune de Messanges notamment :

- Le tracé de la limite des espaces proches du rivage est considéré comme non pertinent et doit être corrigé pour être conforme à la réalité.
- La limite du risque inondation s'arrêtant en limite parcellaire de la zone AU est entachée d'erreurs manifestes d'appréciation.
- Les STECAL : le caractère exceptionnel n'est pas respecté, certains STECAL ne concernent pas des zones agricoles, naturelles ou forestières, un STECAL est de taille importante et situé en milieu dunaire.
- Extensions de l'urbanisation : illégalité de certaines extensions qui ne se situent pas en continuité de l'agglomération.
- Sécurité des déplacements : demande un ER pour l'aménagement d'un carrefour et pour l'élargissement du pont de l'avenue de l'océan.

LES AMIS DE LA TERRE DES LANDES

Observations concernant le PLUi notamment :

- Remarques générales :

- Articulation avec le PCAET,
- Difficulté de lecture des données cartographiques,
- Comptabilisation des STECAL en économie du foncier,
- Zones AU et U risque inondation et/ou remontée de nappe sur Seignosse, Capbreton et Moliets-et-Maâ,
- STECAL à taille et capacité non limitée à Hossegor,
- Zone 2AU à Capbreton méconnaissant le jugement de la cours d'appel de Bordeaux,
- STECAL trop nombreux pour des utilisations diverses et variées.

ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE PORT D'ALBRET

Observations concernant le PLUi notamment :

- La bande littorale des 100m, la limite transversale de la mer, espace classé en zone urbaine.
- Les espaces proches du rivage, secteurs classés Uca.
- Les zones AU contestées.
- Soustons Plage.

LANDES NATURE - MARENSIN NATURE

Observations concernant le PLUi notamment :

- Remarques générales :
 - Distance de protection des cours d'eau en zone AU.
 - Limite de surface, pourcentage de destruction de corridor écologique.
 - Liste unique des essences locales en retirant les invasives.
- Messanges
 - Dent creuse Lieu-dit « Dufaou ».
 - OAP n°1 prise en compte TVB et cours d'eau.
- Saint-Jean-de-Marsacq
 - STECAL Habitat « La tuilerie » en plein réservoir de biodiversité.
- Soustons
 - Dent creuse Lieu-dit « Bel air ».
- Tosse
 - Classement STECAL Golf plutôt qu'AU, essences et haies.

ASSOCIATION SEIGNOSSE OCEAN

Observations concernant le PLUi notamment :

- Absence de vrai débat au cours de la concertation.
- Documents graphiques difficilement lisibles et exploitables.
- Contestation des dents creuses.
- Règlement graphique zone dite « de la FALEP ».
- Limitation des hauteurs des constructions ayant un impact direct sur l'environnement paysager.

SEPANSO

Observations concernant le PLUi notamment :

- Vides dans les cartographies.
- STECAL mitage et ne respectant pas le caractère exceptionnel.
- Zone 2AU de Capbreton sur site boisé d'environ 25ha - méconnaissance du code de l'urbanisme et du jugement prononcé.
- Instaurer un dispositif motivant l'engagement dans des pratiques agricoles respectueuses, interdire l'usage de pesticides dans une bande de 150m autour des habitations et des espaces naturels.
- ER injustifié et spécieux à Hossegor.

SOCIETE DE PROPRIETAIRES A SOORTS-HOSSEGOR

Observations concernant le PLUi, notamment :

- La mobilité : demande de précisions sur les principes de restructuration des liaisons routières prévues au SCOT notamment création d'une voie rétro-littorale.
- Le stationnement des véhicules : résoudre les problèmes inhérents à la fréquentation sur Hossegor, parking VL et aire de stationnement camping-cars.
- La prise en compte du SPR de Soorts-Hossegor.
- Les zones naturelles : classement en N de parties urbanisées.
- Les espaces proches du rivage : absence de définition claire.
- Principe général : problématique déplacements urbains.
- Les solutions : principes de déplacements alternatifs souhaitables avec urgence à réaliser des aménagements indispensables à la fluidification du trafic.
- Zone UB Front de Mer.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Avis défavorable concernant les STECAL.

Avis favorable sur les dispositions réglementaires en zones A et N sous réserve de prendre en compte les observations.

Observations concernant le PLUi notamment :

- Modération foncière : incohérences ne permettant pas d'apprécier totalement la capacité d'accueil, insuffisance de données pour la consommation destinée aux équipements, projets photovoltaïques et activité touristique, aucune appréciation de l'impact des STECAL, comptabilisation erronée des surfaces du golf.
- STECAL : surexploitation, trop de STECAL habitat, trop de STECAL économique non justifiés.
- Règlement zone A et N : hauteur des constructions limitées à 5m, extensions limitées à 30 % se référant à l'emprise existante, abris animaux de compagnie non autorisés en A et limités à 20% en N.
- Absence de justification pour le choix des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Absence d'évaluation des incidences sur les espaces agricoles et les milieux.

CHAMBRE D'AGRICULTURE LANDES

Avis défavorable concernant le projet de PLUi.

Observations concernant le PLUi notamment :

- Impossibilité d'évaluer l'effort de modération de la consommation des espaces NAF.
- Limitation des zones naturelles autorisant les abris pour animaux.
- Sièges d'exploitation en zone N.
- Zones AU sur des terres agricoles et incompatibles avec SCOT.
- EBC, TVB sur des parcelles actuellement cultivées.
- Prise en compte de la Charte Départementale sur les principes de constructibilité en zone agricole et forestière.
- Interdiction des extensions supérieure à 100m² et limitée à une tous les 10 ans.
- Autorisation des bâtiments mobiles à vocation d'habitat saisonnier.

Commune d'Ondres

Avis favorable concernant le projet de PLUi sans observations particulières.

Commune de Saint André de Seignanx

Avis favorable concernant le projet de PLUi sans observations ni réserves particulières.

Conservatoire du Littoral

Avis favorable concernant le projet de PLUi avec observations.

- Aucun espace AU ne vient en conflit avec les périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral actuels et potentiels.
- Vigilance STECAL sur Labenne. Intérêt du Conservatoire du Littoral.

CPIE SEIGNANX ET ADOUR

Observations concernant le PLUi notamment :

- Préciser le référentiel végétal local.
- Végétal présent dans les espaces publics mais pas privés.
- La liste de végétaux annexée ne cite pas uniquement des essences locales. Des fautes d'orthographe sur les noms sont signalées. Les noms d'espèces ne sont pas précisés, certaines espèces sont envahissantes. Revoir la liste et rajouter une liste d'espèces à proscrire.

EAUX MARENSIN MAREMNE-ADOUR (EMMA)

Observations concernant le PLUi notamment :

- Commune d'Azur, Josse, Messanges, Moliets-et-Maâ, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubion, Saubrigues, Saubusse, Soustons, Vieux-Boucau : informations desserte en assainissement, eau potable et aptitude des sols, études et travaux en cours ou prévus.

MINISTERE DES ARMEES

Observations concernant le PLUi notamment :

- Erreurs signalées sur la liste des servitudes d'utilité publique et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

M. Le Préfet des Landes

Avis défavorable.

Remarques sur le fond du dossier ou relevant de la légalité :

- La prise en compte de la loi littoral
 - Absence d'explications sur les choix.
 - Différence de choix par rapport au SCoT.
 - Certaines dispositions à reprendre ou compléter
 - Extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants non conformes : ZAC de Moliets, ZAC de Messanges, Zone de Housquit à Labenne, projets photovoltaïques à Capbreton et Soustons, OAP n°1 de Messanges.
 - Extensions de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage : garantir la prise en compte des spécificités liées à la loi littoral, vérifier la cohérence entre règlement graphique et délimitation des OAP, justifier le respect des dispositions du code de l'environnement. Délimiter les EPR et la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor. Justifier et motiver l'extension limitée de l'urbanisation des EPR.
 - La bande littorale
 - Délimitation sans lien avec l'urbanisation réelle ou la qualité du paysage.
 - Présence de STECALs contraire à l'inconstructibilité.
 - Préservation des coupures d'urbanisation
 - Absence de traitement à l'échelle infra-communale.
 - Coupure d'urbanisation non signalée à Hossegor.
 - Préservation des espaces naturels remarquables
 - Absence d'étude espaces naturels et site inscrit des étangs landais sud.
 - Manque précision concernant les activités et catégories d'équipements.
 - Espaces boisés significatifs
 - Préciser les critères d'identification.

- Compléter et modifier afin de lever les observations concernant les espaces boisés significatifs (chiffres incohérents, motivations, juxtapositions, classement EBC).
- La détermination des capacités d'accueil
 - Analyse insuffisante à développer.
 - Aucune piste d'amélioration sur la problématique Mobilités.
 - Aucun calendrier pour les travaux nécessaires concernant l'assainissement.
 - Absence de traitement en lien avec les dispositions du SDAGE.
- La gestion économe de l'espace
 - Bilan non vérifiable sur la cartographie
 - Explications sur les objectifs de modération de la consommation des espaces NAF et de lutte contre l'étalement urbain embrouillées
 - Les chiffres ne sont pas vérifiables, certains manquent (STECAL, AU). Intégration partielle du Golf.
- La prise en compte des risques
 - Le risque inondation
 - Différence de périmètre.
 - Prise en compte du PPRI pour STECAL à Sainte-Marie-de-Gosse
 - Délimitation de l'AZI Saubusse, Josse, Saint-Jean-de-Marsacq .
 - Risque remontée de nappe à Hossegor.
- Les risques littoraux
 - Ressources plus récentes à prendre en compte (PPRL pour Capbreton et Soorts-Hossegor, trait de côte pour Labenne, projection à 2050 pour les autres communes).
 - Reprendre l'ensemble des risques connus sur les documents graphiques.
 - Contradiction zone AU OAP n°1 dans le résumé non technique.
- Le risque incendie de forêt - mesures de réduction de la vulnérabilité au niveau de certains STECAL
- La prise en compte de la politique de l'assainissement
 - Démontrer que le recours à l'assainissement autonome est exceptionnel.
 - Ajouter les pièces concernant l'assainissement en annexe.
 - Vigilance saturation des STEU.
- Les STECAL
 - Trop nombreux ne respectent pas le caractère exceptionnel.
 - Veiller à ne pas dépasser l'enveloppe bâtie.
 - STECAL à proximité de sites inscrits et classés.
 - Revoir la définition
 - Zone U pour une zone de plus de 20 habitations, pour des campings en dur.
 - Zonage spécifique en cas de site inscrit et/ou classé.
 - Justifications en absence de continuité d'urbanisation.
 - Protection de la bande littorale.

Remarques transversales et observations de forme :

- La cohérence interne du document
 - Nombre d'OAP, zonage zoo Labenne, STECAL différence entre règlement écrit et document graphique, traduction réglementaire des golfs, densité moyenne annoncée non vérifiable.
 - Cumul du nombre de logements du Golf et des OAP déséquilibre les orientations du PADD.
- Le rapport de présentation
 - Actualiser les risques littoraux avec Atlas de l'aléa érosion de la côte sableuse aquitaine 2018.
 - Mentionner les études et stratégies locales de gestion de la bande côtière, l'état d'avancement du PPRL.

- Matérialiser le risque TMD dans les documents graphiques.
- Améliorer la présentation de la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Préciser les données sur les ZAE.
- Préciser les modalités de détermination des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination.
 - Ajouter l'avis conforme de la CDPENAF et de la CDNPS.
 - Mentionner l'article L121-10 du code de l'urbanisme.
- Veiller à l'assagissement des eaux pluviales de certaines zones sensibles. Compléter les informations concernant certaines zones en assainissement non collectif. Limiter le développement de l'assainissement non collectif (ex camping, hébergements, habitat en A et N).
- Remarques particulières à Azur, Capbreton, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets-et-Maâ, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubusse, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Tosse. OAP, STECAL.
- La préservation de la forêt et des milieux naturels
 - Parcelles aidées au titre du plan chablis en secteur constructible.
 - Manque d'explications sur la logique du zonage TVB.
 - Zonage N permettant construction en Natura 2000.
 - Parcelle à fort enjeu classée U à Sain Geours de Maremne.
- L'agriculture
 - Des installations non représentées au document graphique.
 - Absence d'évaluation des incidences sur le foncier agricole.
- Les éléments de paysage à protéger
 - Enjeux de sauvegarde non pris en compte dans la traduction réglementaire.
- Le patrimoine architectural
 - Peu pris en compte.
 - ZPPAUP
- GPSO
 - Périmètre à mentionner dans les annexes.

Diverses corrections à apporter au RP

- Liste des erreurs constatées et modifications à apporter au RP.

Le PADD

- Mentionner le cadre de la loi littoral et sa déclinaison.

Les orientations d'aménagement et de programmation

- Améliorer la lisibilité (carte générale, périmètres ou délimitations sur les schémas).
- Remarques territoriales pour les communes d'Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Magescq, Messanges, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soorts-Hossegor.

Les règlements

- Améliorer la compréhension et la lisibilité (carte générale, plan d'ensemble, homogénéisation des éléments, levée des incohérences, compléments OAP, etc.)
- Améliorer la rédaction du règlement concernant les risques. Modification sur la partie Incendie de forêt.
- Modifications sur règlement écrit
 - Nuanciers de couleurs, réglementation zone urbaine, atlas manquant.
 - Zones A et N
 - Préciser les règles concernant les annexes et extensions.
 - Reporter l'emprise au sol pour les extensions de bâtiments d'habitation.

- Zones A
 - Supprimer les abris pour animaux en tant que nécessaires à l'exploitation agricole.
- Zone N
 - Justifier la construction d'abris pour animaux.
 - Justifier et réexaminer l'interdiction de bâtiment d'élevage léger.
- Le règlement graphique : cf. remarques déjà formulées.

Les annexes

- Les annexes sanitaires à compléter.
- Les servitudes d'utilité publique du Ministère des Armées à modifier.

Point de vigilance : Transmission des données brutes de biodiversité avant l'enquête publique.

RTE

- Demandes d'adaptations en lien avec la réalisation de la LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO2 ANGRESSE- ST-VINCENT DE TYROSSE.
- Demandes de compléments au Plan de servitudes et à la Liste des servitudes.
- Demande de mention complémentaire au Règlement dans les dispositions générales concernant les ouvrages.
- Demande de correction en lien avec l'incompatibilité des ouvrages avec le classement EBC.
- Information concernant la réglementation anti-endommagement pour les ouvrages HTB traversant des OAP et/ou ER.

INSTITUTION ADOUR - SAGE ADOUR AVAL

Formule des recommandations notamment :

- Ajuster le développement prévu sur le quartier thermal et la zone AU n°2 à Saubusse en fonction du risque.
- Porter une attention particulière sur le prolongement de la zone urbaine à Sainte-Marie-de-Gosse.
- Affiner la prise en compte des zones humides.
- Définir le recul d'implantation des constructions à partir du haut de la berge des cours d'eau.
- Ajouter des éléments de connaissance sur l'assainissement autonome et sur la gestion des eaux usées sur les secteurs de développement.
- Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle en autorisant en cas d'impossibilité le rejet dans le réseau public.

SCOT

Avis favorable assorti d'observations :

- Ajouter un atlas communal relatif à la trame verte et bleue.
- Consolider les chiffres fonciers et les justifications liées aux STECALs.
- Mettre à jour le RP pour les ZACOM.
- Faire apparaître la ZAC du SPARBEN dans tous les plans.
- Préciser les règles applicables aux secteurs littoraux soumis à l'érosion du trait de côte.
- Apporter des clarifications concernant les espaces boisés significatifs.

SDIS des LANDES

Aucune observation particulière.

Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de la zone d'activités de Saint-Geours-de-Mareme

Demandes d'amendements ou de précisions.

- Propositions de règles d'implantation des constructions ZAC Atlantisud :

- 100m de part et d'autre de l'axe de l'A63, à l'exclusion des bretelles d'accès et de sortie.
- 30m de part et d'autre de l'axe de la RD810.
- La règle sur l'obligation de panneaux photovoltaïques paraît être un frein potentiel à l'implantation de nombreux prospects.
- Les restrictions sur les exploitations agricoles et forestières, excluant les activités de production semblent problématique.
- Demande la possibilité de réintroduire de l'hébergement dans des conditions identiques à celles du PLU communal.
- Signale que le plan délimitant les risques liés au feu de forêt empiète sur le périmètre de la ZAC.
- Le plan délimitant les trames vertes et bleues prend en considération des bassins de rétention et des bâches incendie à exclure.

Syndicat mixte de gestion des milieux naturels

Remarques générales sur le PLUi

- Aucune consultation du syndicat dans le cadre du diagnostic.
- Diagnostic très succinct et incomplet.
- Choix des couleurs, choix des EBC, trait de côte, liste des essences. Points à revoir.

Remarques sur les communes de Tosse et Hossegor

- OAP : analyse partielle des incidences sur le réseau hydrographique.
- OAP : pas de distance de l'urbanisation, zone tampon, ripisylves.
- Préconisation récurrente « creuser des mares » non adaptée à toutes les zones humides.
- OAP : pas de clôture transparente.
- Projet de Golf : STECAL plutôt qu'AU.
- Revoir la liste des essences à privilégier.
- Analyse complexe à partir du SIG.
- Avis difficile à donner sur la délimitation des zones humides.

Remarques sur les communes de Capbreton, Labenne, Benesse-Maremne, Saubrigues, Orx, Saint-Martin-de-Hinx

- Les habitats d'intérêt communautaire sur la ZSC « Zones humides associées au marais d'Orx » ne sont pas bons.
- La cartographie des zones humides est incomplète.
- Plusieurs remarques sont formulées par commune pour Bénèsse-Maremne, Capbreton, Labenne, Orx, Saint-Martin-de-Hinx et Saubrigues.

Syndicat Mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pedebert à Soorts-Hossegor

- Remarque concernant les hauteurs des bâtiments du lotissement en cours d'aménagement. Demande d'extraire du zonage l'extension du parc d'activité de Pedebert.

Syndicat Mixte des zones d'aménagements touristiques concertés de Moliets-et-Maâ

- Demande l'incidence du classement STECAL de la zone.
- Demande une révision de l'emprise au sol sur deux zones.

Syndicat Mixte Landes Océanes

- Demande la révision de l'ensemble des plans d'aménagement et différentes données selon les documents joints.

SNCF IMMOBILIER

- Aucune remarque.
- Rappel : aucune construction, aucun mur de clôture ne peut être établi à moins de 2m d'un chemin de fer.

SNCF RESEAU

- Demande que le PLUi fasse mention de l'arrêté préfectoral portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles. Le périmètre de prise en considération doit être repris dans les annexes du PLUi.
- Demande de modifications des dénominations inappropriées.

Syndicat Mixte de Rivières Côte-Sud

- Demande la révision des paragraphes concernant les eaux pluviales, demande l'ajout d'un point sur la décantation.
- Signale que le classement EBC doit être compatible avec l'entretien de la ripisylve et les accès nécessaires à ces interventions.
- Précise que la liste des espèces végétales à privilégier mérite d'être revue et complétée.

Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle-Aquitaine

Exprime des commentaires concernant le PLUi notamment :

- Masse de documents et échelle ne permettant pas une perception aisée et un repérage fin.
- Nuanciers trop larges pour les enduits et couleurs de menuiseries.
- Peu d'importance accordée au patrimoine architectural (excepté Hossegor).
- Les règles de l'ancienne ZPPAUP sur Hossegor n'ont pas été reprises. Absence de réglementation qui fait défaut sur les projets de front de mer.
- Aspects réglementaires survolés. Document partiel. OAP manquant de précision. Repérage des éléments patrimoniaux succincts.
- Seule la commune de Vieux-Boucau en degré 2.

Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine

Contenu du rapport - Ajouts recommandés

- Pagination du rapport de présentation.
- Numérotation homogène des OAP entre les différents documents du dossier.
- Lieux-dits sur la cartographie des OAP et sur les cartes des projets de développement sur ces sites,
- Lisibilité de la légende du règlement de zonage.
- Illustrations présentés sur un format plus lisible.

La MRAE recommande de hiérarchiser les enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Diagnostic socio-économique

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information sur les logements vacants et le nombre, les localisations et les caractéristiques des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Analyse de l'état initial de l'environnement

- Milieu naturel

La MRAE recommande d'apporter les développements nécessaires à la compréhension de la démarche menée pour la constitution de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de MACS.

- Risque naturels et technologiques

La MRAE recommande de veiller à actualiser les données concernant l'ensemble des risques et notamment les risques littoraux afin de permettre une bonne connaissance de ces enjeux et de leur prise en compte.

Ressource, gestion et qualité des eaux

- Ressource en eau potable

La MRAE recommande de compléter le système d'indicateurs par des indicateurs spécifiques relatifs à la qualité de l'eau de l'ensemble des masses d'eau concernées et de faire des bilans à une périodicité plus rapprochée que 5 ans.

La MRAE recommande de compléter le dossier avec des informations qui sont nécessaires pour conforter l'assertion d'absence d'enjeux sur l'eau potable, en tenant compte de la diminution prévisible de la ressource compte tenu du changement climatique.

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation, afin de disposer d'une information détaillée et exhaustive en matière de lutte contre les incendies, pour que ces éléments participent à la démonstration de la capacité du territoire à répondre au risque forêt.

- Gestion des eaux usées et des eaux pluviales

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation avec des informations plus détaillées sur la gestion des eaux pluviales, l'assainissement collectif, ainsi que les données des services publics d'assainissement non collectif (SPANC) afin de s'assurer de la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants.

Prise en compte des enjeux littoraux

- Enjeux des villages et agglomérations

La MRAE recommande de préciser la définition de village et agglomérations du territoire intercommunal ainsi que celle des secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir des extensions. A partir de la définition de ces espaces, l'appréciation de l'extension de l'urbanisation en continuité doit pouvoir être analysée.

- Coupures d'urbanisation

La MRAE recommande de poursuivre le travail d'identification des coupures d'urbanisation et d'apporter les éléments permettant de mieux définir leurs caractéristiques.

- Espaces et milieux remarquables

La MRAE recommande de mieux préciser les espaces et milieux remarquables afin de s'assurer de la pertinence des choix opérés à cet égard et de mettre en cohérence les zonages graphiques pour maintenir la cohérence des secteurs identifiés.

- Espaces boisés les plus significatifs

La MRAE recommande de finaliser le travail opéré en la matière afin de s'assurer de l'absence d'incidences du projet sur ces espaces.

- Délimitation des espaces proches du rivage et de la bande des 100m

La MRAE recommande d'actualiser les données de projections du trait de côte, de délimiter tous les espaces concernés et de définir plus clairement les espaces urbanisés au regard de ce paramètre afin de mieux appréhender les choix d'urbanisation.

La MRAE recommande de caractériser les espaces proches du rivage afin de mieux appréhender l'adaptation du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation éventuelles des zones concernées pour mieux garantir la protection du littoral.

Projet intercommunal

- Scénarios de développement et projet retenu

La MRAE recommande fortement de compléter les explications et justifications concernant le potentiel de logements offerts par le règlement du PLUi qui paraissent excessifs au regard des choix de développement annoncés au PADD.

Consommation d'espaces NAF

- Consommation foncière globale

La MRAE recommande de compléter le rapport par un bilan des surfaces par zonage et par commune.

La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par une restitution de la démarche d'estimation des besoins fonciers, et des explications claires relatives à la mobilisation du foncier disponible au sein des zones urbaines et à urbaniser à court terme et long terme. Elle recommande également de réexaminer l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF, en incluant le projet du golf de Tosse prévue sur la ZAC du SPARBEN.

La MRAE rappelle que le projet de SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours de finalisation prévoit une réduction de 50% de la consommation d'espaces NAF par rapport à celle connue entre 2009 et 2015.

Une actualisation du PLUi sera donc éventuellement nécessaire dans les 3 ans après approbation du SRADDET.

- **Projet de ZAC du SPARBEN**

La MRAe recommande d'améliorer la présentation de ce projet dans l'ensemble des pièces du dossier de PLUi, et d'intégrer une restitution globale des enjeux environnementaux du secteur concerné dans le rapport de présentation afin de permettre la compréhension de l'OAP projetée.

Enjeu littoral

La MRAe recommande de réexaminer les possibilités de construction offertes par le PLUi notamment dans la bande côtière et les espaces proches du rivage afin de démontrer la capacité d'accueil des communes littorales au regard de la loi littoral.

Gestion des eaux usées

La MRAe recommande de réexaminer les ouvertures à l'urbanisation au regard de l'état de fonctionnement des dispositifs d'assainissement.

Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation

La MRAe recommande de préciser les zones à urbaniser ressortant spécifiquement de l'enjeu littoral et de réexaminer ce choix d'urbanisation à travers la conduite d'une démarche « éviter-réduire-compenser » menée à son terme, garantissant une meilleure prise en compte des incidences potentielles sur l'environnement.

La MRAe recommande de reprendre la démarche « éviter-réduire-compenser » menée sur l'ensemble des zones de développement du PLUi et d'apporter les développements nécessaires dans le rapport de présentation pour appréhender l'ensemble des incidences potentielles du projet.

La MRAe recommande d'apporter les explications nécessaires dans le rapport de présentation pour s'assurer de l'adéquation des choix d'urbanisation opérés au regard de la prise en compte du risque feu de forêt.

La MRAe recommande de prendre en compte l'aléa de remontée de nappe, d'évaluer les incidences potentielles du projet sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant concerné, et d'engager une démarche de meilleur évitement de l'imperméabilisation de ces secteurs.

La commission d'enquête souligne :

- ▶ Que le projet a suscité des avis nombreux, notamment :
 - les 23 communes du territoire.
 - 5 associations de protection de l'environnement.
 - 3 associations de propriétaires.
 - plusieurs syndicats en charge de la gestion de zones ou de gestion de milieux naturels.
 - l'Etat, la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, la CNDPS, le Département.
 - le Conservatoire du Littoral, EMMA, Institution Adour.
 - RTE et SNCF.
- ▶ Que les organismes ont examiné le dossier avec attention comme le démontre le nombre important d'observations.
- ▶ Qu'ils ont formulé des remarques précises et ciblées portant principalement sur des compléments d'informations, des corrections à apporter au projet et des justifications et/ou informations, notamment :
 - des éléments à compléter/modifier :
 - La capacité d'accueil.
 - La gestion économe de l'espace, modération des espaces NAF.
 - La liste des essences locales excluant les invasives.
 - Les modalités de désignation des bâtiments pour le changement de destination.

- La prise en compte des risques.
 - La prise en compte de l'assainissement.
 - La possibilité d'hébergement.
 - Les données chiffrées (logements vacants,
 - L'absence d'enjeux sur l'eau potable.
 - La gestion des eaux pluviales.
 - L'assainissement.
- des corrections à apporter :
 - Le nombre et la justification des STECAL.
 - Les EBC et la TVB sur les surfaces cultivées.
 - La présentation du rapport de présentation (pagination, numérotation des OAP, légendes, illustrations).
 - des justifications ou informations diverses sur les choix opérés :
 - Mise en œuvre de la loi Littoral
 - Définition des villages et agglomérations et secteurs urbanisés.
 - Identification des coupures d'urbanisation.
 - Précision sur les espaces remarquables.
 - Incidence sur les EBS.
 - Actualisation des données trait de côte.
 - Le potentiel de logements.
 - La consommation foncière.
 - Les choix d'urbanisation, l'incidence des zones de développement.
 - Que la collectivité a donné une réponse à chacune des remarques en fonction de leur nature :
 - en s'engageant à produire des éléments complémentaires et en les intégrant au projet qui sera soumis à l'approbation ;
 - en s'engageant à réaliser des modifications de pièces pour le projet qui sera soumis à approbation ;
 - en expliquant les raisons des choix lorsque la stratégie de la collectivité ne rejoint pas la proposition formulée dans la remarque.
 - Que des compléments et modifications seront apportés à l'issue de l'enquête publique.

3.2. Observations du public orales ou écrites

Etant donné le volume des pièces, le détail de chacune des observations figure au PV de synthèse - *Annexe 5 PV de synthèse*.

L'objet et le traitement de chaque observation est repris dans les tableaux des chapitres suivants.

3.3. Réponse de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud

La communauté de communes MACS apporte une réponse aux observations formulées dans son mémoire en réponse - *Annexe 6 Mémoire en réponse*.

3.4. Traitement des observations par la commission d'enquête

– Saisie des observations

La communauté de communes MACS, en accord avec la commission d'enquête, a décidé de reporter sur le registre dématérialisé l'ensemble des contributions reçues par courrier, ainsi que les contributions provenant des 24 registres papier scannées et transmises quotidiennement par les mairies.

Le but était d'assurer une transparence totale vis-à-vis du public, qui avait ainsi la possibilité de prendre connaissance sur le registre dématérialisé de l'ensemble des contributions, sans que cette mesure soit réglementairement imposée.

Le registre dématérialisé, mis à jour quotidiennement, comprenait donc les contributions :

- envoyées par courriels à l'adresse du registre dématérialisé ;
- rédigées sur le registre dématérialisé lui-même ;
- envoyées par courrier ;
- rédigées sur les registres papier des communes et de MACS.

La commission d'enquête a ainsi pu traiter, vérifier et analyser les observations quasiment quotidiennement.

La commission n'a pas relevé *a priori* d'erreur de saisie.

– Le procès-verbal des observations - Lecture du tableau des observations

Dans le cadre de la rédaction du procès-verbal des observations, la commission d'enquête a regroupé celles-ci par thèmes, facilitant le travail de saisie d'une part, permettant de mettre en exergue les préoccupations principales et les demandes du public d'autre part.

Le tableau du procès-verbal des observations se lit selon les règles suivantes :

- Colonne 1 : « NMR OBS »
Les 613 contributions ont été **numérotées** de 0 à 613 (chacune des 21 contributions dégroupées conserve le même numéro), dans l'ordre chronologique de réception.
- Colonne 2 : « TYPE D'OBS »
Les 613 contributions ont été **codifiées** de la façon suivante :
 - 27 reçues par courrier : code « *Courrier* ».
 - 38 reçues par courriel : code « *Email* ».
 - 179 reçues sur le registre dématérialisé : code « *Web* ».
 - 390 reçues sur les registres papier : code « *Mairie de ...* ».
- Colonne 3 : « REF »
Afin de faciliter le traitement des pièces jointes aux contributions, des courriers, ainsi que le report aux différents supports, les règles suivantes ont été appliquées :
 - Contribution reçue par courrier : « L ».
 - Contribution rédigée sur le registre papier : « R ».
 - Contribution rédigée sur le registre papier avec pièce jointe : « RL ».
 - Contribution rédigée sur le registre dématérialisé : « rien ».
 - Contribution envoyée par courriel : « rien ».

Un numéro d'ordre a été attribué à chaque document, suivi du libellé de la commune, puis de la date.

Exemple : R17_SGM_1811 signifie « observation n°17 du 18 novembre sur le registre de Saint-Geours-de-Maremne ».

- Colonne 4 : « COMMUNE »

Cette colonne précise la commune concernée par la contribution.

« MACS » signifie que la contribution concerne l'ensemble du territoire.

– L'analyse des observations

La communauté de communes MACS a décidé d'apporter une réponse individuelle à chacune des 613 observations, voire même pour certains items au sein d'une même observation.

La commission d'enquête, considérant l'importance d'un tel projet, a également individualisé ses avis. Elle a toutefois exprimé un avis unique pour des contributions mettant en exergue la même observation.

Dans le cadre de l'analyse des observations et des réponses apportées par la communauté de communes, la commission d'enquête a repris les thèmes identiques à ceux définis lors de la rédaction du procès-verbal des observations, afin d'éviter les redondances et améliorer la lisibilité de l'analyse.

La commission s'est ainsi appuyée sur les thèmes suivants :

- Thème 1 : Changement de destination.
- Thème 2 : Changement de zonage.
- Thème 3 : Changement de zonage Adrenaline Parc.
- Thème 4 : Constructibilité - Division parcellaire.
- Thème 5 : Trame verte et bleue - Espaces boisés classés.
- Thème 6 : Emplacements réservés.
- Thème 7 : Loi Littoral.
- Thème 8 : Mobilités - Voiries.
- Thème 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Thème 10 : OAP Ilot Gomez à Hossegor.
- Thème 11 : PLUi.
- Thème 12 : Règlement.
- Thème 13 : STECAL.
- Thème 14 : ZAC de Sparben.

La commission a en outre estimé utile de traiter trois autres thèmes, abordés ponctuellement au sein des observations, mais déclinés en tant qu'orientations au sein du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), revêtant ainsi une importance certaine :

- Thème 15 : Assainissement.
- Thème 16 : Développement économique - Attractivité commerciale.
- Thème 17 : Energies.

Enfin, par rapport au tableau du procès-verbal des observations, le tableau d'analyse a été expurgé des colonnes inutiles pour cet exercice, la commission ne conservant que celles nécessaires à la compréhension du contexte :

- Colonne 1 : « NMR OBS »

Les observations numérotées de 1 à 560 correspondent à la numérotation au sein du registre dématérialisé. Les observations de 561 à 613 ont été enregistrées le dernier jour de l'enquête publique.

- Colonne 2 : « COMMUNE »

Cette colonne précise la commune concernée par la contribution.

- Colonne 3 : « AUTEUR »

Cette colonne précise le nom et/ou la qualité du contributeur.

- Colonne 4 : « OBSERVATION »

Une observation en italique et entre guillemets retranscrit (dans le fond et la forme) l'observation rédigée par le contributeur sur le registre dématérialisé ou les registres papier.

Dans les autres cas, le commissaire enquêteur a synthétisé l'observation.

- Colonne 5 : « RÉPONSE MACS »

Les réponses de la communauté de communes ont été fidèlement retranscrites à partir du mémoire en réponse.

MACS a en outre indiqué son avis (favorable - défavorable) pour la majorité des observations.

- Ligne : « AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE »

La commission d'enquête émet un avis pour chacune des observations. Elle précise parfois que le thème auquel se rapporte l'observation est traité au sein de la partie du rapport dédiée à l'analyse thématique.

Bilan général

- La commission d'enquête note que sur les 613 contributions, 610 ont été émises par le public et notamment :
 - 10 mairies (n° 2-107-163-284-426-502-553-559-567-569-572-573).
 - 19 associations, collectifs ou groupes de travail (n° 10-76-93-138-194-218-296-321-337-351-356-372-393-465-467-468-485-503-541-542-543-544-563-568-579) :
 - Marais d'Orx Nature.
 - Propriétaires de Port d'Albret.
 - Messanges Environnement (Messanges).
 - Comité de quartier Le Port (Capbreton).
 - Lou Kiaora (Saubion).
 - Education consciente (Capbreton).
 - SEPANSO.
 - Les Amis de la Terre.
 - Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA).
 - Nouveau Cap (Capbreton).
 - Du Bouyic (Soustons).
 - Bénese Environnement (Bénese-Maremne).
 - Société de propriétaires de Soorts-Hossegor.
 - Pour Vieux-Boucau.
 - Riverains du Pignada (Moliets-et-Mâa).
 - Riverains du Bas-Tosse (Tosse).
 - Collectif FALEP (Seignosse).
 - Nature et Progrès (Vieux-Boucau).
 - Groupe de travail pour le respect et la mise en valeur de l'îlot Gomez.
 - 2 pétitions (n° 378-545), concernant :
 - Moliets-et-Mâa : signée par 34 personnes.
 - Soustons : signée par 179 personnes.
- La commission d'enquête a été informée par un contributeur d'une pétition en ligne sur le site internet MesOpinions.com « SOUSTONS - FORÊT EN DANGER » avec 11.659 signatures (n° 545). Son existence est signifiée au sein du procès-verbal des observations, même si le libellé du sujet ne fournit aucune information précise sur l'objet (« *destruction de 20 ha de forêt aux portes de Soustons pour construire un gigantesque lotissement* ») d'une part, et qu'il est

impossible dans le contexte d'une pétition en ligne de déterminer le caractère éclairé de l'adhésion des signataires à l'objet de la pétition.

La commission d'enquête précise toutefois que cette pétition porte sur un sujet traité au sein de l'observation n° 545, pour lequel elle émet un avis.

- 3 contributions (n° 164-165-267) sont les avis de personnes publiques associées (PPA) relatifs au PLUi, reçus durant l'enquête publique :
 - la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) ;
 - le centre régional de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine ;
 - le conseil départemental des Landes.
- 1 contribution (n° 7), classée dans le thème « Divers », ne peut être traitée par la commission d'enquête car exprimant une position tranchée dépourvue d'exemples destinés à la démontrer.
- Une quarantaine de personnes se sont exprimées à plusieurs reprises, en utilisant les différents moyens d'expression mis à leur disposition.
- La commission note le nombre important de personnes (527) qui ont souhaité rencontrer les commissaires enquêteurs, au regard du nombre total de contributions. Cela démontre la pertinence du choix portant sur le nombre et la répartition des permanences. En effet, la planification de deux permanences par commune et trois pour les pôles sud, centre et nord du territoire (respectivement Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons) d'une part, et leur répartition durant l'ensemble des jours de la semaine en incluant quatre samedis d'autre part, a favorisé les possibilités de rencontre des commissaires enquêteurs par le public.
- La commission d'enquête précise également que les commissaires enquêteurs ont parfois reçu le public au-delà des horaires programmés, du fait de l'affluence.

3.5. Analyse thématique des observations

Thème 1 - Changement de destination

Au cours de l'enquête, 19 dépôts concernent le changement de destination pour un ou plusieurs bâtiments dans la rubrique consacrée à ce thème ainsi que 5 dispersées dans d'autres sujets.

Ces observations, sauf une, sont des demandes d'identification d'un ou plusieurs bâtiment afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination. Une observation concerne un commentaire sur cette disposition du PLUi.

La pièce 1.2 justifications des choix du Rapport de présentation définit comme suit le changement de destination :

Les zones agricoles (Article R123-7 du Code de l'Urbanisme) : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,*

pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

Zonage général de la zone agricole (A)

Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le document graphiques, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

Zonage général de la zone naturelle (N)

Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

La pièce 4 ANNEXES DU REGLEMENT présente plusieurs listes nommées liste du patrimoine. Une première liste p.147 énonce 71 numéros de parcelles sur les communes d'Angresse, Azur, Bénesse-Mareme, Josse, Messanges, Orx, Saubion, Saubrigues, Soustons et Saint-Jean-de-Marsacq.

Une fiche, décrite p.158, présente une grange sur la commune d'Azur. Une fiche, décrite p.170, présente une grange sur la commune de Messanges. Une liste, énoncée p.175, identifie 30 parcelles sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx. Une liste, présentée en p.2, fait référence à 9 fiches de changements de destination permis.

Le Préfet des Landes, dans son avis, formule plusieurs remarques :

- Le recensement des constructions pouvant faire l'objet de changement de destination présente des incohérences.
- Aucune explication n'est fournie quant aux modalités de détermination de ces constructions. et les modalités de détermination. Une analyse précise de chaque construction amenée à évoluer, notamment au regard de l'assainissement, des réseaux (eaux usées et potables, électricité), de la voirie, de l'impact sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ...) doit être fournie.
- Il conviendra d'ajouter en légende du règlement graphique que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.
- Pour les communes soumises à la loi littoral, le PLUi devra justifier que les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines et que le changement de destination de ces constructions et installations répondent bien aux dispositions de l'article L121-10 du code de l'urbanisme.
- Des interrogations concernant la capacité d'assainissement collectif et/ou non collectif pour les communes d'Azur, Orx, Saint-Jean-de-Marsacq.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information sur les logements vacants et le nombre, les localisations et les caractéristiques des bâtiments susceptibles de changer de destination.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers souligne l'absence de justification pour le choix des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination ainsi que l'absence d'évaluation des incidences sur les espaces agricoles et les milieux.

Les communes de Josse, Magescq, Saint-Martin-de-Hinx demandent des modifications (compléments sur bâtiments identifiés et correction d'erreurs).

Dans son mémoire en réponse - Avis des communes, la collectivité indique que l'ensemble des remarques est prise en compte.

Dans son mémoire en réponse - Avis des personnes publiques associées, la collectivité apporte des réponses et/ou prend en compte les remarques.

Dans le mémoire en réponse relatif à l'enquête publique, la communauté de communes MACS indique la consolidation des changements de destination autorisés (valeur patrimoniale, mise en cohérence entre les plans réglementaires et les annexes du règlement écrit).

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne l'absence de précision sur les modalités de sélection des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ainsi que sur les modalités de constitution des listes figurant en annexe du règlement et s'étonne du caractère incomplet et décousu des éléments annexés.

Par souci de cohérence, de transparence et d'équité de traitement, la commission d'enquête préconise que soient fixés et communiqués les critères d'éligibilité et les modalités de désignation des bâtiments entrant dans ces dispositions.

La commission d'enquête souligne que les opportunités générées par la future règle de changement de destination augmenteront le recours à l'assainissement non collectif et pourrait engendrer ponctuellement des créations de hameaux comme l'illustre l'observation N° 278 sur Saint-Jean-de-Marsacq.

Concernant les observations, la commission d'enquête rappelle, comme l'indique le Préfet des Landes, dans son avis, que les modalités d'autorisation du changement de destination seront soumises à un avis conforme de la CDPENAF sur la zone A et de la CDNPS en zone N au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, et se feront en l'absence d'impact sur les activités agricoles et sur des milieux sensibles sur lesquels la création d'un assainissement autonome serait préjudiciable.

Thème 2 - Changement de zonage

101 observations concernent des demandes de changement de zonage. Ces observations ont pour objet principalement :

- l'extension de zone U,
- des « dents creuses »,
- le maintien en zone U ou AU identique au zonage du PLU en vigueur sur la commune,
- le maintien en zone N identique au zonage du PLU en vigueur sur la commune,
- création de STECAL en zone A,
- changement de N en A ou de A en N en fonction d'activités agricoles,
- changement de N en N autorisant les abris pour animaux du fait d'activités avicoles,
- opposition d'un collectif à Seignosse au classement en zone Mixte des fonctions intermédiaires (habitat, artisanat, restauration, activité de service, hébergement hôtelier et touristique) sur des parcelles situées en secteur résidentiel,

- opposition d'une association de riverains à Moliets-et-Maâ au classement en zone Mixte des fonctions intermédiaires (habitat, artisanat, restauration, activité de service, hébergement hôtelier et touristique) sur des parcelles en extension du lotissement Pignada.

Le rapport de présentation dans sa partie 1.2 comprend dans son chapitre 4 les justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et les justifications des évolutions du zonage.

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Dans son mémoire en réponse aux observations du public et des associations, la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud souhaite apporter des corrections suite à des erreurs matérielles dans l'élaboration du zonage et justifie les avis émis pour les différentes observations en s'appuyant sur les arguments suivants :

- En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires proches du bourg et prenant en compte les enjeux environnementaux et agricoles.
- Conformément au code R123-6 du code de l'urbanisme, une zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que s'il existe et est démontré une capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
- Les secteurs de développement ont été étudiés en lien avec la chambre d'agriculture et prioritaires en continuité des espaces déjà urbanisés et des dents creuses.
- Des permis de construire ayant été récemment accordés (2018), la zone U du PLUi sera actualisée en conséquence. Ce travail d'actualisation des périmètres des zones U est en cours de réalisation, au regard des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018. Pour les autorisations d'urbanisme délivrées après cette date, elles restent valides durant 3 ans (5 ans si demandes de prolongation) même si le PLUi a reversé en zone Agricole ou Naturelle des zones Urbaines inscrites dans les PLU. Les certificats d'urbanisme sont eux valables 18 mois.
- Le classement en zone Naturelle n'interdit pas la construction d'annexes (de manière encadrée) et de piscine.
- Afin de répondre aux avis des personnes publiques associées, les zones N seront plus cohérentes sur le territoire de MACS et un règlement associé permettra l'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions dans la version approuvée du PLUi.
- Des avis défavorables se justifient au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de compatibilité avec le SCOT.

Les demandes de STECAL Habitat ont fait l'objet d'avis défavorables en s'appuyant sur le travail d'analyse effectué suite aux avis des PPA.

A Seignosse, plusieurs riverains des quartiers des Estagnots et du Fourneuf se sont inquiétés pour les nuisances qui seraient apportées par un projet d'implantation d'une zone d'hébergement collectif et s'oppose au zonage retenu.

En réponse, la communauté de communes MACS indique :

- que le quartier en question était à vocation touristique antérieurement au développement de résidences pavillonnaires, les villages vacances étant implantés depuis les années 50. Ce quartier présente donc déjà une mixité de fonction, par la présence d'un village de vacances, des restaurants, et d'habitat pavillonnaire. Le choix du zonage a pour objet de favoriser la mutation

de la parcelle vers un projet touristique correspondant au caractère de la zone, et à la vocation initiale de la parcelle (initialement une colonie de vacances).

- qu'afin de favoriser l'intégration paysagère du futur projet, et répondre aux inquiétudes des riverains, les boisements en partie nord et ouest de la parcelle pourraient être protégés par un EBC. Le reste de la parcelle reste soumis à l'obligation de 45% de pleine terre imposée sur l'ensemble de la commune. En outre, la parcelle bénéficie d'une protection du couvert boisé, favorisant le maintien ou le remplacement à l'équivalent des boisements en place.

A Moliets-et-Maâ, les habitants du lotissement Pignada redoutent la constructibilité au sein de leur quartier bien qu'un règlement du lotissement soit en vigueur. Ils s'interrogent également sur la délimitation d'une zone U à vocation de « mixité des fonctions intermédiaire (habitat, artisanat, restauration, activité de service, hébergement hôtelier et touristique) ». Sur cette parcelle une bande de 30m avait été déclarée « zone *non aedificandi* ».

En réponse, la communauté de communes MACS indique :

- que sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants (relevant du droit privé). Le PLUi, à travers sa trame verte et bleue et la préservation du patrimoine paysager (plans 3.2.7 et 3.2.8), est vigilante à la préservation des boisements. Le règlement écrit du PLUI impose également des espaces de pleine terre en zone Urbaine et A Urbaniser.

- que la zone UZBc est considérée comme faisant partie intégrante du tissu urbanisé de la ZAC, car elle s'ouvre à l'Est vers le vaste lotissement de la Pignada (zone UZBh) et à l'Ouest vers des zones d'urbanisation denses à vocation résidentielle et touristique (UZAc et UZAd). Ce secteur doit également être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante. La création d'une zone *non aedificandi* pourrait être interprétée comme une discontinuité de l'urbanisation. En revanche, une préservation des boisements présents pourrait être rajoutée sur cette partie de la zone Urbaine, pour un motif paysager.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête a émis un avis pour chaque observation et a parfois considéré que certaines propositions étaient pertinentes et méritaient d'être étudiées.

La commission d'enquête préconise :

- L'homogénéisation sur tout le territoire de MACS de la possibilité en zone N d'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions.
- L'utilisation limitée de STECAL (se reporter au thème dédié).
- La volonté, à travers ces réponses aux demandes de changement de zonage, de ne pas augmenter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain.

Thème 3 - Changement de zonage « Adrenaline Parc »

16 observations de particuliers concernent le zonage du parc d'activité « Adrenaline Parc » dont ils sont voisins. Ils craignent l'augmentation de nuisance si le classement du PLUi permettait de développer l'activité. Les principales nuisances sont générées lors de pics de fréquentation par le manque de places de parking stationnement, ayant pour conséquences un stationnement désordonné et une circulation perturbée.

Le gérant d'Adrenaline Parc a rencontré un commissaire enquêteur lors d'une permanence et a déposé une lettre.

Classé actuellement en zone Nt du PLU en vigueur de Moliets-et-Maâ, le PLUi arrêté prévoit le classement en STECAL à vocation touristique ou de loisirs.

La communauté de communes de MACS, dans son mémoire en réponse aux observations du public notifie qu'au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf. Mémoire en réponse dans le dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone U. Il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) et habitations, etc.

Analyse de la commission d'enquête

Pour la commission d'enquête ce classement en zone U loisirs, avec dans le règlement un encadrement des évolutions possibles, devrait permettre au gérant d'Adrénaline Parc de développer son activité et de favoriser l'acceptabilité de cette activité de loisirs par le voisinage à condition de limiter les nuisances relatives aux activités. La commission d'enquête recommande d'étudier la problématique de stationnement pour les jours d'affluence en favorisant une solution limitant l'impact sur les zones boisées.

Thème 4 - Constructibilité - Division parcellaire.

Les 3 demandes de division parcellaire n'appellent pas de commentaires et ont reçu une réponse adaptée de la part de la communauté de communes.

Les 170 observations traitant du thème de la constructibilité (192 contributions avec 22 doublons) concernent dans leur très grande majorité (156) des demandes relatives :

- à des parcelles classées constructibles au sein du document d'urbanisme actuel, mais classées en zone N dans le projet de PLUi (17 observations) ;
- à des parcelles classées en zones N ou A (139 observations).

Le porteur du projet, dans les réponses apportées individuellement, met en exergue les justifications suivantes :

- La faible densité d'habitations et l'absence de desserte par l'assainissement collectif ont motivé le classement en zone N de nombreux STECAL.
- En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres villes et centres bourgs et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif).
- Les objectifs fonciers fixés par le SCOT par commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les choix d'urbanisation, voire à en différer certains à une prochaine modification/révision du PLUi.
- Dans les quartiers excentrés, les zones urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis afin de prioriser la densification des dents creuses et de limiter la consommation d'espace.
- Dans les communes littorales, la constructibilité dans les quartiers excentrés des villages ne peut être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre du SCoT (cf. la loi ELAN).

- La constructibilité des dents creuses uniquement sera étudiée dans le cadre d'une révision du SCoT, puis d'une évolution du PLUi.
- Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).
- Cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme :
 - o lors d'une prochaine évolution du PLUI, la zone urbaine sera mise à jour pour tenir compte des autorisations d'urbanisme délivrées en 2019 ;
 - o les zones U du PLUi seront actualisées en fonction des permis de construire récemment accordés. Ce travail d'actualisation des périmètres des zones U est en cours de réalisation, au regard des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018. Pour les autorisations d'urbanisme délivrées après cette date, elles restent valides durant 3 ans (5 ans si demande de prolongation) même si le PLUi a reversé en zone A ou N des zones U inscrites dans les PLU ;
 - o lors d'une prochaine évolution du PLUI, la zone urbaine sera mise à jour en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées ;
 - o MACS donne un avis favorable uniquement pour les permis accordés avant fin 2018 (nécessité d'arrêter une date pour actualisation de la consommation foncière) ;
 - o MACS donne un avis défavorable à toutes les autres demandes (CU, ou dates de délivrance ultérieure à décembre 2018). En effet, un CU ou un permis gèle les droits, la zone U pourra être étendue dans le cadre d'une procédure ultérieure pour intégrer la parcelle bâtie.
- Le règlement écrit du PLUi sera clarifié concernant le cas des mises aux normes : des extensions limitées des constructions existantes en zone N sont tolérés uniquement pour des travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité et de l'hygiène.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête a généralement constaté, pendant l'enquête publique, l'incompréhension de la part de la majorité de propriétaires dont la constructibilité de leur parcelle disparaît du fait d'un nouveau classement en zone naturelle et qui constatent la baisse de la valeur de leur terrain comme l'impossibilité d'en transmettre une partie à leurs descendants.

La commission note l'effort de traitement de chaque observation de la part de la communauté de communes. Celle-ci met ainsi en exergue l'application des règles générales relatives à la modération la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais s'est également attachée à traiter au cas par cas et à rendre un avis favorable à certaines demandes.

La commission attire toutefois l'attention sur certaines observations, pour lesquelles un avis défavorable du porteur du projet a été émis, mais dont les demandes pourraient être validées au regard de la configuration de l'environnement proche.

Enfin, de nombreux contributeurs ont argumenté leur demande de maintien de parcelles en zone constructible par la possession d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité. Les réponses dans ce domaine sont fournies au cas par cas par le porteur du projet et sont de fait difficilement identifiables au sein du mémoire en réponse. La commission note toutefois que MACS fournit des éléments de réponse uniques au sein des documents complémentaires à son mémoire en réponse (cf. Annexe 6 - Mémoire en réponse).

La commission recommande par conséquent d'inclure au dossier l'état du droit concernant les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur les autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi et en cours de validité au moment de son approbation, et de justifier le choix opéré relatif à la détermination de la limite calendaire du 31/12/2018 pour la prise en compte des autorisations d'urbanisme.

Thème 5 -Trame verte et bleue - Espaces boisés classés

Au cours de l'enquête, 21 observations concernent directement la trame verte et bleue et 3 portent exclusivement sur le sujet EBC.

Au sein d'autres observations, le sujet des EBC concerne une trentaine de demandes.

La très grande majorité des demandes porte sur la réduction ou le retrait d'un EBC ou d'une servitude liée à la trame verte et/ou bleue.

Quelques agriculteurs ont indiqué que la TVB intersecte en plusieurs sites des parcelles cultivées.

La méthodologie d'élaboration a été précisée au sein de la pièce 1.3 Evaluation des incidences au sein du Rapport de présentation, où il est précisé que la protection des éléments composant la TVB a été adaptée aux spécificités des milieux (pour les zones humides par exemple), aux outils du PLUi mais aussi à travers des outils dédiés à certaines parties du territoire (loi Littoral ou Site Patrimonial Remarquable de Soorts-Hossegor).

Les différents éléments de biodiversité protégés et leurs outils spécifiques sont les suivants :

- Les zones humides dont le mot d'ordre est l'inconstructibilité.
- Les cours d'eau, inconstructibles sur une bande tampon de 25 mètres en zone A et N et diminution à 25, 12 ou 4 mètres en fonction du cours d'eau dans le tissu déjà urbanisé.
- Les réservoirs de biodiversité, dont le principe est la protection de la naturalité du milieu. Il est par ailleurs autorisé de construire des bâtiments agricoles à hauteur de 200m² et d'adapter l'existant.
- Les corridors extra urbains, dans lesquels il faut éviter le mitage : adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation de nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m de l'existant.
- Les corridors intra urbains en pas japonais qui doivent être protégés à 70% *a minima*.

L'ensemble des outils mobilisés est présenté en détail dans le règlement et le livret 1.2 « justification des choix ».

Au total, grâce à ces outils, la TVB conduit à protéger une surface d'environ 40 500 hectares, soit 66% du territoire. Il est précisé que le PLUi s'est approprié la thématique est a été au-delà des exigences du SCoT et bien au-delà de la simple reprise des périmètres d'inventaires et réglementaires.

Cependant, dans le chapitre 1.4 Limites de la méthode, il est indiqué que certaines zones AU identifiées en aval n'ont pas été concernées par la démarche de hiérarchisation ni de terrain (golf de Tosse), tout comme les zones d'activités et les STECAL. Certaines zones U non construites et STECAL sont en réservoir de biodiversité.

D'après le dossier corrigé par MACS suite à la note de la CNDPS concernant les EBC, 8770 ha de surfaces boisées ont été classées en Espaces boisés (EBC).

« Ce sont surtout les boisements formant l'écrin paysager du littoral ou des lacs qui ont été classés au titre des EBC dans le cadre de la déclinaison et de la matérialisation, dans les zones urbaines, de la trame verte et bleue. Les Espaces Boisés Significatifs, au titre de la Loi Littoral, ont également été classés en Espaces Boisés Classés ».

Suite à la consultation des PPAC, plusieurs communes, Angresse, Benesse Maremne, Capbreton, Labenne, Magescq, Saubion, Saubusse, Seignosse, Soustons, Saint-Geours-de-Maremne, Orx, et Vieux-Boucau Port d'Albret ont formulé des demandes de modifications.

LANDES NATURE - MARENSIN NATURE demande la prise en compte de la TVB et du cours d'eau sur l'OAP n°1.

La Chambre d'Agriculture des Landes signale que des EBC, ainsi que des protections au titre de la TVB se situent sur des parcelles actuellement cultivées.

Le Préfet des Landes formule plusieurs remarques notamment :

- les critères d'identification sont à compléter et modifier afin de lever les observations concernant les espaces boisés significatifs (chiffres incohérents, motivations, juxtapositions, classement EBC).
- le travail mené à l'échelle de l'EPCI n'est pas expliqué et ne permet pas de dégager la logique du zonage.
- plusieurs parcelles en zone potentiellement urbanisable présentent des enjeux forts.
- le rapport ne présente pas d'évaluation des incidences sur le foncier agricole, les exploitations et les types de cultures impactées par le zonage.
- les développements nécessaires à la compréhension de la démarche menée pour la constitution de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de MACS sont à apporter.

RTE demande des corrections en lien avec l'incompatibilité des ouvrages avec le classement EBC.

Le Syndicat mixte de gestion des milieux naturels s'interroge :

- le choix des EBC.
- sur Seignosse et Tosse, l'impact des ZAU/OAP cumulées sur un Réservoir de Biodiversité, une réserve naturelle nationale. L'incidence de la désorganisation potentielle du réseau en tête de bassin (organisation du bâti/continuité moins large, qualité des eaux, capacité de la zone humide à "absorber le surplus concentré des arrivées en eau"...).
- creuser des mares n'est pas adapté à toutes les zones humides. Risque de perte de biodiversité.
- propose d'ajouter clôture "transparente" comme en zone N, pour favoriser notamment les passages de la petite faune.
- les habitats d'intérêt communautaire présents sur la ZSC « Zones humides associées au marais d'Orx » ne sont pas les bons.

Le Syndicat Mixte de Rivières Côte Sud signale que le classement EBC doit être compatible avec l'entretien de la ripisylve et les accès nécessaires à ces interventions.

L'association « Les Amis de la Terre » signale qu'une zone (U) est sur la dune côtière, mitoyenne de la zone des 100 mètres, et empiète sur la ZNIEFF.

Le SCoT indique qu'un atlas communal relatif à la trame verte et bleue pourrait être rajouté dans le rapport de présentation pour expliciter les éléments de diagnostic et faire le lien avec les outils réglementaires mis en place dans les plans réglementaires.

La commune de Bénesse-Maremne signale un raccordement nécessaire au sein d'un réservoir de biodiversité, demande la suppression de plusieurs EBC, d'un réservoir de biodiversité erroné.

La commune de Labenne demande de rajouter/réduire des boisements à préserver, mettre un ruisseau en zone N, rajouter/remettre des Espaces Boisés Significatifs et des EBC, supprimer une partie d'EBC, supprimer un réservoir de biodiversité, compléter la TVB, intégrer les zones humides,

La commune de Moliets-et-Maâ demande de détourner 2 granges au sein d'un EBC et de redessiner le réservoir de biodiversité en prenant en compte la réalité.

La commune d'Orx demande de modifier un EBC.

La commune de Saint-Martin-de-Hinx demande de corriger une erreur en prolongeant un EBC.

La commune de Saubion demande le retrait d'une zone humide erronée.

La commune de Saubrigues demande la suppression de boisement à préserver, l'autorisation de création de voies vertes dans les corridors écologiques, la correction d'une erreur sur un réservoir de biodiversité.

La commune de Seignosse demande le retrait d'une référence à un schéma pleine terre qui n'existe pas, de décaler un réservoir de biodiversité, élargir l'emprise d'un cours d'eau, prolonger le tracé d'un cours d'eau.

La commune de Soustons demande le retrait de pas japonais et le retrait/ajout d'EBC.

La commune de Vieux-Boucau demande l'agrandissement d'un EBC, la révision d'un EBC au sein d'une OAP, la modification d'une coulée verte, la révision d'un EBC, la suppression d'EBC et d'une surface naturelle.

Dans son mémoire en réponse suite aux avis des PPA, la collectivité a fourni des compléments d'informations ainsi que des explications, notamment pour des parcelles évaluées en enjeux forts et faisant l'objet d'un classement U (ou autre urbanisable). Pour un certain nombre de remarques, celle-ci précise qu'elles seront prises en compte.

Dans son mémoire en réponse relatif à l'enquête publique, le porteur de projet indique que sera complétée la justification sur la prise en compte des éléments de patrimoine environnemental : intégration et logique de la définition de la trame verte et bleue, plans chablis.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que de nombreuses données manquantes et demandes sont à intégrer au dossier.

La commission d'enquête précise que dans son courrier du 15 novembre 2019, la CNDPS émet un avis favorable concernant la définition complémentaire des EBS.

La commission d'enquête souligne l'importance de l'évaluation des incidences sur l'environnement au regard de la sensibilité de certains milieux sur le territoire de MACS.

Conformément à l'article L122-6 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement.

A ce titre, l'ensemble des modifications apportées (STECAL, zone U, changements de destination) et des manques signalés (AU, STECAL, OAP) devra être étudié et viendra compléter le dossier afin de s'assurer des engagements pris au regard de la protection de la trame verte et bleue. Les

acteurs du territoire agissant sur les thématiques de gestion et protection de la TVB seront associés en amont des futures démarches d'évaluation afin d'assurer une exhaustivité des données recensées.

Concernant les observations, la commission d'enquête note que de nombreuses demandes portent sur des diminutions et retraits d'EBC suite à des erreurs ou pour la réalisation de projets.

Plusieurs demandes ont reçu un avis favorable dans le mémoire en réponse aux avis des collectivités.

En ce qui concerne le traitement au cas par cas des demandes individuelles, par souci de cohérence, de transparence et d'équité de traitement, la commission d'enquête préconise que soit fixés et communiqués la règle et les critères d'arbitrage pour le retrait ou la diminution des servitudes liées à la protection des trames vertes et bleues et que celles-ci soient appliquées de la même manière aux demandes des communes.

Thème 6 - Emplacements réservés

Les emplacements visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement des communes de l'intercommunalité, en matière d'équipement, de stationnement...

57 emplacements réservés ont été positionnés dans le plan local d'urbanisme intercommunal, ils sont pour la plupart repris des documents d'urbanisme antérieurs. Un toilettage a été réalisé avec les communes afin d'exclure les emplacements réservés qui n'avaient plus d'utilité.

La liste des emplacements et leurs localisations sont présentes sur les cartes dédiées aux emplacements réservés.

Les observations concernent 7 emplacements réservés (ER):

- ER BEN12 sur la commune de Benesse Maremne
- ER CAP10 sur la commune de Capbreton
- ER SVT01 sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse
- ER MOL10 sur la commune de Moliets-et-Maâ
- ER SAU08 sur la commune de Saubrigues
- ER VIE08 sur la commune de Vieux-Boucau
- ER SOO33 sur la commune de Soorts-Hossegor

La communauté de communes MACS prévoit :

- En réponse à l'observation sur l'ER BEN12 sur la commune de Benesse Maremne et la demande de correction d'une largeur de chemin, la justification des emplacements réservés, leur emprise et leur destination sera complétée dans le PLUi approuvé : emplacement réservé pour chemin à créer entre lotissement et zone sports.

- Le retrait de l'ER CAP10 sur la commune de Capbreton comme indiqué sur le règlement graphique modifié dans le mémoire en réponse aux communes.

- Le maintien de l'ER SVT01 sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse. Ces parcelles sont en friche depuis 2002, date du déménagement du centre Leclerc, et aucun accord n'a pu être trouvé avec lui pour essayer de supprimer cette friche en entrée de ville. En s'appuyant sur le projet urbain réalisé en 2011 et sur les projets des élus, il a été prévu de mettre en zone à vocation d'équipement la totalité de la parcelle ainsi qu'un ER afin de pouvoir débloquer la situation. La volonté étant de réaliser une salle communale avec stationnement correspondant en remplacement du marché couvert existant.

- Le maintien de l'emplacement réservé MOL10 relatif à la création d'un parking : le périmètre de l'emplacement réservé sera fortement réduit, bien en dessous des 5000 m².
- Le maintien de l'emplacement réservé ER SAU08 au centre bourg pour un futur équipement public renforçant les services de proximité et la vie du bourg. Justifié au vu de son emplacement central et proche d'équipements déjà existants permettant une dynamique du centre-ville en plus de répondre au développement démographique.
- Le maintien de l'emplacement réservé ER VIE08 : justifications complémentaires apportées dans le document approuvé
- Le maintien ER SOO33 sans explications.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime qu'il serait souhaitable pour mieux informer le public de justifier le choix des emplacements réservés dans le rapport de présentation comme cela est réalisé pour d'autres zones.

Concernant les emplacements réservés MOL 10 ET SOO33, la commission d'enquête s'interroge sur la nécessité de l'emplacement réservé et/ou son maintien et préconise un complément d'information.

Thème 7 - La Loi Littoral

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi Littoral est entrée en vigueur le 3 janvier 1986. Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent aux communes riveraines des mers et océans, des étangs salés et des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares.

Les huit communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains sont concernées par ces dispositions, ainsi que les lacs marins d'Hossegor et Port d'Albret.

L'extension de l'urbanisation doit s'y réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La prise en compte des prescriptions de la loi Littoral sont indiquées dans l'analyse des incidences du PLUi sur les composantes environnementales du territoire dans la partie 1.3 « évaluation des incidences » du rapport de présentation. La compatibilité du projet de PLUi avec les dispositions de la loi Littoral est évoquée dans la partie 1.2 « justification des choix » du rapport de présentation. L'application des dispositions est rédigée dans les dispositions générales du règlement (p19-20). Les dispositions sont traduites en sur-trames apparaissant dans les différents plans du PLUi. Les règles qui leur correspondent sont détaillées dans le règlement graphique.

La bande des 100 m :

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à l'horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 (étude spécifique sur les communes de Capbreton et Labenne). Cette bande va au-delà de la bande de 100 mètres du SCoT. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible, notamment d'un point de vue écologique et paysager. Au total, 860 ha de bande côtière sont protégés de l'urbanisation.

Les espaces proches du rivage :

Le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage ainsi que les agglomérations concernées afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces côtiers. L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale. La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT. Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).

Les espaces remarquables :

Ce sont des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral. Déjà précisément identifiés dans le SCoT, le PLUi a repris les entités. Ces espaces ne sont pas urbanisables. Les aménagements légers sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Au total, 3.579 ha sont protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.

Les espaces boisés significatifs :

Les communes concernées par les dispositions de la loi Littoral doivent classer en espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du CU les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de son territoire. Ils sont à distinguer des EBC « classiques » et apparaissent donc d'une manière différente sur le plan de zonage. Au total, 8770ha de boisements sont classés en EBC au titre de la loi Littoral.

Les coupures d'urbanisation :

Elles ont pour but de garantir la séparation des différentes parties agglomérées et la construction de l'intégralité du front de mer. Ces coupures d'urbanisation sont classées en zone N ou A, avec un sur-zonage délimitant à la parcelle les coupures d'urbanisation du SCoT. Le sur-zonage interdit toute nouvelle construction ou extension de l'urbanisation. Au total, 15 470 ha sont préservés de l'urbanisation au titre de la prescription « coupure d'urbanisation » de la loi Littoral.

La détermination des capacités d'accueil :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Plusieurs observations et demandes ont été transmises à MACS sur le projet arrêté de PLUi sur la prise en compte de la loi Littoral.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis, concernant la prise en compte des enjeux du littoral, demande :

- De préciser la définition des villages et agglomérations du territoire intercommunal ainsi que celle des secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir des extensions. À partir de la définition de ces espaces, l'appréciation de l'extension de l'urbanisation en continuité doit pouvoir être analysée.
- De mieux préciser les espaces et milieux remarquables afin de s'assurer de la pertinence des choix opérés à cet égard, et de mettre en cohérence les zonages graphiques pour maintenir la cohérence des secteurs identifiés
- De poursuivre le travail d'identification des coupures d'urbanisation et d'apporter les éléments permettant de mieux définir leurs caractéristiques
- De finaliser le travail opéré sur les espaces boisés significatifs afin de s'assurer de l'absence d'incidences du projet sur ces espaces.
- D'actualiser les données de projections du trait de côte, de délimiter tous les espaces concernés et de définir plus clairement les espaces urbanisés au regard de ce paramètre afin de mieux appréhender les choix d'urbanisation inscrits dans le PLUi.
- De caractériser les espaces proches du rivage afin de mieux appréhender l'adaptation du règlement du PLUi et des orientations d'aménagement et de programmation éventuelles des zones concernées pour mieux garantir la protection du littoral.

La MRAe recommande de réexaminer les possibilités de constructions offertes par le PLUi notamment dans la bande côtière et les espaces proches du rivage afin de démontrer la capacité d'accueil des communes littorales au regard de la loi littoral.

Avis de l'Etat

Remarques sur le fond du dossier ou relevant de la légalité

La prise en compte de la loi littoral : Le rapport de présentation ne consacre pas de partie spécifique à la déclinaison de la loi Littoral.

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations : Pour une meilleure appréhension du document, le rapport de présentation du PLUi devrait rappeler de façon explicite les critères qui ont permis la définition de ces espaces

L'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée.

Le rapport de présentation du PLUi signale que ne sont pas prises en compte les dispositions de la Loi ELAN à savoir le comblement des « dents creuses », dans des espaces déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages. En effet, la collectivité rappelle que le SCoT n'a pas identifié ces espaces qui pourront être intégrés en tant que tels dans le PLUi, après évolution du SCoT.

Extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage : Les informations éparses dans les différentes pièces constitutives du PLUi ne permettent pas de s'assurer de la prise en compte des spécificités liées à la loi littoral propres à la situation en espaces proches du rivage (article L121-13 et suivants du code de l'urbanisme). Il conviendra notamment de vérifier la cohérence entre le règlement graphique et les OAP pour la délimitation de ces zones (voir par exemple l'OAP n°8 à Vieux-Boucau qui ne couvre pas l'ensemble de la zone 1AU délimitée dans le règlement graphique) et de justifier le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Les espaces proches du rivage (EPR) sont repris strictement du SCoT; toutefois, il appartient à la collectivité de délimiter aussi les EPR et la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor.

La délimitation actuelle des EPR sur la rive Est du lac d'Hossegor peut susciter certaines interrogations quant à sa légitimité. En effet, au sud, la limite des EPR est située en retrait du rivage, en-deçà de la première rangée de parcelles d'habitations. Puis sur une grande partie du lac, en remontant vers le Nord, cette limite est posée sur la plage.

L'extension limitée de l'urbanisation des EPR doit être justifiée et motivée dans le PLUi, « selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, ». Le rapport de présentation devra être complété en ce sens, notamment au regard des capacités résiduelles de densification et de mutation du tissu urbain au sein des EPR.

La bande littorale : La bande littorale est matérialisée sur le zonage du PLUi de MACS. Elle a été déterminée à partir du trait de côte 2050 ou 2060 (à ce sujet, voir infra la partie sur les risques littoraux), auquel cent mètres ont systématiquement été ajoutés, au sein des espaces naturels, ce qui montre que le risque « érosion littorale » est pris en compte.

Des zones naturelles à préserver sont en « zone blanche » entre la bande littorale et les espaces à protéger au titre de la loi littoral ou les parties urbanisées, le long du rivage de MACS, ainsi qu'à Moliets-plage, Soorts-Hossegor ou Capbreton;

Des espaces urbanisés sont inclus dans la bande littorale alors qu'ils proposent un front bâti, comme à Vieux-Boucau ;

La bande littorale est très déformée en limite de communes, comme entre Soorts Hossegor et Capbreton.

La bande littorale ne couvre pas l'ensemble du cordon dunaire et en particulier les Jettes et la forêt de protection. De même que la bande littorale ne figure pas sur les parties naturelles du pourtour du lac marin du port d'Albret, ni autour du lac d'Hossegor.

Préservation des coupures d'urbanisation : Globalement les coupures d'urbanisation du PLUi ne reprennent que les grandes masses du SCoT et ne traitent pas les coupures infra-communales comme, par exemple celle qui mériterait d'exister entre Moliets Bourg et Moliets plage. Il est dommage de ne pas avoir affiné le travail débuté dans le SCoT.

La cour d'appel de Bordeaux, dans un arrêt du 20 décembre 2001, a considéré que le secteur à l'est du lac d'Hossegor, en partie occupé par un terrain de camping non urbanisé et situé en majeure partie dans la bande littorale, constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente de ce fait le caractère d'une coupure d'urbanisation. Cette coupure d'urbanisation présente du reste une certaine cohérence avec le site patrimonial remarquable d'Hossegor et aurait ainsi mérité de figurer au zonage.

Préservation des espaces naturels remarquables : Une étude spécifique sur les espaces naturels aux titres de la loi littoral et du site inscrit des étangs landais sud aurait dû être effectuée pour différencier les espaces remarquables des espaces non remarquables pouvant connaître une urbanisation, dans l'objectif d'éviter d'impacter les espaces naturels à préserver.

Le rapport de présentation devrait fournir des éléments plus explicites que la seule référence au SCoT concernant l'identification des espaces remarquables (type de milieux concerné) et le zonage réglementaire qui s'y applique. En effet, l'article R121-4 du code de l'urbanisme stipule que « lorsqu'ils identifient des espaces [remarquables], les documents d'urbanisme précisent, le

cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique».

Plusieurs projets à Capbreton sont situés en espace naturel remarquable et les autorisations nécessaires à leur aboutissement risquent de ce fait d'être refusées :

- le périmètre de la zone économique du Grand Bruca a été revu en s'appuyant sur une évaluation environnementale approfondie. Mais son maintien interroge suite aux décisions judiciaires et en l'absence de justification du choix de la localisation.

- une zone de projet photovoltaïque est créée sur une aire de camping-cars derrière la dune au niveau de la plage des Océanides; l'emprise est située pour moitié sur une zone naturelle. La dune est un espace à protéger. Il conviendra de réduire l'emprise à la seule partie artificialisée et justifier le projet.

Espaces boisés significatifs : Le volet sur l'évaluation des incidences explique que les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral « sont à distinguer des EBC « classiques » et apparaissent donc d'une manière différente sur le plan de zonage ». Il conviendrait toutefois que les critères d'identification des espaces boisés significatifs soient spécifiés dans le rapport de présentation.

Le projet de PLUi manque globalement de justifications et d'explications sur les choix de la collectivité.

Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites Formation « sites et paysages » CNDPS

Avis sollicité au titre du classement des espaces boisés les plus significatifs.

- Avis favorable de la DDTM, sous réserve de la prise en compte des évolutions proposées par la collectivité dans le cadre de cette commission dans le futur PLUi et des préconisations complémentaires, concernant la commune de Soustons (reprendre l'ensemble des EBS du PLU en 2013).

- La commission a émis un avis favorable.

Association des Propriétaires de Port d'Albret, MM LALANNE Jean-Michel et CANICAS Joël

Observations étayées sur deux enjeux du littoral :

- Inclure la Limite Transversale de la Mer (LTM) pour délimiter la bande littorale des 100m.

- Espaces Proches du Rivage (EPR) sur Soustons et Vieux-Boucau : erreur manifeste d'appréciation.

Association « Pour Vieux-Boucau »

Pour cette association, suite à leur analyse, le projet de PLUi viole la loi Littoral et en particulier son exigence d'une bande littorale de 100m entre mer et barrage.

Société de Propriétaire de Sorts Hossegor (SPSH)

La commission s'étonne de constater que les documents graphiques délimitent les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. En effet, en l'absence de définition plus claire par le code de l'urbanisme, ces espaces ne peuvent être définis qu'au cas par cas en s'appuyant sur la jurisprudence administrative. Selon les critères retenus, certains terrains compris dans les espaces délimités sur les plans pourront en être exclus alors que d'autres situés à l'extérieur, au contraire, seront concernés (pour des raisons de co-visibilité par exemple).

Association Messanges Environnement (AME)

Trois dispositions de la loi Littoral ont été évoquées :

- Espaces boisés significatifs et espaces remarquables : prise en compte partielle des espaces de ce type, ce qui avait été imparfaitement fait dans l'élaboration du SCoT
- Espaces proches du rivage : Sur la commune de Messanges le tracé des « espaces proches du rivage » est dentelé et suit en majorité des limites parcellaires. Un tel tracé, ne correspond pas à la réalité de la vue depuis le sommet d'une dune bordière : il ne peut être comme un tracé pertinent et il doit être corrigé pour être conforme à la réalité.
- Extension de l'urbanisation : Deux secteurs 1AU (OAP n°1 et n°2) ne se réaliseraient pas en continuité de l'agglomération de Messanges.

SEPANSO

Maître WATTINE est chargé par la Fédération SEPANSO LANDES de présenter ses observations au regard les communes de Soorts-Hossegor et Seignosse :

- Soorts-Hossegor : Le secteur dit « du Rey » est un secteur naturel et forestier constituant le dernier témoin des abords naturels du lac marin, qui se poursuit sans interruption vers l'est/Nord-Est par un massif forestier de dunes anciennes jusqu'au bourg de Soorts et vers les espaces forestiers de Seignosse. Il s'agit incontestablement d'une coupure d'urbanisation caractéristique à préserver.

La SEPANSO rappelle qu'un jugement du Tribunal administratif de Pau et un arrêt confirmatif et définitif de la Cour administrative d'appel de Bordeaux ont prononcé l'annulation contentieuse du classement en zone constructible de l'ensemble du secteur du Rey à Hossegor en raison de l'existence d'une coupure d'urbanisation à protéger depuis le lac marin. La SEPANSO considère que le PLUi viole le principe de l'autorité de la chose jugée.

- Soorts-Hossegor : front de mer. La SEPANSO indique l'illégalité du classement en zone U de la parcelle cadastrée section AB 3 en front de mer car elle a fait l'objet d'un jugement définitif de Tribunal administratif de Pau qui doit conduire à classer ce terrain en zone N.

- Soorts-Hossegor : front de mer (« immeubles des Frères Gomez »). La SEPANSO estime que le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, applicable en zone urbaine n'est pas respecté.

- Seignosse : secteur fond du lac d'Hossegor - Délimitation des espaces proches du rivage (EPR). La SEPANSO déplore qu'un vaste terrain boisé appartenant à MACS soit classé U et épargné par l'exigence d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR. Elle demande donc de classer ce terrain en zone naturelle stricte d'espaces remarquables du littoral (zone Ner) et de coupure d'urbanisation (Ncu par exemple) au titre de la loi littoral.

Monsieur VIGNAL Pierre

Pour Moliets-et-Maâ, la limite des « espaces proches du rivage (loi Littoral) » est bien étroite, proche de l'océan, bien plus que celle de Messanges par exemple. Sa largeur a diminué entre le PLU et le PLUi au nord de la plage centrale. C'est pourtant la partie jouxtant la Réserve du Courant Huchet, lieu emblématique de Moliets-et-Maâ.

La communauté de communes MACS, dans son mémoire en réponse à la MRAe, dans celui aux PPA/PPC et dans son mémoire en réponse aux observations du public et des associations, mentionne qu'elle prendra en compte un certain nombre d'éléments pour améliorer le dossier de présentation et justifier ses choix.

Elle précise que :

- Suite aux avis exprimés lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées, la bande des 100m est en cours d'ajustement dans certains secteurs littoraux, non urbanisés

- La bande des 100m sera définie autour du lac de Port d'Albret sur les communes de Vieux-Boucau et Soustons.
- A Soorts-Hossegor, la délimitation de la coupure d'urbanisation dans le secteur du Rey sera plus clairement précisée dans la version approuvée.
- A Vieux-Boucau, le classement des OAP dans des zones AU est une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation (Zone U).
- Comme présenté dans la notice CDNPS, le rapport de présentation sera complété par une carte de synthèse sur les dispositions de la loi Littoral et leur application locale.

Elle apporte des précisions suite aux observations sur le classement des parcelles dans les EPR et la constructibilité qui en découle en s'appuyant sur le SCoT qui lui-même s'est conformé aux éléments identifiés dans le cadre du Schéma d'application de la loi littoral réalisé par les services de l'Etat.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend en considération les réponses apportées par la communauté de communes MACS dans son mémoire en réponse ainsi qu'au complément de ce dernier. Le SCoT constitue une échelle de référence sur laquelle le PLUi s'appuie. La loi Littoral a été traitée dans le dossier de présentation dans les parties : 1.2 Justification des choix et 1.3 Evaluation des incidences, de même que dans le Règlement (page 19).

La commission d'enquête estime qu'un chapitre devrait y être dédié pour une lisibilité accrue de la prise en compte de la loi Littoral, notamment sur la détermination des capacités d'accueil.

La commission d'enquête demande à MACS de préciser les motivations et justifications à propos de l'extension de la zone d'activité économique d'Housquit à Labenne et notamment sa compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral relative à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées.

La commission d'enquête préconise une transcription très précise des dispositions de la Loi Littoral dans le règlement graphique du PLUi pour éviter toute interprétation. Son application pour les lacs marins d'Hossegor et Port d'Albret se doit d'être particulièrement rigoureuse pour la détermination de la bande des 100 m, des espaces proches du rivage ou des coupures d'urbanisation.

Thème 8 - Mobilités - Voiries

Une dizaine de contributions traitent de ce thème particulier, notamment du développement d'itinéraires de déplacements doux et de projets de voies de contournement.

Plusieurs déplorent l'absence de traduction dans le PLUi des orientations définies au sein du PADD, ou l'abandon de certains projets. Un contributeur (467) demande la mise en œuvre en urgence du schéma des mobilités de l'intercommunalité.

MACS, dans une réponse aux PPA, souligne que les enjeux de mobilités ont marqué les débats entre élus dans le cadre de l'élaboration du PADD. Les orientations affichées par la communauté de communes au sein de celui-ci visent à « *améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage* » (orientation n°4.1) et à « *diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire* » (orientation 4.2).

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que MACS est consciente des difficultés et de la marge de progression dans le domaine des transports collectifs, comme elle le rappelle (*doc. 1.2 - Justification des choix - Page 282*) : « ... le déploiement d'une offre en transports collectifs, alternatifs à la voiture (et donc concurrentiels...) reste un enjeu de moyen terme. La faible densité actuelle, et l'éloignement important des pôles générateurs de trafic, des pôles d'emplois et des zones résidentielles ne permet pas pour le moment d'envisager le déploiement d'un réseau de transports collectif efficace, jouant un rôle qui dépasse le simple service public ».

La commission relève également la politique à long terme engagée par MACS, indépendante de l'élaboration du PLUi, et présentée au sein du diagnostic territorial.

Le schéma directeur des liaisons douces, développé par la communauté de communes, est cité par MACS. MACS souhaite également engager une étude globale sur les mobilités : sa participation aux « Ateliers des territoires » sur le thème de la mobilité, organisé par le ministère de la transition écologique et solidaire, devrait lui permettre de développer des solutions innovantes.

MACS, dans une de ses réponses aux avis des personnes publiques associées, évoque un schéma directeur des mobilités en cours d'élaboration en partenariat avec le conseil départemental.

Pour autant, même si les échelles temporelles peuvent être différentes entre la définition d'une politique relative aux mobilités et la mise en œuvre d'un PLUi, la commission estime que ce thème relatif aux mobilités et aux déplacements, justement identifié en tant qu'enjeu du PLUi, est abordé de manière diffuse et mériterait une visibilité accrue au sein du dossier.

Par exemple, les mesures générales décrites au sein d'un tableau (*document 1.2 Justification des choix - Page 314*) dans le cadre de la prise en compte des prescriptions du SCoT sont difficilement accessibles au public et devraient faire l'objet d'un chapitre dédié. Les emplacements réservés et les servitudes intégrés dans le cadre de la politique des mobilités gagneraient également à être inclus au sein de ce même chapitre dédié.

En outre, la commission préconise de porter une attention particulière aux modalités de mobilité retenues, notamment dans les secteurs de forte urbanisation pour absorber l'augmentation de populations et donc de véhicules (Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soutons, Seignosse).

La commission souligne enfin la nécessité de compléter le PLUi dès que les études et les documents cités *supra*, notamment le schéma directeur des mobilités, seront finalisés.

Thème 9 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP ont suscité de nombreuses réactions de la part du public. Les 56 observations traitant de ce thème (64 contributions avec 8 doublons) concernent une OAP précise au sein d'une commune :

- 17 font part de leur opposition ;
- 2 émettent un avis favorable ;
- 29 souhaitent des modifications (densité, limites, règlement, accès, trame verte) ;
- 4 demandent des informations sur des points particuliers ;
- 2 font part de leurs inquiétudes ;
- 1 demande la possibilité d'inclure des commerces ;
- 1 s'oppose à la création de commerces avec une surface importante.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la communauté de communes aux différentes demandes de modifications.

MACS prend en effet en compte certaines modifications relatives aux limites de zones, à la trame verte, aux liaisons douces, s'en tient généralement aux principes d'aménagement définis pour les densités, ou bien demande à traiter certains points de cohérence urbaine avec le lotisseur concerné lors de l'aménagement de la zone.

18 observations s'opposent à certaines OAP : Moliets-et-Mâa (OAP n°1), Saint-Jean-de-Marsacq (OAP n°2), Saint-Martin-de-Hinx (OAP n°4), Saubion (OAP n°1), Seignosse (OAP n°3), Soustons (OAP n°1), Tosse (OAP n°6).

La commission note :

- 1 pétition (34 personnes) pour Moliets-et-Mâa (OAP n°1) ;
- 1 pétition (179 personnes) pour Soustons (OAP n°1) ;
- 1 pétition internet (11 659 personnes) pour Soustons (OAP n°1).

Concernant la pétition sur internet, commission constate que le libellé du sujet ne fournit aucune information précise sur l'objet (« *destruction de 20 ha de forêt aux portes de Soustons pour construire un gigantesque lotissement* ») et que la pétition ne comporte aucun document joint. Elle estime par conséquent qu'il est impossible dans ce contexte de déterminer le caractère éclairé de l'adhésion des signataires à l'objet de la pétition, et que le pétitionnaire recherchait plutôt un « effet de masse » artificiel.

La commission relève que ce sont les riverains des secteurs concernés qui ont exprimé leur opposition aux évolutions d'aménagement proposées par les OAP. Les inquiétudes concernent principalement les conséquences des projets : nuisances sonores, artificialisation de terrains agricoles et forestiers, suppression de la trame verte, perte d'identité des quartiers, dégradation de la qualité de vie.

La commission note que les pétitionnaires, concernant Soustons, s'opposent surtout au « gigantisme » de l'opération envisagée (430 logements). Ils proposent ainsi un développement urbain maîtrisé dans le temps et l'espace. En outre, la commission relève l'opposition de la chambre d'agriculture à ce projet, comme à Tosse (OAP n°6) et à Saubusse (OAP n°1), afin d'éviter les conflits d'usage. La commission recommande par conséquent de considérer les arguments avancés par les riverains et les PPA afin de prendre en compte l'acceptabilité sociale de ces OAP.

Les réponses apportées par la communauté de communes MACS ont fait l'objet de commentaires particuliers de la part de la commission d'enquête. La commission a également pris en compte les informations et les justifications fournies par MACS en complément de son mémoire en réponse (cf. *Annexe 6 Mémoire en réponse*).

La commission prend également acte des réponses apportées par MACS aux avis des personnes publiques associées.

Généralement, la commission constate un déficit de précisions concernant le nombre exact d'OAP, qui varie selon les documents. La commission préconise donc de consolider ces données chiffrées, et suggère d'établir une synthèse par commune des OAP et des surfaces totales engagées dans ces projets, afin de clarifier l'information fournie au public.

Enfin, la commission d'enquête note que la communauté de communes, au travers de l'orientation du PADD consistant à « pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts) », affirme vouloir appliquer « une démarche de prise en compte des dynamiques des exploitations agricoles existantes, de recherche de la pérennité optimale des terres agricoles, notamment celles à fort enjeu, de gestion économe des espaces agricoles en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations et de gestion harmonieuse des zones de contacts entre espaces agricoles et espaces urbanisés ».

La commission d'enquête souscrit sans restriction à cette démarche, mais souligne, dans le cadre de sa mise en œuvre, la nécessité de modifier le périmètre des zones AU limitrophes de zones agricoles ou de sièges d'exploitations, ou bien de prévoir dans les OAP un espace végétal suffisant servant de zone tampon. En effet, la commission estime que la dimension sociétale liée à l'augmentation des conflits de voisinage entre agriculteurs et néo-ruraux doit sous-tendre l'étude et la mise en place de mesures de protection lors de la délimitation de parcelles constructibles au plus près de zones agricoles ou de sièges d'exploitations, qui sont sources potentielles de nuisances diverses. La commission d'enquête préconise ainsi une étude au cas par cas en s'appuyant sur l'avis de la Chambre d'agriculture.

Thème 10 - Règlement Ilot des Landais à Hossegor

Le projet intitulé « Etude de gabarits urbains et règlement associé » relatif à l'Ilot des Landais à Soorts-Hossegor (également dénommé îlot Gomez) a cristallisé le mécontentement des riverains et a donné lieu à une opposition marquée.

C'est pour cette raison que la commission d'enquête a souhaité traiter ce cas au sein d'un thème particulier.

7 contributions concernent ce thème, dont 1 représentant 22 personnes (*observation n°484*) et 1 représentant 220 personnes (*observation n°485*).

Les points mis en exergue portent sur :

- l'absence d'information, de réflexion et de concertation ;
- le document dans la forme : noms de maisons approximatifs, bâtis considérés comme historiques alors que certaines façades ont été restructurées dans les années 60-70-80 ;
- un document « relégué » en annexes du dossier d'enquête publique et de l'avis de la commune ;
- une vocation commerciale accordée aux extensions accolées aux établissements commerciaux existants en front de mer, faisant craindre l'application de cette règle à l'immeuble actuellement concerné par une procédure administrative ;
- l'absence d'équité entre les parcelles concernant la hauteur des constructions, les voies d'accès et les fonctions admises ;
- l'obligation sans argument pour une parcelle de détruire un bâti.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête entend les craintes exprimées. Elle relève le manque de visibilité de ce projet au sein du dossier d'enquête d'une part, l'absence d'explications relatives au contexte réglementaire et historique d'autre part. En outre, elle juge pertinents les arguments développés par les contributeurs relatifs à la nécessaire équité des règles applicables aux parcelles constituant l'îlot.

En outre, la commission prend acte de la réponse de la communauté de communes, qui propose de « geler » la zone dans les conditions de l'article L151-41 (5°) du code de l'urbanisme. La commission note également que MACS s'est engagée « lors d'une réunion spécifique avec les

différentes parties prenantes à étudier et élaborer en concertation avec elles des règles complémentaires nécessaires sur ce secteur, depuis l'abrogation de la ZPPAUP ».

La commission estime donc indispensable de surseoir à ce projet "d'étude de gabarit urbain et de règlement associé" de l'îlot des Landais, et d'engager une élaboration concertée de règles propres à ce secteur.

Thème 11 - PLUi

Ce chapitre traite des observations générales à propos du PLUi et non traitées dans d'autres thématiques.

63 observations générales concernant le PLUi ont été enregistrées.

10 personnes ont exprimé un avis favorable sans argumenter. Certaines observations répertoriées dans la partie PLUi sont analysées dans d'autres chapitres plus spécifiques.

Les points principaux abordés dans ces observations évoquent :

- la difficulté pour le public à appréhender le dossier,
- l'insuffisance de la prise en compte des risques,
- l'insuffisance de la préservation des terrains agricoles et forestiers,
- la réduction du nombre d'airiaux protégés,
- le traitement insuffisant de travail d'inventaire des ripisylves, dépressions humides et dunes boisées,
- la pertinence des choix de secteurs à urbaniser,
- le nombre de STECAL et d'OAP,
- la mobilité et les parkings,
- la remise en cause de zones AU à Vieux-Boucau.

En réponse à ces observations, la communauté de communes MACS indique :

- qu'il s'agit d'un premier PLUi qui veille à intégrer les particularités communales. Consciente de la complexité du dossier, MACS a mis à disposition une cartographie interactive pour faciliter la lecture des documents graphiques durant toute la durée de l'enquête publique. La commission d'enquête et les services de MACS se sont tenus à la disposition des administrés pour les renseigner sur le projet de PLUi.

- que les plans sur les risques mentionnent ces aléas remontés de nappes et inondation. Un règlement associé est à retrouver dans la partie écrite du règlement (disposition générales). Le règlement écrit du PLUi (p.18) prévoit des dispositifs pour protéger les populations exposées (sous-sols interdits et plancher surélevé de 30 cm).

Sur les communes non pourvus de PPRI ou PPRL, les risques sont portés à la connaissance des pétitionnaires.

- que, concernant les airiaux, chaque site a été étudié afin de s'assurer de la pertinence du classement en arial. Les sites qui ont été retirés ont perdu tout ou partie des caractéristiques des airiaux (aire aux limites incertaines, voire clairière dans la forêt de pins ; maison d'habitation + dépendances, bâtiments disposés en ordre lâche ; des volumes bas, base carrée ou rectangulaire ; constructions alignées toujours orientées est/sud-est), du fait notamment d'un défaut d'entretien tant au niveau du bâti que des espaces libres. D'autres ont également été ajoutés.

- que le PLUi veille à limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Le projet présente un effort de réduction de la consommation foncière. Les secteurs de projets de développement de l'urbanisation ont été envisagés en lien avec les personnes publiques associées, notamment la chambre d'agriculture. Des zones inconstructibles autour des sites d'élevage sont prises en compte. Des espaces végétalisés en bordure de secteur de projet sont parfois envisagés pour éviter les nuisances dans le cadre des OAP. D'autres dispositions liées aux questions de

l'équilibre entre espace d'habitations et espaces agricoles seront étudiées dans l'évolution du PLUi.

- que dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi Littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- que les chiffres de consommations foncières seront consolidés dans la version approuvée du PLUi et l'effort de réduction consommation des espaces agricoles, naturels et forestier démontré.

- que concernant les choix d'urbanisation, en vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévues dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUI.

- que les STECAL ont fait l'objet d'une analyse dans le cadre du mémoire en réponse visant à réduire leur nombre et a étayé les choix effectués sur le classement de certains secteurs.

- que la remarque concernant la ripisylve est difficilement appréhendable par un document tel que le PLUi. En effet, ce n'est pas l'objet du PLUi de gérer : l'incivilité des randonneurs, promeneurs, utilisateurs d'engins de sports mécaniques ou aériens ou des constructions réalisées en toute illégalité. Ces éléments relèvent du code général des collectivités territoriales et plus spécifiquement des pouvoirs de police du Maire des communes concernées.

- qu'il est important de rappeler que les porteurs de projets sont soumis à la réglementation en vigueur et sont soumis à étude d'impacts lorsque leur projet correspond à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

- que la remarque relative aux dunes boisées a été prise en compte puisque le PLUi a amélioré la protection de ces secteurs par la modification des espaces boisés significatifs en prenant en compte les dunes boisées dans le cadre de l'avis favorable du CDNPS. Contrairement à ce qui est avancé dans l'observation, le PLUi n'a pas volontairement minimisé le patrimoine naturel des dunes boisées.

- que, concernant la commune de Vieux-Boucau, le classement des OAP dans des zones AU est une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation (Zone U).

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend en considération les réponses apportées par la communauté de communes MACS. Des modifications ont été apportées au projet arrêté de PLUi suite aux avis des PPA/PPC et des communes. Le dossier a été complété avant l'enquête publique. Des améliorations devront être apportées pour faciliter la prise de connaissance du dossier par le public. La mise à jour de la carte interactive devrait permettre au public de mieux aborder le règlement.

Des observations sont reprises dans d'autres thèmes (Loi Littoral, OAP, STECAL, mobilité,...)

La remise en cause de 8 zones AU à Vieux-Boucau est une observation pertinente qui sera prise en compte par MACS.

Des contrepropositions ont été énoncées dans les observations mais ne correspondent pas aux choix stratégiques du porteur de projet.

Thème 12 - Règlement

Le rapport de présentation dans sa partie 1.2 comprend dans son chapitre 4 les justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et les justifications des évolutions du zonage.

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

Les zones urbaines : *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud, la zone urbaine peut se voir superposer un certain nombre de contraintes réglementaires (issues des différents plans graphiques) entraînant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle.

Les zones à urbaniser : *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ».*

Les zones agricoles : *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

Les zones agricoles ont été définies sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture (cf. partie 1 du rapport de présentation). Par défaut, les zones exploitées ont été classées en zone agricole, en tenant compte notamment du positionnement des bâtiments d'exploitation.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement».

Les zones naturelles : *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison: a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Le règlement autorise, notamment du fait de la réintégration de nombreux espaces bâtis en zone naturelle (secteurs de quartiers), l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation. Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement permet en Zone A ou N la possibilité de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), se reporter au thème dédié.

- 27 observations portent sur des applications du règlement sur des parcelles. Elles traitent principalement de l'application des règles d'emprise au sol, hauteur des bâtiments, des limites séparatives et différentes prescriptions.

Des observations du public ou d'associations reportées dans d'autres thèmes, indiquent une préférence à un règlement graphique simplifié pour une lecture du zonage et du caractère de la constructibilité plus rapide.

Ces différentes observations ont fait l'objet de réponses individualisées dans le mémoire en réponse de la part du porteur de projet.

- Dans le règlement écrit, il est indiqué pour la zone Naturelle : *« seulement dans la zone identifiée au document graphique 3.2.1 « nommée zone naturelle autorisant les abris pour animaux » sont autorisés : les bâtiments agricoles d'élevage légers (volaille sous boisement, abris chevaux, ruches, etc.) limités à une surface de 200m² d'emprise au sol ».*

L'analyse du règlement graphique 3.2.1 montre sur ce point de règlement une disparité d'application sur le territoire qui ne correspond pas à la réalité d'une activité avicole en zone boisée avec des cabanes mobiles d'élevage (« marensines »).

Ce point de règlement a fait l'objet de remarques des Services de l'Etat, de la CDPNAF et de la Chambre d'agriculture dans leurs avis. Des agriculteurs et la FDSEA ont également pointés cette problématique dans les observations du public

La communauté de communes MACS dans ses mémoires en réponse a notifié qu'elle prendrait en compte ces remarques.

- Le mode de présentation graphique, difficile d'usage sur les cartes papiers, ainsi que l'absence d'une carte globale permettant d'appréhender le projet dans son ensemble ont fait l'objet de remarques dans les avis des PPA/PPC et d'observations du public et des associations.
- Le rapport de présentation du PLUi signale que ne sont pas prises en compte les dispositions de la Loi ELAN à savoir le comblement des « dents creuses », dans des espaces déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages. La collectivité rappelle que le SCoT n'a pas identifié ces espaces qui pourront être intégrés en tant que tels dans le PLUi, après évolution du SCoT.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête a noté des différences de libellé entre le règlement écrit et le règlement graphique concernant des secteurs dans les usages et affectations des sols. La commission d'enquête recommande d'harmoniser les appellations retenues pour ces différents secteurs en zone U ou STECAL.

Pour la commission d'enquête, il serait pertinent, pour des secteurs déjà urbanisés avec une densité d'urbanisation caractérisée et qui sont situés en zone N, de les reclasser en zone U avec un caractère d'inconstructibilité. Cela permettrait une approche plus réaliste du zonage. Une identification des dents creuses potentielles en serait facilitée.

La commission d'enquête recommande de réanalyser l'identification des zones autorisant les abris pour animaux en s'appuyant sur le diagnostic agricole. Cette identification se doit d'être homogène sur l'ensemble du territoire de MACS.

La commission a trouvé difficilement exploitable pour le public le règlement graphique sur support papier. Toutefois elle souligne que la carte interactive en format numérique est un outil facilitant cette exploitation. Cette carte interactive nécessite quelques améliorations pour y retrouver des éléments du cadastre ou épertorier différemment des dispositions au sein des calques comme par exemple pour la prise en compte de la loi Littoral.

La loi Littoral, les zones AU (OAP), les STECAL, les trames vertes et bleues sont traitées dans des thèmes dédiés.

Thème 13 - STECAL

Au cours de l'enquête, 17 dépôts concernent exclusivement le sujet des STECAL. Cependant, recoupant de nombreux autres thèmes, il apparaît une centaine de fois dans l'ensemble des requêtes.

Les sujets évoqués au sein des observations concernant uniquement ou partiellement les STECAL sont les suivants :

- Demandes de corrections d'erreurs
 - o Parcelles manquantes STECAL Golf Soorts-Hossegor,
 - o Parcelles mal identifiées STECAL Château de Bordus à Sainte-Marie-de-Gosse .
- Opposition à certains STECAL
 - o tourisme à Tosse et Saubrigues,
 - o golf à Tosse.
- Des demandes de modifications et/ou compléments
 - o Emprise au sol STECAL Golf à Tosse et STECAL passant en zone U à Angresse,
 - o Ajouts de parcelles STECAL Château de Bordus à Sainte-Marie-de-Gosse ,
 - o Définition d'un règlement spécifique à la zone N carrière sur la commune de Messanges pour les activités industrielles autorisées en lien avec l'exploitation de la sablière avec proposition de rédaction jointe.
 - o Reclassement en N indicée d'un camping à la ferme à Messanges du fait de l'arrêt de l'activité agricole.
 - o Reclassement en STECAL Tourisme et activité de loisirs sur la commune de Soustons.

Les STECAL sont également évoqués à de nombreuses reprises dans des observations classées sous un sujet dominant autre, telles que :

- Demandes de changement de destination pour des bâtiments situés en STECAL,
- Demandes de changement de zonage avec classement en STECAL pour la constructibilité et/ou la vente de parcelles, activités touristiques, économiques, etc.
- Demande de modification des limites pour intégration totale de parcelles,
- Contestation de STECAL camping et/ou tourisme à Saubrigues,
- Suppression de STECAL à Capbreton,
- Demande de STECAL photovoltaïque sur carrière à Saint-Geours-de-Maremne,

- Demande de réglementation pour Adrenaline Parc à Moliets-et-Maâ,
- Demandes d'informations sur les incidences et les possibilités en lien avec un classement STECAL,
- Opposition à un classement STECAL de parcelles qui étaient constructibles, opposition aux changements de zonage sur les STECAL suite aux PPA (perte de constructibilité, STECAL qui passent en U, création de nouveaux STECAL, illégalité STECAL carrière), opposition aux trop nombreux STECAL (pastillage, caractère exceptionnel non respecté),
- Demandes de suppression de STECAL à Labenne et Tosse,
- Dénonciation de l'illégalité de STECAL à Soorts-Hossegor,
- Dénonciation de violations du code de l'urbanisme sur plusieurs STECAL (carrières, tourisme, habitat sur Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Seignosse, Messanges),
- Demande de modification de l'emprise au sol à Angresse.

S'appuyant sur l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLUi de MACS a délimité des STECAL.

Dans la justification des choix, au sein du Rapport de présentation, il est indiqué :

Les STECAL sont très limités dans le PLUi, ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées.

Les STECAL à vocation d'habitat

Le PLUi a défini plusieurs STECAL à vocation d'habitat en se référant à la définition du SCoT qui précise l'intégration des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « *Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste mais dont la structure est clairement identifiable* ». Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions.

Les STECAL à vocation touristique

De même, dans le respect du SCoT, des STECAL ont été identifiées à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique (littoral notamment) mais aussi sur les communes rurales afin de permettre une diversification des activités mais également des produits touristiques envisagés.

Les STECAL à vocation de carrière

Le Schéma Départemental des Carrières des Landes, approuvé le 18 mars 2003, recense 5 carrières d'extraction de sable dunaire en fonctionnement sur le territoire de la CC MACS :

- L'établissement « Lamian » exploitée par LAVIGNOTTE sur la commune de Labenne ;
- L'établissement « La Pradesse » exploitée par LAUSSU sur la commune de Messanges ;
- Les établissements « Au Fait » exploitée par le conseil général des Landes et « Cerès » exploitée par CARRIERES LAFITTE sur la commune de Saint-Geours-de-Mareme ;
- L'établissement « Clémence » exploitée par la Société SEE MICHEL DUHALDE-LOCATRANS sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq.

Ces carrières font l'objet d'un zonage spécifique « STECAL en zone A ou N à vocation de carrière » affiché sur le plan de zonage du PLUi de MACS.

Dans le document « Evaluation des incidences », le bureau d'études, précisant la limite de la méthode, indique :

« Certaines zones AU identifiées en aval n'ont pas été concernées par la démarche de hiérarchisation ni de terrain (golf de Tosse), tout comme les zones d'activités et les STECAL ». Certaines zones U non construites et STECAL sont en réservoir de biodiversité.

Les STECAL situés au sein de la TVB représentent 425,2 hectares, soit 1,05% de la TVB.

Analyse des incidences du PLUi sur Natura 2000

Sur la commune d'Azur, plusieurs STECAL sont prévus à proximité du Site Natura 2000. La Trame Bleue et ses abords sont protégés (L.151-23 C.U). Certains boisements sont également protégés au titre de la Trame Verte (L.151-23). En fonction de la nature des STECAL, les mesures prises peuvent s'avérer insuffisantes et l'incidence s'avérer significative localement.

Sur la commune de Josse, Un STECAL se situe pour partie au sein du Site Natura 2000 sans mesure particulière. La zone concerne des boisements susceptibles d'abriter des espèces d'intérêt communautaire. L'incidence pourrait être significative localement

Les STECAL ont fait l'objet de plusieurs avis des PPA dont notamment les principaux repris ci-après :

- Le Préfet des Landes formule notamment les remarques suivantes

Les STECAL sont trop nombreux, ne respectent pas le caractère exceptionnel, certains ne respectent pas l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

Des STECAL sont situés dans la bande littorale contraire à l'inconstructibilité de celle-ci (commune de Messanges, avec un STECAL à vocation d'équipement, à Capbreton avec un STECAL à vocation de parc photovoltaïque, à Labenne, avec un STECAL à vocation touristique et économique).

Des STECAL (habitat et économie à Saint-Jean-de-Marsacq et STECAL Tourisme à Josse) interceptent la zone inondable. Un STECAL Tourisme à Sainte-Marie-de-Gosse est concerné par une zone rouge du PPRI.

Certains STECAL sont concernés par le risque incendie.

Les STECAL sont des zones constructibles et donc constitutives d'urbanisation, et qui doivent également respecter les dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

Des STECAL situés à proximité de sites inscrits et classés.

Plusieurs préconisations pour des STECAL spécifiques par commune.

Globalement, il est impératif de revoir la définition et la traduction des STECAL :

- Zone U pour une zone de plus de 20 habitations, pour des campings en dur.
- Découpage au plus près du bâti. Priorité à l'assainissement collectif.
- Zonage spécifique en cas de site inscrit et/ou classé.
- Justifications en absence de continuité d'urbanisation.
- Protection de la bande littorale.
- Cohérence entre règlement écrit et document graphique pour les STECALs.

La MRAe recommande de réexaminer les possibilités de construction offertes par le PLUi notamment dans la bande côtière et les espaces proches du rivage afin de démontrer la capacité d'accueil des communes littorales au regard de la loi littoral (STECAL dans la bande des 100m en dépit de son inconstructibilité).

Le SCOT demande de consolider les chiffres fonciers et les justifications liées aux STECALs.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers émet un avis défavorable concernant les STECALs. : surexploitation, trop de STECAL habitat, trop de STECAL économique non justifiés.

Les associations telles que ASSOCIATION MESSAGES ENVIRONNEMENT, LES AMIS DE LA TERRE DES LANDES et SEPANSO contestent les STECAL : le mitage, le caractère exceptionnel non- respecté, des STECALs ne concernant pas des zones agricoles, naturelles ou forestières, un STECAL de taille importante et situé en milieu dunaire, les STECALs comptabilisés en économie du foncier.

LANDES NATURE - MARENSIN NATURE conteste le STECAL Habitat « La tuilerie » en plein réservoir de biodiversité sur Saint-Jean-de-Marsacq.

Le Conservatoire du Littoral demande la vigilance pour un STECAL sur Labenne.

Le Syndicat mixte de gestion des milieux naturels demande un classement STECAL plutôt qu'AU pour le projet de Golf.

Le Syndicat mixte des zones d'aménagements touristiques concertés de Moliets-et-Maâ demande l'incidence du classement STECAL de la zone.

Plusieurs communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Josse, Labenne, Messanges, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx, Saubion, Seignosse) ont formulé des demandes de modifications concernant les STECALs, classement ou déclassement de parcelles, suppression TVB, création ou suppression de STECAL, déclinaison.

Dans son mémoire en réponse - Avis des personnes publiques associées, l'ensemble des remarques concernant les STECALs est prise en compte.

Il est précisé notamment qu'une réflexion concernant une nouvelle analyse des STECAL est engagée. Celle-ci a été intégrée au dossier soumis à l'enquête publique.

Concernant l'assainissement, la priorité est donnée au raccordement à l'assainissement collectif. En cas d'assainissement individuel, la connaissance de l'aptitude des sols ne pourra intervenir qu'une fois les zonages d'assainissement mis à jour et les études de sols réalisées. Par anticipation, les syndicats du SYDEC et d'EMMA ont communiqué ces informations afin de les intégrer au dossier d'approbation. Il est précisé que les schémas directeurs d'assainissement réalisés par les concessionnaires seront validés au 1er trimestre 2020 suite à l'enquête publique. Toutefois, cette précision sera apportée dans le cadre de l'approfondissement de la réflexion sur les STECAL. Ceux qui basculeront en zone U de par leur densité significative mais qui disposent d'assainissement individuel seront indicés Ua.

Il est également précisé que suite à l'avis formulé par le syndicat EMMA, les STECAL sont également desservis sauf les zones consacrées au photovoltaïque et le STECAL à vocation touristique « Teoule » qui sont prévus en zone d'assainissement non collectif.

Dans la pièce du dossier Annexe au mémoire en réponse - Nouvelle analyse des STECAL, la collectivité indique un effort de réduction du nombre de STECAL prévu au PLUi (131 dans le projet arrêté, suite à l'avis défavorable des PPA.

Sont reclassés en zone urbaine U les quartiers d'habitat (avec emprise au sol limitée) ayant une densité significative d'une vingtaine d'habitations et/ou en continuité de zones U et/ou raccordés à l'assainissement collectif et/ou pouvant encore accueillir de nouvelles constructions (potentiel de densification/division parcellaire).

Sont reclassés en zone N les quartiers d'habitat situés dans des sites à forts enjeux environnementaux/paysagers, ayant une urbanisation diffuse, avec peu d'habitations et/ou en assainissement individuel et/ou ne pouvant plus accueillir de nouvelles constructions (0 potentiel de densification/division parcellaire).

Sont reclassés en zone N indicée, des activités de loisirs, des aires naturelles de camping, des équipements publics existants, des carrières, des parcours de golf.

Sont reclassés en zone A indicée des campings à la ferme.

Pour les campings aménagés, le choix de zonage (U ou N indicée) reste à préciser selon leur densité, leur desserte par l'assainissement collectif et leur situation par rapport aux sites à forts enjeux environnementaux.

Au final, sur les 131 STECALs initiaux, 29 sont conservés et reclassés comme suit :

- 11 STECALs tourisme,
- 1 STECAL énergie renouvelable,
- 3 STECALs gens du voyage,
- 2 STECALs habitat,
- 3 STECALs équipements,
- 8 STECALs économiques,
- 1 STECAL diversification agricole.

Des précisions sont également apportées concernant l'assainissement des STECALs, précisant que dans la nouvelle analyse des STECALs, toutes les nouvelles zones U destinées au tourisme sont raccordées à l'assainissement collectif alors que les autres STECALs à assainissement individuel passent en zone A ou N indicées.

Dans le mémoire en réponse relatif à l'enquête publique, la collectivité indique que seront complétés :

- La justification sur la prise en comptes des éléments de patrimoine environnemental : intégration et logique de la définition de la trame verte et bleue, plans chablis.
- Les justifications complétées de certains secteurs de développement AU et des OAP et compléments sur la démarche ERC.

Analyse de la commission d'enquête

Faisant suite aux observations concernant les STECALs, aux avis des PPA et aux propositions de modifications issues de la nouvelle analyse des STECAL, la commission d'enquête s'interroge sur la présence de STECAL sur les communes littorales au regard de l'application de la loi littoral.

Suite aux modifications proposées, la commission ne mesure pas l'impact de ces nouvelles dispositions sur la consommation de foncier, le nombre de logement, la capacité d'accueil et autres données chiffrées susceptibles d'être modifiées au projet de PLUi.

Par ailleurs, la commission d'enquête relève que les STECALs n'ont pas fait l'objet d'une évaluation des incidences. Bien que le nombre de STECALs soit considérablement réduit, la commission d'enquête souligne l'importance d'en connaître les impacts sur l'environnement en lien avec la sensibilité de certains milieux sur le territoire de MACS. Le Rapport de Présentation, dans le volet « études des incidences », indique que les STECAL situés au sein de la TVB représentent 425,2 hectares, soit 1,05% de la TVB. Sur les communes d'Azur et de Josse, des STECAL interceptent des sites Natura 2000 avec une incidence potentielle significative. Sur la commune d'Azur, le site est maintenu avec une zone N indicée camping. Sur la commune de Josse, le STECAL est maintenu avec une révision du périmètre.

La commission d'enquête indique que la description étayée des STECALs en termes de modification du projet de PLUi, d'impact environnemental et de règles applicables est indispensable à la finalisation du projet.

La commission d'enquête termine avec une demande de cohérence et d'homogénéisation de la terminologie relative aux STECALs au travers de l'ensemble de la documentation du PLUi notamment entre les pièces relatives au règlement écrit et au règlement graphique dans lesquelles de nombreuses disparités ont été relevées.

Concernant les observations, la commission d'enquête précise que :

- les demandes relatives aux STECALs qui disparaissent au profit de zone N ou A, ne trouveront pas d'argumentation favorable au regard des enjeux globaux du projet.
- les demandes relatives aux augmentations d'emprise au sol peuvent se justifier dans des secteurs reclassés en zone U en cohérence avec les objectifs de densification.
- les demandes relatives à des corrections d'erreurs pourront être suivies sauf élément majeur révélé par la collectivité dans son mémoire en réponse.
- les dénonciations d'illégalité ou violations du code de l'urbanisme seront du ressort du tribunal compétent en cas de recours.
- les demandes de réglementations spécifiques seront instruites dans les compléments apportés au projet suite à la nouvelle analyse des STECALs.
- les autres demandes trouveront des réponses dans les autres thèmes et/ou seront traitées individuellement dans le tableau de synthèse.

Thème 14 - ZAC de Sparben (Tosse) - Le Grand Bruca (Capbreton)

1. La ZAC du Sparben

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

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

- d'un complexe golfique de 3 parcours (2 x 18 trous et 1 x 9 trous), une académie de golf, un club house et des équipements sportifs publics (triquet, squash, futsal, tennis, padel, mur d'escalade, city park, parcours de santé, Bmx, skate, terrain de sport),
- d'un programme résidentiel de 500 logements comprenant collectif et individuel, locatif social et libre, accession à prix maîtrisés et libre (110 logements en locatif social, 40 logements en accession social, 100 intermédiaires, 180 logements collectifs accession libre et 70 lots libres),

- d'un centre touristique avec une résidence de tourisme 3* et 4* comprenant 80 logements en appartements et 50 villas avec piscines, un hôtel 4* de 80 à 120 chambres, et 190 parcelles pour des villas de type «bord de golf»,
- d'équipements de loisirs ouverts à tous : SPA, salle de fitness, piscines (intérieure et extérieure), jeux aqua-ludiques, salle de séminaire et de réception, espace de restauration,
- de commerces (place de marché avec boutiques, restaurants et services).

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

Le projet s'inscrit dans la construction d'une ZAC avec une nécessité de concertation. Le syndicat mixte Landes Océane et la Chambre d'Agriculture ont conclu une convention pour l'accompagnement de ce dossier majeur. Son implantation s'étend sur environ 250 ha dont 40 ha de surface agricole. La convention s'inscrit dans le cadre de trois phases distinctes:

- Entretien individuel et diagnostic avec les trois exploitants
- Préparation du protocole des indemnités et des compensations
- Accompagnement des agriculteurs dans la réflexion des changements imposés par le projet Son implantation s'étend sur environ 250 ha dont 40 ha de surface agricole.

Les avis de la MRAe, de l'Etat et observations du public

- La MRAe recommande d'améliorer la présentation de ce projet dans l'ensemble des pièces du dossier de PLUi, et d'intégrer une restitution globale des enjeux environnementaux du secteur concerné dans le rapport de présentation afin de permettre la compréhension de l'OAP proposée.
- L'Etat indique dans son avis que le projet golfique sur la commune de Tosse représente à lui seul la création, à terme, de 500 logements. Ces chiffres viennent s'ajouter aux 437 logements que les OAP permettent, ce qui semble déséquilibrer les orientations du PADD.
- Observations :
 - d'une famille d'agriculteurs opposée au projet du fait de la consommation d'espace agricole,
 - d'un couple de propriétaires par rapport à un emplacement réservé et à l'impact sur l'agriculture.

Les réponses de MACs

- Les estimations foncières sont déjà présentes dans le rapport de présentation, incluant les impacts fonciers, résidentiels et démographiques du projet à dominante golfique de Tosse. Comme évoqué dans la notice CDPENAF, des précisions et clarifications seront apportées. Sur la ZAC du SPARBEN, 2 hypothèses de travail ont été présentées en page 79 du RP afin d'évaluer la consommation foncière à l'horizon du PLUi (2030).
- Le projet de ZAC du SPARBEN sera davantage détaillé en mobilisant et synthétisant le rapport de présentation, l'OAP et l'évaluation environnementale (cette dernière étant déjà annexée au rapport de présentation du PLUi arrêté). Le syndicat mixte porteur de cette ZAC a, dans son avis, apporté des actualisations, notamment par un évitement renforcé des zones humides à l'intérieur du site.
- Le chiffre annoncé dans les OAP (page 275 du livre 3) intègre les logements prévus dans le cadre de la réalisation du Golf, soit 222 logements (dont une cinquantaine de résidences secondaires), selon le scénario le plus réaliste concernant la réalisation de la ZAC à l'horizon 2030. Cela ne déséquilibre pas les objectifs du PADD (page 10), fixés à environ 900

logements/an. En effet, environ 9100 logements sont estimés sur la durée d'application du PLUi (golf inclus).

- Concernant l'emplacement réservé n°2, il s'agit bien de la création d'une voie d'accès Sud au futur projet à dominante golfique de la ZAC du Sparben. L'erreur matérielle sera rectifiée en précisant la destination dans le tableau inséré dans le plan 3.2.11.
- Concernant l'absence d'information détaillée sur le projet à dominante golfique de la ZAC du Sparben, le dossier d'arrêt du PLUi y fait référence dans les annexes du rapport de présentation (évaluation environnementale complète), dans le PADD, dans les OAP (avec une OAP spécifique intégrant des fiches de lots), ainsi que dans les annexes du PLUi (délibération de création de la ZAC et périmètre). Certains documents graphiques ne font pas apparaître son périmètre : cette erreur matérielle sera rectifiée.
- Les incidences du projet en matière de mobilités et d'agriculture ont été étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation (annexés au rapport de présentation du PLUi). Des compensations agricoles sont d'ores et déjà actées (CF avis du syndicat mixte Landes océanes, demandant un changement de zonage de Naturel vers Agricole dans le cadre des compensations agricoles).

Analyse de la commission d'enquête

La Commission d'enquête s'étonne du très faible nombre d'observations lors de cette enquête publique sur le PLUi par rapport à ce projet de 237 ha qui consomme beaucoup d'espace en zone Naturelle ou agricole (137 à 147 ha).

Ce projet a fait l'objet d'autres débats et procédures en dehors du PLUi dont d'un jury citoyens.

La commission d'enquête prend en considération les réponses apportées par La communauté de Communes de Marenne Adour Côte Sud.

La commission d'enquête estime que pour un projet de cette importance, le dossier de présentation doit, dans une partie dédiée, présenter un résumé des différents enjeux et impacts de ce projet golfique.

2. Le Grand Bruca (Capbreton)

La communauté de communes MACS a créé une zone ZAU sur le secteur du Grand Bruca, à l'est de Capbreton.

MACS a annexé au dossier une mise à jour des études environnementales de ce secteur réalisées en 2014 avant l'abandon du projet de zone d'activité économique (ZAE).

Cette étude, à partir de la mise à jour des habitats et de la vérification de la présence de trois espèces patrimoniales, propose un nouveau périmètre de projet par rapport au projet initial, dont la surface passe des 22 ha initiaux à 7 ha.

Une observation (n°192) de la part du public, ainsi que les associations SEPANSO et les Amis de la Terre demandent le classement en zone N de ce secteur, mettant en avant des décisions administratives d'annulation du projet initial.

Analyse de la commission d'enquête

La commission note également les éléments apportés par MACS aux avis des personnes publiques associées, notamment l'exclusion du nouveau périmètre des secteurs dunaires et des secteurs où

les espèces animales sont présentes. Selon MACS, « *l'échéance de ce projet, fixée à moyen/long terme par un classement en zone 2AU, vise à approfondir la vocation de ce site et les principes d'aménagement à travers une OAP qui garantira notamment sa bonne insertion dans l'environnement* ».

La commission relève que le nouveau périmètre proposé semble éviter les secteurs environnementaux sensibles déterminés par cette nouvelle étude, mais qu'en tout état de cause, l'aménagement futur de ce nouveau périmètre fera l'objet d'une nouvelle étude environnementale complète.

La commission regrette toutefois que les choix et les justifications relatifs au maintien de ce projet, dont l'importance et l'antériorité semblent cristalliser les oppositions, ne soient pas présentés au sein du dossier.

Thème 15 - Assainissement

Même si le thème de l'assainissement est très peu présent dans les observations du public, il a paru opportun à la commission d'enquête de le traiter, dans la mesure où il constitue une des orientations du PADD (*orientation n°3.4*), consistant à « *gérer durablement la ressource en eau* », notamment en « *proposant un développement urbain en cohérence avec les capacités du territoire à le recevoir* ».

Une observation (n°356) déplore l'absence d'informations précises et fiables relatives à l'assainissement collectif, tandis que l'association les Amis de la Terre (*observation n°465*) s'alarme de l'état du réseau d'assainissement collectif, et demande que des études de faisabilité et les travaux associés nécessaires soient effectués au regard de l'augmentation très importante de la population en période estivale.

Les principaux avis dans ce domaine émis par les personnes publiques associées sont les suivants :

- L'Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL demande que soient intégrés au rapport de présentation des éléments de connaissance d'une part sur l'assainissement autonome, et d'autre part sur la gestion des eaux usées sur les secteurs de développement. Elle propose également à la collectivité d'apporter des informations complémentaires sur les travaux envisagés/programmés pour les stations d'épuration arrivant à saturation.
- La préfecture note que le règlement des zones urbaines et de certaines zones à urbaniser est beaucoup trop permissif puisqu'il autorise le recours à l'assainissement autonome lorsque le raccordement au collectif n'est pas fait. Elle demande que les zones concernées soient indicées « a ».
- La mission régionale d'autorité environnementale recommande le réexamen des ouvertures à l'urbanisation au regard de l'état de fonctionnement des dispositifs d'assainissement.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note des précisions apportées par la communauté de communes :

- Le rapport de présentation sera complété afin de fournir l'ensemble des informations actualisées.
- La proposition de modification des STECAL crée un zonage Ua, relatif aux zones d'habitat en assainissement non collectif.
- Les zones U et 1AU sont desservies par le réseau public d'assainissement.
- des études sont en cours ou à conduire pour les communes d'Orx, Saubusse, Sainte-Marie-de-Gosse, Seignosse, Soorts-Hossegor et Capbreton.

- Le PLUi approuvé sera actualisé et précisé au regard des informations transmises par les gestionnaires de réseau qui ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi.
- Les projections démographiques du PLUi sont cohérentes avec les capacités résiduelles des différentes STEP (*rapport de présentation*).

La commission relève également au sein du dossier que « *les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone AU fermées* » (*Document 1.2 Justification des choix - Page 282*).

La commission relève enfin que « *le PADD conditionne l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à la capacité des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration à accepter ces nouveaux volumes* » (*Document 1.3 Evaluation des incidences - Page 186*).

La capacité des réseaux d'assainissement collectif conditionne la capacité d'accueil du territoire. Dans ce cadre, la commission d'enquête estime que le dossier doit être plus explicite sur l'état actuel des stations d'épuration, dont certaines sont à saturation.

Le dossier devrait également présenter les schémas des réseaux d'assainissement pour chaque commune, permettant ainsi de confirmer le raccordement des zones AU envisagées. Enfin, le dossier pourrait présenter de manière exhaustive les solutions envisagées pour augmenter la capacité d'assainissement, ainsi que l'échéancier des travaux.

Thème 16 - Développement économique - Attractivité commerciale

La commission d'enquête a jugé opportun de traiter le thème relatif au développement économique et à l'attractivité commerciale sur le territoire, déclinés comme orientations au sein du plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

La commission d'enquête constate que ce thème est très peu présent au sein des observations du public.

- 2 observations (357-535) s'interrogent sur l'opportunité d'autoriser à Saint-Vincent-de-Tyrosse la création de commerces dont la surface sera supérieure à 1200 m² dans le cadre de l'OAP n°2, ou bien sur l'implantation de commerces de détail en linéaire dans un quartier de Seignosse.
- Une observation (70) juge la limitation à 1200 m² de surface par parcelle au sein de la zone Pédebert à Soorts-Hossegor comme étant un frein au développement.
- 3 observations (350-392-534) souhaitent la diversification des commerces sur les communes littorales, ou demande l'augmentation du coefficient d'emprise au sol pour les commerces à Bénesse-Maremne.

Les orientations affichées par la communauté de communes au sein du PADD visent à « *décliner la stratégie du territoire de la communauté de communes en termes de développement économique et de création d'emplois* » (orientation n°2.1) et à « *conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles* » (orientation 2.3).

Analyse de la commission d'enquête

Dans ce cadre, la commission d'enquête note la pertinence du diagnostic et le souhait de MACS de maintenir, développer et renouveler le tissu économique de son territoire.

En revanche, la commission regrette le manque de justifications relatives au maillage commercial et économique dans le cadre du projet :

- Le diagnostic met en exergue l'armature actuelle structurée autour de 3 types d'espaces d'activités (d'intérêt régional - structurants - d'intérêt local), tandis que le règlement écrit et graphique propose 4 types « d'espaces à vocation d'activités économiques » (stratégiques - d'équilibre - de proximité - implantation ponctuelle locale).
- La commission n'a pas trouvé dans le PLUi de traduction des 6 ZACOM évoquées dans le PADD et le dossier (1.2 *Justification des choix*).

La commission d'enquête recommande par conséquent de compléter la justification des choix au sein d'un chapitre dédié, en reprenant notamment les orientations du document d'aménagement commercial (DAC) intégré au SCoT, de manière à clarifier et expliquer les orientations de la communauté de communes, à rendre lisible l'articulation de l'offre commerciale et du maillage économique sur le territoire et à consolider les différentes données chiffrées.

En outre, la commission d'enquête relève :

- la pertinence de l'observation relative à la surface autorisée des commerces au sein de l'OAP n°2 à Saint-Vincent-de-Tyrosse (n°357). Le règlement (page 27) précise que les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés dans les ZACOM. Or, d'après le SCoT, la ZACOM de Saint-de-Tyrosse se situe plus à l'est. La commission préconise donc de reconsidérer ce point du règlement relatif aux surfaces commerciales de l'OAP n°2.
- l'importance de la question du stationnement à proximité des linéaires commerciaux et recommande une vigilance particulière sur ce point.

La commission d'enquête prend note des réponses apportées par la communauté de communes aux avis des PPA⁸.

Elle attire toutefois l'attention de MACS sur la demande du syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques (ZAE) de St-Geours-de-Mareme, et celle de l'entreprise « Go and Surf » sur la ZAE du Housquit à Labenne (*observation n°177*), toutes deux relatives à l'hébergement au sein d'une zone d'activités.

La commission estime en effet que cette autorisation d'hébergements, encadrée par une réglementation précise, pourrait contribuer à favoriser l'implantation ou le développement d'activités particulières, nécessitant la construction d'hébergements spécifiques.

Enfin, la commission d'enquête s'interroge sur la relation entre développement urbain et développement économique, lié évidemment aux choix de la communauté de communes en concertation avec les communes.

Ainsi, la commission constate *a priori* une incompatibilité entre l'application de la loi Littoral et le développement des zones d'activités économiques ; la loi Littoral dispose en effet que les ZAE sont constitutives d'urbanisation et doivent de ce fait être situées en continuité des agglomérations et des villages. Cette disposition semble être parfois difficilement conciliable avec la nécessité d'éloigner une zone d'activités d'un centre urbain pour éviter d'éventuelles nuisances, voire même interdit l'extension d'une zone d'activités existante mais éloignée du centre urbain.

La commission considère ainsi qu'il doit être offert la possibilité à une commune dont le développement urbain et l'attractivité économique le justifient, de développer sa ZAE grâce à un outil juridique compatible avec la loi Littoral.

⁸ Préfecture des Landes - Syndicat mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques (ZAE) de St-Geours-de-Mareme - Syndicat mixte pour la restructuration de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor - Communauté de communes MACS au titre du SCoT

Thème 17 - Energies

Même si le thème des énergies est très peu présent dans les observations et ne concerne que le photovoltaïque, il a paru opportun à la commission d'enquête de le traiter, dans la mesure où il constitue une des orientations du PADD (*orientation n°1.3*), consistant à « *tendre vers un territoire autonome en énergie* ».

Analyse de la commission d'enquête

La communauté de communes affirme sa « *volonté, dans le domaine des énergies renouvelables (EnR), de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

La commission d'enquête entend cette ligne directrice, mais note que la portée de l'orientation du PADD et de l'objectif associé (« *Diviser par 2 la consommation d'énergie primaire d'ici 2050* ») est difficilement perceptible au sein du dossier, du fait principalement de la dissémination des informations.

La commission d'enquête constate toutefois que ce thème est abordé au sein du règlement (*Pages 66, 100, 123*).

Celui-ci précise en effet quelques principes dans le domaine de la performance énergétique et environnementale des constructions, notamment par la délivrance d'un bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou bien en imposant une surface minimale de systèmes de production d'énergies renouvelables en toiture pour les constructions liées à des projets économiques et d'équipements, en fonction de l'emprise au sol. Le règlement permet en outre de déroger à cette obligation en cas de contraintes techniques avérées.

La commission d'enquête constate que les prescriptions dans ce domaine des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) imposent aux nouvelles constructions de prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur, ou bien précisent que les logements devront « *intégrer une pièce de vie extérieure exposée à l'est, au sud ou à l'ouest* ».

La commission d'enquête note en outre que le domaine particulier des énergies renouvelables photovoltaïques est peu explicité.

Le dossier (*document 1.2 Justification des choix - Page 24*) mentionne ainsi que « *52,5 ha de projets sont prévus au PLUi sur des friches militaires, anciennes déchetteries/carrières, sans impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers* », mais ne comporte pas de précisions sur ce point.

Selon les indications fournies au sein du document annexé au dossier (« *Nouvelle analyse des STECAL* »), trois communes semblent être concernées (Azur, Magescq et Capbreton). La commission relève au demeurant dans ce même document que MACS a modifié le zonage STECAL en N indicé pour ce type de projet, mais semble avoir conservé le zonage U pour les projets réalisés.

Enfin, dans les réponses apportées, la communauté de communes confirme notamment la poursuite à Capbreton du projet sur l'aire du dépôt d'inertes de la déchetterie et l'abandon annoncé par la commune en cours d'enquête du projet d'ombrières sur le parking des Océanides.

La commission d'enquête recommande donc de joindre au dossier des informations synthétisant les projets d'énergies renouvelables en cours et réalisés, les communes concernées et les surfaces impactées. Ces informations permettront au public d'avoir une vision globale du thème.

3.6. Analyses et avis de la commission d'enquête sur les observations du public

Le tableau ci-après présente l'avis de la commission d'enquête formulé pour les requêtes relatives aux observations recueillies au cours de l'enquête et formulé comme suit :



N° OBS	COMMUNE	AUTEUR	OBSERVATION	RÉPONSES MACS
CHANGEMENT DESTINATION				
25	BENESSE MAREMNE	M. CHIRLE Yves	Demande le changement de destination de la grange en zone A	Avis Favorable
				Commune favorable au changement de destination.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
36	MAGESCQ	M. THOMAS et Mme GOOD	Cf. obs 434-441. Demande de changement de destination sur la parcelle AP0011, pour transformer l'ancien restaurant "le Cabanon" en Habitation puis en espace culturel et artistique. Changement demandé également par la municipalité de Magescq dans l'avis des PPA.	Avis Favorable
				Favorable pour la création d'un espace culturel comme demandé par la commune dans le cadre de son avis PPA.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
104	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. SOUSSENS Philippe	Cf. obs 242. <i>Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe. « J'ai remarqué que ma maison est en zone N STECAL HABITAT (section cadastrale C, N° plan 358, 359) sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq . J'ai le projet de demander un changement de destination pour mon bâtiment annexe. Est-il possible en zone N STECAL HABITAT ? Si non, pourriez-vous m'autoriser ce changement de destination à vocation habitat s'il vous plait ? Merci par avance de prendre ma demande en considération ».</i>	Avis Favorable
				Avis favorable pour un changement de destination au regard des photographies transmises durant l'élaboration du PLUi et déjà jointes aux annexes du règlement écrit. De plus, le STECAL évoqué a dû être abandonné car les avis des personnes publiques (dont l'Etat, la CDPENAF, etc.) étaient défavorables au regard du nombre excessif de STECAL, contradictoire avec leur caractère exceptionnel. (CF dossier d'enquête publique pour la nouvelle analyse des STECAL).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
140	MAGESCQ	Mme SPANGENBERGER Sophie	<i>"Je me permets de vous contacter par ce courriel concernant une ancienne bergerie qui en vertu du PLU de Magescq est désormais classée en zone naturelle. La bergerie a été déclarée non adaptée au changement de destination au motif que le bâtiment a déjà été rénové en garage. Cette constatation ne reflète qu'en partie la réalité. La propriété concernée est située sur la commune de Magescq en Section D, parcelle 0140, fiche N° 14 (Maguide) du rapport de présentation du PLU de Magescq en date de novembre 2018. En page 770 du rapport, "l'ancienne bergerie" est classée "rénovée" (photo en annexe 1). L'airial "Maguide" a été acheté il y a environ 60 ans par mes grand-parents qui l'ont restauré en bonne partie et en ont fait un lieu de vie familial pour</i>	Avis Défavorable
				Pour toute question de raccordement aux réseaux, ce sont les gestionnaires de réseaux qui se prononcent dans le cadre des CU. (Hors champs PLUi). Les CU délivrés positifs sont toujours en vigueur. Ce secteur est identifié en airial dans le PLUi. L'annexe du règlement écrit du PLUi précise les changements destinations autorisés dans les airiaux pour chacun des bâtis sur la commune de MAGESCQ.

		quatre générations à ce jour. La propriété a ensuite été répartie entre les 3 enfants. Deux des bâtiments (la maison principale et le chai) ont été rendus habitables par notre grand-père. La bergerie à rénover est revenue à notre père, décédé en 2005, qui en tant qu'architecte avait élaboré des plans de rénovation du bâtiment pour lesquels nous avons reçu un permis de construire en 2007 (PC4016807D1026 et prorogation - en annexes 2 et 3), prolongé d'un an en 2009. Malheureusement, faute de financement nous n'avons pu réaliser qu'une toute petite partie des travaux (pose de 2 fenêtres et de linteaux, pose du câble électrique rejoignant la bergerie au compteur électrique). Ce sont très probablement ces travaux inachevés qui ont amené les inspecteurs à considérer le bâtiment comme rénové (en garage). L'airial accueille plusieurs maisons d'habitation et est de ce fait desservi par tous les réseaux. Nous avons récemment pu trouver un financement pour la rénovation du bâtiment. Toutefois un CU opérationnel - CU 04016818D0087 (en annexe 4) a été refusé en avril dernier sur un avis négatif d'ENEDIS qui n'a pas pris en compte l'existence de servitudes pour le raccordement du bâtiment au réseau d'électricité existant. Tous les autres avis étaient positifs, notamment au regard du POS en vigueur au moment du traitement de la demande. Afin de faire valoir les servitudes auprès d'ENEDIS j'ai redéposé une demande de CU le 16 avril 2019 (et CU04016819D0032) qui a été refusée le 29.08.2019 au motif que la zone est désormais classée naturelle (en annexe 5). La réalisation de logements à l'intérieur de cette bergerie datant de 1926 permettra sa mise en valeur dans le temps, en tant que partie intégrante de l'organisation d'usage et spatial de l'airial à son origine, qui pour l'instant est encore en assez bon état de conservation, mais qui menace de se détériorer faute d'aménagements. Le bâtiment étant existant, l'organisation historique de l'airial n'est pas modifiée. De même, l'aspect paysager sera conservé. Pour toutes ces raisons je me permets de vous demander d'autoriser la "bergerie" au changement de destination dans le PLUi à venir. Soyez assurée, Madame, que notre projet est prévu dans le plus grand respect de l'histoire et de l'architecture de ce magnifique airial dont le charme n'échappe à aucun de ses visiteurs et pour lequel nous incombe la responsabilité de tout mettre en œuvre afin de conserver sa valeur patrimoniale à long terme, ce qui n'est possible que si le bâtiment peut être rendu habitable et exploitable également par les générations futures. Je fais parvenir le courrier également par la poste et me rendrai à une des permanences afin d'exposer ma demande de vive voix.	
		Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête est favorable à un traitement équitable en cas de conditions identiques, si effectivement une autorisation a déjà été délivrée sur une parcelle voisine malgré l'absence d'assainissement collectif.	

140	MAGESCQ	Mme SPANGENBERGER Sophie	Mme SPANGENBERGER a été reçue par le commissaire enquêteur lors d'une permanence. Celui-ci a noté des éléments complémentaires à l'observation consignée sur le registre dématérialisé : - la 2e demande de CU (16/04/2019) a été refusée pour « absence de desserte électricité et assainissement ». Or : - Réseau électrique : l'ensemble de l'airial, habité, est alimenté par le réseau électrique. - Assainissement : une partie du terrain entourant la bergerie (parcelle G89) est en cours de vente. Dans le cadre de cette vente, une demande de CU informatif a été réalisée il y a environ 1 mois. Mme SPANGENBERGER ajoute qu'un CU opérationnel a été accepté pour cette partie de parcelle, malgré l'absence d'assainissement. <i>Avis de la commission d'enquête : cf. partie précédente.</i>	Avis Défavorable
				idem 140
172	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. LABARTHE Mathieu	Il souhaite connaître : - le zonage de la parcelle CD 52 dont il est propriétaire. - les modalités d'un changement de destination d'un hangar agricole situé sur la parcelle voisine CD 55, dans la mesure où la ferme sur cette parcelle est en vente. <i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	N'appelle pas d'avis
				* Située dans un quartier dense de bâtis, la parcelle CD 52 est prévue d'être classée en zone U au PLUi. * Le changement de destination en zone A ou N ne concerne que les bâtiments clos et couverts présentant un certain caractère patrimonial. Sur justification photographique, un changement de destination pourra être étudié dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme.
214	SOUSTONS	M. PINOLLE Daniel	Demande aussi changement de destination sur parcelle AS 423 et AS 235. <i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	Avis Défavorable
				parcelles bâties actuellement classées en N. Le changement de destination pourra être envisagé lors d'une procédure ultérieure sur justification photographique (bâti clos et couvert présentant un certain caractère patrimonial)
242	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. SOUSSENS Philippe	cf. obs 104. <i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	cf. réponse à obs 104
257	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme CAPLANNE	Agriculteurs, élevage de canards. Font face à une situation financière très délicate, à cause de la grippe aviaire 2 années de suite. Demande 2 : concerne parcelles BX49. Une petite construction avec toit en tuiles (50 m2) se trouve sur la partie ouest de la parcelle, repérée sur les documents graphiques. Demande si un changement de destination est possible. Si oui, et une fois le changement de destination réalisé, demande si la construction d'une extension et/ou d'une annexe est possible.	N'appelle pas d'avis
				Le changement de destination ne concerne que les bâtiments clos et couverts présentant un certain caractère patrimonial. Une extension du bâti peut être demandée simultanément avec un changement de destination. Sur justification photographique, le changement de destination pourra être étudié dans le cadre de l'évolution du document

				d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
258	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. SANGUINET Frédéric	Parcelle BT81 en STECAL, avec hangar agricole (1000 m2). Demande si un changement de destination d'une partie de ce hangar est possible (environ 100 m2), afin de créer une habitation. Le reste du hangar servirait de stockage pour du matériel divers.	Compte tenu de la densité signification d'habitation du secteur, le STECAL sera basculé en zone U dans le PLUi approuvé. Le changement de destination en zone U est autorisée dans la limite des destinations et usages autorisés sur ce secteur. (voir règlement écrit) Le projet à vocation d'habitation devra également respecter les prescriptions architecturales et d'intégration paysagère du règlement écrit.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
273	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Anonyme	"Je suis propriétaire d'un bâtiment (A 791) sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq au 3722 route de lurcq. A ce jour, ce bâtiment est un local à usage commercial, lieu de dépôt couvert, photo en pièce jointe. Je souhaite demander un changement de destination afin de réaliser des logements locatifs. J'en ai fait la demande à la mairie de St Jean de Marsacq le 5 octobre 2018 lors d'un rendez-vous avec Mme Le Maire (Mme LIBIER). Suite à cet entretien, j'ai effectué une demande auprès de la MACS le 10 avril 2019 (courrier en pièce jointe). Lors de la permanence de l'enquête publique à la mairie de Saint-Jean-de-Marsacq, je n'ai pu rencontrer la personne chargée de cette enquête (trop de monde). Pouvez-vous me donner des informations sur mon dossier ? Dans l'attente d'une réponse de votre part"	favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
293	MOLIETS ET MAA	M. et Mme NOLIBOIS	"Parcelle AW32. Demande de changement de destination de 2 granges en habitation. Ces granges ont toujours été utilisées comme annexes de notre habitation principale. Nous souhaiterions également pouvoir utiliser le chemin desservant ces granges et débouchant sur le chemin de La Prade."	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
315	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. et Mme CIMINO DAMESTOY	Parcelles C274-275-276 en zone A, sur lesquelles se trouve un hangar. Les terres sont actuellement exploitées, mais le hangar n'est pas utilisé dans le cadre de l'activité agricole. Demande si un changement de destination est possible, pour réaliser une éco-construction (habitation personnelle).	Avis Défavorable
			Avis défavorable. A défaut d'un dossier complet accompagné de photos, MACS ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. Le changement de destination s'entend par changement de destination	

				des surfaces de plancher existantes. Les dits bâtiments doivent être clos par 4 murs et couverts. De plus, le caractère patrimonial du bâtiment doit être avéré, afin d'affirmer le caractère non systématique des changements de destination. Il s'agit d'éviter la restauration d'un simple hangar en tôle ondulée. Ce qui semblerait être le cas ici.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
317	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LARROQUELLE Pascal	Agriculteur. Demande si un changement de destination d'un hangar sur la parcelle B165 est possible, au profit d'un jeune agriculteur qui reprend l'exploitation familiale.	Avis Défavorable Avis défavorable. A défaut d'un dossier complet accompagné de photos, MACS ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes. Les dits bâtiments doivent être clos par 4 murs et couverts. De plus, le caractère patrimonial du bâtiment doit être avéré, afin d'affirmer le caractère non systématique des changements de destination. Il s'agit d'éviter la restauration d'un simple hangar en tôle ondulée. Ce qui semblerait être le cas ici.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
318	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LAVIELLE Jean Michel	Parcelle B706. Demande qu'elle passe constructible. Cette parcelle se trouve entre 2 propriétés bâties (Le Pont et Badet). Il met en avant la future constructibilité d'une parcelle voisine et le fait que sa parcelle devienne bientôt une friche, du fait du durcissement des règles d'épandage à proximité des habitations. Il souhaite que ses enfants puissent construire sur un terrain familial, et conclut "concentrer tout le monde dans des lotissements n'est pas sans problème. Il faut une certaine harmonisation de nos territoires, surtout dans nos campagnes".	Avis Défavorable Avis défavorable. Une dent creuse se situe dans un espace urbanisé ayant une densité significative et des constructions agglomérées (distantes de moins de 50m). En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUI.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
352	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. et Mme BOISNEL	Demande la possibilité de changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle 515 (desservi en eau, électricité, assainissement adapté).	Avis Défavorable Le changement de destination en zone A et N est envisagé pour les bâtis ayant un certain caractère patrimonial. Nécessité de justification photographique.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
354	SAINT-JEAN-	M.	Demande l'identification du bâtiment en vue d'une demande de	Avis Défavorable

	DE-MARSACQ	ALBUQUERQUE	changement de destination.	Avis défavorable. A défaut d'un dossier complet accompagné de photos, MACS ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes : les dits bâtiments donc doivent être clos par 4 murs et couverts. La valeur patrimoniale doit être avérée. La restauration d'un simple hangar en tôle ondulée ou d'une ruine n'ayant plus de toiture ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
401	SOUSTONS	M. PINSOLLE Daniel	"je demande le changement de destination a vocation habitat d'une annexe bâtie répertoriée sur le cadastre parcelle AS 423 merci"	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
434	MAGESCQ	M. THOMAS William	Suite obs 36 et cf. obs 441. "Nous nous permettons de vous contacter concernant le changement de destination du bâtiment : le cabanon/la grange au canard " - 1129 Avenue des landes - 40140 Magescq. Soit les parcelles suivantes: AP 53-AP 55-AP 57 Nous avons eu divers rendez-vous avec Mr Saubion le maire de Magescq lui exposant notre projet de rénovation du cabanon pour le transformer dans un premier temps en habitation , puis dans un second temps d'y développer des activités artistique et culturel . Afin de mener à bien le projet nous désirons changer la destination des bâtiments existants afin qu'ils puissent accueillir les activités suivantes : -Habitation -Commerce et activités de service -Équipement d'intérêts collectif et service public Nous avons d'ores et déjà entamé les démarches de demandes de changement de destination : - auprès de la mairie qui a étudié le projet lors du conseil municipal du 23 septembre 2019 et a donné un avis positif. - auprès du commissaire enquêteur, le 20 novembre 2019 a la Mairie de Magescq ou nous avons rempli le registre d'observations. Pour étayer notre projet et suivant les conseils du commissaire enquêteur ainsi que de Mr le Maire nous doublons cette demande écrite avec cet Email . ou vous trouverez en pièce jointe : - un dossier dessinant les grandes lignes de ce projet - les annexes avec nos biographies et les associations qui seront partie prenante des projets culturels futur. Melle GOOD Natalie-Mr THOMAS Yannick-Mr THOMAS William"	Avis Favorable Favorable pour la création d'un espace culturel comme demandé par la commune dans le cadre de son avis PPA.



			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
441	MAGESCQ	M. GOOD Thomas	Idem obs 36-434.	Avis Favorable
				Favorable pour la création d'un espace culturel comme demandé par la commune dans le cadre de son avis PPA.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
445	SAUBION	M. HOUDET Christian	Voir obs 473. "merci de prendre en considération la lettre jointe. Elle sera déposée avec ses 12 pièces jointes, ce jour en mairie et à la macs"	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
456	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme BOUQUET Sophie	"Je suis propriétaire d'une maison située sur la commune de St Jean de Marsacq implantée sur un terrain arboré de 6400m2. Je rénove actuellement la maison d'habitation principale afin de lui redonner son caractère, typique de la région. Il y a également une grange de caractère. Après lecture du Plui, je remarque que la grange n'est pas mentionnée dans les changements de destination apportés à ce dernier. La grange de caractère qui a commencé à être restaurée mérite de l'être totalement. Ses murs en pierres, ses ouvertures pleines de cachet: à linteau apparent, sa charpente traditionnelle en bois courbes, sa toiture en tuile en font une grange charmante qu'il serait dommage de laisser dans l'oubli car elle emporterait avec elle une partie de l'histoire du village. Vous pourrez observer le bon état général du bâti et la qualité de l'ouvrage d'après les photos jointes. Je joins également la photo d'un mur de la maison principale en cours de restauration. J'attends le printemps pour réaliser l'enduit à la chaux. Cela vous donnera une idée de l'esprit du lieu. Cette propriété est une ancienne ferme dont le charme brut mérite une mise en valeur car elle témoigne des savoirs faire locaux, d'une époque et d'un style caractéristique de la région. Je me permets donc de participer à cette enquête publique afin que vous étudiez la destination de cette grange qui, au vu de la dimension du terrain, pourrait devenir une maison d'habitation. Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, je reste à votre disposition. »	Avis Favorable
				Avis favorable au regard du contenu du dossier transmis (parcelle B366)
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
457	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	M. GROCCQ André	"Il y a 2 granges sur ma propriété (cadastrée BB 31). Je demande que ces granges puissent être transformées en habitation dans le futur pour les descendants."	Avis Défavorable
				Sur justification photographique, l'identification d'un changement de destination au document d'urbanisme pourra s'étudier dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme. Un changement de destination en zone A et N ne pourra s'envisager que si le bâti est clos et couvert et présente un certain caractère patrimonial.

			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
473	SAUBION	M. HOUDET Christian	Idem obs 445. Parcelles A 435-438-440-1243-1349-1351-1352-2048 et 443-444-1345 correspondant à un arial. L'airial comprend 3 bâtis (oustaou, grange, atelier), au caractère landais indéniable. M. HOUDET semble demander que « les 3 bâtis soient classés en habitation et que la possibilité de les agrandir de 50% au sol soit bien actée ». Il demande également « qu'une parcelle de 750 m2 au sud-est de sa propriété soit classée de façon à permettre la construction d'une maison ».	Favorable en partie
				Ce secteur n'est pas identifié comme correspondant à la définition d'un arial dans le cadre du PLUi. Néanmoins, une partie des parcelles mentionnées seront classées en zone U compte tenu de la densité d'habitation sur le secteur avec une emprise au sol maximale de 20%. La possibilité d'extension doit donc respecter les 20% d'emprise au sol et se conformer aux restes des dispositions du règlement écrit. Dans ces secteurs excentrés du centre bourg, la limite de la zone urbaine a été définie proche des bâtis existants afin de prioriser les dents creuses.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
490	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme BOUQUET Sophie	"N° de parcelle: 366 Je suis propriétaire d'une maison située sur la commune de St Jean de Marsacq implantée sur un terrain arboré de 6400m2. Je rénove actuellement la maison d'habitation principale afin de lui redonner son caractère, typique de la région. Il y a également une grange de caractère. Après lecture du Plui, je remarque que la grange n'est pas mentionnée dans les changements de destination apportée à ce dernier. La grange de caractère qui a commencé à être restaurée mérite de l'être totalement. Ses murs en pierres, ses ouvertures pleines de cachet: à linteau apparent, sa charpente traditionnelle en bois courbes, sa toiture en tuile en font une grange charmante qu'il serait dommage de laisser dans l'oubli car elle emporterait avec elle une partie de l'histoire du village. Vous pourrez observer le bon état général du bâti et la qualité de l'ouvrage d'après les photos jointes. Cette propriété est une ancienne ferme dont le charme brut mérite une mise en valeur car elle témoigne des savoirs faire locaux, d'une époque et d'un style caractéristique de la région. Je me permets donc de participer à cette enquête publique afin que vous étudiez la destination de cette grange qui, au vu de la dimension du terrain, pourrait devenir une maison d'habitation. Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, je reste à votre disposition."	Avis Favorable
				cf réponse à obs 456
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
549	SOUSTONS	M. PEYTOURET Denis	Parcelles AS 389 et 385. Demande de changement de destination d'une construction de 100	Avis Favorable

			m2 de plain-pied qui respecte scrupuleusement l'architecture des granges du Marensin, d'autrefois, typiques de la forêt landaise, inspirées du style de Lamarques. Lettre jointe	Après vérification de la commune : état et aspect général de la grange le justifient
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>				
CHANGEMENT ZONAGE				
1	MESSANGES	M.LAMOLIATE Eric	LAMOLIATE ERIC résident à Messanges depuis plusieurs générations. "Bonjour d'après le PLUI de Messanges mes parcelles n'ont pas bougé, référence cadastrale section AL numéro 28, AL 319 et AL 320 aux branous. Je souhaiterais qu'elles passent en zone constructible pour que je puisse donner des terrains constructibles a mes trois enfants. Comme l'on fait mes parents et grand parents. Sachant que ses parcelles se trouvent dans le village de Messanges et que nous avons tout à l'égout électricité et eau sur ses parcelles. Aussi de modifier la section AL 25 et AL 26 ou en ce moment se trouve un camping à la ferme de pouvoir le modifier en zone de camping HLL en espérant une réponse favorable pour que mes enfants puissent rester sur notre village et de pouvoir améliorer mon camping"	Avis Favorable
				Favorable pour reconnaître l'activité touristique existante en aire naturelle de camping sur les parcelles AL 319, AL 320, AL 25, AL 26 et AL 28 (vu avec Mairie le 17/12/2019)
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
2	ORX	Mairie d'Orx	Demande de modifications de zonage Espace Robert Dicharry. Demande d'extension de la zone U sur une dent creuse.	2 Favorables 1 Défavorable
				Avis favorable pour rectifier des erreurs matérielles relatives au zonage (zone N à basculer en zone U) et pour créer une zone de loisirs (NI) sur l'espace Robert DICHARRY. Avis défavorable pour extension de la zone U de 1500m², route des Pyrénées, car quartier excentré en assainissement individuel. Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, doivent être restreints dans leur nombre et leur périmètre (au plus près des habitations existantes).
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
14	ORX	Mme FALLIERO Florence	Demande d'extension de la zone constructible sur l'intégralité de la parcelle D53	Avis Défavorable
				La nécessité de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et les enjeux environnementaux présents sur ces parcelles (trame bleue, réservoir de biodiversité) conduisent à maintenir ce secteur en zone naturelle, permettant uniquement l'extension des bâtiments d'habitations déjà existants et la construction d'annexes ou de piscines. Maintien de la limite de la zone U arrêtée au projet.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				

21	ORX	M. MARCADIEU Jean-Marc	<i>"Je me demande depuis 2014, la raison de la découpe du PLU PAS LOGIQUE sur mes parcelles. après divers courriers et réclamation pour ce problème. MR le maire d'ORXm'a dit qu'il fallait voir avec vos services, que lui ne pouvait rien faire. CI JOINT : les plans des parcelles et du nouveau plan de découpe avec le GÉOMÈTRE. je demande de revoir la découpe en marron que j'ai dessiné sur le plan du PLU, comme le restant de la zone coller à la mienne."</i>	Avis Défavorable
			En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. La faible densité d'habitations et les enjeux environnementaux présents dans le quartier ont conduisent à maintenir ce secteur en zone Naturelle.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
25	BENESSE MAREMNE	M. CHIRLE Yves	Demande l'extension de la zone U parcelle en dent creuse	Avis Défavorable
			Parcelle AI 0091 : En vue de modérer la consommation d'espaces et de répondre à l'avis défavorable des services de l'Etat, la constructibilité dans les quartiers excentrés du bourg a été limitée. Le PLUi veille à ne pas étendre davantage la constructibilité par rapport au PLU déjà en vigueur dans ces quartiers excentrés, parfois non desservis par les réseaux. Maintien de la vocation de la parcelle	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
31	SAINT- MARTIN-DE- HINX	M. BOUISSE	Demande passage de N en A pour implanter des serres - 256, 259, 260, 262	Avis Favorable
			Favorable à un pour un passage en zone A pour l'implantation de serres dans le respect des règles du réservoir de biodiversité identifié.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
38	SEIGNOSSE	M. CHEMIN Christian	<i>"Parcelle AA50 - Avenue de Ponteils - Seignosse Sur la parcelle AA50 urbaine en totalité il est prévu de faire passer la partie non construite actuellement en surface Naturelle. Ce zonage ayant été fait arbitrairement suivant un pointillé figurant sur le plan cadastral et sans étude préalable, une étude environnementale a été diligentée auprès du cabinet GEOCIAM spécialisé dans l'environnement. Après présentation du rapport il a été convenu par la Mairie que le zonage nécessitait d'être modifié. Nous souhaitons que la surface Naturelle soit légèrement modifiée selon le plan validé en réunion par la Mairie de Seignosse pour maintenir une constructibilité à la parcelle. pièces jointes : Plan cadastral, zonage naturel prévu, zonage naturel redéfini par GEOCIAM, et zonage naturel souhaité au PLUi."</i>	
			étude Géociam à faire analyser par Citadia / Favorable pour proposition le cas échéant	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
40	TOSSE	M. LAFITTE Philippe	Propriétaire de la parcelle AS15 LIEU DIT La lande, Cette parcelle était en zone Auh déclassée en zone naturelle suite aux conclusions des zones humides, Je demande que la partie de la parcelle AS15 (contre-expertise bureau ASUP) redevienne constructible. Contre-expertise en pièce jointe.	
			Les sondages pédologiques viennent confirmer le caractère humide dans la moitié sud du site. Au nord, nous restons sur des sols de type "cas particulier" qui ne permettent pas de statuer alors que la végétation le permet. Il s'agit ici d'une lande humide (31.1 - Landes	

				humides) qui est caractéristique de ZH : elle occupe les 3/4 sud du site ; plus au nord elle procède par taches. Dans l'extrême nord du site, le milieu a été perturbé et la végétation était récemment fauchée à notre passage. Aussi, il est difficile de statuer aujourd'hui dans l'extrême nord de la parcelle 15. En conclusion, nous proposons que la limite de ZH avérée soit positionnée plus au nord que le propose ASUP à l'appui des seuls sondages pédologiques : limite englobant pour nous entièrement la parcelle 16 et à minima les 2/3 sud de la parcelle 15. Une expertise sur la végétation au nord de la parcelle 15, à la bonne saison (mai-juin) et hors coupe d'exploitation, permettrait de positionner définitivement la limite de la ZH.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
41	TOSSE	Indivision POUYAL	Indivision Puyac, propriétaire de la parcelle AS16 contigüe à la parcelle de Monsieur LAFITTE. MACS nous a encouragé à réaliser un diagnostic supplémentaire sur la zone qu'elle a reconnu comme insuffisamment étudiée. Nous demandons que la partie Nord puisse être requalifiée en 1AU conformément à l'étude. (Expertise ASU), Contre-expertise en pièce jointe.	Les sondages pédologiques viennent confirmer le caractère humide dans la moitié sud du site. Au nord, nous restons sur des sols de type "cas particulier" qui ne permettent pas de statuer alors que la végétation le permet. Il s'agit ici d'une lande humide (31.1 - Landes humides) qui est caractéristique de ZH : elle occupe les 3/4 sud du site ; plus au nord elle procède par taches. Dans l'extrême nord du site, le milieu a été perturbé et la végétation était récemment fauchée à notre passage. Aussi, il est difficile de statuer aujourd'hui dans l'extrême nord de la parcelle 15. En conclusion, nous proposons que la limite de ZH avérée soit positionnée plus au nord que le propose ASUP à l'appui des seuls sondages pédologiques : limite englobant pour nous entièrement la parcelle 16 et à minima les 2/3 sud de la parcelle 15. Une expertise sur la végétation au nord de la parcelle 15, à la bonne saison (mai-juin) et hors coupe d'exploitation, permettrait de positionner définitivement la limite de la ZH.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
42	TOSSE	M. LABADIE Christian	Parcelles AD 179 et AD 96, demande de faire positionner la zone humide à son véritable emplacement et faire modifier la zone OAP n°1 pour la rendre contigüe à la zone pavillonnaire des parcelles AD 179 et 96 ceci afin de permettre la sortie vers l'avenue de la Forêt en OAP n°1 et éviter l'avenue du Général De Gaulle. Lettre et plans joints).	Dans les documents fournis, il y a juste la volonté de modifier les contours des ZH sans qu'aucun argument ne soit apporté. Au vu de ce qui nous a été fourni, je ne vois pas la moindre contre-expertise. Les ZH que nous avons cartographiées dans ce secteur de Tosse Nord correspondent bien au fond alluvial du ruisseau de Capdeil, c'est-à-dire à son lit majeur occupé par des groupements arborés ou arbustifs alluviaux caractéristiques des ZH. Les remarques faites par le propriétaire semblent s'appuyer uniquement sur un ressenti et sur le positionnement du cours d'eau principal. Toute la parcelle 96 se situe en ZH d'après nos investigations sur le terrain. En conclusion, il n'y a

				pas lieu de modifier les limites que nous avons établies et restituées à MACS.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
45	TOSSE	M. CAZENAVE Philippe	Cf. obs 558. Propriétaire de la parcelle AS38 classée au projet de PLUi en zone humide demande suite à étude complémentaire réalisée par le bureau d'étude ASUP à mes frais redevienne constructible. (Pièces jointes)	Notre sondage pédologique et nos conclusions / type de sol sont cohérents avec le rapport d'expertises pédologiques complémentaires menées par le BE ASUP : sol à rattacher aux podzols humo-duriques ; indiqué dans nos données attributaires comme "cas particulier" conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. Ce type de sol nécessite une analyse hydrogéomorphologique pour statuer sur le critère "sol". Or le critère "végétation" est ici suffisant puisqu'il s'agit d'une moliniaie où <i>Molinia caerulea</i> est l'espèce dominante. Cette dernière est listée comme caractéristique de ZH dans l'arrêté. De plus, la moliniaie (37.312 - * Prairies à Molinie acidiphile) est bien un type de végétation caractéristique de ZH selon l'arrêté.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
47	SAUBUSSE	M. FIALON Jean-Louis	Cf. obs 612. "Je suis propriétaire de 5 parcelles d'une superficie totale de 1ha73a76ca, numérotées B7, B165, B166, B167 et B205 au lieu-dit Cassiet à Saubusse. Ces terres sont louées à un agriculteur dans l'attente d'une urbanisation à l'exclusion de la parcelle B7. Les parcelles sont situées dans le bourg ou en sont mitoyennes et profitent de 2 accès sur des voiries importantes, route de St Geours de Maremne et route de Dax et d'un accès direct sur les réseaux. Dans le PLU existant, ces parcelles sont classées AUhf qui permet une exploitation agricole avant urbanisation. Dans le projet de PLUi, ces parcelles ont été classées en espace naturel, alors que les autres parcelles mitoyennes exploitées par le même agriculteur en continuité avec mes parcelles sont classées en zone agricole. Ce nouveau classement prévu au PLUi interdit donc tout projet d'exploitation future sur l'ensemble de mes parcelles. Je demande donc que ces parcelles restent classées en zone à urbaniser 1AU ou 2AU avec la possibilité de conserver une exploitation agricole avant urbanisation. Dans le cas où ce reclassement en zone AU ne serait pas retenu, je demande par défaut que ces parcelles soient classées en zone agricole".	Défavorable pour une zone AU Favorable pour un zonage agricole * En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires proches du bourg et prenant en compte les enjeux environnementaux et agricoles. Le classement en zone AU n'est pas maintenu. * Vocation agricole dans le diagnostic de la chambre : favorable pour un zonage agricole.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
49	SAUBUSSE	M. PEREZ Eric	Parcelle E0170. Transporteur à SAUBUSSE depuis 20 ans. Souhaite faire un parking pour les camions de son entreprise sur cette parcelle qui lui appartient. Cette parcelle est située au sud de son entrepôt. Le parking serait sur la moitié ouest de la parcelle (80 mètres x 75 mètres). Apparemment, la création de ce parking est autorisée par MACS. M. PEREZ souhaite néanmoins officialiser cette autorisation par un zonage particulier de cette parcelle.	Avis Défavorable L'autorisation accordée gèle les droits à construire. L'autorisation est délivrée par la commune et non par MACS qui ne réalise que l'instruction technique des dossiers d'urbanisme. Le passage en zone U n'officialise pas l'autorisation accordée. En revanche, une évolution du zonage en U pourra s'envisager dans le

				cadre d'une procédure ultérieure du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
68	BENESSE MAREMNE	Mme VERGNOLLES Marie-Jose	"La parcelle AC 117 lieu-dit Lavielle sera classée en zone 1 AU dans le prochain PLUI de MACS mais la voie d'accès de cette parcelle est restée attenante à la partie non constructible de l'ensemble de notre parcelle. Cela enclave cette parcelle ce qui est difficile à envisager selon notre géomètre. Nous vous demandons de bien vouloir rattacher la voie d'accès à la zone 1AU afin de la rendre accessible."	Avis Favorable
				Accord sur une partie en prolongement de l'actuelle voirie du lotissement maysonnave : erreur matérielle
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
71	AZUR	M. LACAZE Jean- Claude	Parcelles 0G0189/824/182/426/448/427. Ayant pris la retraite sans succession ni revente, nous ne souhaitons pas que les parcelles soient identifiées comme "implantation ponctuelle locale", Nous souhaiterions que le zonage permette la construction d'habitations, lettre déposée.	Avis Favorable
				Pertinent compte tenu de la fin d'activité et de la localisation dans le tissu urbain. Demande faite par la commune pour retirer la zone industrielle. (obs 303)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
72	SOUSTONS	Mme VIGNACQ Aurore	Je souhaite que la parcelle AC 474 reste un arial urbain boisé non constructible afin de préserver cet endroit du centre-ville avec ses arbres et son ruisseau (et les biches et les oiseaux y sont nombreux).	N'appelle pas d'avis
				secteur inclus dans un périmètre, plus vaste, dédié aux équipements publics. Ce périmètre contient des éléments architecturaux et paysagers remarquables qui seront pris en compte dans les futurs aménagements.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection, dans la mesure où ces éléments paysagers sont pris en compte et préservés.</i>	
81	SAINT- MARTIN-DE- HINX	M. LEDOUX Franck pour M. LAVIELLE	Demande le classement AUHF des parcelles 747/748 et 33, 34, 35 et 36	Avis Défavorable
				Nécessité de réduction de la consommation foncière qui a conduit à la priorisation des zones à urbaniser sur la commune. Ce secteur est concerné par des enjeux de biodiversité dont un cours d'eau. Maintien de la vocation naturelle du secteur.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
83	SEIGNOSSE	M. DARRICAU Joseph	Merci de conserver sur le lot 73 au 44 route d'yrache la partie qui jouxte la route d'Yrache en zone UHB comme c'est le cas sur le PLU actuel, Une demande de permis de construire est en cours d'exécution, Parcelle AL73	Avis Défavorable
				En vue de modérer la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Des permis de construire ayant été récemment accordés (2018), la zone U du PLUi sera actualisée en conséquence. Ce travail d'actualisation des périmètres des zones U est en cours de réalisation, au regard des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018. Pour les autorisations d'urbanisme délivrées après cette date, elles restent valides durant 3 ans (5 ans si demandes de prolongation) même si le PLUi a reversé en zone Agricole ou Naturelle des zones Urbaines inscrites dans les PLU. Les

				certificats d'urbanisme sont eux valables 18 mois.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que la demande de zonage U est cohérente, au regard du permis de construire délivré et de la localisation de la parcelle par rapport à la zone U.</i>	
84	SEIGNOSSE	Mme MASSE Muriel	Demande d'ouverture à l'urbanisation à vocation résidentielle exclusive, Parcelle AL154, en limite zone urbaine.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Le classement en zone Naturelle n'interdit pas la construction d'annexes (de manière encadrée) et de piscine.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
89	SEIGNOSSE	Mme GAUGER	Parcelle AK 53. Cette parcelle se situe dans l'îlot du "bourg de Seignosse". Les règles de constructibilité qui lui sont propres ont été réduites entre le PLU en vigueur et le projet approuvé de PLUi : - R+1 au lieu de R+2 actuel - 30% d'emprise au sol au lieu de 40 % actuel. Cela est incohérent à plusieurs titres : - cette parcelle appartient à un îlot centre bourg et elle est la seule au sein de cet îlot à avoir des règles de constructibilité faibles, - elle est isolée de la zone pavillonnaire à l'Est par un espace boisé à conserver et elle peut par conséquent accueillir un beau projet neuf "d'entrée du village avec R+2 avec commerces en RDC. - Le gabarit des maisons existantes hauteur au faîtage de 9m environ	La remarque concerne la parcelle AK n°52 et non n°53. Les nouvelles règles du PLUi ne s'opposent pas à la réalisation d'un projet sur cette parcelle, qui comporterait un RDC commercial et des logements à l'étage. Les règles instaurées ont pour objet de maîtriser le gabarit d'un tel projet, afin de favoriser son intégration dans cet espace stratégique d'entrée de bourg.
			<i>Avis de la commission d'enquête : Il s'agit bien de la parcelle AK52. La commission d'enquête estime que, dans la mesure où cette parcelle est incluse au sein de la zone « mixité des fonctions intermédiaires » au même titre que les autres parcelles de l'îlot, les mêmes règles devraient s'appliquer.</i>	
107	ORX	MAIRIE D'ORX	Réintégrer des parcelles qui ont sauté en zone U - parcelles D 81, 620, 622, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 64 et 65 Passer en 2AU les parcelles D 59, 82, 83, 84, 85 et C 607 Modifier un EBC le long du RD71 pour la voie verte Saubrigues-Orx	2 Favorables 1 Défavorable * Favorable pour intégrer les dents creuses au sein de la zone au suite à erreur matérielle * Favorable pour retirer EBC et permettre la réalisation de la voie verte (demande déjà réalisé dans le cadre de l'avis PPA) * MACS propose plutôt de revoir le phasage de l'OAP sans faire évoluer le zonage en 2AU.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection pour les différents points.</i>	

127	MOLIETS ET MAA	Mme et M. LEBOULEUX	"Malgré la complexité du projet de PLUi nous souhaitons apporter les observations suivantes : - sur les espaces verts du pignada: le cahier des charges étant antérieur à la loi SRU du 13/12/2000 n'est pas modifiable et doit toujours produire ses effets donc les espaces verts doivent rester à "disposition" des propriétaires, copropriétaires ou occupants (cf pj n°1). Par ailleurs il est inconcevable qu'en cette période de changement climatique que personne ne peut nier que le projet de rendre ces parcelles constructibles obligerait à couper des arbres magnifiques alors que les recommandations vont plutôt dans le sens de replanter des arbres. d'autres parts, ces espaces verts servent aussi de refuge à des animaux sauvages (cf pj n°2). - sur la zone actuellement dénommée UZBC : Avant le plu de 2012 cette zone était classée "zone naturelle protégée" par le GIP littoral, tout comme les zones UZCa et UZBg d'ailleurs. Pourquoi avoir déclaré une zone classée "NATURELLE" constructible ? Après réclamation lors de l'enquête publique de 2012 Le Pignada a obtenu, en bordure de cette zone, une bande de 30m déclarée "zone non aedificandi" qui devait d'ailleurs être arborée par la commune. Cette zone a été bornée par la suite hors à ce jour nous ne trouvons pas ces bornes??? En plus d'être considérée comme étant une coupure d'urbanisation cette zone UZBc est en partie inondable par remontée de nappe (signalé dans ce projet de PLUi). Est-ce bien raisonnable lorsque l'actualité nous démontre la dangerosité de construire sur ce type de zone? Il nous paraît opportun que cette zone reste libre de toute construction afin de pouvoir être utilisée en DZ en cas de catastrophe : incendie, orage, cyclone...piste d'atterrissage pour hélicoptère et installation d'un hôpital de campagne. Lettre jointe.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	* sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants (relevant du droit privé). Le PLUi, à travers sa trame verte et bleue et la préservation du patrimoine paysager (plans 3.2.7 et 3.2.8), est vigilante à la préservation des boisements. Le règlement écrit du PLUi impose également des espaces de pleine terre en Zone Urbaine et A Urbaniser. * la zone UZBc est considérée comme faisant partie intégrante du tissu urbanisé de la ZAC, car elle s'ouvre à l'Est vers le vaste lotissement de la Pignada (zone UZBh) et à l'Ouest vers des zones d'urbanisation denses à vocation résidentielle et touristique (UZAc et UZAd). ce secteur doit également être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante. La création d'une zone non aedificandi pourrait être interprétée comme une discontinuité de l'urbanisation. En revanche, une préservation des boisements présents pourrait être rajoutée sur cette partie de la zone Urbaine, pour un motif paysager.
128	MOLIETS ET MAA	Mme CHADOUTAUD Jacqueline	Adhésion totale aux 2 points développés ci-dessus (obs 127)	réponse idem à l'obs 127
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
133	SEIGNOSSE	M. GAUGER	Suite obs 89 "Je tiens à amener des éléments complémentaires à l'Observation n°89 déposée en Mairie de Seignosse par Mme GAUGER. Voir pièce jointe."	cf. Obs n°89
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°89.</i>	
149	BENESSE MAREMNE	M. VERGNOLLES Philippe	"La parcelle AC 117 lieu-dit Lavielle sera classée en zone 1AU dans le prochain PLUI de MACS, mais la voie d'accès de cette parcelle est restée attenante à la partie non constructible de l'ensemble de notre parcelle. Cela enclave cette parcelle ce qui est difficile à envisager selon notre géomètre. Nous vous demandons de bien vouloir rattacher la voie d'accès à la zone 1AU afin de la rendre accessible."	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Accord sur une partie en prolongement de l'actuelle voirie du lotissement maysonnave : erreur matérielle

155	CAPBRETON	Mme GOUYOU	Demande de classement N pour les parcelles AK 32 et 33, classées A et non exploitées.	Avis Favorable ce changement est proposé par la commune dans son mémoire déposé au CE : avis favorable
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
181	SAINT-MARIE-DE-GOSSE	Mme de BOURRAN Maylis	"Pouvez-vous me dire si les parcelles cadastrées I 1162 pour 46 ares 9 ca, I 1164 pour 2 ares 70 ca, I 1166 pour 26 ares 60 ca. dont nous sommes propriétaires et actuellement en terres agricoles peuvent être remises en zone constructible ou pas. Comme elles vont se trouver bientôt enclavées derrière un lotissement, et que le maire nous interdit un accès direct sur le rond-point, il faudrait passer à l'avenir avec les tracteurs par le lotissement."	Avis Défavorable Les secteurs de développement dans le projet de PLUi ont évolué par rapport au PLU en vigueur. Les secteurs de projets (zone 1AU et 2AU) ont été priorités et réétudiés afin de veiller à la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et à la préservation des enjeux environnementaux identifiés. Maintien de la vocation agricole des parcelles.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
203	SOUSTONS	M. VENDRYES Barthélémy	Parcelles BD 57, 58 et 84. Demande le maintien des parcelles en Zone A agricole. Lettre jointe.	Favorable Exploitation existante, classé en zone A au PLU en vigueur. Favorable à la demande
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
204	SOUSTONS	M. DEMAREZ Jérémy	Parcelles CD 98, BT 9, BT 10. Porteur d'un projet d'exploitation agricole biologique, j'envisage de louer dès le 1er janvier 2020 les terres de M MARSACQ Alain. Les parcelles se trouvant toutes en zone naturelle, je souhaiterais la modification du zonage de ces terrains à la faveur d'un zonage agricole qui correspondrait plus à la finalité de mon projet. Lettre jointe.	En partie favorable projet agricole ambitieux à accompagner La parcelle CD0098 est en zone agricole au PLUi. Le classement en zone N permet l'exploitation agricole en limitant la constructibilité. Une évolution du zonage en A pourra s'envisager dans le cadre d'une évolution du PLUi pour répondre aux besoins du projet sur les autres parcelles.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
207	SOUSTONS	M. VENDRYES Pascal	Airial de Maoubos. Parcelles CT 240 à 243 à revoir. Demande de changement de classement parcelles CT 240 et 241 en zone agricole. Documents joints	En partie favorable Correctifs sans incidence. Le classement en A pourra s'étudier dans le cadre d'une évolution du PLUi sur justifications complémentaires.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
214	SOUSTONS	M. PINSOLLE Daniel	Demande extension de Nh AS 121 vers 437 en vue de construction pour famille.	Avis Défavorable Dans le respect de la loi littoral et de la loi ELAN : maintien de la parcelle inconstructible. Une densification des dents creuses uniquement dans les quartiers excentrés du bourg pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure des documents d'urbanisme.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
217	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. NASFI Alexandre	Classement en 1AU des parcelles H 1640 et 1641 dans la mesure où elles disposent de tous les réseaux y compris assainissement.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, Ce secteur est

				concerné par des enjeux de biodiversité. Maintien de la vocation naturelle du secteur.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime la demande pertinente, au regard de la localisation de la parcelle et de la présence du réseau d'assainissement collectif.</i>	
241	BENESSE MAREMNE	M. MENDIBURU Beñat	Demande la possibilité de construire des logements pour l'hébergement des travailleurs saisonniers. Demande le classement en zone A des parcelles AC 39, 40, 41, 42 et 43. Demande la suppression d'un cours d'eau qui a été remblayé. Demande le retrait de l'aléa feu de forêt fort pour les parcelles AC 39, 40, 41, 42, 43, 57, 58, 59, 60 et 61 ayant été exhausées de 4m. Demande le retrait du "secteur de nappe....remontée de nappe" sur les parcelles AD 93, 351, 352, 353, 354, 355, 356 et AC 504, 505, 506, 507, 39, 40, 41, 42, 43, 57, 58, 59, 60 et 61 ayant été exhausées de 4m.	Avis Défavorable *Concernant les aléas remontée de nappes et risques de feu de forêt, il s'agit de données opposables que le PLUi est tenu de reprendre. L'instruction des actes d'urbanisme permet d'étudier au cas par cas les dossiers sur la question feu de forêt. *Un passage en zone A ne garantit pas la possibilité de création d'hébergement des travailleurs saisonniers : nécessité de l'accord de la chambre d'agriculture. Le zonage N permet l'exploitation agricole. D'autre part l'exploitation n'a pas été identifiée dans le diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture. *Les cours d'eau ont été identifiés à partir de la base de données de l'IGN (seule donnée complète à ce jour) et vérifiés par les communes à partir de leur connaissance terrain. Si des erreurs apparaissent, elles pourront être modifiées dans le cadre de modifications du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
243	SAINT-JEAN- DE- MARSACQ	M. LAHILLADE et Mme LEJEUNE	"Demande d'extension de la zone ZAE intégrant les parcelles dépôt Euralis actuellement ZA. Ceci en vue de pouvoir continuer et développer l'activité BTP. Sera joint dans les jours à venir un courrier explicatif du projet à venir sur cette parcelle".	Avis Défavorable Avis défavorable, à étudier lors d'une prochaine évolution du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
245	SAINT- MARTIN-DE- HINX	Mme CREMAZY- M. SALLABERRY- M. MOREELS-M. LABORDE	"Suite à la consultation du commissaire enquêteur concernant la modification à venir du PLU de Saint-Martin-de-Hinx, nous allons déposer une demande sur le registre dématérialisé relative à la non constructibilité des parcelles derrière notre lotissement le prébeausoleil."	N'appelle pas de remarque N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : Cf. observation n°328-399</i>	
246	SAINT-JEAN- DE- MARSACQ	Mme DUHAA-M. ETCHEBER Mme MASSARTIC-M. LAVERY Mme FUSTER-M. BENICHOU Mme PARSY-M. SCHMITT	Les 8 personnes habitent dans le lotissement Les Grives, constitué de 4 parcelles G748-749-750-751, achetées et construites en 2018 par les propriétaires. Les parcelles étaient classées AU lors de l'acquisition. Les propriétaires constatent qu'elles sont en zone N dans le PLUi, et que le bâti n'est pas représenté sur la carte interactive (les parcelles ne sont pas représentées sur la carte papier). Les propriétaires regrettent de ne pas avoir été informés de ce passage en zone N. Ils demandent donc que les habitations apparaissent sur les cartes, et surtout que leurs parcelles soient incluses au sein de la zone U au même titre que le lotissement communal "le Mounagré". Ils souhaitent enfin savoir si la bande classée N au sud de leurs parcelles	Avis Favorable Avis favorable (Lotissement "Les grives, avec permis d'aménager autorisé le 8 Mars 2017). La délimitation de zone U sera revue pour intégrer ce lotissement.

			peut, un jour, être constructible.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
247	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. SECHEER Vincent	Propriétaire parcelle B513-515. A un projet d'activité touristique (création d'un espace de réception événementiel au sein du bâtiment existant). M. SECHEER demande donc à modifier la vocation agricole du site en vocation touristique, condition nécessaire pour effectuer ensuite une demande d'agrément ERP.	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Avis favorable au regard du contenu du dossier transmis.
248	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LAVIGNE Jean-Louis	Parcelles B820-B935-B932. A un projet d'éco-construction à vocation touristique (gîte rural semi-autonome). Il souhaite pour cela avoir confirmation du maintien en zone constructible de la B820, et demande le classement en STECAL à vocation touristique des parcelles B935-932. Une demande de CU a été déposée le 04/10/2019.	Avis favorable en partie
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Avis favorable pour la parcelle B820 , passée de STECAL en zone U suite à la nouvelle analyse produite sur les STECAL (CF mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique). Avis défavorable, pour la création d'un nouveau STECAL suite à l'avis des services des PPA demandant la réduction de leur nombre afin de garantir leur caractère exceptionnel. L'avis favorable obtenu pour le CU le 13/11/2019, concernant l'extension de 50 m2 de surface de plancher de l'habitation située sur la parcelle B820, sur une partie de la parcelle B935 et la construction d'une annexe dans un rayon de 30m de l'habitation (parcelle B935), de 40 m2 de surface de plancher, reste valide pendant 18 mois.
252	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme DELAGE Emilie	Cette demande est similaire à l'observation 246. Elle concerne la parcelle G753, voisine du lotissement "les Grives", pour laquelle une demande de CU a été acceptée en février 2017 pour construire sur une partie de la parcelle G705 zonée AU. Ne comprend pas pourquoi sa parcelle G753 se retrouve en zone N sur le PLUi. Demande donc à être classée en U, comme le lotissement "le Mounagré".	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Avis favorable (Lotissement "Les grives", avec permis d'aménager autorisé le 8 Mars 2017). La délimitation de zone U sera revue pour intégrer ce lotissement.
257	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme CAPLANNE	Agriculteurs, élevage de canards. Font face à une situation financière très délicate, à cause de la grippe aviaire 2 années de suite. Demande 1 : concerne parcelles BT50 et BT112, en zone A. L'exploitation de ces parcelles est de plus en plus difficile (nuisances liées aux épandages, irrigation, etc.). Demande un changement de zonage en STECAL ou U, afin de les vendre.	En partie favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Une partie de la parcelle BT112 a été intégrée à la zone urbaine. La parcelle BT50 étant concernée par des enjeux environnementaux et n'étant pas considérée comme une dent creuse au sein de ce quartier dense excentré du centre bourg, sa vocation agricole est maintenue.
259	SEIGNOSSE	Camping LA POMME DE PIN	Parcelle AE0058 de SEIGNOSSE. Parcelle mitoyenne du Camping "La Pomme de Pin" sur la commune de SAUBION; Le camping souhaite	

			créer sur cette parcelle une zone ludique où prendraient place un parcours de santé, un boulodrome. Une clairière de jeu d'environ 450m ² serait créée entraînant la coupe d'une trentaine de pins. Il est proposé de créer une zone N indicée pour permettre sans équivoque ce type d'aménagements légers et réversibles (qui ne nécessitent pas de permis, mais sont pour autant interdits par le règlement actuel de la zone N). Document joint.	Le classement en zone N du camping ne compromet pas la réalisation des aménagements légers envisagés par le gestionnaire. Un sous-secteur de zone N n'est donc pas nécessaire.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
268	SOUSTONS	M. MARSACQ Alain	"Objet : Demande de modification de zonage de parcelles Je vous demande par la présente de bien vouloir passer les parcelles suivantes en zone agricole: - Parcelle N° 7 en section BT d'une superficie de 23415m² - Parcelle N°11 en section BT d'une superficie de 510m² - Parcelle N°12 en section BT d'une superficie de 2780m² - Parcelle N°13 en section BT d'une superficie de 12625m² - Parcelle N°74 en section BT d'une superficie de 9040m² - Parcelle N°73 en section BT d'une superficie de 14195m² - Parcelle N°77 en section BT d'une superficie de 1069m² - Parcelle N°23 en section BT d'une superficie de 2330m² Je souhaiterai la modification du zonage de ces terrains à la faveur d'un zonage agricole qui correspondrait plus à la finalité du projet En effet, anciennement boisées ; je n'ai et ne compte pas replanter de la monoculture de pin, laissant ainsi la végétation reprendre ses droits (comme on peut le constater sur google map) ce qui permet une diversité de faune et de flore importante dans cette zone humide sensible. J'accueille plus que favorablement un projet d'élevage et d'agroforesterie extensif biologique, c'est donc pour assurer le devenir et la pérennité de ces pratiques respectueuses de la nature que je demande le changement de zone de ces terrains."	idem demande 204
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°204.	
275	SOORTS-HOSSEGOR	Me MATHIEU Olivier	Idem obs 294. "Vous trouverez ci-joint les observations ainsi que les pièces annexées, que je dépose dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi arrêté de la MACS, pour le compte de monsieur et madame Dumont. Mes observations et les pièces vous sont également transmises par courrier recommandé avec accusé-réception."	Cf réponse observation n°294.
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°294.	

283	MAGESCQ	Mme MOREAU Mathilde	Idem obs 295. "Commune de Magescq - Parcelle section AE n°16 pour 1ha76a67ca - Propriété CONSORTS DUMAS Nous vous adressons la présente requête en tant que propriétaire de la parcelle référencée ci-dessus en objet. Ce terrain est situé actuellement en zone urbaine UC définie comme « zone peu dense à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités, dans laquelle dominent les constructions individuelles ». Il fait l'objet d'une obtention d'un permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Magescq le 21 février 2019 (copie ci-jointe) au pétitionnaire société SOVI SUD-OUEST VILLAGES, aménageur à qui nous avons confié l'opération. Or, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il est envisagé de déclasser ladite parcelle de UC en zone N ? Comment cela peut être envisagé puisque un arrêté accorde son aménagement avec avis favorable de l'ensemble des gestionnaires au vu des réseaux suffisamment dimensionnés qui passent au droit de la parcelle aménagée depuis le domaine public, Route de Margoy. Aussi, nous demandons la conservation de son classement en zone urbaine d'autant plus qu'un démarrage travaux est programmé début 2020 par l'aménageur. Mathilde DUMAS épouse MOREAU - Claire DUMAS épouse GOUTTENEGRE - Bruno DUMAS"	Avis Défavorable
			Les zones urbaines ont été définies en intégrant les parcelles ayant obtenu un CU avant fin 2018. Le CU obtenu restera valable après approbation du PLUi. La parcelle pourra être envisagée comme en zone urbaine dans une évolution ultérieure du document.	
<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS. Elle remarque toutefois que cette parcelle semble présenter des caractéristiques favorables à son urbanisation (travaux programmés, permis d'aménager en cours, en zone U du PLU, directement raccordable au réseau d'assainissement collectif, entourée par l'enveloppe urbaine sur 3 côtés).</u>				
284	BENESSE MAREMNE	MAIRIE Bénesse-Maremne	Demande de reclassement d'une zone 2AU en 1AU au lieu-dit "Arriet Nord" sur la commune de Bénesse-Maremne	Avis Défavorable
			Conformément au code R 123-6 du code de l'urbanisme, une zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que s'il existe et est démontré une capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Hors ce n'est pas le cas pour le secteur d'Arriet. D'autre part, l'évaluation environnementale sur le secteur n'a pas été réalisée. Dès que le projet sera prêt, il pourra être traduit en OAP et la zone pourra être ouverte à l'urbanisation.	
<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</u>				
288	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. ROCQUES Jean Pierre	Se renseigne sur les parcelles CK1 et CK2. Ne comprend pas que la CK2 soit en zone N: autrefois cultivée, il lui semblerait logique qu'elle soit classée en zone A.	N'appelle pas d'avis
			Parcelle non identifiée comme exploitée dans le cadre du diagnostic agricole réalisée par la chambre d'agriculture. Le zonage N n'empêche pas l'exploitation agricole sur la parcelle. Une évolution du zonage pourra s'envisager dans le cadre d'une évolution du document si la vocation actuelle de la parcelle est bien dédiée à de l'agriculture.	
<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</u>				

294	SOORTS-HOSSEGOR	Me MATHIEU pour M. et Mme DUMONT	Idem obs 275. M. et Mme DUMONT sont propriétaires d'un terrain constitué des parcelles AV 14-15-17-248-249. Leur habitation est située au centre du terrain, à cheval sur 14-15, et en limite avec la 17 qui constitue leur jardin principal. La 17 est classée 1AU dans le projet de PLUi (AU2 dans le PLU actuel), les autres sont en zone U (Ubc dans le PLU). - La parcelle 17 est incluse au sein d'une OAP, sans que M. et Mme DUMONT n'aient donné leur consentement à ce rattachement. Du fait du positionnement de leur habitation et de leur souhait de conserver leur jardin, ils s'y opposent. - La création de la zone 1AU n'est pas régulière : l'avenue de la Bouchonnerie ne présente pas une capacité suffisante pour desservir les 20 constructions prévues ; de plus, le PLUi ne prend pas en compte les prescriptions du SCoT, dans la mesure où l'ensemble de la zone comprend des zones humides et des secteurs à fort enjeu écologique et devrait être classée en espace remarquable. Me MATHIEU demande donc à la commission de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre un avis défavorable, ou un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des demandes.	Avis Défavorable
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête s'étonne que l'on puisse empiéter sur le jardin privé d'une habitation, et recommande que le périmètre de l'OAP soit revu en conséquence.	Avis défavorable. La collectivité ne souhaite pas modifier les périmètres de son OAP et celui de la zone 1AU qui répondent aux besoins et objectifs de développement de la commune.
295	MAGESCQ	M. et Mme DUMAS	Idem obs 283. <i>"Commune de Magescq - Parcelle section AE n°16 pour 1ha76a67ca - Propriété CONSORTS DUMAS</i> <i>Nous vous adressons la présente requête en tant que propriétaire de la parcelle référencée ci-dessus en objet.</i> <i>Ce terrain est situé actuellement en zone urbaine UC définie comme « zone peu dense à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités, dans laquelle dominant les constructions individuelles ».</i> <i>Il fait l'objet d'une obtention d'un permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la Commune de Magescq le 21 février 2019 (copie ci-jointe) au pétitionnaire société SOVI SUD-OUEST VILLAGES, aménageur à qui nous avons confié l'opération.</i> <i>Or, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il est envisagé de déclasser ladite parcelle de UC en zone N ? Comment cela peut être envisagé puisque un arrêté accorde son aménagement avec avis favorable de l'ensemble des gestionnaires au vu des réseaux suffisamment dimensionnés qui passent au droit de la parcelle aménagée depuis le domaine public, Route de Margoy.</i> <i>Aussi, nous demandons la conservation de son classement en zone urbaine d'autant plus qu'un démarrage travaux est programmé début 2020 par l'aménageur.</i> <i>Vous remerciant d'avance de l'attention que vous porterez à cette</i>	Avis Défavorable
			Les zones urbaines ont été définies en intégrant les parcelles ayant obtenu un CU avant fin 2018. Le CU obtenu restera valable après approbation du PLUi. La parcelle pourra être envisagée comme en zone urbaine dans une évolution ultérieure du document.	

			demande en vue de corriger les futurs documents d'urbanisme du PLUi Mathilde DUMAS épouse MOREAU - Claire DUMAS épouse GOUTTENEGRE - Bruno DUMAS"	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la communauté de communes. Elle remarque toutefois que cette parcelle semble présenter des caractéristiques favorables à son urbanisation (travaux programmés, permis d'aménager en cours, en zone U du PLU, directement raccordable au réseau d'assainissement collectif, entourée par l'enveloppe urbaine sur 3 côtés).</i>	
300	BENESSE MAREMNE	M. GRACIET Jérôme - Zelaia Immobilier	"Nous ne pouvons pas accepter de vous rétrocéder les emprises foncières que vous sollicitez sur la zone ARRIET Nord si vous rétrogradez la constructibilité de l'intégralité de cette zone et si vous ne rétablissez pas la constructibilité immédiate de la parcelle derrière Lidl, quand bien même les ASF ont accepté de réaliser la voie. Nous avons accepté de participer à ce projet communautaire, de vous rétrocéder les emprises foncières nécessaires à l'unique condition que la constructibilité de cette zone, acquise depuis 30 ans et en partie artificialisé par les ASF, soit maintenue. Depuis la mise en ligne du projet de PLUI, nous considérons que la rétrogradation de la constructibilité de ces terrains remet en question le contenu de nos échanges puisque la réalisation d'une opération dépendrait dorénavant d'une modification d'un document d'urbanisme dont nous n'avons pas la moindre certitude. D'après vous la modification du projet de PLUI, avec le maintien à minima d'une 1ère tranche en zone 1AU, fragiliserait son approbation. Nous estimons au contraire qu'il est fragilisé par : • Les erreurs qu'il contient sur plusieurs communes en ce qui concerne certaines OAP qui sont présentées à l'enquête publique • Les densités prévues sur certaines zones, contraires au SCOT • Le timing particulièrement serré de son approbation juste avant les élections municipales, qui donne l'impression d'une précipitation • La fragilité juridique de certaines décisions Par ailleurs, nous rappelons que la 1ère tranche que nous vous avons proposée de maintenir en zone 1AU dans le cadre du PLUI est pour sa plus grande partie purgée de contraintes environnementales par les ASF, défrichée, terrassée et artificialisée. Nous aurions un terrain presque entièrement aménagé si de surcroît les ASF finalisent la réalisation de la voie, alors qu'il ne serait pas immédiatement constructible ! Consultation faite auprès de mon avocat, une observation faite en ce sens à l'enquête publique, qui serait prise en compte dans le processus	Avis Défavorable Conformément au code R 123-6 du code de l'urbanisme, une zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que s'il existe et est démontré une capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Hors ce n'est pas le cas pour le secteur d'Arriet. D'autre part, l'évaluation environnementale sur le secteur n'a pas été réalisée. Dès que le projet sera prêt, il pourra être traduit en OAP et la zone pourra être ouverte à l'urbanisation.

			d'élaboration du PLUI, aboutissant au maintien en zone 1AU de la 1ère tranche de 3.5ha que vous avez-vous-même déterminée, ne fragiliserait en aucun cas le PLUI. L'argument relatif à la fragilité du PLUI, en cas d'évolution du zonage, n'est donc pas recevable. Si nous souhaitons toujours parvenir à une issue positive et amiable, elle doit être le fruit de concessions réciproques. Dans le cas contraire, nous serons dans l'obligation de prendre l'ensemble des dispositions nécessaires pour maintenir d'une part la constructibilité immédiate de l'intégralité de nos terrains dans le cadre du PLUI, et pour entériner d'autre part le permis d'aménager que nous avons déposé sur la base du PLU."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
303	AZUR	M. LAUSSU Michel	Monsieur le Maire d'AZUR demande de prendre en considération les éléments joints à la lettre du 12/12/19. 1) Zones à enlever de la zone industrielle : parcelles G 426-442-182-427-621-23-68, prévu au cours de réunion avec le cabinet Citadia et les techniciens de MACS. 2) projet d'extension supprimé, figure sur le projet initial élaboré par le cabinet Citadia et les techniciens de MACS. 3) Camping de l'Etang d'Azur, limites de la zone repoussées à la limite de la parcelle classée Ntvb sur l'actuel PLU d'Azur. Plans joints	Favorable à la suppression de la vocation industrielle Défavorable à l'extension de la zone d'activités Favorable à l'extension très limitée de la zone dédiée au camping 1) Pertinent compte tenu de la fin d'activité et de la demande du propriétaire (obs 71). 2) Comme vu avec les services gestionnaires des ZA, pas de nécessité à l'extension de la zone économique dans l'immédiat compte tenu des autres projets en cours à l'échelle de l'intercommunalité. Extension pouvant s'envisager dans une procédure ultérieure suite à évaluation environnementale. 3) Favorable à l'extension très limitée de la zone dédiée au camping en limite de la trame verte et bleue.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
322	SOUSTONS	M. CASTAIGNOS Alain Mme CASTAIGNOS Cécile	Demande de passer la partie sud de la parcelle AE0110 en zone constructible sur 2000 m2 . Les 2000 m2 en zones agricoles perdus sont reportables sur la parcelle 117 d'une superficie d'environ 5000 m2, soit plus du double. Actuellement, sur une partie de cette parcelle une culture de maraîchage de type raisonné destinée à la vente locale est à l'essai. Cette pointe du triangle au nord de la SCI devenant agricole éviterait ainsi de modifier l'économie générale. L'accès à la zone agricole est préservé, pas d'effet dominos.	Avis Défavorable terrain classé en zone agricole, le long d'une voie de petit gabarit l'intérêt de supprimer le caractère agricole de la parcelle n'est pas démontré
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
330	SOUSTONS	Mme VIGNACQ Aurore	"Le bien référencé Section AC N° 474 Lieudit AVENUE DE GALLEBEN est affecté d'un emplacement réservé par la Mairie, destiné à l'aménagement d'un équipement à caractère social et dans le PLUI constructible à 100%. Afin de respecter les préoccupations écologiques dans les milieux urbains et la biodiversité, je souhaite que cet espace boisé situé au centre-ville de Soustons soit préservé et certainement pas	idem demande 72

			rasé pour être bétonné à 100%."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection, dans la mesure où ces éléments paysagers sont pris en compte et préservés.</i>	
337	MACS	Président local FDSEA - M. CASTILLON	Il apparaît sur le PLUi que plusieurs communes dont MAGESCQ sont dans l'impossibilité d'implanter sur la zone naturelle (N) des cabanes mobiles d'élevage ou des ruches. Il existe actuellement sur ces zones des sites d'élevage dont la plus part d'entre eux ont plusieurs décennies d'existence. Il me semble indispensable que les actuels et futurs exploitants puissent continuer à élever des volailles en zone boisée afin de garder la spécificité de ce type d'élevage garant d'une qualité reconnue. Il est donc impératif d'autoriser sur la totalité de la zone naturelle (N) les cabanes mobiles d'élevage.	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse, mais estime que les critères d'implantation doivent être précisés et appliqués de manière homogène sur l'ensemble du territoire.</i>	Afin de répondre aux avis des personnes publiques associées, les zones N seront plus cohérentes sur le territoire de MACS et un règlement associé permettra l'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions dans la version approuvée du PLUi. En zone N, les ruches sont autorisées.
338	MAGESCQ	Mmes BRUN- CRES-BAUDRY	Demande de prise en compte des activités agricoles dans la zone N. Dans certaines communes comme celle de Magescq, où des zones autorisant les abris pour animaux ne sont pas identifiées, les nouvelles règles de la zone N du PLUi éteignent donc toute possibilité en zone N d'implantation ou d'évolution des constructions ou installations agricoles. Disparités communales et incohérence entre documents. Lettre jointe	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse, mais estime que les critères d'implantation doivent être précisés et appliqués de manière homogène sur l'ensemble du territoire.</i>	Afin de répondre aux avis des personnes publiques associées, les zones N seront plus cohérentes sur le territoire de MACS et un règlement associé permettra l'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions dans la version approuvée du PLUi.
343	SAUBRIGUES	M. DOAT pour Mme BRUNE	Pour la parcelle AB 533, demande la suppression de l'ER SAU08 et le classement de la parcelle en U. Demande la modification de l'accès à la parcelle OAP 6 en raison d'une servitude déjà existante au même emplacement. Suggère de reprendre l'accès prévu à l'acte notarié. Demande l'autorisation d'abattre des arbres malades et non remarquables.	Avis Défavorable
				* Maintien de l'emplacement réservé au centre bourg pour un futur équipement public renforçant les services de proximité et la vie du bourg. Justifié au vu de son emplacement central et proche d'équipements déjà existants permettant une dynamique du centre-ville en plus de répondre au développement démographique. * Certaines modifications sur l'OAP ont été demandées par la commune dans son avis PPA pour mieux tenir compte des accès existants * L'OAP concerne bien une zone U et non AU, ne conduisant pas à une nouvelle consommation foncière. Sera modifié dans le dossier de PLUi approuvé. * L'OAP fixe de grandes intentions d'aménagements compatibles avec le PADD avec une densité de 15 logts/ha avec des enjeux de qualité architecturale, urbaine et paysagère de qualité. Un projet plus développé sera étudié en lien avec le lotisseur et la commune permettant de garantir une opération de qualité.

				* Hors champs PLUi pour les demandes d'abattage d'arbres.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
345	SAUBRIGUES	M. et Mme EVAIN	Demande le classement en N de la parcelle AB520 classée A et non cultivée, simple pelouse.	Avis Défavorable Le règlement en zone A ou N est similaire dans le cas de demandes de constructions liées à une habitation déjà existante. Le changement de zonage n'aura que peu d'impact mais pourra être envisagé dans une évolution du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
348	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. PROSPER	Demande l'intégration de la totalité des parcelles H2122 et BX57p (parcelle 87 au cadastre) au STECAL.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie près des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. D'autre part, cette parcelle est concernée par une partie en zone humide. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
349	LABENNE	M. DULAYET	Propose une modification sur la zone 1AU (échange d'une partie de la parcelle 3459 peu opportune au profit d'une partie de la parcelle 2341). Demande le maintien du zonage ancien Auef pour les parcelles C 511 et 531.	Favorable sous conditions Favorable à surface égale afin de ne pas augmenter la consommation foncière.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
382	MOLIETS ET MAA	Groupe de propriétaires du lotissement "Le Pignada"	Documents du PLUi difficiles à déchiffrer alors que le PLU de la commune est d'une lecture simple et facile d'accès. - 1. nous n'avons trouvé aucune disposition du code de l'urbanisme permettant que des campings puissent être appelés STECAL. - 2. Un nouveau secteur d'urbanisation est prévu dans un îlot boisé, rue Brémontier. Ne tient pas compte des jugements du TA de Pau du 21 juin 2001 qui avaient annulé le projet du Club Med. - 3. Le Pignada est agrandi à l'Ouest par une parcelle de couleur rose pâle sur le plan du PLUi, par un terrain constructible pour accueillir un "Mixité des Fonctions". Tous les lotissements de l'Ex-ZAC sont définis comme "zone de densité moyenne des hameaux". ils sont séparés les uns des autres par des parcours de golf ou des milieux naturels constituant des coupures d'urbanisation. - 4. Chacun des hameaux constitue une entité propre, par leur homogénéité physique, par un règlement qui leur confère une autonomie de fonctionnement. - 5. Il n'est pas inutile de signaler que le cahier des charges de notre	1. Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ces derniers ont fait l'objet d'une nouvelle analyse (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), 2. Il ne s'agit pas d'une nouvelle zone U du PLUi, rue brémontier ; le PLU prévoyait déjà une zone UZBg. 3 et 4. La zone UZBc, reprise au PLU, est considérée comme faisant partie intégrante du tissu urbanisé de la ZAC, car elle s'ouvre à l'Est vers le vaste lotissement de la Pignada (zone UZBh) et à l'Ouest vers des zones d'urbanisation denses à vocation résidentielle et

			lotissement, continue de produire ses effets car antérieur à la loi SRU du 13 décembre 2000. Lettre jointe.	touristique (UZAc et UZAd). Ce secteur doit également être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante (cf jugement récent du tribunal administratif de Pau) 5. Sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants (relevant du droit privé).
			<i>Avis de la commission d'enquête : Cf. observation n°127.</i>	
397	AZUR	M. MILHAU Marc	Suite obs 391. Demande d'extension de la zone constructible section F 173. 1er PLU passage de la moitié de l'ensemble en zone Nh 2007 obtention d'un CU avec assainissement individuel revirement du SIEAM lors des permis de construire : assainissement collectif obligatoire, donc l'assainissement collectif en zone publique sera financé par moi-même (92,000€) prévu pour l'ensemble de la zone. Ce terrain restant est donc desservi par l'assainissement collectif, élec, téléph, 2019 prise en charge des chemins de servitude par la commune. La biodiversité de cette zone ne présente pas d'intérêt : ancien champ de maïs. Aucune demande d'exploitation par des agriculteurs, parcelle trop petite.	Avis Défavorable La constructibilité pour des habitations nouvelles en zone A ou N est limitée aux dents creuses au sein de secteurs d'habitations denses déjà bâtis. Ces secteurs ont notamment été restreints suite à l'avis des services de l'Etat (cf le mémoire en réponse). Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
410	SEIGNOSSE	M. et Mme LEFEBURE Gérard & Marie Paule	"Nous pensons inadaptée la modification du PLUi concernant le terrain dit de la « Falep », référence cadastrale AP 290, situé aux Estagnots à Seignosse, qui permettrait alors d'accueillir des implantations commerciales. Ce terrain est situé dans une zone résidentielle calme qui doit le rester comme nous l'avons demandé à la mairie en constituant un collectif d'habitants opposés aux projets commerciaux envisagés. Le changement éventuel d'affectation de cette zone devrait au contraire garantir la cohérence des parcelles qui l'entourent et limiterait l'extension des centres de vacances déjà nombreux (Cap Ocean, Belhambra,...)"	cf. Obs n°103
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
411	ANGRESSE	M. HODIN Antoine	"SCI les 2 frères, Dans le cadre de l'enquête concernant un changement de PLU en PLUi nous souhaitons vous adresser notre demande. Nous vous sollicitons pour une modification du zonage sur une partie de notre parcelle n° AI 40 située au 198 chemin du Moulin de Sis à Angresse, une zone STECAL TOURIMSE ET ACTIVITÉS DE LOISIRS en	Avis Défavorable

			zone naturelle afin de poursuivre notre activité sereinement et durablement. <i>En complémentarité de notre activité professionnelle de chambres d'hôtes nous développons un espace réception pour accueillir les mariages et les séminaires.</i> <i>En pj, le courrier de notre avocat expliquant que notre préau (CTS) est légal.</i> <i>Cependant le Maire nous a répondu qu'en zone N nous ne pouvons avoir une activité ERP.</i> <i>C'est pourquoi une zone STECAL nous permettrait d'exercer notre activité.</i> <i>Face à une forte demande notre concept rencontre un réel succès, d'autant qu'il existe peu de lieu comme le nôtre sur le territoire</i> <i>Nous travaillons avec différents acteurs économiques locaux, OTI, commerces de bouches, traiteurs, fleuristes, cavistes, hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings ..."</i>	Les secteurs de STECAL (constructibilité en zone A ou N) ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL. Il est nécessaire de limiter les nouveaux projets entraînant de la consommation foncière. Les nouveaux projets en zone agricole ou naturelle seront à étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
412	MOLIETS ET MAA	M. PRESLES Benoît	<i>"Le PLUi doit être la concrétisation de la recherche d'un équilibre entre les besoins d'une urbanisation raisonnée et le maintien d'un environnement utile et profitable à tous. Ce n'est pas ce qui se profile au PIGNADA où nous sommes résidents depuis plus de 30 ans. Eloignés de Moliets en ce moment, nous sommes donc totalement en accord avec le courrier qui vous a été adressé le 16 décembre par madame LEBouleux, Présidente du GICPP."</i>	Cette recherche d'équilibre trouve pleinement sa place dans le PLUi qui concilie préservation de l'environnement (application de la loi littoral, trame verte et bleue, préservation des zones humides, prise en compte des sensibilités environnementales dans le choix des secteurs de projets), consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, et développement urbain maîtrisé. Les STECAL ont été réduits en nombre suite à une nouvelle analyse (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique). Il ne s'agit pas d'une nouvelle zone U du PLUi, rue brémontier ; le PLU prévoyait déjà une zone UZBg. La zone UZBc, reprise au PLU, est considérée comme faisant partie intégrante du tissu urbanisé de la ZAC, car elle s'ouvre à l'Est vers le vaste lotissement de la Pignada (zone UZBh) et à l'Ouest vers des zones d'urbanisation denses à vocation résidentielle et touristique (UZAc et UZAd). Ce secteur doit également être regardé comme situé en continuité avec l'agglomération existante (cf jugement récent du tribunal administratif de Pau) 5. Sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants (relevant du droit privé).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
415	SOUSTONS	Mme FAYE-RUBERT Isabelle	1. Parcelles BM257-258-255 : demande à les passer en STECAL « Habitat ». Projet : création d'habitats pour loger les agriculteurs exploitant les petites parcelles voisines.	Favorable en partie

			2. Parcelles BM221-261-211-283 (283 provient d'une division de la 213) : demande à les passer de A vers AU ou STECAL « Habitat ». Projet : création de gîtes sur 221 en cas de changement de destination. 3. parcelles BM249-252 : demande à passer de N en STECAL « vocation agricole », ou en A. Projet : création d'une entreprise d'élevage d'animaux de ferme. Demande de défrichement sur ces 2 parcelles réalisée en 2019.	*pas de possibilité de création de stecal habitat *pas d'opposition au classement des parcelles BM 249 et 252 en A, où les constructions autorisées seront seulement celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole (classées en A au PLU en vigueur)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
422	ANGRESSE	M. et Mme HODIN Antoine	dem obs 411	Idem obs 411
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
426	CAPBRETON	Maire de Capbreton	Demandes de modifications : Reverser en N les parcelles AI 33, 32, 6, 7. Supprimer le STECAL aux Océanides. Sortir l'obligation d'implantation à 4m Camping Bouret et Labarthe. Relever l'emprise au sol de 20 à 30% pour Intermarché, Leclerc, ZAC des Sables (passer en N). Passer à une emprise non réglementée à Mole Nord. Mettre en R+3 le bâtiment du Rayon vert et les bâtiments attenants. Ne pas réglementer la hauteur pour Mole Nord. Réduire la zone AUCf à 7,32 ha et la zoner 2AU. Reverser le reste en N. OAP 2 reprendre le tracé de la rue des écoreuils.	Avis Favorable Avis favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
427	BENESSE MAREMNE	M. LAVIGNOTTE	Demande le maintien du zonage pour les parcelles 807 (AUef) et 899 (Ncb).	Avis Défavorable Avis défavorable au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de compatibilité avec le SCOT.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, la CE relève l'incohérence du zonage avec l'activité existante.</i>	
428	BENESSE MAREMNE	Indivision Graciet	Demande le classement en 1AUx des parcelles AS 84, 109, 112, 114, 395, 397, 424, 119, 120, 121, 240 et 242 et en zone U ou 1AUx de la parcelle AR 265.	1 Défavorable 1 Favorable * Conformément au code R 123-6 du code de l'urbanisme, une zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que s'il existe et est démontré une capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Hors ce n'est pas le cas pour le secteur d'Arriet. D'autre part, l'évaluation environnementale sur le secteur n'a pas été réalisée. Dès que le projet sera prêt, il pourra être traduit en OAP et la zone pourra être ouverte à l'urbanisation. * AR 265 : il s'agit d'une erreur matérielle demandée à être rectifiée par la commune en tant que PPA. Favorable pour une intégration en zone U.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

448	SAUBUSSE	M. et Mme HENNEBELLE, représentés par Me SORNIQUE	Cf. note argumentée jointe. La demande porte sur la parcelle OE341, classée N dans le PLUI. Demandent que cette parcelle devienne constructible, pour un projet d'habitation familiale. Ils estiment que cette ouverture à la constructibilité s'inscrit dans une logique d'achèvement de la structuration de ce secteur, constitutif d'un hameau.	Avis Défavorable Suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), les quartiers excentrés du bourg sur lesquels sont autorisés une constructibilité ont été réduits. Il n'est donc pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation cette parcelle. Ce secteur n'est pas considéré comme un secteur suffisamment dense d'habitations et est concerné par des enjeux de biodiversité. Maintien de la vocation naturelle de la parcelle.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
			455	SAUBUSSE
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
462	MOLIETS ET MAA	Riverains lotissement Pignada		
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

468	SEIGNOSSE	Mme LACOMBE Virginie	<i>"En fichier joint, veuillez trouver nos observations. Virginie Lacombe pour le collectif FALEP Nous représentons les intérêts des riverains du quartier des Estagnots et du Fourneuf de Seignosse réunis en Collectif (110 à ce jour) pour se préserver des éventuelles nuisances que pourrait entraîner la reconversion du terrain de la FALEP. Ce collectif est né suite au projet d'auberge de jeunesse et d'hôtel initié par la municipalité en 2018, sans concertation, auquel nous nous sommes opposés. A la lecture des différents documents mis à la disposition des citoyens dans le cadre de l'enquête publique, nous vous exprimons notre forte inquiétude. En effet, vous proposez de changer la nature du terrain des anciens locaux de la FALEP (parcelles AP219, AP220 et AP290) en zone Mixte des fonctions intermédiaires (habitat, artisanat, restauration, activité de service, hébergement hôtelier et touristique) qui permettrait l'implantation de n'importe quel projet à la Municipalité." Lettre jointe</i>	
				cf. Obs n°103
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
471	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	M. ESPINOZA Alain	Voir obs 459-574	idem 459
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet d'objection. Toutefois, la proposition du demandeur pourrait être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUi.</i>	
476	VIEUX- BOUCAU	M. COIFFARD DUPLÉ	Parcelle AI 50. Les copropriétaires (Tasan- coiffard-peltier) de parcelle Not section AI 50 contenance 2ha74a72ca n'ont pas jugé opportun de faire faire une contre-expertise à leurs frais compte-tenu du coût de l'opération d'autant que : - la commune de Vieux-Boucau, propriétaire d'une partie de la parcelle Not (superficie totale de 8,45ha) a laissé déclassé des 3ha61a81ca en zone humide alors qu'elle était en AU 4 en passe d'être constructible, - Monsieur le Maire M Pierre Froustey, leur avait écrit en date d'avril 2015 qu'il souhaitait, lors d'une prochaine révision du PLUi inscrire à nouveau la possibilité d'aménager la parcelle Not en constructible . Ils déplorent la décision de déclassement de toute la parcelle et émettent un avis défavorable au PLUi. - Il n'en reste pas moins qu'ils demandent la révision du PLUi à propos de leur parcelle au Nord qui pourrait être de ce fait reclasser zone constructible compte tenu du document diffusé dio..eys page22/60, pour une superficie d'un peu plus de 12 000 m² . - Nous vous remercions de prendre en considération notre requête car le fait d'être en indivision ne pose pas de problème majeur entre les membres mais nous aimerions de notre vivant, régler les affaires successorales au plus vite.	Avis Défavorable
				Compte tenu du caractère humide de la zone, le choix a été fait d'exclure ce secteur des zones AU. En effet, il a été fait le choix de privilégier la densification des quartiers existants et de préserver cet espace naturel présentant des enjeux environnementaux forts (CF livre 3 du rapport de présentation.)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

486	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. DUIZABO Julien	<i>"Dans le nouveau PLUI, la parcelle G754 de la commune de Saint-Jean-de-Marsacq est classée « zone naturelle ». Dans l'ancien PLU, elle était dédiée à des équipements publics.</i> <i>Je propose de conserver la destination initiale pour implanter éventuellement une structure d'intérêt général.</i> <i>Actuellement, cette zone n'est pas aménagée, mais elle jouxte un lotissement important.</i> <i>Un tumulus protohistorique est situé sur la partie Nord-Ouest de cette parcelle.</i> <i>En autorisant des équipements publics, on pourrait aménager cette parcelle pour mettre en valeur ce tumulus, et éventuellement créer un parcours sportif, des équipements de loisirs, ou une autre structure répondant à l'intérêt général."</i>	Avis Défavorable
				Avis défavorable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUI se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'entre d'elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévues dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUI. Sur la période 2012-2030, le SCOT alloue 18 ha à Saint-Jean-de-Marsacq pour des projets résidentiels et/ou d'équipements publics. Les projets réalisés sur la période 2012-2019 viennent très fortement réduire les marges de manœuvre de la commune dans ses choix d'urbanisation à inscrire au PLUI (18ha déjà consommés). La saturation actuelle de la STEP a également motivé ce choix (rejoignant la vigilance des services de l'Etat sur cette problématique). La réalisation des 3 OAP est d'ailleurs conditionnée au renforcement de la STEP (raccordement à la STEP de Josse). Le choix a été fait de seulement conserver environ la moitié de la zone AUhf du PLU actuel, au nord du lotissement du Mounagré existant.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
487	SOUSTONS	Mme BORDUS Alexandra	Parcelles BL 159 et 162. "Ces terrains sont classés en agricole dans le PLU actuel. Nous avons constaté que dans le PLUI, ces terrains ont été classé en zone N. Nous avons hérité en indivision de ces terres et nous souhaitons pouvoir les mettre en location en tant que terres agricoles. Nous vous demandons donc de conserver la classification en terre agricole de ces 2 parcelles."	Avis Favorable
				pas d'éléments contradictoires à la demande. La zone humide présente sur une des parcelles conduira quel que soit le zonage à l'inconstructibilité de la parcelle.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
488	CAPBRETON	M. CONTE Michel	Demande la suppression de la servitude " surfaces naturelles à protéger" sur ces parcelles.	Avis Défavorable
				La parcelle est couverte par une surface boisée indiquée sur la carte 3,2,8 TVB. La règle est la suivante : "le cas des dents creuses : si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70%de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre. En deçà de 90 %, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Concernant l'étude environnementale, elle a été confiée à EVEN environnement.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>

491	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. SALLABERRY Denis	Signale les risques relatifs à la constructibilité des parcelles section H n°747 et section H n°748. Demande un examen attentif en cas de demande de constructibilité des parcelles H n°752, 753 et 754	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	idem obs 328
498	ANGRESSE	Mme et M. LESBATS Frédérique	"1. Erreur d'identification des parcelles lors de la délibération de la commune du 04 oct. 2019. - Remarque n°3 : les parcelles sont AI 81 et AI 82 (remplacent les parcelles anciennes C 935-937-938 qui ont été regroupées. Ces parcelles sont identifiées A 181p et A182p. Anciennement parcelles en zone N mais à ce jour il s'agit du siège de l'exploitation agricole (depuis 1998) de Mme LESBATS Frédérique). 2. Compte tenu du nouveau découpage et de la réunion des parcelles anciennement 937-938 en une seule AI 81 (nmr de voirie 1009 et 1015), il est indispensable pour les besoins de l'usage agricole que cette nouvelle parcelle AI 81 et la bande Ai 82, soient requalifiées en zone agricole afin de permettre l'activité normale agricole et de répondre aux besoins de développements éventuels. La différenciation en 2 zones de natures différentes n'est pas appropriée à la situation cadastrale actuelle et pénalisante pour la pérennité de l'activité agricole et l'unité de l'exploitation, qui s'étend aussi en AL."	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Erreur faite dans la délibération de la commune. Demande à prendre en compte.
502	SAUBRIGUES	Mairie de Saubrigues	"Malgré nos doléances, lors de l'établissement du PLUi, un trop grand nombre de parcelles agricoles (agricoles depuis une centaine d'année) ont été conservées en réservoir de biodiversité ce qui pourrait avoir un impact négatif sur les potentielles installations de bâtiments agricoles. Nous pensons que ce sera un obstacle à l'installation de jeunes agriculteurs ou au développement de l'activité d'agriculteurs existants (serres, bâtiment avicole ...) Exemples : Lieu-dit LERTERE, Lieu-dit Prince, Lieu-dit Lartigaou, Lieu-dit Maisonnave, Lieu-dit Houndecamp, Lieu-dit Hauran La commission urbanisme de la Mairie de Saubrigues "	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection. Cette question est traitée par la commission dans le thème de la biodiversité.</i>	* Les espaces boisés classés seront revus dans les zones agricoles suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique. * Certains réservoirs de biodiversité ont été affinés sur certaines espaces à vocation agricole * Au regard de projets agricoles en réservoir de biodiversité et de l'avis de certaines personnes publiques associées : une réflexion est engagée pour trouver une solution équilibrée entre préservation de l'environnement et développement de l'activité agricole
504	MAGESCQ	Commune Magescq	Lettre du Maire de Magescq concernant la zone naturelle autorisant les abris pour animaux	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse, mais estime que les critères d'implantation doivent être précisés et appliqués de manière homogène sur l'ensemble du territoire.</i>	Afin de répondre aux avis des personnes publiques associées, les zones N seront plus cohérentes sur le territoire de MACS et un règlement associé permettra l'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions dans la version approuvée du PLUi.

508	SEIGNOSSE	M. DURAND Jean-Marie	<i>"1/ Plan de mixité des fonctions. Il est prévu un "secteur de mixité des fonctions intermédiaires" et surtout un "secteur à vocation d'hébergements touristiques dominante" au nord de l'avenue Jean Moulin et en bordure de la rue des Mimosas, aux Estagnots (emplacement dit de "la FALEP"), c'est-à-dire en plein milieu d'un "secteur à vocation résidentielle exclusive". De façon générale, cette classification, compte tenu des précisions apportées dans le projet de règlement écrit, ne garantit pas la tranquillité légitime des riverains résidentiels. En effet, elle rendrait alors possible la réalisation d'un projet tel que celui présenté par la mairie en 2018 pour ce lieu, avec une capacité totale de 316 lits et surtout un style de vie bruyant et envahissant. De plus, je remarque que les hauteurs de construction seraient "8 mètres à l'égout et à l'acrotère + 10 mètres au faîtage > R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant", soit bien plus haut qu'au voisinage. Le plan de l'emprise au sol indique "20 % - Dans le cas des hôtels et des équipements publics, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain" (contre 30 % pour le résidentiel). On voit bien là une densification excessive de la population (une certaine densification étant compréhensible). Je demande donc que cette zone soit classée "secteur à vocation résidentielle exclusive".</i> <i>2/ Règlement écrit. Il prévoit, pour les secteurs de mixité des fonctions intermédiaires, de mixité des fonctions renforcée (tel que celui prévu avenue de l'Orée et place des Estagnots) et à vocation d'hébergements touristiques dominante : "Autorisé sous condition : les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage". Je ne comprends pas que cette condition ne s'applique qu'aux dépôts de véhicules, en particulier pour des activités en plein milieu d'un secteur à vocation résidentielle exclusive. Je demande donc que toutes les activités soient soumises à la condition "qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage".</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	1/ cf. Obs n°103 2/ Cette condition est déjà adossée aux activités industrielles et artisanales, qui sont effectivement répertoriées comme pouvant être source de nuisances.
515	AZUR	DAGREOU Claude	<i>"Dans le cadre du PLUI, je sollicite le passage de la zone 0E 118 en zone pouvant être aménagée en camping. Je suis déjà propriétaire du terrain et je souhaite m'agrandir. Sachant 1/3 de cette parcelle est déjà en zone camping."</i>	Avis Défavorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La parcelle est la E536. Là CE propose de créer une zone N indicée, conformément à la nouvelle proposition du porteur du projet relative aux STECAL.</i>	Demande non localisable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, Les projets connus au moment de l'enquête publique pourront s'étudier dans le cadre de procédures ultérieures.

516	SOUSTONS	Anonyme	Idem obs 529-533. <i>"Objet : Demande de permutation des classements de terrains. Dans le cadre du projet de PLUi soumis à enquête publique, il est prévu que :</i> - Les terrains suivants situés dans le quartier Pernon soient classés en Zone 1AU « zone ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) » : AE73 / AE79 / AE80 / AE81, - Les terrains suivants situés à la Mathe au Bec soient classés en Zone 2AU « dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi » : AD269/AD283/AD284/AD86/AD565 <i>L'ensemble de ces terrains ont été transmis par nos parents (cf détail dans le courrier joint) Afin de permettre à l'ensemble de l'indivision de réaliser un projet immobilier dans les meilleurs délais nous vous demandons de bien vouloir effectuer une permutation dans le classement de ces terrains :</i> - Avec le passage en zone 1AU des terrains de la Mathe au Bec, - Avec le passage en zone 2AU des terrains du quartier Pernon. <i>Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Documents Associés : Courrier présentant l'observation, Annexe 1 : extrait du projet de PLUi, Annexe 2 : détail des parcelles du quartier de Pernon Annexe 3 : détail des parcelles de la Mathe au Bec"</i>	Avis Défavorable
				Le quartier de la Mathe du bec n'est pas un secteur prioritaire en termes de développement de l'offre en logements
519	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LAVIELLE Jean-Michel	Concerne obs 318. M. LAVIELLE a joint des documents explicatifs à sa demande.	Avis Défavorable
				cf réponse à obs 318.
522	LABENNE	M. DULAYET Luc	Demande le maintien du zonage pour les parcelles C511 et C531.	Avis Défavorable
				Avis défavorable au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de compatibilité avec le SCOT.
529	SOUSTONS	M. d'ARGAIGNON Laurent	Idem obs 516-529-533. <i>"Objet : Demande de permutation des classements de terrains. Dans le cadre du projet de PLUi soumis à enquête publique, il est prévu que :</i> - Les terrains suivants situés dans le quartier Pernon soient classés en Zone 1AU « zone ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) » : AE73 / AE79 / AE80 / AE81, - Les terrains suivants situés à la Mathe au Bec soient classés en Zone 2AU « dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi » :	

			AD269/AD283/AD284/AD86/AD565 <i>L'ensemble de ces terrains ont été transmis par nos parents (cf détail dans le courrier joint)</i> <i>Afin de permettre à l'ensemble de l'indivision de réaliser un projet immobilier dans les meilleurs délais nous vous demandons de bien vouloir effectuer une permutation dans le classement de ces terrains :</i> - Avec le passage en zone 1AU des terrains de la Mathe au Bec, - Avec le passage en zone 2AU des terrains du quartier Pernon. <i>Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.</i> <i>Documents Associés :</i> <i>Courrier présentant l'observation,</i> <i>Annexe 1 : extrait du projet de PLUi ,</i> <i>Annexe 2 : détail des parcelles du quartier de Pernon</i> <i>Annexe 3 : détail des parcelles de la Mathe au Bec"</i>	* Dans les OAP de Saubrigues est clairement stipulé que sur le secteur d'OAP n°2 devra accueillir minimum 20% de logements locatifs sociaux.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête note que la réponse du porteur du projet ne correspond pas à la demande. Cette erreur est toutefois sans conséquence, dans la mesure où cette observation est identique à la n°516. La commission d'enquête prend donc note de la réponse du porteur du projet fournie précédemment et n'émet pas d'objection.	
533	SOUSTONS	M. d'ARGAIGNON Laurent	Idem obs 516-529. <i>"Objet : Demande de permutation des classements de terrains.</i> <i>Dans le cadre du projet de PLUi soumis à enquête publique, il est prévu que :</i> - Les terrains suivants situés dans le quartier Pernon soient classés en Zone 1AU « zone ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) » : AE73 / AE79 / AE80 / AE81, - Les terrains suivants situés à la Mathe au Bec soient classés en Zone 2AU « dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi » : AD269/AD283/AD284/AD86/AD565 <i>L'ensemble de ces terrains ont été transmis par nos parents (cf détail dans le courrier joint)</i> <i>Afin de permettre à l'ensemble de l'indivision de réaliser un projet immobilier dans les meilleurs délais nous vous demandons de bien vouloir effectuer une permutation dans le classement de ces terrains :</i> - Avec le passage en zone 1AU des terrains de la Mathe au Bec, - Avec le passage en zone 2AU des terrains du quartier Pernon. <i>Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.</i> <i>Documents Associés :</i> <i>Courrier présentant l'observation,</i> <i>Annexe 1 : extrait du projet de PLUi ,</i> <i>Annexe 2 : détail des parcelles du quartier de Pernon</i> <i>Annexe 3 : détail des parcelles de la Mathe au Bec"</i>	idem demande 516
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observations n°516-529.	
540	SOUSTONS	M. VENDRYES	Parcelles AI 165 et 166.	Avis Favorable

		Denis	demande de classement en zone naturelle et non agricole en conformité avec la nouvelle limite ci-dessus. Documents joints.	demande justifiée
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
557	BENESSE MAREMNE	M. ANDUEZA Gabriel	Demande le changement de zonage pour les parcelles AB 16, 17, 18, 19, 388 et 8 en 1AU.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville et centre bourg. Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
558	TOSSE	M CAZENAVE Philippe	Suite obs 45. "Je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations concernant le document 3.2 Règlement Graphique 3.2.8 Plan TVB, sur lequel une trame bleue indique la présence d'un cour d'eau et surface en eau sur les limites contiguës de nos parcelles AS20, AS466, AS467, AS469 et AS38. Je tiens à porter à votre connaissance que cette classification concerne un fossé que mon père a creusé il y a quelques années, ce n'est pas un cours d'eau naturel et cet endroit n'a jamais été une surface en eau. Il s'agit certainement d'une erreur. Pour cela, je demande une rectification de ce règlement graphique afin que ce fossé ne soit pas classé -cours d'eau et surfaces en eau-, je me tiens à votre disposition pour une rencontre avec les services concernés pour toutes précisions utiles." Documents joints.	Données issues de l'Institut National de Géographie, complétées par un inventaire de terrain relatif aux zones humides. A vérifier auprès du bureau d'études.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La CE confirme la nécessaire vérification, et les corrections à apporter le cas échéant.</i>	
561	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	M. GOUVERNAL Joël	Directeur des carrières LAFITTE à Saint-Geours-de-Maremne . - Le projet de PLUI prévoit le zonage en STECAL N indicé de l'ensemble des parcelles de la carrière : c'est parfait ! - M. GOUVERNAL demande néanmoins que l'ensemble de la zone soit également couverte par un STECAL photovoltaïque, et non une petite partie comme le prévoit le projet. En effet, lorsque la carrière sera remise en état après son arrêt, elle sera considérée comme une friche industrielle. A ce titre, elle pourra recevoir une centrale photovoltaïque. Il est donc indispensable que cette possibilité soit effective sur l'ensemble des parcelles (AZ 6-8-27-42-17-18-15-11-29-32).	Avis Favorable Suite à l'avis des services de l'Etat demandant à abaisser le nombre de STECAL, les STECAL carrière seront basculées en zone N indicés carrière avec un règlement associé dans le PLUI approuvé. Le règlement du PLUI approuvé permettra sur les secteurs de carrières en fin d'exploitation de réaliser des installations photovoltaïques. Au moment du dépôt de dossier, une justification de fin d'exploitation sera exigée. Aucun zonage spécifique n'apparaîtra donc sur les plans graphiques. Le PLUI veille à privilégier l'installation de panneaux photovoltaïque sur les sols artificialisés.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

562	ANGRESSE	M. IRAZOQUI Patrick	Apiculteur, possède un entrepôt professionnel sur la parcelle AL 1. Classée Auhf au PLU, le PLUI la prévoit en N. Il ne comprend pas pourquoi, et demande que la parcelle demeure constructible: elle est en effet dans le prolongement de la zone urbaine, et il a prévu d'y bâtir une habitation qui lui permettrait d'être sur place pour son métier.	Avis Défavorable Les zones à urbaniser ont dû être réduites par rapport au PLU afin de freiner la consommation foncière et l'étalement urbain à 2030. Les zone U et AU ont été limités aux besoins envisagés. La réalisation du secteur du collège sur la commune d'Angresse avec plus de 50 logements envisagés a conduit à différer certaines des zones à urbaniser déjà envisagées auparavant.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
564	VIEUX-BOUCAU	M. MAQUE Jean-Marcel	M. MAQUE met en avant une « attention particulière et une volonté de nuire » dont il ferait l'objet de la part du maire. - parcelle AL 259 : devient emplacement réservé (parking pour l'école). La maison d'habitation sur cette parcelle a été détruite, le terrain est nu. Or, la commune a supprimé 279 places ailleurs dans le bourg. M. MAQUE demande donc que cet ER soit levé. - Parcelles AK 403-404-405-406-407 : classées EBC alors qu'elles ont toujours été U. Le terrain est déjà découpé, et le réseau est en place. Il comprend des pins et des acacias, essences jugées sans intérêt particulier. M. MAQUE note que la parcelle voisine, humide, en contrebas et appartenant à la commune, n'est pas classée EBC mais mériterait d'être plantée d'arbres pour absorber l'humidité. Il demande la suppression de ce classement. - OAP n°7 : cette OAP (0,81 ha) ne concerne que la parcelle de M. MAQUE. Il demande donc l'annulation de cette OAP. M. MAQUE note également que la jurisprudence affirme qu'un terrain non bâti entièrement équipé, desservi par une voie publique et entouré de tous côtés de terrains bâtis ne peut être classé AU mais doit être inclus dans la zone U.	Avis Défavorable * maintien de l'emplacement réservé : justifications complémentaires apportées dans le document approuvé * maintien de l'EBC sur le bosquet. Volonté de végétalisation des entrées de villes. *Des OAP peuvent être envisagées en zone U, sur une seule propriété foncière, afin d'orienter l'aménagement d'un secteur, notamment pour une requalification/densification. l'erreur matérielle concernant le classement en zone AU dans le dossier d'arrêt (et non U) sera rectifiée dans le dossier d'approbation.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
569	SAUBION	Maire de SAUBION	Remarque notée dans l'avis des PPA (p.31). "Erreur matérielle sur la parcelle B 464p qu'il faut classer en zone U commune au PLU en vigueur (environ 4000 m2, en 2 lots de 2000 m2 chacun)"	Avis Favorable Demandé dans le cadre de la délibération de la commune en tant que PPA. Intégration de la demande dans le dossier de PLUI approuvé.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
574	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. ESPINOZA Alain	Cf. obs 459-471. L'objectif de la requête concernant les propriétaires des parcelles BZ 51, 52, 53 et 89 est que l'enquête publique réponde au questionnaire en matière de cohérence urbaine et réglementaire entre l'Est et l'Ouest de la voie de contournement. Proposition d'une extension de la zone U au Sud.	idem 459
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
576	BENESSE MAREMNE	M. HARISTOY	Demande une extension de la zone artisanale Guillebert pour y réaliser des parkings indispensables au maintien de l'activité économique.	Avis Défavorable Le projet de PLUI a déjà estimé les besoins de développement et la consommation foncière à venir. A ce stade de la procédure, tous nouveaux projets entraînant de la consommation foncière ne peut

				être pris en compte. Demande à étudier dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
587	BENESSE MAREMNE	M. GEMAIN Nicolas	Idem obs 331 Demande pourquoi on positionne une OAP sur des terres à valeur agricole alors que d'autres terres de moindre valeur pourraient être sollicitées. Demande le retrait de l'ER BEN25 et le maintien du chemin dans l'état actuel en raison de la culture dans ce secteur. Demande la constructibilité des 3 parcelles situées en dent creuse 181, 182, 183 lieu-dit le Pass et Lorient.	Avis Défavorable Les secteurs de développement ont été étudiés en lien avec la chambre d'agriculture et priorisées en continuité des espaces déjà urbanisés et des dents creuses. Les parcelles demandées comme constructibles sont classées en EBC. Maintien de leur inconstructibilité. La justification des emplacements réservés sera apportée dans le dossier de PLUi approuvé.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
596	SOUSTONS	M. CLERMONT David	"Je viens vous demander de passer mes deux terrains BM 223-260 actuellement en zone A, en zone STECAL Habitations. J'exploite sur place des plants d'érables japonais et un habitat n'est ni incompatible avec cette activité, ni avec la zone STECAL. Le projet de PLUI prévoit cependant un classement en zone N. Je n'adhère pas à ce projet très restrictif, et à ce déclassement de mes terres".	idem demande 415
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
598	SOUSTONS	M. et Mme GAFFAL	"Nous venons déposer conjointement une demande auprès de vous pour passer nos terrains à SOUSTONS BM 255-256, actuellement en zone A, en zone appelée STECAL à vocation d'habitations. En effet, le projet de PLUI prévoit de passer nos terres en zone N. Nous sommes en désaccord avec ce projet."	idem demande 415
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
599	SOUSTONS	M. DULOS Pierre	"Je viens ici vous demander le reclassement de ma parcelle BM 284 actuellement en zone A, en zone AU ou à défaut en zone dite STECAL à vocation d'habitations. En effet cette parcelle touche la zone Nh, et est desservie par le réseau électrique, quant au réseau d'eau potable, il se trouve au bord de mon terrain. Celui-ci ne nécessiterait donc pas d'extension desdits réseaux. Je vous remercie de m'inclure dans la zone actuellement urbanisée et limitrophe à ma parcelle."	idem demande 415
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
612	SAUBUSSE	M. FIALON Jean- Louis	Cf. obs 47. Concerne la parcelle B7. Il joint à sa demande initiale le contrat de prêt à usage des terres agricoles, signé dans l'attente de l'urbanisation des parcelles.	Défavorable pour une zone AU Favorable pour un zonage agricole idem obs 47
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
613	SOORTS-	SCI SAINT	Demande à faire apparaître plus finement l'emprise de la parcelle BC 59	Avis Favorable

	HOSSEGOR	HUBERT	sur le plan de zonage et la reclasser en zone urbaine à vocation résidentielle. Voir document joint.	Avis favorable (185 m²).
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
CHANGEMENT ZONAGE – « Adrenaline Parc »				
126	MOLIETS ET MAA	M. et Mme BASCHET Ludovic et Eugénie	Notre requête concernant la zone Nt de Moliets-et-Maâ du PLU qui deviendra la Zone Nature STECAL tourisme et activités de loisirs dans le PLUi. Actuellement Adrenaline Parc, parc de loisirs. S'agissant plus particulièrement de l'activité accrobranche, dont nous sommes mitoyen, le nouveau règlement ne fait pas état de certaines limitations dans cette zone que le PLU spécifie clairement. A noter qu'Adrenaline parc a toujours deux activités" nature", les quads/motos thermiques et le paintball dont certains équipements dépassent actuellement sur la zone Natura 2000 adjacente. Maintenir au minima les limitations et interdictions du PLU actuel serait opportun afin de trouver un équilibre raisonnable entre ces activités touristiques et la tranquillité des habitants limitrophes. Ces restrictions n'apparaissent pas dans le projet du PLUi. Lettre jointe	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRLethabitations, etc.
134	MOLIETS ET MAA	M. MORAND Thierry	"Je demande qu'Adrenaline Park sur la commune de Moliets soit réglementé en Zone Nature "Nt" (en Zone N indiquée) avec les même restrictions que le PLU actuel (elles n'apparaissent pas dans le projet du PLUi), avec l'objectif de trouver un équilibre raisonnable entre ces activités touristiques et la tranquillité des habitants limitrophe. En gros, pas de changements !"	
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passer en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRLethabitations, etc.
137	MOLIETS et MAA	M. DEMANET Charlie	"Résidente sur le lotissement Domaine du Lac, limitrophe du Parc adrénaline, je vous signale que celui-ci produit des nuisances sonores non négligeables. Lui permettre de se développer encore plus risquera très certainement à l'augmentation de ces nuisances néfastes à la	

			<i>tranquillité des résidents de ce lotissement et à la dégradation des zones boisées à proximité. Je vous demande que ce parc soit maintenu en zone Naturelle et forestière afin que nous puissions préserver sur la commune les espaces naturels boisés et la tranquillité que les habitants et les touristes recherchent et apprécient dans ce secteur. Ces qualités majeures participent au bien-être de tous."</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<u>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</u>	
138	MOLIETS ET MAA	Mme CHENAL Laurence	Parcelles ADRENALINE PARC <i>"Dans l'actuel PLU cette zone est classée en zone Nt et il m'apparaît que l'extension d'urbanisation envisagée n'est pas conforme aux objectifs fixés par le PLUi. L'affectation nouvelle proposée en zone U Loisirs ne respecte toujours pas les préconisations d'orientation du PLUi. Il est rappelé au point I-1-5 du document qu'une étude spécifique est nécessaire s'agissant tout particulièrement du site inscrit des étangs landais sud, dans l'objectif d'impacter au minimum les espaces protégés. La zone est non seulement mitoyenne d'un espace boisé protégé, mais également d'une zone Natura 2000 fixée par arrêté préfectoral du 21 août 2006 (zone humide). Au paragraphe II-2-7 p 19, il est rappelé l'intérêt de la préservation de la forêt et des milieux naturels. A ce titre et plus spécialement sur notre commune, et sur le futur classement envisagé, l'extension de l'urbanisation me paraît contraire à l'objectif ci-dessus visé (espèces protégées). L'incidence du changement d'affectation et plus globalement de la réglementation mise en place par le PLUi a été stigmatisée par les services de l'Etat comme dépourvue d'études environnementales suffisantes. (p 23 – 1-3 Evaluation des incidences) L'un des objectifs prioritaires du PADD s'oppose à la création de la zone U Loisirs étendue envisagée, puisque celle-ci entraînera un risque d'exposition accru aux nuisances sonores et polluantes (quads et autres activités) Au-delà de ces observations sur la non-conformité de la transformation de la zone Nt en zone U Loisirs, il apparaît également qu'une difficulté existe quant à l'intérêt public réel de cette transformation. Celle-ci semble en effet ne bénéficier qu'au seul exploitant de la zone de loisirs actuelle, et en conséquence ne servir qu'un intérêt individuel (question Sénat n°02681 du 25.10.2012 et réponse au JO du 3.10.2013) Pour l'ensemble de ces raisons, je vous remercie de rendre un avis défavorable à cette modification de zonage et de maintenir le</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.

			classement actuel interdisant toute extension d'activité. Lettre jointe	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
139	MOLIETS ET MAA	M. GUERLIN Philippe	"Nous sommes propriétaire sur le Domaine du Lac voisin de l'accrobranche "Adrénaline Parc" et par la présente nous tenons à exprimer notre refus pour passer ce site en Zone U loisir. Nous demandons qu'il soit répertorié en Zone Naturel Nt afin de nous préserver des nuisances sonores puisque nous pensons qu'il y aura augmentation de celles-ci en intensité et fréquence. Nous avons acquis ce bien principalement pour son exposition coté nature sa tranquillité, Nous ne comprenons pas cette option de vouloir la répertorier en zone loisir puisque Adrénaline Parc est situé en bordure immédiate de 2 lotissements + d'un centre de vacances.»	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
141	MOLIETS ET MAA	M. DEGRAVE Gilles	"Je souhaite qu'Adrenaline Park de Moliets soit règlementé en Zone Nature "Nt" (en Zone N indiquée) avec les même restrictions que le PLU actuel. Il est important pour moi qu'il y ait un équilibre raisonnable entre ces activités touristiques et la tranquillité des habitants limitrophes."	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passer en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement

				hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
142	MOLIETS ET MAA	Anonyme	<i>"Je souhaite qu'Adrénaline Park soit réglementé en Zone Nature "Nt" (en Zone N indiquée) avec les mêmes restrictions que le PLU actuel afin de préserver un équilibre entre ces activités touristiques et notre tranquillité/qualité de vie dans le lotissement."</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
143	MOLIETS ET MAA	Mme PÖRTZGEN Ellen	<i>"Je voudrai demander qu'Adrénaline Park soit réglementée en Zone Nature "Nt" (en Zone N indiquée) avec les mêmes restrictions que le PLU actuel (elles n'apparaissent pas dans le projet du PLUi), avec l'objectif de trouver un équilibre raisonnable entre ces activités touristiques et la tranquillité des habitants limitrophe. En gros, pas de changements !"</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
169	MOLIETS ET MAA	Anonyme	<i>"Nous sommes installés au Domaine depuis plus de 2 ans et nous subissons en période estivale et de vacances scolaire un désagrément important toute la journée et tous les jours de la semaine venant du bruit constant généré par l'activité d'Adrénaline parc. Nous ne pouvons pas décemment rester dehors du fait du bruit permanent et des cris des personnes qui fréquentent ce parc. Aussi nous sommes contre toute mesure qui permettrait un développement plus important de cet "établissement de loisirs". Cette zone doit rester comme il était prévu depuis le début une zone de détente dans le respect de la nature environnante et de la quiétude des habitants."</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination

				viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<u>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</u>	
184	MOLIETS ET MAA	M. THOMAS Sébastien	"Je me permets de vous contacter suite au conseil des maires du 14/11/2019 proposant la requalification en zone U Loisir concernant l'accrobranche de Moliets et Maa. Le préambule du même document définit une telle activité en Zone N Loisir, ou seules sont autorisées les installations liées à l'accueil du public et à la fréquentation du milieu naturel dans le cadre exclusif d'activités sportives ou de loisirs. L'accrobranche s'est énormément développé au cours des vingt dernières années, avec en plus des loisirs tel que le quad ou le paintball, produisant toujours plus de nuisance sonores pour le voisinage et la faune sauvage. L'accrobranche est actuellement « contrôlée » par une zone Nt avec certaines limitations d'un règlement du PLU que l'opérateur n'a pas dû prendre la peine de lire : les manquements sont nombreux et toujours à but mercantile. Requalifier cette zone en U Loisir, surtout pour « besoin de développer l'activité » (ce qui est incorrect : l'emprise au sol des installations est déjà maximisée sur toute la surface) ne ferait qu'accentuer les problèmes de voisinage, déjà grandissant. Je vous demande donc de classer l'accrobranche en Zone N Loisir, avec des limitations précises quant à la nature des activités permises dans le règlement associé. Quad à moteur thermique et surtout paintball sont des activités polluantes : pollution sonores très élevées, pollution des sols (résidus de peinture), émission de CO2 et de particules. J'attire votre attention sur la pollution des sols situés en bordure de rivière classée Natura 2000 (le ruisseau du Barail). En tant que propriétaire dans le lotissement voisin ("Domaine du Lac"), nous tiendrons alors les services de l'Etat comme co-responsable de la pollution engendrée. Il est en effet incompréhensible d'autoriser des activités polluantes sur une zone écologique sensible, mitoyenne d'une zone protégée."	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. Il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limitée à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL et habitations, etc.
			<u>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</u>	

280	MOLIETS ET MAA	M. BARONE Gérard	<i>"Nous sommes très inquiets par rapport au remplacement du PLU actuel sur la zone naturelle dans laquelle se situe la société "Adrénaline Parc" pour les raisons suivantes : Nous avons choisi de faire construire cette année notre habitation principale au lotissement "Domaine du Lac" pour la tranquillité du site et la préservation de l'environnement naturel de la commune. Lors de l'acquisition du terrain, on nous a assuré le respect de cette zone naturelle classée en zone de non activité commerciale. La situation actuelle est la suivante : Tout notre voisinage et nous-même subissons les nuisances suivantes occasionnées par "Adrénaline Parc" : Nuisances sonores importantes durant la période touristique dues aux activités du site telles que le quad et l'accrobranche, puis tout le reste de l'année pour l'entretien mécanique du site (bulldozers, tronçonneuses, etc...). L'aire de parking de ce site est surchargée de manière empirique et devient fortement accentogène. La circulation est considérablement accrue et bruyante. Il n'est pas rationnel d'encourager le propriétaire de ce site à intensifier ses activités en l'autorisant à changer l'aspect de la zone (coupe de la forêt, installation de nouveaux bâtiments, du type restauration, et de nouvelles attractions plus bruyantes). D'autres sociétés pourraient également s'implanter pour exploiter au maximum cette zone."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
323	MOLIETS ET MAA	M. KLELIFA Franck	<i>"Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur je suis propriétaire au domaine du lac situé contre l'adrénaline parc qui passerait en zone loisirs avec le nouveau plui cela occasionnerait beaucoup plus de nuisances sonores déjà très importantes et dérangeantes, afin de préserver un équilibre raisonnable entre activités touristiques et la tranquillité des habitants limitrophes je vous demande donc de laisser en zone NT-Natura 2000 comme actuellement. cordialement"</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.

341	MOLIETS ET MAA	Mme BASCHET Eugénie	<i>"Je me permets de vous contacter concernant le zonage de l'accrobranche de Moliets et Maa, qui est actuellement une Zone Naturelle et forestière dite Nt et Np (Natura 2000) à protéger en raison de son caractère d'espace naturel et de l'existence d'exploitations forestières.</i> <i>Le conseil des maires du 14/11/2019 propose la requalification en zone U Loisir à des fins de développement économiques alors que ça fait plus de 15 ans que cette activité s'est très largement étendu, au dépend du voisinage, produisant toujours plus de nuisance sonores aussi bien en fréquence qu'en intensité.</i> <i>Les avant-propos du même document définit une telle activité en Zone N Loisir, ou seules sont autorisées les installations liées à l'accueil du public et à la fréquentation du milieu naturel dans le cadre exclusif d'activités sportives ou de loisirs.</i> <i>Le control de cette activité par une zone Nt avec des limitations claires dans règlement est nécessaire pour que l'opérateur ne prenne pas les largesses qu'il a déjà pris dans le passé et peu compatibles avec la protection d'espace naturel: dépassements en zone Natura 2000, circuit de quads et moto, stockage illégal d'engins et de containers, parking dangereux,...</i> <i>Requalifier cette zone en U Loisir, surtout pour « besoin de développer l'activité » est un très mauvais diagnostic : l'emprise au sol des installations est déjà maximisée sur toute la surface avec un parking insuffisant. Ajouter des activités supplémentaires, surtout peu encadré par le nouveau PLUI, ne ferait qu'accentuer les problèmes de voisinage, déjà grandissant ainsi que neutraliser toute protection de cet espace naturel.</i> <i>Je vous demande donc de classifier l'accrobranche en Zone N Loisir, avec des limitations précises quand a la nature des activités permises dans le règlement associé.</i> <i>Sans cela, beaucoup de propriétaires des lotissements environnant seront dans l'obligation de prendre de mesures réfléchies pour assurer le compromis entre ces activités touristiques et la tranquillité des habitants voisin."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faitage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRLethabitations, etc.
368	MOLIETS ET MAA	MYCZKOWSKI Valérie	<i>"Propriétaires au Domaine du lac, lotissement voisin de l'Adrenaline Parc à Moliets, nous vous écrivons pour affirmer notre opposition au passage de Nt à U-loisirs concernant cette zone (Adrénaline Parc) dans le nouveau PLUi.</i> <i>Il nous paraît en effet important de contenir les nuisances importantes (principalement sonores) déjà générées par le parc, et de conserver le caractère naturel de cette zone dans une perspective de développement durable, respectueuse de la nature et des habitants."</i>	
				Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone

				Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
380	MOLIETS ET MAA	M. SUHUBIETTE	Gérant de la SARL Adrénaline parc, souhaite répondre à des remarques. "Nous sommes installés sur cet emplacement depuis 1990. Nous étions alors entourés de bois, ces personnes ont choisi en connaissance de cause de faire construire en limite de notre propriété. Lettre jointe."	Au regard de l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel, ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi (cf mémoire en réponse dans dossier d'enquête publique), car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine. il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
385	MOLIETS ET MAA	M. LEFEBRE Jean	Souhaite que l'activité d'Adrénaline parc soit limitée.	Cette zone sera dédiée exclusivement aux activités sportives et de loisirs au PLUi. Il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Le règlement viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
501	MOLIETS ET MAA	Anonyme	"Comme propriétaires d'un lot au Domaine du Lac nous demandons que la zone au sud, la zone d'Adrénaline Park, reste une zone nature et que les activités soient limitées pour éviter une contamination excessive, surtout au niveau sonore (avec quads...), ce qui ne va pas du tout avec l'esprit de respect de la nature des Landes..."	Cette zone sera dédiée exclusivement aux activités sportives et de loisirs au PLUi. Il s'agit de permettre ainsi un développement mesuré de l'activité : bâtiment pour stockage de matériel, construction de nouveaux sanitaires, etc. Le règlement viendra encadrer les évolutions possibles : emprise au sol maximale de 10%, hauteur limité à R+1 ou 8m au faîtage, interdiction des destinations suivantes : hébergement hôtelier, PRL ethabitations, etc.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°126.</i>	
CONSTRUCTIBILITE				
3	ORX	M. SAULNIER	Demande l'incidence du STECAL. Demande la possibilité de faire un atelier d'artiste sur la parcelle 232	Avis Défavorable Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des

			située en STECAL avec zone naturelle à protéger - partie haute du terrain.	nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. La faible densité d'habitations, l'absence de desserte par l'assainissement collectif et les enjeux environnementaux présents dans le quartier du Sié ont conduit à classer ce dernier en zone Naturelle. Un atelier d'artiste étant considéré comme un local professionnel, il ne peut être autorisé en zone naturelle. En revanche en zone naturelle sont autorisées l'extension des habitations existantes, la création d'annexes dont l'usage est liée à l'habitation et les piscines.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
4	ORX	Mme M. VIGNOLLE	Demande le potentiel de constructibilité de la parcelle D 852. Demande la constructibilité sur la partie Nord des parcelles 574 et 575. Demande la constructibilité sur la partie Est de la parcelle D 981	1 Défavorable 1 Favorable Avis favorable sur la partie sud de la parcelle n°D852 qui est considérée comme constructible car il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace dense d'habitation (20% d'emprise au sol). Avis défavorable pour les autres parcelles qui sont classées en zone Agricole au PLUi. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
5	ORX	M. LABEPBIE Jean Michel	Demande une extension de la zone constructible sur la parcelle D 1034 pour 2 lots. Assainissement à proximité. Demande emplacement réservé pour liaison viaire parcelle 255 route de Labenne.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Sur la parcelle D1034 : l'emprise de la zone constructible a été limitée afin de contenir l'urbanisation sur ce secteur. Concernant l'emplacement réservé, il s'agit d'un projet de liaisons douces reliant le Marais d'Orx au centre bourg (2 scénarios envisagés).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
6	ORX	Mme LAGEYRE	Demande une extension de la zone constructible sur une partie B 536 et 373.	Avis Défavorable Avis défavorable. Les enjeux environnementaux présents sur ces parcelles (espace boisé classé, réservoir de biodiversité) conduisent à maintenir ce secteur en zone naturelle, permettant uniquement l'extension des bâtiments d'habitations déjà existants et la

				construction d'annexes ou de piscines.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
8	ORX	M. LANUSSE	Demande le maintien en zone U de la parcelle C 478. Demandes de renseignements. Demande le rattachement à la zone U de tout ou partie des parcelles 759, 737, 1004. Demande le rattachement à la zone constructible des parcelles 288 et 286.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones urbaines ont été définies proche des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence. Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête considère que la parcelle C478 peut être considérée comme dent creuse pour sa partie sud et à ce titre intégrée à la zone U dans la continuité des limites ouest et est.</i>	
9	ORX	Mme DESTRI BATS	Demande le maintien en zone U de la parcelle C 469 (ancien numéro) étant enclavée	En partie favorable. Parcelle C469 : une grande partie de cette parcelle est maintenue en zone U offrant des capacités de constructibilité (emprise au sol maximum de 30%). En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Les espaces constructibles ont donc dû être prioritaires. L'emprise de la zone urbaine a été réduite en conséquence pour limiter l'étalement urbain.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note qu'une surface importante de la parcelle en classé en zone U.</i>	
12	ORX	M. DONGIEUX Michel Christian	Demande de constructibilité sur les parcelles (à compléter par mail)	N'appelle pas d'avis CF observations n°64, 65, 67, 68
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
13	ORX	DUNOGUIEZ	Demande de constructibilité sur la parcelle D 473	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
15	ORX	M. JOURDAN Patrice	Demande l'intégration de la parcelle 351 entière en zone U	Avis Défavorable La nécessité de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers conduisent à maintenir ce secteur en zone naturelle, permettant uniquement l'extension des bâtiments d'habitations déjà existants et la construction d'annexes ou de

				piscines. Maintien de la limite de la zone U arrêtée au projet. Une évolution du zonage pourra être étudiée lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête considère que la parcelle peut être considérée comme dent creuse et à ce titre être intégrée à la zone U.</i>	
17	CAPBRETON	Mme et M. TAUZIN	Projet d'agrandissement sur la parcelle AO 130 (992 m ²), habitation existante (140 m ²). Souhaitent connaître les règles concernant les surfaces et les limites séparatives.	N'appelle pas d'avis La parcelle se situe dans une zone d'emprise au sol à 30 %, aussi la superficie constructible maximale est de 297,6 m ² . cependant, il est obligatoire de conserver 50 % de la parcelle en pleine terre (libre de toutes constructions, pas de stationnement pas de terrasses, pas d'accès, qui sont compris dans les éléments dits "accessoires"). Sur limites séparatives, les implantations sont libres, en cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres.
			<i>Avis de la commission d'enquête : Cette demande n'appelle d'avis de la commission d'enquête.</i>	
18	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	M. EGLI et Mme GRANDMAISON	Demande de modification du zonage de la parcelle AH 169c, pour un changement de zone A en zone U. Demande déjà formulée par écrit auprès de la commune et de MACS.	Avis favorable Demande déjà prise en compte intégrée au plan arrêté
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
23	BENESSE MAREMNE	M. FABRE STEPHANE	Demande la possibilité d'implanter une piscine et une extension sur ses parcelles 268 et 270 - Parcelles en partie U et N et anciennement 2AU	Avis favorable Possibilité d'implantation de piscine et d'extension des habitations existante en zone N si rattachés à l'habitation existante dans la limite de l'emprise au sol autorisée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
24	BENESSE MAREMNE	M. BELLOIR René	Demande la possibilité de rénover une grange en zone U parcelles AB 1154, 1158, 1159	Avis favorable sous condition La rénovation de grange en usage d'habitation en zone U n'est pas interdite si le bâti est clos et couvert, et si l'habitat est autorisé dans ce secteur de la zone U et respecte les règles architecturales et patrimoniales définies dans le PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
25	BENESSE MAREMNE	M. CHIRLE Yves	Demande la possibilité d'aménager un entrepôt pour location à vocation de stockage	Avis défavorable. Parcelle AI 0091 : Parcelle située en zone N. Seules les constructions liées à une habitation existante peuvent être autorisées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
26	JOSSE	Mme SAINT LOUBERT	Demande le classement en U de la parcelle 1311 (1306p) étant dans le prolongement de la zone U	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. D'autre part, le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement. Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
28	BENESSE	M. ST GERMAIN	Demande la constructibilité de la parcelle AS 24	Avis Défavorable

	MAREMNE	Raymond		Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. La faible densité d'habitations, l'absence de desserte par l'assainissement collectif dans le secteur ont conduit à classer ce dernier inconstructible.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
29	BENESSE MAREMNE	M. FRONTAGNERES	Demande la possibilité de construire une maison sur les parcelles 333, 332, 331, 330. La pointe de la 331 étant en dent creuse	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. Les zones AU envisagées au PLU autour de ce secteur ne sont pas maintenues au PLUi. Maintien de l'inconstructibilité sur la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
30	BENESSE MAREMNE	M. CAMBO Robert	Demande la constructibilité des parcelles classée N après partage - CU en cours	Avis Défavorable Les zones urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis afin de freiner la consommation foncière. Le CU en cours permet de geler les droits acquis.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
32	ORX	Mme LANDRIEU Béatrice	Demande la constructibilité de la parcelle B 153 - Avis favorable voirie et réseaux - continuité zone U	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. La parcelle est concernée par des enjeux environnementaux. Maintien de la vocation naturelle de la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
33	MAGESCQ	M. MORA Benjamin Jacquy	Demande de constructibilité sur la parcelle AP0021 de M. MORA Jacquy à la place d'un bâtiment en ruine au profit de son petit-fils M. MORA Benjamin.	Avis Défavorable Les changements de destination en zone A ou N ne peuvent être réalisés que sur des bâtis clos et couverts. Défavorable pour un changement de destination.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
39	ORX	M. BEDERE Robert	Demande la constructibilité des parcelles 624, 621, 465, 466, 467, 475, 477, 473, 622, 617 et 474 jusqu'à borne OGE	Avis Défavorable Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. La faible densité d'habitations ont conduit à classer ce dernier inconstructible.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

46	SAUBUSSE	Mme CASSOU Elvire	Obs 446 identique. <i>"Mon papa CASSOU Jean-Claude est propriétaire d'une parcelle D0556. Il a construit une habitation avec ma maman et a exploité le reste de la parcelle pendant de nombreuses années. Au jour d'aujourd'hui, mes parents sont à la retraite et donc cette parcelle est inexploitée. M. CASSOU Jean-Claude souhaite donc faire donation à ses 2 filles afin de faire construire une habitation chacune. Nous souhaiterions tous garder cette terre, ce patrimoine dans la famille. Nous sommes très attachés à notre village, notre terre. Nous souhaitons être proches de nos parents pour leurs vieux jours. Il y a aussi que nous ne voulons pas quitter SAUBUSSE en particulier moi CASSOU Elvire car mon premier fils décédé se trouve au cimetière de SAUBUSSE".</i>	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires proches du bourg et prenant en compte les enjeux environnementaux et agricoles. Suite à l'avis défavorable de l'Etat sur le nombre trop important de quartiers excentrés du bourg où pourrait être autorisé la constructibilité, ces quartiers ont été prioritaires sur les secteurs très denses d'habitations desservis par les réseaux. Maintien de la vocation agricole de la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
48	SAUBUSSE	M. COLSON	M. et Mme COLSON sont propriétaires de la parcelle A 228, en zone A (PLU et PLUi). Vont diviser cette parcelle en 3 pour leurs enfants. Ils souhaitent qu'elle soit constructible.	Avis Défavorable En zone A, seules les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole peuvent être autorisées. Maintien de la vocation agricole pour ce secteur excentré du centre bourg, ne présentant pas le caractère d'un quartier dense d'habitations.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
53	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. SANGUINET Jean-Denis	M. SANGUINET est agriculteur. Propriétaire des parcelles BZ 58 et CC 41. Les voisins de ces parcelles ne supportent plus les contraintes liées aux travaux d'exploitation de ces parcelles. Souhaite donc arrêter son activité et demande à passer ces parcelles de zone A en zone U. La SNCF semble être intéressée par une partie de la CC41 pour construire un entrepôt.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie au plus près des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
54	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme DUTREY	Propriétaires parcelle BE 0051, en zone N sur PLUi. Souhaitent construire. Dans la mesure où l'assainissement est sur place, demandent à passer une partie de la parcelle en zone U.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. La zone urbaine a été ici définie au plus près des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. La route constitue une limite de l'urbanisation. Ce foncier dispose d'une vocation naturelle et d'enjeux environnementaux qui sont

				préservés en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
55	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme LASSERRE Jeannot Yves	"M. et Mme LASSERRE Yves et Christiane demandent une modification de la parcelle n°B 0101 environ 1600 m2 divisible en 2 terrains de 800 m2 en zone constructible pour leur enfant et petit-enfant".	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie au plus près des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
56	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. BAFFOIGNE Yvon et Mme LALLIER Cindy	Demandent une modification de zonage pour pouvoir construire leur maison familiale sur les parcelles n°BX 0107 et BX 0109 (actuellement en zone Ahc). Demandent à défaut un changement de destination du hangar à cheval sur les 2 parcelles.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, les espaces constructibles ont été limités aux secteurs denses d'habitations desservis par les réseaux. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence. Un bâtiment doit être à minima clôt et couvert pour prétendre à un changement de destination et présenter un certain caractère patrimonial. Sur justification photographique, un changement de destination pourra être étudié dans l'évolution du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
57	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. PIN Yoan	Ses parents sont propriétaires de la parcelle BD 0207, sur laquelle sont construits un entrepôt et leur habitation. M. PIN Yoan demande s'il est possible de construire son habitation sur une partie (sud) de la parcelle avec le zonage actuel. Si la réponse est négative, il demande le classement de la partie souhaitée en zone U.	Avis Défavorable La parcelle est incluse dans une zone urbaine à vocation d'activité économique dominante dans laquelle les nouveaux logements et hébergements restent interdits.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
58	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. BATAILLE Frédéric	Entreprise scierie et bois de chauffage. Possède la parcelle BX 0009, siège social de son entreprise, en zone N, sur laquelle se trouve un entrepôt (450 m²). Demande s'il est possible de construire une habitation sur cette parcelle. Demande également s'il est possible de construire une extension à la maison.	Défavorable pour la construction d'une habitation nouvelle BH0009 : parcelle en zone naturelle où est interdite la construction de nouvelles habitations. L'extension d'une habitation existante est possible dans la limite des dispositions du règlement de la zone N et du réservoir de biodiversité qui concerne la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

61	SOUSTONS	M. RIGAUT Didier	"Ci-dessous copie de notre demande effectuer au mois d'Avril auprès de madame le Maire) qui m'avait répondu que ma demande serait étudier lors de cette consultation. Je peux vous joindre quelques photos (déjà transmise mors de ma demande du 4 Avril) Concerne : Parcelle AD 713 PLU Montfermeil le 04 Avril 2019 Madame. Monsieur Je me permets de vous écrire car j'aurais une demande à vous faire. Nous sommes propriétaire du bien localisé sur la parcelle 612 Situé 3 Allée de la Mathe du Bec à SOUSTONS depuis 2011. Cette maison est encore à ce jour une résidence secondaire mais nous envisageons très Fortement de venir nous y installé de manière définitive très bientôt. Nous sommes également propriétaire de la parcelle N° 713 (environ 1500 m2) Déclarée N sur le PLU. Notre demande concerne donc cette parcelle, en effet plusieurs maisons on très récemment été Construites à moins d'une centaine de mètre de cette parcelle et notamment sur les parcelles 201/202 etc. Nous aimerions savoir si il était envisageable que vous puissiez étudier la possibilité de Rendre cette parcelle constructible. Ceci nous permettrait d'y faire construire une petite maison (type chalet bois de pleins pied) dans le cadre d'un rapprochement Familiale."	Avis Défavorable
			Parcelle traversée par un fossé. Le PLUi veille à préserver les abords des fossés et cours d'eau par des espaces inconstructibles. Cette parcelle est donc de fait inconstructible qu'il s'agisse d'une zone N ou U. D'autre part, la volonté est de limiter la consommation foncière avec des secteurs de développement urbains priorisés.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
62	SOUSTONS	Mme DORGAMBIDE Patricia	"Après avoir rencontré Mr Lis de la mairie de Soustons, je viens vous présenter ma requête. En 2012 je vis et travaille en Guadeloupe. L'annonce du cancer de ma mère me décide à venir m'installer définitivement dans notre commune de Soustons afin d'assister au mieux ma maman. Je décide donc de déposer un permis de construire sur mon terrain situé dans le quartier Costemale . A mon grand désespoir, j'apprends donc par hasard que mon terrain va être déclassifié et est en passe de devenir non constructible. Sans que personne ne me soit consulté au préalable je finis en effet par	Avis Défavorable

			perdre la constructibilité de mon terrain et par ce fait une somme d'argent très importante. Mon permis de construire déposé le 27 juin 2013 avant l'application et la mise en œuvre du nouveau PLU me reviendra en sursis à statuer le 27 septembre 2013. Je suis donc bien rentrée en métropole mais au lieu de revenir dans notre région j'ai dû reprendre une activité prof en île de France et me réinstaller en région parisienne ...dans un état assez dépressif vu la situation. Les années se succèdent et à mon tour je subis une opération en octobre 2018 d'un cancer du poumon. Mon souhait le plus cher serait de venir enfin m'installer dans la région familiale et de mon cœur. A cet effet j'ai recontacté la mairie de Soustons pour obtenir un permis sur mon terrain cadastré AS 344 situé Chemin Maisonvieille . Je sais que le PLU est de nouveau à l'étude et c'est ma dernière chance. J'avais prévu de me déplacer afin de vous rencontrer, ainsi que Mme Le Maire de Soustons mais l'aller-retour dans la journée reste pour moi délicat et financièrement prohibitif. Je suis à votre entière disposition pour toute information complémentaire. Je vous remercie par avance de toute l'attention que vous porterez à ma demande essentielle à mes yeux comme vous avez dû le ressentir."	Terrain classé en NB au POS de 1999 puis en N depuis le PLU de 2011. Dans le respect de la loi littoral : maintien de la vocation naturelle de la parcelle. Une densification des dents creuses uniquement dans les quartiers excentrés du bourg pour être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure des documents d'urbanisme.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
63	SOUSTONS	Mme DORGAMBIDE Patricia	Objet : Révision sursis à statuer Après avoir rencontré Mr Lis de la mairie de Soustons, je viens vous présenter ma requête. En 2012 je vis et travaille en Guadeloupe. L'annonce du cancer de ma mère me décide à venir m'installer définitivement dans notre commune de Soustons afin d'assister au mieux ma maman. Je décide donc de déposer un permis de construire sur mon terrain situé dans le quartier Costemale . A mon grand désespoir, j'apprends donc par hasard que mon terrain va être déclassifié et est en passe de devenir non constructible. Sans que personne ne me soit consulté au préalable je finis en effet par	Avis Défavorable

			perdre la constructibilité de mon terrain et par ce fait une somme d'argent très importante. Mon permis de construire déposé le 27 juin 2013 avant l'application et la mise en œuvre du nouveau PLU me reviendra en sursis à statuer le 27 septembre 2013. Je suis donc bien rentrée en métropole mais au lieu de revenir dans notre région j'ai dû reprendre une activité prof en île de France et me réinstaller en région parisienne ...dans un état assez dépressif vu la situation. Les années se succèdent et à mon tour je subis une opération en octobre 2018 d'un cancer du poumon. Mon souhait le plus cher serait de venir enfin m'installer dans la région familiale et de mon cœur. A cet effet j'ai recontacté la mairie de Soustons pour obtenir un permis sur mon terrain cadastré AS 344 situé Chemin Maisonvieille . Je sais que le PLU est de nouveau à l'étude et c'est ma dernière chance . J'avais prévu de me déplacer afin de vous rencontrer, ainsi que Mme Le Maire de Soustons mais l'aller-retour dans la journée reste pour moi délicat et financièrement prohibitif. Je suis à votre entière disposition pour toute information complémentaire. Je vous remercie par avance de toute l'attention que vous porterez à ma demande essentielle à mes yeux comme vous avez dû le ressentir."	idem 62
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
64	ORX	Mme DONGIEUX Stéphanie	"Je souhaiterais construire sur le terrain situé sur la commune d'Orx, sur la route de cazaunau lieu-dit cazaunau section B numéro 511 et 514 de la surface de 15 ares 53 centiares. Il s'agit d'un terrain agricole d'où ma présente demande pour transformer ce statut en constructible. Ma sœur et mes deux cousins possède chacun un terrain jouxtant ma parcelle et aimerais aussi construire leur maison dans ce quartier. Pour plus de précisions, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait cadastral relatif en question. En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ma demande."	Avis Défavorable Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis afin de prioriser la densification des dents creuses et de limiter la consommation d'espace. Vocation agricole de la parcelle maintenue.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
65	ORX	Mme DONGIEUX Stéphanie	"Je souhaiterais construire sur le terrain situé sur la commune d'Orx, route de cazaunau lieu-dit cazaunau section B numéro 511 et 514 de la surface de 15 ares 53 centiares. Il s'agit d'un terrain agricole d'où ma présente demande pour transformer ce statut en constructible. Ma sœur et mes deux cousins possèdent chacun un terrain jouxtant ma parcelle et aimeraient aussi construire leur maison dans ce quartier. Pour plus de précisions, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait cadastral relatif en question."	Avis Défavorable Idem à l'obs 64
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				

67	ORX	Mme DONGIEUX Elodie	<i>"Je souhaiterais construire sur le terrain que m'a donné mon père situé sur la commune d'Orx, route de cazaunau lieu-dit cazaunau section B numéro 504 et 507 de la surface de 23 ares 18 centiares. Il s'agit d'un terrain agricole d'où ma présente demande pour transformer ce statut en constructible. Ma sœur et mes deux cousins possèdent chacun un terrain jouxtant ma parcelle et aimeraient aussi construire leur maison dans ce quartier. Pour plus de précisions, je vous prie de trouver ci-joint une copie de l'extrait cadastral relatif en question."</i>	Avis Défavorable
			Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis afin de prioriser la densification des dents creuses et de limiter la consommation d'espace. Aussi, les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat.	
			Vocation agricole de la parcelle maintenue. En zone agricole, seules les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole sont autorisées.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
69	MESSANGES	M. BARRERE Jean-Pierre	<i>"Messanges- Parcelles BARRAILS AM 280-400 Lors de la première réunion publique à Messanges, il apparaissait que les parcelles du type "dent creuse" de par leur caractère seraient constructibles. Qu'est-il advenu pour que la doctrine change? Cette parcelle jouxte une résidence secondaire et un gîte rural et a fait l'objet d'une demande de constructibilité le 18/08/2016.</i>	Avis Défavorable
			Dans les communes littorales, la constructibilité dans les quartiers excentrés du village centre ne pourra être envisagé dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses uniquement sera étudiée dans le cadre d'une révision du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension à l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
70	SOORTS- HOSSEGOR	M. COLTIER Jean- Baptiste	<i>"Je vous écris au nom de CRAFT ARCHITECTURE, agence d'architectes opérant pour CARHARTT sur la Zone Pédebert. De par son nouveau projet, en fin de chantier, notre maître d'ouvrage montre sa volonté d'investir durablement dans votre secteur. Il envisage actuellement de nouveaux projets mais ressent comme un frein la limitation à 1200m² de surface SDP par parcelle au sein de la Zone Pédebert, et ce, quel que soit la taille de la ou les parcelles. C'est mesure nous semble en effet très contraignante et un frein au développement de la zone. Pour illustrer notre propos, un restaurateur qui souhaitera intégrer le nouveau bâtiment envisage pour acter son implantation la pose d'un pavillon extérieur abrité de 20 à 30m² pour accueillir sa clientèle. A ce jour ce projet est freiné par la limitation évoquée plus haut. Ne pourrait-on pas envisagé des dérogations ? La suppression de cette limite ? La rehausse du seuil autorisé ? Un ratio relatif à la taille de la parcelle ? Des seuils planchers qui tiennent compte de l'activité projeté afin de diversifier celles présentes au sein d'une même opération (ex: 1200m² commerces + XXXm² de restauration + XXXm² de Co-working,</i>	Avis Défavorable
			Avis défavorable. Incompatibilité avec les dispositions du DAC	

			etc ?)"	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
73	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. BELESTIN Jean-Luc	"La parcelle A 891 était constructible dans le PLU. En passant dans le PLUI ladite parcelle n'est plus constructible. Je demande que la parcelle repasse constructible. Merci. Les terrains ne seront pas à vendre mais j'ai 2 filles qui aimeraient rester sur la commune pour créer leur habitation".	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
74	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	MM. BELESTIN Mathieu (fils) et Jean-Jacques (père)	"Habitant Saint-Jean-de-Marsacq depuis toujours, mon père a fait construire il y a 30 ans sur un terrain familial à côté de la maison familiale. A mon tour, je désire faire construire, ainsi que mon frère, sur le terrain familial à côté de chez mes parents. Il est important de préciser que ce n'est pas pour vendre mais pour y habiter et rester sur la commune, où je suis investi en tant que président d'association. J'aimerais pouvoir fonder un foyer avec ma copine et élever plus tard mes enfants dans ce village que j'aime tant". La demande de M. BELESTIN (père) concerne les parcelles A 887-A 885-A 833, qui sont en zone A. Il demande qu'elles passent en zone U. Une lettre a été adressée à MACS en 2019.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUI.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
78	BENESSE MAREMNE	Nazabal Muriel	"Je suis propriétaire d'un terrain jusqu'à lors constructible Chemin de sablairet sur la commune de Benesse maremne Les références cadastrales sont : 363 365 367 284 292. Je souhaiterais savoir s'il le restera. J'ai entendu parler de zone STECAL."	Avis favorable Maintien de la constructibilité sachant qu'il s'agit d'un secteur dense d'habitations
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
85	SEIGNOSSE	M. DARRICAU	Parcelle AL0073, demande de maintien en zone constructible.	

		Joseph	"J'ai rencontré ce jour le 21/11/19 le commissaire enquêteur pour lui expliquer précisément ma demande avec pièce jointe de la déclaration préalable".	cf. Obs n°83
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que la demande de zonage U est cohérente, au regard du permis de construire délivré et de la localisation de la parcelle par rapport à la zone U.</i>	
87	SEIGNOSSE	SEIXO Habitat	Parcelle AO 01 Avenue de Pontails. Une partie de notre parcelle était classée en biodiversité avec une emprise plein terre à 70% sur le site de la MACS, c'est l'ensemble de la parcelle qui est maintenant en surface naturelle alors que nous avons étudié un projet de maisons mitoyennes avec les services de l'urbanisme et un dépôt de PC prévu pour mi-décembre, Merci donc de revenir au projet initialement prévu étant donné le contexte urbain de cette parcelle	Avis favorable
			Ok pour ajuster l'emprise de surfaces naturelles impactant la parcelle	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
88	SEIGNOSSE	C2 Promotion	Parcelle AA50 Suite à la validation du plan de masse du projet par la MACS et pré-validation par la commune nous souhaitons que la surface naturelle soit légèrement réduite selon le plan transmis sur le site internet en dématérialisé.	cf. Obs n°38
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°38.</i>	
92	CAPBRETON	M. LASSERRE ARONDEL Thomas	Les questions de M. LASSERRE ARONDEL portent sur les parcelles BC 89 (zone U) et BC 96 (zone N). Projet d'extension de l'habitation sur la parcelle BC 89 (extension-piscine-terrasse non couverte). Demande des informations dans le cadre de ce projet: - Quelle est l'emprise au sol possible ? - Cette emprise au sol peut-elle prendre en compte les 2 parcelles ? - Quelles sont les limites d'implantation de la piscine ? - La piscine est-elle prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol ? - La terrasse non couverte est-elle prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol ? - Quelle sera la date d'application du PLUi ?	N'appelle pas d'avis
			La parcelle sera classée en zone de mixité fonctionnelle, avec une emprise au sol des constructions de 30 % : les piscines comptent dans l'emprise au sol ainsi que les terrasses si leur hauteur dépasse 60 cm. Il sera obligatoire de conserver 50 % d'emprise en pleine terre (libre de toutes constructions, pas de stationnement pas de terrasses, pas d'accès, qui sont compris dans les éléments dits "accessoires"). La parcelle BC 96, quant à elle, reste en zone naturelle. L'emprise au sol peut être calculée sur l'unité foncière qui regroupera les deux parcelles, ce dernier en étant propriétaire. Il ne pourra pas construire sur la zone naturelle. Les piscines seront implantées à 2,50 m des limites séparatives.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
93	SAUBION	M. LASSALLE pour Association LOU KIAORA	« Bonjour. Ce jour, mardi 25 novembre 2019, j'ai laissé un petit dossier avec la présentation de l'association ainsi que des plans explicatifs en rapport avec notre projet. Merci pour les informations, l'accueil et la clarté de vos explications. A bientôt. »	Avis Défavorable

			L'association Lou Kiaora a le projet de construire une ferme pédagogique sur les parcelles OB 340 et OB 342. Elle prévoit dans ce cadre de construire 3 bâtiments (Stockage matériels _ Accueil du public – Volaille). Demande : - que les 4 bâtiments en ruine apparaissent sur le règlement graphique. - des informations sur les possibilités de construction de ces 3 nouveaux bâtiments, ou à défaut, la possibilité d'utiliser les bâtiments en ruine existants.	Classement en zone agricole du secteur au PLUi. Tout projet de nouvelle construction en zone A doit démontré qu'il est lié et nécessaire à l'activité agricole existante. Le changement de destination de bâtis existants ne peut être envisagé que pour des bâtis clos et couverts et ne pourra être étudié que dans une évolution du document Les bâtiments apparaissant dans le projet de PLUi sont ceux de la dernière version du cadastre. Le projet de constructibilité pourra s'étudier dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
95	BENESSE MAREMNE	M. BRAS Jérôme	Parcelle AB 1242. Demande d'informations dans le cadre d'un projet d'extension d'habitation sur la parcelle. - Quelle est l'emprise au sol possible ? - Quelles sont les règles de hauteur ? S'est également renseigné sur l'OAP n°2 qui borde sa parcelle.	N'appelle pas d'avis Sur la parcelle sont autorisés 30% d'emprise au sol et une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère + 6 mètres au faitage > RDC ou dans le prolongement de l'existant. La présence effective d'une trame bleue sera vérifiée avec le bureau d'étude (erreur matérielle ?)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
102	LABENNE	M. THIBAUT pour Mme BELLEMANS et M. BAILLET	Demandent le classement en zone constructible de la parcelle B 1117	Avis Défavorable Défavorable sur la création d'un Stecal sur ce secteur en zone naturelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
105	MOLIETS et MAA	Mme PORTES Yvette	"Nous tenons à préserver le patrimoine que nos anciens ont gagné à la sueur de leur front et en faire profiter nos enfants et petits-enfants Notre but est de conserver notre parcelle AH 46 constructible ; elle est située 435 rue des templiers quartier de Mâa à Moliets; Nous désirons créer des locations à l'année pour préserver la vie locale tout en faisant des lots de 2000 m² pour garder de l'espace vert Nous ne comprenons pas pourquoi le PLU élaboré il y a deux ans par la mairie n'est pas maintenu .	Le PLU de Moliets date de 2012 : depuis, la loi ALUR est venue complétée les lois Grenelle, et a renforcé dans le code de l'urbanisme les objectifs relatifs à une consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers. En vue de modérer la consommation de ces espaces et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral. De plus, votre parcelle a fait l'objet d'une déclaration préalable en 2019 (lotissement), permettant, avec une durée de validité de 3 ans, voire 5 ans (sur la base de demandes de prolongation). lors d'une prochaine évolution du PLUi, la zone Urbaine sera mise à jour pour tenir compte des autorisations d'urbanisme délivrées en 2019.

			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
108	ORX	M. DUMONT	Demande la confirmation de la constructibilité des parcelles D860, 862 et 864 située en U	Avis Favorable
				Parcelles en zone U
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
110	ORX	M. FAURY	Demande l'extension de la zone U à l'ensemble de la parcelle D 982	Avis Défavorable
				En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires dans les dents creuses sur les quartiers excentrés du bourg. Maintien de la limite de la zone U arrêté dans le projet de PLU.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
112	ORX	M. MARCADIEU	Demande la constructibilité d'une partie des parcelles B 226p, 227, 277	Avis Défavorable
				idem à l'obs 22
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
114	ORX	Mme SANCHEZ	Demande de constructibilité pour la parcelle C 139	Avis Défavorable
				Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. La faible densité d'habitations du quartier et les enjeux environnementaux identifiés ont conduit à classer ce dernier inconstructible.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
115	ORX	M. DUNOGUIEZ	Demande de constructibilité pour la parcelle A 575	Avis défavorable.
				Concerne la parcelle AS 0075 sur Soorts-Hossegor . En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Sur Soorts-Hossegor, les secteurs de développement ont été prioritaires. Les secteurs envisagés (zone 2AU) nécessitent encore des études complémentaires avant d'être ouverts à l'urbanisation. La demande concerne un foncier qui dispose actuellement d'une vocation naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
116	ORX	M. BONNET	Demande de constructibilité pour la parcelle 402, 1250 route de Houn de Camp	Avis Défavorable
				Concerne la D402 - Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. La faible densité d'habitations du quartier et les enjeux environnementaux identifiés ont conduit à classer ce dernier inconstructible.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

118	MESSANGES	M. et Mme LAMOLIATE Michel	"Parcelle AB 93. Nous demandons qu'elle reste constructible, concerne l'OAP n°2"	Avis favorable Cette parcelle sera intégrée dans la zone AU conformément à l'OAP. Il s'agit ici d'une erreur matérielle. Sa constructibilité sera limitée pour intégrer les enjeux paysagers, de biodiversité et la zone humide conformément à l'OAP.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
119	MESSANGES	M. LAMOLIATE Georges	Souhaite que les parcelles AL 319,320 et 28 soient en zone constructible.	Avis Défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité dans les quartiers excentrés du village centre ne pourra être envisagé dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses uniquement sera étudiée dans le cadre d'une révision du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension à l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
120	MESSANGES	M. CAISSON Bernard	"Je demande à ce que les parcelles AH 12 et 13 restent en zone constructible. Le statut de réservoir de biodiversité pour les parcelles AH 10, 11 et 12 n'est pas caractérisé"	Avis Défavorable Demande contraire à la loi littoral : extension en discontinuité d'un village ou d'une agglomération. Seules les dents creuses situées dans les quartiers excentrés pourront être envisagées comme constructibles dans le cadre de procédures ultérieures. Les réservoirs de biodiversité ne concernent pas que des espaces boisés. Ils sont aussi constitués d'espace de prairies ou espace agricole pour assurer un ensemble écologique cohérente et permettre le déplacement des espèces.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
122	MOLIETS ET MAA	M. AURIEL Alain	Sur le dernier PLU, la parcelle n°89 de la zone UZBC était classée Non aedificandi, Sur le nouveau PLUi, par erreur, cette parcelle est notée constructible. Par avance merci de corriger cette erreur, ainsi qu'à du le demander la mairie de Moliets à la MACS.	Avis favorable Conformément à l'article L.121-8, le code de l'urbanisme impose pour les communes littorales, une continuité d'urbanisation avec les agglomérations existantes. Or, la création d'une zone non aedificandi pourrait être interprétée comme une discontinuité de l'urbanisation. En revanche, une préservation des boisements présents sera rajoutée sur cette partie de la zone Urbaine, pour un motif paysager.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
123	MOLIETS ET MAA	Mme RIVET Christine	Je souhaite que la parcelle BL 9 limitrophe de la zone urbaine soit incluse dans la zone U. Lettre jointe	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Les objectifs fonciers fixés par le SCOT par commune ont amené chacune d'entre d'elles à prioriser les choix d'urbanisation, voire à différer certains à une prochaine modification/révision du PLUi. La zone Naturelle du PLU a ainsi été maintenue sur cette parcelle.

			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
124	MOLIETS ET MAA	Mme RIVET Christine pour indivision familiale	Avec mes frères et sœur en indivision, je souhaite qu'une partie de la parcelle BA 27 soit rendue constructible contre le don à la mairie du reste de la parcelle. Lettre jointe.	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Les objectifs fonciers fixés par le SCOT par commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les choix d'urbanisation, voire à différer certains à une prochaine modification/révision du PLUi. La zone Naturelle du PLU a ainsi été maintenue sur cette parcelle de 1,8 ha, avec des préservations environnementales issues de la trame verte et bleue du PLUi (espace boisé classé, réservoir de biodiversité)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
125	MOLIETS ET MAA	M. BATAILLE Martin	La parcelle AH081 récemment achetée le 18/06/2019 comme constructible se trouve en dent creuse de la zone urbaine de MAA. Je souhaite que cette parcelle AH 081 reste en zone constructible. Lettre jointe	En vue de modérer la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral. Cependant, des permis de construire ayant été récemment accordés sur cette parcelle, la zone U du PLUi sera actualisée en conséquence. Ce travail d'actualisation des périmètres des zones U est en cours de réalisation, au regard des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018. Pour les autorisations d'urbanisme délivrées après cette date, elles restent valides durant 3 ans (5 ans si demandes de prolongation) même si le PLUi a reversé en zone Agricole ou Naturelle des zones Urbaines inscrites dans les PLU. les certificats d'urbanisme sont eux valables 18 mois.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
130	MOLIETS ET MAA	Mme DESTOUESSE Marie Anne	Demande que la parcelle BL 26 soit en zone constructible. Lettre jointe	Avis Défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCOT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCOT, puis d'une évolution du PLUi. cette zone est classée par conséquent en zone Naturelle au PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
132	MOLIETS ET MAA	Mme et M. Jean FAVIER	Demande le maintien en zone constructible de la parcelle AL 193 sur laquelle il y a un permis d'aménager n°040187120001 délivré par la Maire de Moliets. Lettre jointe	En vue de modérer la consommation de ces espaces naturels,

				agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral. Le classement en Zone naturelle d'un fond de jardin n'interdit pas la construction de piscine ni d'annexes. De plus, dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. cette zone est classée par conséquent en zone Naturelle au PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
135	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme NOGARO Christiane	"Sur la carte réglementaire du PLUi, la parcelle A797 ne paraît plus constructible et passe de zone UHD en zone N. Ce terrain appartient à l'indivision Laxague Marie décédée le 28/04/2018. La succession a pu se régler le 15/04/2019. Le CU 04026419D0015 a validé le terrain constructible sur cette parcelle divisée. Un premier compromis de vente a été signé le 11/10/2019. Je ne suis pas en mesure de savoir si le permis sera déposé avant le 31/12/2019. Le conseil municipal a délibéré en demandant de laisser cette parcelle dans le STECAL soit en zone U. Je suis favorable à cette demande et souhaite qu'elle soit prise en compte dans le PLUi afin que les nouveaux propriétaires puissent utiliser le terrain conformément à leur projet."	Avis favorable
				Avis favorable, suite à la demande de modification formulée par la commune dans son avis. Reprise de la zone U du PLU)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
136	SOUSTONS	M. RIGAUT Didier	"Je souhaiterais connaître les motivations qui vous ont amené à mettre un avis défavorable à ma demande de modifier ma parcelle de zone naturelle en possibilités constructibles, (parcelle AD 713) en effet celle-ci n'est pas boisée et je ne vois pas en quoi la construction d'un chalet bois de plein pied pouvait nuire à quoi que ce soit , de plus si j'examine les différents points que vous évoquez très clairement dans vos documents concernant les raisons d'une zone classée naturelle , ma parcelle ne rentre dans aucun de ces de figure !! Je suis d'autant plus étonné que des parcelles voisines sont-elles en constructible !!! Merci de m'éclairer sur ces points ... Je reste néanmoins absolument pas satisfait de cette décision que je ne	Avis Défavorable
				idem obs 61

			<i>trouve pas fondé et très injuste".</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°61.</i>	
144	MESSANGES	M. LAMOLIAE Eric	<i>"Comme l'indique le PLUI je souhaite faire une modification de mes parcelles en zone constructibles, elles sont la continuité du lotissement. Référence des parcelles sur la commune de Messanges section AI 214 et 215 .Ci joint les plans"</i>	Avis Défavorable Le PLUi a défini les besoins de développement à 2030 en tenant compte de la nécessité de diminuer la consommation de espace agricoles, naturels et forestiers. Il privilégie le développement en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante et proche du bourg. La route constitue ici une limite de l'enveloppe urbaine au sens de l'application de la loi littoral. Choix de maintenir la vocation agricole des parcelles et de contenir l'urbanisation sur ce secteur.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
145	MOLIETS ET MAA	M. de VIGNERTE Bernard	<i>Parcelle BL 25 Nous réitérons notre demande, considérant que ce terrain non constructible actuellement, est situé au milieu de nombreux terrains déclarés constructibles, et qu'il n'y a aucune raison de penser qu'il soit « aerial », aucun arbre n'étant planté sur ce terrain nu.... Zone « naturelle » ? Pourquoi alors, tous les autres terrains autour, déclarés petit à petit constructibles, l'ont-ils été ?? Ce terrain a été constructible, il y a des années, puis déclaré « inconstructible »..., et nous demandons qu'il soit rétabli dans son statut initial de constructibilité, rien ne justifiant un déclassement, apparaissant aberrant aujourd'hui. Comptant sur votre bon sens et votre sentiment de justice,</i>	Avis Défavorable En vue de modérer la consommation de ces espaces et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral (extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations existantes). La parcelle de plus de 6000m ² est maintenue en zone naturelle. En vue de modérer la consommation de ces espaces et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral (extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations existantes). La parcelle de plus de 6000m ² est maintenue en zone naturelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
152	CAPBRETON	Mme SABALETTE	Demande la constructibilité de la parcelle AM1 étant la dernière non construite du lotissement VAL DE MARIOTTE et disposant de l'assainissement collectif en bord de parcelle.	Avis favorable accord pour classer constructible cette parcelle, mais la propriétaire devra s'assurer de la faisabilité d'un accès avec le gestionnaire de la

				voirie
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
157	ORX	Mme LAVAL	Demande la constructibilité de sa parcelle classée N dans la mesure où elle vient en continuité de constructions existantes et acceptant des contraintes d'implantation et de limitation.	Défavorable
				pas de réponses à donner
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
159	CAPBRETON	Mme HALARY CHALLOUX	Demande la constructibilité de la parcelle BE 5	Avis Défavorable
				La parcelle est en zone naturelle. Pas de classement prévu en zone constructible, il n'y a pas de notion de hameau ou autre sur ce secteur.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
173	BENESSE MAREMNE	M. GRACIET Dominique	Parcelles AO 82-83. M. GRACIET est agriculteur. La conjoncture est mauvaise, il souhaite recapitaliser son exploitation agricole. Pour cela, il demande à rendre constructibles les parcelles, afin de les vendre. Cette option représenterait la seule solution. Ces 2 parcelles sont constituées de sable non irrigué, sont inférieures à 1 ha; pas d'épandage possible, car les habitations sont proches; elles n'ont donc pas d'intérêt agronomique. Elles sont actuellement utilisées pour du maïs.	Avis Défavorable
				En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
182	SOUSTONS	M. BARRERE Jean-Pierre	Parcelle AL0163. Demande de pouvoir récupérer en constructible un terrain classé constructible dans le passé, terrain raccordé au tout à l'égout	Avis Défavorable
				parcelle à l'extrémité du quartier Labagnère, passé en N, du fait de sa discontinuité avec le périmètre urbain (principe général en application de la loi littoral)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
183	SOUSTONS	Mme ROULIER Nicole	Demande de constructibilité de la parcelle BH020 pour un projet de construction de mes enfants.	Avis Défavorable
				parcelle boisée distante du périmètre urbain, discontinuité de l'urbanisation (demande contraire à la loi littoral)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
185	SOUSTONS	Anonyme	"Je demande le déclassement de la parcelle AI 188. Le classement actuel en EBC (espace boisé classé) ne me semble plus justifié alors qu'il y a un terrain de tennis implanté sur la parcelle. Ce classement date de l'époque d'avant 1983 lorsque le terrain du 15, avenue du Gay entourant la "grande" maison était d'un seul tenant. Depuis, la propriété a été scindée en deux parties. Ma maison d'habitation se trouve sur la parcelle AI 189 et je souhaiterais construire un abri de jardin sur cette parcelle AI 188. Je vous remercie de l'accueil que vous réserverez à cette demande."	Avis favorable
				Parcelle déclassée au profit d'une protection au titre du L 151-19
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
195	ANGRESSE	M. LESPIAUCQ	Charpentier, possède une entreprise et habitation sur les parcelles	Avis défavorable

		Eric	D38-39-40-41. Souhaite déplacer son entreprise; pour financer le déplacement et la réinstallation de l'entreprise, souhaiterait vendre les parcelles 38-40. Demande de modification des statuts de ces parcelles afin de les rendre constructibles.	Situé en discontinuité de l'urbanisation, zone à vocation d'habitat non envisageable. La demande nécessiterait la création d'un STECAL, hors l'avis défavorable des services de l'Etat a conduit à réduire le nombre de STECAL dans le projet de PLUi. La reconnaissance de l'activité existante à étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure pour envisager l'adaptation du bâti et de l'activité. Maintien de la zone naturelle
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
196	ANGRESSE	M. et Mme LABASTE Bernard et Elisabeth	Propriétaire parcelles AD10-AD11 incluses au sein de la zone 2AU. Le chemin qui borde la parcelle AD10 permettra l'accès à un lotissement en construction sur la parcelle AM119. Mais ce chemin (7 mètres) devra être élargi de 3 mètres en empiétant sur leur parcelle AD10. Ils demandent donc une compensation qui consisterait à rendre constructible (zone U) la parcelle AD10 (environ 4000 m ²), leur permettant ainsi de la diviser en 2 pour leurs enfants.	Avis défavorable
			Afin de limiter la consommation foncière, la zone 2AU n'est plus envisagée dans le cadre du PLUi suite à la demande de la commune d'Angresse dans le cadre de son avis sur le projet arrêté. L'urbanisation du secteur pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
197	ANGRESSE	M. et Mme SUHUBIETTE Henri-Bernard	Propriétaires parcelles AM42-40-41-39. L'habitation se trouve sur la 42. L'observation porte sur la parcelle 41, classée en zone N alors que les 3 autres sont classées en STECAL (ou zone U d'après les modifications envisagées). Or, lorsque les 3 parcelles ont été achetées (2008), elles étaient classées Nb. La parcelle 41 a été classée en N sans raison lors de la révision du PLU. - Ne comprennent pas la raison de ce classement à part. - Demandent que la parcelle 41 soit classée U, comme les autres.	Avis défavorable
			En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg. Les zones urbaines et STECAL ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis, en évitant les espaces soumis aux aléas et afin de privilégier la densification des parcelles déjà bâties.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
199	SOUSTONS	M. ETCHART Guy	Parcelles AW 0174, 0178, 0238 0239 et 0240. Propriétaire au lieu-dit "Pédolé", à la dernière révision du PLU, mon étonnement fut grand de voir mon terrain sortir de constructible sans aucune concertation préalable. Environ 2ha de terre entouré de lotissements. Plaintes des voisins, pour nuisances sonores. Vu ce que je constate sur Soustons, je ne comprends pas que ce terrain ne repasse pas en constructible. Lettre et plans joints.	Avis défavorable
			Dans le respect de la loi littoral et de la loi ELAN : maintien de la parcelle inconstructible. Une densification des dents creuses uniquement dans les quartiers excentrés du bourg pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure des documents d'urbanisme.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
200	SOUSTONS	Mmes DUPRAT Annie, Monique, Isabelle, Margaux et Lucie	Cf. obs 555. Parcelles BK 152 et 154, AK 122. Nous contestons que nos parcelles soient toujours situées en zone naturelle malgré nos requêtes écrites depuis 2007 et bien que celles-ci soient raccordées aux réseaux et	Avis défavorable
			L'intérêt paysager justifie le statu quo : entrée de ville, assure la transition agricole / urbain avec faible densité bâtie	

			entourées d'habitations nues. Nous souhaitons pouvoir bâtir dessus un lotissement ou un hameau. Dossier joint	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
201	SOUSTONS	Mme GUERIN Anne Marie	Parcelles BX 307 et 308. Demande la constructibilité de ces parcelles et l'équité par rapport à des parcelles voisines classées en zone UD (584-310-311 et 553). Ce faisant, mon projet ne cause pas de nuisances, ne réduit pas la surface d'une zone naturelle protégée et ne menace pas l'économie générale du PLUi. Lettre Jointe.	Avis défavorable propriété de près de 4 000 m ² le long de la route de la déchèterie au-delà du périmètre urbain sa mise en constructibilité renforcerait une urbanisation linéaire le long de la voie, ce qui n'est pas souhaitable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
205	SOUSTONS	M. BARRERE Jean Pierre	Idem obs 182. Parcelle AL0163. Demande de pouvoir récupérer en constructible un terrain classé constructible dans le passé, terrain raccordé au tout à l'égout. Lettre jointe avec photo.	Avis défavorable idem demande 182
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°182.</i>	
206	SOUSTONS	Mme POMMIEZ Nicole	Zone HAURE anciens numéros AI 539 - 541. Jouxte zone urbanisée, voir pour disposer zone urbanisable partielle.	Avis défavorable prévu au document arrêté en AU fermé
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
209	SOUSTONS	Mme MATHON Thérèse	Demande que la parcelle AI0861 soit en zone constructible. Parcelle dans le bourg en cohérence avec l'urbanisation environnante. Lettre Jointe.	Avis défavorable Nécessité de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les espaces constructibles ont été priorisés dans certains secteurs de développement et en densification du tissu urbain existant. La densification des dents creuses dans les quartiers excentrés pourra s'étudier dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
212	SOUSTONS	Mme DUFOUR Nathalie	On souhaite que la parcelle AH 307 et 309 reste constructible.	En partie favorable la parcelle AH 309 reste constructible
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
213	SOUSTONS	M. BEDAT, Mme ROUX	Parcelle AS 262-265. Souhaitons réaliser 2 terrains de 3000m ² sur notre terrain. Nous souhaitons que ceux-ci restent en zone constructible. Document joint	Avis défavorable nécessiterait création d'un stecal. Incompatible avec l'avis défavorable des services de l'Etat demandant la réduction du nombre de STECAL.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
215	SOUSTONS	M. LHOMME Dominique	Je souhaite que la parcelle BW 798 soit à nouveau constructible afin de pouvoir régler ma succession et construire une maison pour moi et une pour mon fils si c'est possible. Je n'ai pas les moyens de louer un appartement à l'heure actuelle. Je suis dans la maison familiale que je ne pourrai pas garder si les terrains restent inconstructibles.	Avis favorable sous condition classé en arial, dont la règle permet de valoriser le bâti caractéristique
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

216	SOUSTONS	GAY Aurore ET Camille	Parcelles AM0140 et 143. Terrain situé en zone construite (environ 10 maisons). Présence des réseaux (passent sur une servitude sur le terrain).	Avis défavorable Dans le respect de la loi littoral et de la loi ELAN : maintien de la parcelle inconstructible. Une densification des dents creuses uniquement dans les quartiers excentrés du bourg pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure des documents d'urbanisme.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
225	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	M. LARRIVIERE	Demande la constructibilité d'une partie des parcelles G 592 et 751.	Avis défavorable Suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), les quartiers excentrés du bourg sur lesquels sont autorisés une constructibilité ont été limités aux secteurs denses d'habitations. Maintien de la vocation agricole ou naturelle des parcelles
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
226	MACS	Indivision DOGNA	Parcelles F 534 et D 579, classées A. Demandent à classer ces parcelles en terrains constructibles, afin de les partager en 4 lots au profit de leurs enfants.	Avis défavorable Demande sur Sainte-Marie-de-Gosse Ce secteur n'est pas considéré comme un secteur suffisamment dense d'habitations et est concerné par des enjeux de biodiversité. Il se situe en discontinuité de l'urbanisation existante. Au titre du code de l'urbanisme et suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), les quartiers excentrés du bourg sur lesquels sont autorisés une constructibilité ont été réduits. Il n'est donc pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation cette parcelle.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
227	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	M. HONDELATTE Jean-Claude	Demande la constructibilité des parcelles A 477 et 489.	Avis défavorable A 477 et A 489 La constructibilité dans les quartiers excentrés du bourg ont été limités aux secteurs les plus denses en habitations avec des possibilités de constructions limitées. D'autre part, suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), ces secteurs ont dû être restreints. Maintien de la vocation agricole ou naturelle des parcelles
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
230	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Famille GOSSET	Rattachement à la zone U des parcelles I 100, 101, 929, 931 dans la continuité et disposant de tous les réseaux.	Avis défavorable La constructibilité dans les quartiers excentrés du bourg ont été restreints aux secteurs les plus denses avec des possibilités de constructions limitées et dans l'objectif de prioriser la densification des dents creuses. D'autre part, suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), ces secteurs ont

				dû être restreints. Maintien de la vocation agricole ou naturelle des parcelles
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête considère que la proposition est cohérente et pourrait être étudiée lors de la modification sur PLUi.</i>
231	SAINT-MARIE-DE-GOSSE	M. VEUNAC	Demande la constructibilité de la parcelle 381, non inondable avec accès et viabilisation possible.	Avis défavorable F381 Suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL (secteur permettant la constructibilité limitée en zone A et N), ces secteurs ont été limités. D'autre part, la délimitation de ces secteurs excentrés du bourg ont été définis par rapport aux parcelles déjà bâties afin de prioriser la densification des dents creuses. Maintien de la vocation agricole ou naturelle des parcelles
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
234	SAINT-MARIE-DE-GOSSE	M. VOISIN	Demande le classement en zone U du lotissement sur les parcelles I 154 et 671. Demande le classement en zone U de la partie défrichée de la parcelle I 154. Demande le classement en zone U des parcelles I 1166, 1162, 1164, 159, partie sud de I 1064, 144, 145 et 153.	Avis défavorable Les secteurs de développement dans le projet de PLUi ont évolué par rapport au PLU en vigueur. Les secteurs de projets (zone 1AU et 2AU) ont été priorités et réétudiés afin de veiller à la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et à la préservation des enjeux environnementaux identifiés (sur le cas de ces parcelles, certains secteurs identifiés en zone humide). Maintien de la vocation agricole des parcelles.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête s'étonne que le lotissement n'apparaisse pas au règlement graphique et demande que le document soit corrigé.</i>
244	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. TASTET Jean-Bernard	"Venu voir aujourd'hui 07/12/19 le commissaire enquêteur. Demande: possibilité de construire une maison sur la parcelle D337 (dent creuse) ou sur la parcelle D866 sur laquelle se trouve les restes d'une maison d'habitation. Je précise que ni l'un ni l'autre de ces emplacements n'impacte la zone agricole."	Avis défavorable Avis défavorable. Une dent creuse se situe dans un espace urbanisé ayant une densité significative et des constructions agglomérées (distantes de moins de 50m). Ici, il s'agit davantage d'une urbanisation très diffuse. De plus, en vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUi.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>

250	MAGESCQ	M. et Mme DESBIEYS Richard et Marie- Christine	Propriétaires en indivision des parcelles BH90-BH97, constructibles sur le document d'urbanisme actuel. Permis d'aménager accepté depuis 06/2017, pour 6 lots dont la viabilisation est en cours. Or, le STECAL n'englobe pas l'ensemble du terrain envisagé. Ils notent que la parcelle en vis-à-vis de l'autre côté de la route, qui n'est pas constructible dans le doc d'urbanisme actuel, le devient dans le PLUi. Ils demandent donc une harmonisation entre leurs parcelles et celle en vis-à-vis, en incluant BH90-97 au sein du STECAL tel que défini dans le permis d'aménager.	Avis favorable
				A prendre en compte si permis d'aménager accordé avant fin 2018. De plus, il s'agit d'une modification de zonage mineure pour intégrer une erreur matérielle
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
251	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	M. NAVARRO François	"J'ai rencontré ce jour le commissaire enquêteur pour modification de classement de la parcelle B0126 pour réalisation d'un projet de construction d'un quartier "intergénérationnel". La PJ présente succinctement le projet.	Avis défavorable
				En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie proche des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
253	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	Mme DUBERTRAND Aline	Idem obs 287. Observation transmise par M. le Maire. - Parcelles BX77-BX74 : constructibles (PLU), mais classées en N dans le PLUi. C'est un oubli de la part de la commune. Demande donc à rester en constructible, au sein du STECAL ou de la zone U. - Parcelles BX79-BX80 : Demandent à passer en STECAL (ou zone U) la partie Nord (environ 5000 m2), afin de la rattacher à la partie constructible existante.	Favorable pour rectification d'erreur matérielle Défavorable pour extension de la zone U
				Favorable pour l'intégration de la parcelle BX77 et BX74 en zone U (usage de jardin lié à l'habitation) Défavorable pour une extension de la zone U : Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie proche des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
254	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	M. GELEZ Jean Paul	Parcelle BR13, Ahx (PLU) devient A (PLUi). Demande à passer en U dans le prolongement du STECAL pour construire une maison d'habitation.	Avis défavorable
				En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie proche des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Par ailleurs, la possibilité des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat.

				Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
255	SOORTS-HOSSEGOR	M. FORGET Jacques Mme LACROUTS Bernadette	Indivision AHETZ-ECHEBER. La demande concerne les parcelles AV1-AV140-AX18-AX66. La zone AU2 (PLU actuel) dont faisaient partie ces parcelles devient une zone N (PLUi). Ils ne comprennent pas que leurs parcelles ne soit pas en zone U, ou <i>a minima</i> ne soient pas incluses au sein d'une zone AU, dans la mesure où la mairie était intéressée par ces 4 parcelles en 2016. Ils contestent la présence d'une zone humide. Ils demandent donc un changement de zonage.	Avis défavorable
				Avis défavorable. La collectivité s'est appuyée sur les conclusions des études environnementales en réorientant logiquement son développement urbain sur des secteurs moins sensibles du territoire.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
256	ORX	M. MIREMONT André	Parcelles D789 (zonée N) et D202 (zonée A). Souhaite construire sur les 2 parcelles. Demande donc qu'elles soient incluses au sein du STECAL (qui devrait passer en U).	Avis défavorable
				Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre et leur taille trop importante. Leur délimitation a donc été définie de manière à privilégier la densification des dents creuses. Maintien de la zone A et N sur ces parcelles.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
271	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Mme DEFEUILLET Véronique	Demande de constructibilité des parcelles I n° 100, 101, 929 et 931, classées en zone agricole pour les trois premières et en zone naturelle pour la dernière.	Avis défavorable
				idem obs 230
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
277	AZUR	M. SAINT PAU Jean-Pierre	"L'indivision BEYNIS-PEPPER dont je suis mandataire est propriétaire d'une parcelle sur la commune d'Azur en exploitation forestière. Une partie de cette parcelle va être ouverte à l'urbanisation sous forme d'une zone AU de près de 45a00 environ. La disposition de cette lentille en zone AU présente une relative incohérence dans les options d'aménagement. L'accès sollicité traverse par le biais d'une voie au parcours sinueux, un lotissement dont on imagine aisément l'opposition des usagers actuels de voir augmenter le flux des véhicules. L'aménagement des lotissements GNOYE 1 et GNOYE 2 avait réservé un passage largement dimensionné, rectiligne et dans la continuité d'une	Avis défavorable

			voie structurante traversant les lotissements situés au nord de la rue Gaston NOUGARO et de la Rue de Prim. La présente remarque a pour objet de solliciter l'extension de la zone ouverte à l'urbanisation dans un souci de cohérence de l'aménagement et d'amélioration de la desserte. Les documents mis à disposition du public indiquent qu'une partie du terrain constitue un réservoir de biodiversité, alors qu'il s'agit d'une plantation forestière de même nature sur l'ensemble de la propriété. Cette notion devrait être adaptée à la configuration des lieux. Nous demandons donc que soit étendue la zone AU à l'arrière des lotissements réalisés ces dernières années sur la commune, pour une surface d'environ 2 ha 65 environ. Cette dimension n'est pas en mesure de mettre à mal le principe de consommation d'espace car elle n'influe que très légèrement sur la réduction des espaces urbanisés estimés à 46 ha sur le rapport de présentation et génère une extension de 3 ha alors qu'elle était de plus de 5 ha dans le document d'urbanisme précédent. Il y aura bien réduction du rythme de la consommation d'espaces ouverts à l'urbanisation sur la commune, en dépit de cette petite augmentation. Un schéma illustrant ces principes est joint à la présente remarque. Le commissaire enquêteur a été consulté ce jour en mairie d'Azur et les mêmes remarques ont été portées sur le registre avec plan annexé."	La réduction de la consommation foncière s'apprécie à l'échelle de la communauté de communes. La commune d'Azur a la volonté de contribuer à cet effort et a le souci de rester compatible avec le SCoT en vigueur. Les zones de développement ont été étudiées pour répondre aux besoins à l'horizon 2030. Une extension de la zone AU pourra s'étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure. L'aménagement de la zone AU proposée et les dessertes seront étudiées en lien avec le lotisseur à partir de l'OAP proposée. Les plantations forestières peuvent contribuer à la biodiversité au même titre que certains espaces agricoles. Les réservoirs de biodiversité visent à préserver des grands ensembles écologiques sans nécessairement entraîner l'inconstructibilité des parcelles.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
287	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme DUBERTRAND	Idem obs 253. Parcelles BX79 et BX80. Souhaitent passer la partie Nord de ces parcelles en STECAL pour pouvoir construire.	Avis défavorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°253.</i>	Idem obs 253
289	SOUSTONS	M. MAJIN Thibaut	Parcelles BM 249 et BM25 actuellement classées en N, demande pour les classer en AU du fait de la proximité d'habitations, la fin provisoire du quartier Mora, la proximité des réseaux et l'affluence du passage de voiture sur la route de l'aérodrome qui mène à l'autoroute.	Avis défavorable parcelles en discontinuité du périmètre urbain, au sud du foyer Lestang leur mise en constructibilité serait contraire à la loi littoral
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
290	SOUSTONS	Mme POMMIEZ NICOLE	Demande de modification de zonage des parcelles AI0541 et AI0868 pour les rendre constructibles. Elles sont actuellement classées en zone 2AU dans le projet de PLUi. Ces parcelles jouxtent des zones récemment urbanisées avec les différents réseaux nécessaires aux constructions disponibles. Courrier	Avis défavorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°206.</i>	idem demande 206
297	SAUBRIGUES	M. EVAIN Olivier	Il existe un certificat d'urbanisme pour le détachement d'un terrain constructible en zone Uh de 2000m2 sur la parcelle OD 1316	Avis défavorable

			totalisant 3570 m2 situé au 439 route de Hayet à Saubrigues. Cette demande a été accordée fin 2018. Le terrain concerné passe en zone N dans le cadre du nouveau PLUi; Dans un souci d'équité, nous souhaiterions conserver la possibilité de ce détachement de terrain constructible.	Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. Sur Saubrigues, les quartiers excentrés du bourg sont tous classés en zone N ou A. Le règlement en zone N permet la constructibilité pour les annexes liées à l'habitation, les extensions et les piscines. Le CU accordé gèle les droits acquis pour une période limitée. Il sera donc encore valable même après approbation du PLUi prévue en février 2019.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
299	BENESSE MAREMNE	M. SAINT GERMAIN Raymond	"Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur au sujet du PLUi de BENESSE MAREMNE, je me permets de renouveler ma demande de passer en zone constructible la parcelle AS24 dont je suis propriétaire. Si ma demande n'est pas prise en considération, je serai, je pense, le seul de ma génération n'ayant pu offrir à mes enfants un terrain constructible."	Avis défavorable
				idem à l'obs 28
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
301	AZUR	Indivision BEYNIS PEPPER	Demande d'extension de la zone AU au droit des lotissements GNOYE 1 et GNOYE 2. Cohérence du fonctionnement urbain de la zone au regard des voies de desserte et de la trame urbaine existante. Cette requête fera l'objet d'une observation portée dans le registre dématérialisé, assortie de schéma illustrant les propos. Plan en pièce jointe.	Avis défavorable
				La réduction de la consommation foncière s'apprécie à l'échelle de la communauté de communes. La commune d'Azur a la volonté de contribuer à cet effort et a le souci de rester compatible avec le SCoT en vigueur. Les zones de développement ont été étudiées pour répondre aux besoins à l'horizon 2030. Une extension de la zone AU pourra s'étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure. L'aménagement de la zone AU proposée et les dessertes seront étudiées en lien avec le lotisseur à partir de l'OAP proposée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
304	SAINT-JEAN- DE- MARSACQ	M. et Mme VIAIS Manuel	Parcelle C752. La partie Est est en STECAL dans le projet de PLUi, mais semble passer en N dans les modifications de STECAL proposées par MACS. Demandent confirmation de zonage. Demande également si construction possible.	Avis défavorable
				Confirmation du passage de STECAL à zone Naturelle, suite à l'avis défavorable des PPA (dont Etat) sur le nombre excessif de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel. En zone Agricole et Naturelle, les extensions des bâtiments d'habitations sont autorisées, ainsi que la construction d'annexes et de piscine.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

305	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme ESPIAUT et M. REPONTI	Propriétaires parcelles B424-726-724-418-417-398-722, en zone AUhf dans le document d'urbanisme actuel. - Demandent que ces parcelles restent en U, car elles bordent le bourg au même titre que l'OAP à l'ouest du bourg. Elles sont de plus à proximité immédiates de l'école. - S'étonnent que la STEP soit saturée, à peine 10 ans après sa construction. - Ont le sentiment que l'information relative au projet de PLUi n'a pas été diffusée à tous les propriétaires.	Avis défavorable
				Avis défavorable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévues dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUI. Sur la période 2012-2030, le SCOT alloue 18 ha à Saint-Jean-de-Marsacq pour des projets résidentiels et/ou d'équipements publics. Les projets réalisés sur la période 2012-2019 viennent très fortement réduire les marges de manœuvre de la commune dans ses choix d'urbanisation à inscrire au PLUI (18ha déjà consommés). La saturation actuelle de la STEP a également motivé ce choix (rejoignant la vigilance des services de l'Etat sur cette problématique). La réalisation des 3 OAP est d'ailleurs conditionnée au renforcement de la STEP (raccordement à la STEP de Josse). Le choix a été fait de seulement conserver environ la moitié de la zone AUhf du PLU actuel, au nord du lotissement du Mounagré existant.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
306	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. et Mme BON Mickaël	Parcelles A1319 et A1324. La parcelle sur laquelle se trouve l'habitation est en partie en zone U, l'autre partie en zone A. Demandent que la totalité de la parcelle soit classée en U.	Avis défavorable
				Avis défavorable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUI.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
307	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. FOUCHER Nicolas et Mme MOREAU Laure	Parcelle A1027 classée N dans le PLUi. M. FOUCHER est propriétaire de la parcelle voisine au nord. Une demande de CU a été déposée par le propriétaire de A1027. M. FOUCHER est contre l'artificialisation de cette parcelle, qui nuirait au caractère naturel de son environnement. Demande par conséquent si ce terrain classé en N est vraiment inconstructible malgré la demande de CU.	Avis défavorable
				Avis défavorable. L'obtention d'un certificat d'urbanisme gèle les droits durant 18 mois. Ce sont des droits acquis : le PLUI n'a pas la possibilité de modifier de manière rétroactive cet avis favorable donné sur les bases du PLU en vigueur.

			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
310	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme THOUARY Daniel	Parcelle A704, en STECAL mais semble passer en N dans les modifications de STECAL proposées par MACS. Demande donc confirmation de zonage de cette parcelle, car Mme THOUARY souhaiterait construire pour ses enfants.	
				confirmation du passage de STECAL à zone Naturelle, suite à l'avis défavorable des PPA (dont Etat) sur le nombre excessif de STECAL, contraire à leur caractère exceptionnel. En zone Agricole et Naturelle, les extensions des bâtiments d'habitations sont autorisées, ainsi que les constructions d'annexe et de piscine (sous conditions).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
311	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LASSALLE Jean Didier	Propriétaires des parcelles B430-437-438, constructibles dans le PLU. Dans le projet de PLUi, la 438 devient N et les 430-437 passent A. Demande que ces 3 parcelles restent en U, car : - elles sont bordées sur 2 côtés par la zone U du bourg ; - le lotissement « Peyrine » au sud dont l'accès actuel passe par l'école (ce que M. LASSALLE juge moyen en terme de sécurité) pourrait être desservi via les 3 parcelles.	Avis défavorable
				Avis défavorable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'entre elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévues dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUi. Sur la période 2012-2030, le SCOT alloue 18 ha à Saint-Jean-de-Marsacq pour des projets résidentiels et/ou d'équipements publics. Les projets réalisés sur la période 2012-2019 viennent très fortement réduire les marges de manœuvre de la commune dans ses choix d'urbanisation à inscrire au PLUi (18ha déjà consommés). La saturation actuelle de la STEP a également motivé ce choix (rejoignant la vigilance des services de l'Etat sur cette problématique). La réalisation des 3 OAP est d'ailleurs conditionnée au renforcement de la STEP (raccordement à la STEP de Josse). Le choix a été fait de seulement conserver environ la moitié de la zone AUhf du PLU actuel, au nord du lotissement du Mounagré existant.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
312	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. JOLIBERT Philippe	Parcelle en indivision (48 route de la Becade). Une partie est en STECAL, mais devrait passer en U d'après les propositions de modifications de MACS. Demande que l'ensemble de la parcelle soit constructible (environ 3000 m2), qu'il souhaite diviser en 3 lots. Précise qu'un hangar se trouve sur la partie zonée U.	Avis défavorable
				(parcelle CD48). En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones urbaines ont été définies proche des espaces déjà bâtis afin de prioriser

				la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence. Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
316	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	VIELLE Dominique	1. Parcelle B805, dont une partie ouest est en STECAL et la partie Est est zonée N. M. VIELLE a un projet immobilier de 5 lots. Demande donc à passer la partie Est en U, pour pouvoir construire les 3 lots (sur 5). 2. Parcelles B998-999-996. Un CU pour 998-999 et un autre pour 996 sont valables jusqu'en mai 2020. Une extension réseau électrique a été créée. Demande si ces 3 parcelles sont toujours constructibles.	Avis défavorable Avis défavorable pour une parcelle B805 totalement constructible d'une surface totale de 7000 m². En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation naturelle ou agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUi. Pour les parcelles B996, 998, 999, elles sont en zone Urbaine au PLUi, et donc constructibles.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
319	SOUSTONS	Me WATTINE Dominique Jean pour Mme LHOMME Nathalie	Cf. obs 537. Parcelles BW 783, 785, 784, 795 et 797. Madame LHOMME conteste la classification de ses parcelles en zone N et demande leur classement en zone U ou AU. Référence au jugement du Tribunal administratif du 14 avril 2015. Lettre jointe	Avis défavorable classement en N n'est pas en contradiction avec le PADD Le site est en discontinuité de l'urbanisation du fait de la réduction de la zone AU située plus au nord
			<i>Avis de la commission d'enquête : Parcelles avec réservoir de biodiversité. La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
324	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. TEBOURBI Faouzi	Cf. obs 479. "Par la présente je sollicite votre bienveillance afin de vous demander une modification du zonage des parcelles cadastrées BL12 et BL14, qui sont actuellement classées en zone naturelle non constructible. Ma doléance concerne donc un changement de destination de ces parcelles (BL12 et BL14) en zone urbaine constructible au niveau du plan local d'urbanisme intercommunal. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate de la route départementale, elles sont plates et dotées d'une desserte par les réseaux déjà effective (eau, électricité, téléphonie). D'autre part, la maison "la Pelouse", maison aux gros volumes possédant une histoire locale, a subi une dégradation au fil des décennies aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ainsi, grâce aux fonds budgétaires qui pourront éventuellement être dégagés par cette modification du PLUi, je pourrai réhabiliter cette bâtisse historique. »	Avis favorable Les parcelles sont incluses dans un secteur de développement urbain envisagé. La BL14 est située en zone 1AU. Elle devra donc être aménagée dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur. La parcelle BL12 est incluse dans la zone urbaine car sa vocation est liée au bâti existant, qui lui-même est situé en dent creuse au sein du futur quartier de développement. Un changement de destination en zone U est donc envisageable.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

325	SOUSTONS	Mme MATHON Thérèse	"Demande de passer la parcelle AI0861 en zone constructible. Rendre ma parcelle AI 861 constructible autour de cette zone n'impliquerait pas de coût supplémentaire et permettrait de combler une « dent creuse » au titre de la Loi « ELAN » loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018. La trame verte et bleue étant assurée par la zone NS de part et d'autre du ruisseau de Pey." Lettres jointes	idem demande 209
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°209.	
326	SOUSTONS	Mme MATHON Thérèse	complément Observation n°325 (Web) Parcelles AI 861, AI 223 et AI 225. Lettre jointe	idem demande 209
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°209.	
327	MAGESCQ	M. FERREIRA Antonio	"Je vous informe que la parcelle N°82 - section AT nous appartenant, a été goudronnée sur la partie de l'accès de la route de Soustons à la route du chemin de Caloye sans aucune autorisation de notre part. Je vous demande de bien vouloir passer les parcelles N°71 et N°76 section AT en zone constructible. je reste à votre disposition pour un entretien."	Avis défavorable
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	La constructibilité dans les quartiers excentrés du centre bourg est limitée aux dents creuses au sein de secteurs d'habitations denses déjà bâtis. Pas de développement de l'urbanisation envisagé. Ces secteurs de STECAL ont notamment été restreints suite à l'avis des services de l'Etat (cf le mémoire en réponse). Maintien de l'inconstructibilité.
328	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. MOREELS	Idem obs 245-399. Voir Lettre jointe pour le détail de la demande et les arguments avancés. Il semble que le propriétaire des parcelles H747-748 (en zone N) ait fait une demande de passage en zone U de ses parcelles. Les personnes, qui habitent le lotissement Le Beau Soleil juste au nord de ces 2 parcelles sont opposées à ce changement de zonage, tout comme ils s'opposent un éventuel passage en zone U des parcelles H752-753-754 à l'ouest de leur lotissement.	Avis favorable
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	* Concernant les parcelles H747 et H748 : favorable à un classement en zone N comme au projet de PLUi (enjeux environnementaux, nécessité de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers...) * Concernant les parcelles H752 753 754 : maintien de l'inconstructibilité car enjeux de biodiversité identifiés.
344	SAUBRIGUES	Mme VADILLO Claudine	Demande d'information concernant la durée de validité du CU obtenu en février 2019. Assainissement à proximité et autres réseaux présents. Terrains qui passent en N et A au projet de PLUi. Demande la constructibilité des parcelles 696, 325, 329, 330, 331, 332, 694, 660 et 496. Demande la régularisation d'une partie de la parcelle 325 cédée pour un élargissement de voirie. Demande la régularisation par cession du recul de 50m appliqué à la parcelle 656 lors du bornage.	Avis défavorable
				* Les certificats d'urbanismes obtenus sont valables 18 mois. Sur Saubrigues, les quartiers excentrés du bourg sont tous classés en zone N ou A. Le règlement en zone N permet la constructibilité pour les annexes liées à l'habitation, les extensions et les piscines. * En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires proches du bourg et prenant en compte les enjeux environnementaux et agricoles. * A325 et 656 : sens de la demande ? à voir avec la commission

				d'enquête
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection, la demande portant sur les régularisations de parcelles mobilisées pour des aménagements.</i>	
347	SAUBRIGUES	M. BORDES	Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle 532.	Avis défavorable Au vu des plans annexés à la demande, cette parcelle ne se situe pas en zone constructible au PLU. Au PLUi, la zone urbaine a été définie sur les espaces de forte densité d'habitations et liée au bourg. Sur Saubrigues, les quartiers d'habitations excentrés du bourg et peu denses sont tous classés en zone N ou A. L'objectif étant de ne permettre que les extensions, annexes et piscines pour les habitations déjà existantes afin de veiller à la nécessité de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Maintien de la vocation naturelle de la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
353	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. SABAROTS	Demande l'extension de la zone constructible sur une partie des parcelles 385, 386, 270, 269 pour y détacher un lot.	Avis défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la constructibilité est privilégiée au sein des dents creuses. Choix de maintenir la vocation agricole ou naturelle des parcelles.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
377	MOLIETS ET MAA	M. BATAILLE Martin	Suite obs 125. Parcelle AH0081. En complément du courrier déposé le 28/11/19, dépôt de nouvelles pièces justifiant de la construction entamée d'une maison d'habitation dans la partie Nord de la parcelle AH0081. La DP 04018719D0056 accordée le 11/12/19 pour diviser cette parcelle comme indiquée sur le document présenté. Document joint	cf réponse obs 125
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°125.</i>	
383	MOLIETS ET MAA	M. GAUBE Pierre	Parcelle AV0078. Demande que cette parcelle classée en réserve d'animaux soit classée en parcelle constructible comme dans le PLU. Demande d'urbanisation déposée en Mairie.	Cette parcelle est bien classée en zone U dans le PLUi, avec un outil de préservation environnementale (pas japonais). L'autorisation d'urbanisme récemment délivrée est valable 3 ans (avec possibilité de prolongation de 2 ans).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
384	MOLIETS ET	Indivision	Parcelles AH 67 et AH 100. demande qu'elles soient en zone	Avis favorable pour partie

	MAA	MUNIER	constructible Lettre jointe.	Concernant la parcelle AH 100, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée car classée en zone Naturelle au milieu d'une zone U. Concernant la parcelle AH 67, un certificat d'urbanisme ayant été accordé fin 2018, sur la base du PLU, les droits sont acquis pendant 18 mois. Malgré un classement en zone Naturelle, le PLUI ne remet pas en cause les droits précédemment acquis. lors d'une prochaine évolution du PLUI, la zone urbaine sera mise à jour en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
390	MESSANGES	M. et Mme BROCAS Jean Jacques	Demandent que la parcelle AM 0084 redevienne constructible au titre de la loi Elan. Est située en dent creuse dans une zone urbanisée. Cette parcelle se trouve enclavée entre la 714 nouvellement construite et la zone 583 pour laquelle un permis de construire a été déposé. La parcelle est en accès direct au réseau électrique, au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Souhaitent vivement céder ce terrain à leurs enfants qui ont bien du mal à se loger dans leur village natal.	Avis défavorable Seules les dents creuses situées dans les quartiers excentrés du village centre pourront être étudiées comme constructibles dans le cadre de procédures ultérieures. La constructibilité ne pourra être envisagée dans le PLUI que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses uniquement sera étudiée dans le cadre d'une révision du SCoT, puis d'une évolution du PLUI.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
391	AZUR	M. MILHAU Marc	Cf. obs 397. "Demande d'extension de la zone constructible d'un terrain section 0F 0173. Investissement très important de ma part en ZONE PUBLIQUE pour créer l'assainissement collectif sur l'ensemble de la zone. Biodiversité de ce terrain sans grand intérêt. Plans et détails, voir sur le cahier des doléances d'Azur."	Avis défavorable La constructibilité pour des habitations nouvelles en zone A ou N est limitée aux dents creuses au sein de secteurs d'habitations denses déjà bâtis. Ces secteurs ont notamment été restreints suite à l'avis des services de l'Etat (cf le mémoire en réponse). Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
396	MOLIETS ET MAA	M. GAUBE Pierre	Idem obs 383. Parcelle AV0078 . Le document graphique du PLUI fait apparaître une trame verte (corridor en pas japonais), l'impact de cette trame sur ma parcelle correspond à 88% environ ce qui la rend inconstructible. Je vous demande de bien vouloir intégrer toute ma parcelle dans cette trame. En accord avec Madame le Maire de Moliets, j'ai déposé une déclaration préalable sur l'ancien PLU.	Avis favorable Avis favorable : le fait qu'une dent creuse soit couverte en totalité par un pas japonais impose de conserver 70% d'espace de pleine terre. Les plantations devront être prioritairement maintenues. Si destruction : * Plantations équivalentes par leur nature et respect de la liste des essences végétales du conservatoire botanique, * 2 éléments replantés pour 1 détruit sauf raison sanitaire. * sur la même parcelle que l'élément détruit. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.

				Les clôtures seront perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°383.</i>	
399	SAINT-MARTIN-DE-HINX	Mme CREMAZY	Idem obs 328. Voir Lettre jointe pour le détail de la demande et les arguments avancés. Il semble que le propriétaire des parcelles H747-748 (en zone N) ait fait une demande de passage en zone U de ses parcelles. Les personnes, qui habitent le lotissement Le Beau Soleil juste au nord de ces 2 parcelles sont opposées à ce changement de zonage, tout comme ils s'opposent à un éventuel passage en zone U des parcelles H752-753-754 à l'ouest de leur lotissement.	Avis favorable
				idem obs 328
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observations n°245-328. La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
404	MESSANGES	M. LOURMIERE Florent	« Par la présente lettre, je souhaite vous faire parvenir un commentaire sur le projet de PLU pour la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud. Je constate que plusieurs parcelles dont je suis propriétaire au chemin de l'usage dans le quartier Caliot (parcelles 521, 523, 783, 786, 788, 789, 790, 791 et 164 en zone NB) pourraient potentiellement perdre leur constructibilité faisant partie de la future zone N. Ces terrains sont typiquement des « dents creuses ». Je considère que la perte de constructibilité est anormale et va même à l'encontre de plusieurs orientations du dernier PADD et surtout de la loi ELAN promulguée et publiée au journal officiel le 24 novembre 2018. Nous sommes bien évidemment hors de la bande des 100 mètres du littoral et hors des espaces proches du rivage. - Tout d'abord, la non-constructibilité de ces terrains serait en totale contradiction avec l'objectif de « densification des dents creuses des hameaux » exprimé en ces termes au paragraphe 2.d du deuxième axe stratégique du PADD. Le quartier Caliot, et en particulier le chemin de l'usage, est sans aucun	

			doute un hameau car il comporte de nombreuses habitations, celles-ci étant quasiment continues sur l'ensemble et les deux côtés du chemin de l'usage. Mes parcelles sont la définition exacte d'une dent creuse puisqu'elles sont entourées d'habitation, à leur droite, à leur gauche, à l'arrière et en face. D'autre part, la viabilisation totale du chemin de l'usage a été effectuée il y a quelques années avec le passage du réseau d'eaux usées, travaux justifiés par le développement du quartier encouragé par la Mairie au cours des 15 dernières années. Nous sommes donc bien en présence d'un hameau a proprement parlé, et non pas d'habitations isolées. - Ensuite, afin de m'inscrire en totale adéquation avec les orientations 1.b/c/d/e du deuxième axe stratégique du PADD, je propose de construire à terme sur un terrain deux maisons mitoyennes en respectant la qualité paysagère et architecturale des quartiers de type airial. Ces biens seront destinés à des petites familles messangeotes en résidence permanente pour un loyer mensuel ne dépassant pas 600 euros. - Enfin, je tiens à souligner que le caractère remarquable des végétaux ne peut en aucun cas justifier un classement ou un impératif de conservation lié à l'orientation 3 du premier axe stratégique du PADD. La plupart de ces parcelles sont actuellement couvertes de ronces et mauvaises herbes et ne comporte aucun arbre. En accompagnement d'une constructibilité, le passage en végétation de type airial pourra se faire en respectant les préconisations d'aménagement. En synthèse, il me semble qu'il est nécessaire de permettre une évolution maîtrisée et appliquée de manière cohérente au cas par cas. Dans le cas de mes terrains, cela peut se faire dans le respect de la qualité de l'environnement de notre quartier et de la commune de Messanges, pour lesquels la Mairie et les habitants connaissent bien mon attachement. Ma famille est moi-même sommes propriétaires de plusieurs biens sur le chemin de l'usage et à chaque fois, les maisons ont été restaurées ou construites dans le respect de la tradition architecturale et de l'airial landais typique. Je vous remercie par avance de me confirmer la prise en compte de la présente réclamation dans le cadre de cette enquête publique. »	Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
406	TOSSE	M. LAFITTE Christophe	"Je suis propriétaire sur la commune de Tosse des parcelles AI 441, AI 438 et AI 439 bordées au nord de ma propriété par la route du Coq, à l'ouest par plusieurs lotissements en cours de réalisation et au sud de la nouvelle route créée par MACS pour desservir la ZA de Lacaumian et ses usines et entreprises (parcelle n° 307). Actuellement ma parcelle AI 439 est classée en zone verte mais ce classement ne me semble plus d'actualité suite à la description que je viens de vous faire. Pouvez-vous	Avis favorable sous conditions : zone Urbaine au PLUi sous réserve de préserver un écran végétal entre la zone artisanale et les habitations et ne pas créer d'accès direct sur la rue du beillicq (nouvelle voie créée)

			annuler ce classement pour me permettre d'avoir cette parcelle en zone constructible conséquence de la proximité des lotissements ainsi que de l'usine Daulouède. "	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
409	MESSANGES	M. DUPONT-MADINIER Christophe	"421 chemin de l'usage. Demande la constructibilité de parcelles classée en zone N au PLUi. Ces parcelles sont typiquement des dents creuses. Je considère que la perte de constructibilité est anormale et va même à l'encontre de plusieurs orientations du PADD et surtout de la Loi Elan. L'article 42 de cette Loi ajoute notamment " l'autorisation de construire dans des secteurs déjà urbanisés à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement". Le quartier Calliot et en particulier le chemin de l'usage est sans aucun doute un secteur déjà urbanisé. Mes parcelles sont la définition exacte d'une dent creuse. La viabilisation totale du chemin de l'usage a été effectuée il y a quelques années." Lettre Jointe	Avis défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
414	ANGRESSE	M. et Mme SARDELUC Marcel et Raymonde	Parcelles AI 127 et AI 126 (anciennement Ai 70 avant division parcellaire). Donation réalisée au profit de leurs enfants. Estiment que les 2 parcelles doivent être incluses au sein de la zone U, dans la mesure où elles sont bordées sur 3 côtés par l'enveloppe urbaine. Tous les réseaux sont réalisés (AEP, assainissement collectif, PTT, élec). Demandent donc que ces parcelles passent constructibles.	Avis défavorable En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. La réalisation du secteur du collège sur la commune d'Angresse avec plus de 50 logements envisagés a conduit à différer certaines des zones à urbaniser déjà envisagées auparavant. Maintien de la vocation naturelle du secteur.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
416	ANGRESSE	Mme IVALDY Marie	"Je suis venu ce jour le 16/12 voir M. le commissaire enquêteur à Angresse pour savoir si ma parcelle AA 160 pouvait redevenir totalement constructible comme elle l'était lors de l'achat en 1997. Je déposerai également une lettre explicative qui sera jointe à cette demande."	Avis défavorable La zone urbaine a été définie au plus près des espaces bâtis afin de freiner la consommation foncière et de privilégier la densification des dents creuses. D'autre part, afin de préserver les enjeux environnementaux, une zone tampon inconstructible a été définie autour des cours d'eau (dont les ruisseaux).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
417	ANGRESSE	M. et Mme	Demandent à rattacher la parcelle AN84 à la zone U qui va englober le	Avis défavorable

		CARRERE Christian	STECAL. Les conditions leur semblent réunies, dans la mesure où cette parcelle se trouve dans la continuité du STECAL (future zone U). Le but est de permettre à leurs enfants de construire.	Les STECAL ont été définis sur des espaces d'habitations denses dont les capacités d'accueil doivent restées très limitées et ne doivent pas constituées des extensions de l'urbanisation. Ces secteurs ont notamment dû être restreints suite à l'avis des services de l'Etat. La constructibilité de la parcelle pourra être étudiée dans le cadre d'une procédure ultérieure.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
419	MESSANGES	M. de WATRIGANT Edouard	<i>"Je constate que plusieurs parcelles dont je suis propriétaire au chemin de l'usage dans le quartier Caliot à Messanges pourraient potentiellement perdre leur constructibilité faisant partie de la future zone N. Ces terrains sont typiquement des « dents creuses ». Je considère que la perte de constructibilité est anormale et va même à l'encontre de plusieurs orientations du dernier PADD et surtout de la loi ELAN promulguée et publiée au journal officiel le 24 novembre 2018. L'article 42 de cette loi ajoute notamment « l'autorisation de construire dans des secteurs déjà urbanisés à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement ».</i> <i>Le quartier Caliot, et en particulier le chemin de l'usage, est sans aucun doute un secteur déjà urbanisé car il comporte de nombreuses habitations, celles-ci étant quasiment continues sur l'ensemble et les deux côtés du chemin de l'usage. Mes parcelles sont la définition exacte d'une dent creuse puisqu'elles sont entourées d'habitation, à leur droite, à leur gauche, à l'arrière et en face. Nous sommes bien évidemment hors de la bande des 100 mètres du littoral et hors des espaces proches du rivage.</i> <i>D'autre part, la viabilisation totale du chemin de l'usage a été effectuée il y a quelques années avec le passage du réseau d'eaux usées, travaux justifiés par le développement du quartier encouragé par la Mairie au cours des 15 dernières années. Nous sommes donc bien en présence d'un secteur urbanisé à proprement parlé, et non pas d'urbanisation diffuse. Certaines de ces parcelles sont actuellement couvertes de ronces et mauvaises herbes et comportent peu d'arbres. En accompagnement d'une constructibilité, le passage en végétation de type airial pourra se faire en respectant les préconisations d'aménagement et en gardant la totalité des arbres.</i> <i>Il est important de souligner que traditionnellement, ces parcelles ont été utilisées pour le regroupement familial. Plusieurs habitants du quartier en ont profité par le passé et comptent à leur tour en faire profiter leurs enfants. Quoi de plus important que cette fraternité à l'intérieur d'une famille, que ce soit en maison principale ou en maison secondaire ? Comme vous pouvez le voir au chemin de l'usage, les maisons ont à chaque fois été restaurées ou construites dans le respect de la tradition architecturale et de l'airial landais typique et cela reste l'objectif de tous les habitants.</i>	Avis défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

			<i>En synthèse, il me semble qu'il est nécessaire de permettre une évolution maîtrisée et appliquée de manière cohérente au cas par cas. Cela peut se faire dans le respect de la qualité de l'environnement de notre quartier et de la commune de Messanges, pour lesquels la Mairie et les habitants connaissent bien mon attachement.</i> <i>Je vous remercie par avance de me confirmer la prise en compte de la présente réclamation dans le cadre de cette enquête publique."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
420	SOUSTONS	M. et Mme LAHARY Claude	Nous sommes propriétaires d'un terrain (parcelles BL160-256-257-694-159-329-328) qui a été l'objet d'un échange avec la commune. Ce terrain a été en zone agricole puis constructible en AU, puis 2AU avec deux emplacements réservés sportifs et dans le PLUI proposé en zone N. Notre demande est qu'il soit classé à nouveau en 1AU car il est entouré de constructions et desservi par tous les réseaux nécessaires. Ci-joint un document (décision de la CAA de Bordeaux de 2017).	Avis défavorable classement en N est issu d'une double nécessité : celle de réduire l'enveloppe des terres en extension urbaines, et celle d'organiser préalablement les déplacements sur le quartier avant tout nouveau développement de l'offre en logements
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
429	BENESSE MAREMNE	M. BATHURT Jean Yves Francis	Conteste le classement en A et N des parcelles AC n°52, 53, 55, 488, 486, 490, 68, 67, 610, 66, 65 et demande leur classement en U. Conteste le classement en N des parcelles AB n° 363, 804, 807, 809 et 811, le classement en zone A des parcelles AO n°240 et 242 et demande leur classement en U.	Avis défavorable Nécessité de réduction de la consommation foncière qui a conduit à la priorisation des zones à urbaniser de la commune, notamment proche du bourg. D'autre part, certaines parcelles n'ont pas été retenues car identifiées comme étant à forte probabilité humides.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime que la demande est pertinente au regard de la localisation des parcelles par rapport à la zone U et 1AU, et pourrait faire l'objet d'une étude dans le cadre d'une modification du PLUi.</i>	
442	SOUSTONS	M. SAINT-GEOURS Rémy	Parcelles AD 940 à 943, AD 1022 et 1023. demande de changement de zonage. Cette zone issue de l'indivision SAINT-GEOURS était urbanisable dans l'ancien POS et cela durant 30 ans environ. Un projet d'aménagement d'ensemble cohérent de la zone fut présenté en mairie durant l'année 2006. Depuis la création du PLU en 2011, cette zone a été transformée en zone agricole alors que les réseaux divers ont été étendus sur la voie "chemin de Laurens" jouxtant cette zone. Je souhaiterais donc que ce zonage soit revu sur ces parcelles, pour le changer en zone 1AU..... Documents joints	Avis défavorable terrain classé en zone agricole, le long d'une voie de petit gabarit l'intérêt de supprimer le caractère agricole de la parcelle n'est pas démontré

			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
443	SOUSTONS	Mme MOREL Sylvie	Cf. obs 595-596. "Au nom de la SCI SYLMARC, SCI familiale DUPUY, domiciliée à l'adresse ci-dessus, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma demande motivée de mise en constructibilité du village de Caunègre, Jeansous, Gallin, en intégrant les parcelles CS 365, CS 370, CS369, CS372 dans la zone constructible, ceci conformément à la note synthétique et aux pièces jointes. Je vous demande de bien vouloir intégrer les remarques au registre d'enquête publique sur le PLUI. Pièces jointes : n° 1 Note synthétique : demande enquête publique, N° 2 Plan cadastral et liste des parcelles, N° 3 Avis Impôt 2017, N° 4 CU 1987 POSITIF, N° 5 CU 2000 POSITIF, N° 6 CUa 2018, N° 7 Décision cour administrative d'Appel Bordeaux 15/05/2018 et plan	Avis défavorable
				demande induit la création d'un stecal habitat sur un secteur où l'intérêt de densification des constructions n'est pas démontré.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
444	SOUSTONS	M. LIS Hervé - Mairie SOUSTONS	Idem obs 443. De : Sylvie MOREL <sylvie.morel@optimhome.com> A : "contact@mairie-soustons.fr" <contact@mairie-soustons.fr> Envoyé : 18/12/2019 22:52 Objet : TR: PLUI SOUSTON : DEMANDE "Madame le Maire Au nom de la SCI SYLMARC, SCI familiale DUPUY, domiciliée à l'adresse ci-dessus, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma demande motivée de mise en constructibilité du village de Caunègre, Jeansous, Gallin, en intégrant les parcelles CS 365, CS 370, CS369, CS372 dans la zone constructible, ceci conformément à la note synthétique et aux pièces jointes. Je vous demande de bien vouloir intégrer les remarques au registre d'enquête publique sur le PLUI. En vous remerciant d'étudier et retenir notre requête avant l'approbation finale du PLUI, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de ma considération distinguée. Sylvie DUPUY-Morel SCI SYLMARC 2 Rue du Vignemale 65390 ANDREST Pièces jointes : n° 1 Note synthétique : demande enquête publique, N° 2 Plan cadastral et liste des parcelles, N° 3 Avis Impôt 2017, N° 4 CU 1987 POSITIF, N° 5 CU 2000 POSITIF, N° 6 CUa 2018, N° 7 Décision cour administrative d'Appel Bordeaux 15/05/2018 et plan"	
				idem demande 443
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°443.	
446	SAUBUSSE	M. SAINTORENS serge	1. Parcelle A113 (route des Thermes). En 2008, la partie Ouest de la parcelle devient constructible (Uh). Mais le PLUi la prévoit en zone N. A fait une déclaration préalable + une demande de CU le 20/11/2019.	Avis défavorable

			Demande donc que cette partie Ouest soit réintégrée au sein de l'enveloppe U (cf. argumentaire en PJ). 2. Parcelle A663 (route des Thermes). Cette parcelle est classée constructible sur le PLU. Elle devient N sur le PLUi, bien qu'elle soit bordée par une zone U sur 2 côtés. Demande que cette parcelle soit réintégrée dans la zone U.	1. Parcelle A113 : Le CU délivré permet de geler les droits à construire pour 18 mois. Dans les secteurs excentrés du bourg, l'enveloppe urbaine a été définie proche des espaces déjà bâtis pour prioriser la densification des dents creuses et freiner la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Un classement en zone U pourra s'étudier dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme. 1. Parcelle A663 : pour les mêmes raisons de limitation de l'étalement urbain dans ces secteurs excentrés du bourg, la vocation naturelle de la parcelle est maintenue. D'autre part, la parcelle est concernée par des enjeux de biodiversité (zone humide).
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
447	MESSANGES	M. BROCAS Jean-Jacques	"Dans le cadre de la révision du PLUI sur la commune de MESSANGES, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre demande de réhabilitation de la parcelle n°84 en terrain constructible en vertu de la loi ELAN. Nous avons acquis ce terrain en 1985 pour avoir la permission de construire notre habitation principale sur la parcelle contiguë n°888 afin d'avoir les 5000 m2 obligatoires à l'époque pour construire. Je suis né à MESSANGES en 1956, c'est tout ce que nous possédons et évidemment nous aurions souhaité pouvoir céder ce terrain à nos enfants pour qu'ils puissent s'y installer afin qu'ils ne soient pas obligés de s'expatrier en dehors de leur village natal car les terrains sont devenus inabordables pour eux. Cette parcelle n°84 est devenue maintenant une dent creuse qui surplombe la parcelle n°714 anciennement agricole et reclassée sans difficulté en zone touristique alors que très humide voire inondable, la parcelle n° 563 boisée sur laquelle a été accordé récemment un permis de construire et la parcelle n°889. Enfin, cette parcelle n°84 répond à plusieurs critères nécessaires pour recevoir la requalification de terrain constructible: voie d'accès, réseau électrique, réseau d'eau potable ainsi que le réseau d'assainissement collectif longent ce terrain."	Avis défavorable idem obs 390
<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°390.</i>				
449	SAUBUSSE	Mme TIMPE Sonia	CF. obs. 46. Cf. lettre jointe. Mme TIMPE est la sœur de Mme CASSIOU Elvire (obs 46). La demande est identique : elle porte sur la parcelle D556. Mme TIMPE se demande en outre la raison pour laquelle cette parcelle est classée A, alors qu'elle n'est plus exploitée depuis 2015.	Avis défavorable * idem obs 446 * la donnée disponible pour la réalisation du zonage agricole est antérieure à 2015. Il existe donc un décalage entre la réalité de 2019 et la date de la donnée exploitable. Une actualisation sera faite dans l'évolution du PLUi.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
450	SAUBUSSE	M. BELLOCQ Serge	Parcelle A683, avec maison d'habitation. Souhaite construire 2 garages :	N'appelle pas d'avis

			- garage (96 m2), attenant à la maison. - garage/atelier (80 m2), à l'écart de la maison (environ 8m). Demande donc les règles de constructibilité concernant ces 2 bâtis (2 plans joints).	En zone agricole et naturelle, les annexes sont autorisées mais limitées à 40m2 d'emprise au sol. Les extensions des habitations sont également autorisées sous certaines limites. D'autre part la parcelle est concernée par des enjeux de biodiversité à prendre en compte et concourant à des dispositions particulières.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
452	SAUBUSSE	M. CAZEAU Bernard	Parcelle A394, en zone A. Demande à construire sur cette parcelle.	N'appelle pas d'avis Parcelle A711 : Parcelle classée en zone agricole. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centres-villes et centre bourg et dans des secteurs denses de constructions desservis par les réseaux. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence. En zone agricole, seules les constructions nécessaires et liées à l'activité agricoles sont autorisées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
453	SAUBUSSE	M. LABORDE Arnaud	Propriétaire des thermes de SAUBUSSE. Sa demande concerne la parcelle A625, classée Uht (PLU), passe en N (PLUi). Demande que cette parcelle reste en zone U, car il souhaite construire des hangars dans le cadre de son activité thermique. A déjà fait cette demande auprès de MACS et à la commune.	Avis favorable sous condition Afin de permettre l'adaptation des activités existantes sur les thermes de Saubusse sans entraîner la création d'un STECAL et pour reprendre le zonage du PLU en vigueur, la parcelle sera intégrée à la zone urbaine en veillant à exclure la zone humide identifiée. Afin de garantir la qualité paysagère du secteur, une disposition de préservation du couvert boisé sera étudiée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la proposition de reprise du zonage U du PLU. Elle souligne toutefois que cette hypothèse inclura en zone U une partie de la parcelle agricole A55, en zone A dans le projet de PLUi. Il semble en outre que la parcelle A625 ne soit pas concernée par une zone humide, mais par un réservoir de biodiversité.</i>	
454	SAUBUSSE	M. DANGUIN Jean	Propriétaire de la parcelle A322, en zone N (PLU et PLUi). Souhaite construire un hangar (environ 100 m2) pour y stocker des affaires personnelles (meubles). Demande si c'est possible.	N'appelle pas d'avis En zone agricole et naturelle, les annexes liées à l'habitation existante sont autorisées dans la limite de 40m2 au total d'emprise au sol. Les extensions des habitations sont également autorisées sous certaines limites. D'autre part si la parcelle est concernée par des enjeux de biodiversité, des dispositions particulières peuvent s'appliquer.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
458	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. LESGOURGUES Ludovic	Parcelle D 1161. Demande la constructibilité de cette parcelle, afin d'y bâtir une maison d'habitation attenant à la maison de sa grand-mère dont l'état de santé nécessite une présence permanente. Les 2 sièges d'exploitation autrefois existant à proximité ne sont plus en activité.	Avis défavorable Avis défavorable. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à

				proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou agricole qui est préservée en conséquence, dans le PLU et dans le PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
459	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. ESPINOZA Alain	Idem obs 471-574. Parcelles BZ 51-52-53-89. Les propriétaires souhaitent une cohérence réglementaire et urbaine entre l'Est (route de Bellevue) et l'Ouest (route du Tuquet) de la voie de contournement. Demandent donc l'ouverture à la construction d'une bande longeant la route du Tuquet (largeur max 50 m) sur les 4 parcelles. Les arguments sont développés dans la PJ.	Avis défavorable Une cohérence réglementaire a été définie dans le PLUi en faisant évoluer le zonage sur certaines parcelles. En effet, la route définie sur ce secteur une limite à l'urbanisation. De plus, le pré-cadrage environnemental et agricole qui a guidé les choix d'urbanisation a révélé une superposition d'enjeux sur ce site (risques remontées de nappes, périmètre d'irrigation ASA, réservoirs de biodiversité. Le secteur de projet d'extension urbaine a été supprimé pour être classées en zone N. En effet, en vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
461	MAGESCQ	M. TASTET Eric	Parcelle AD 6.Souhaite que ma parcelle au quartier Labat soit maintenue en zone constructible de manière identique à ce qui est actuellement prévu au PLU de Magescq	Avis favorable La parcelle est maintenue en zone constructible avec une emprise au sol de 30%.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
463	ORX	M. et Mme DONGIEUX	Demande la constructibilité des parcelles B n°512, 515, 505, 508, 510, 513, 504, 506, 507, 511 et 514.	Avis défavorable La constructibilité pour des habitations nouvelles en zone A ou N est limitée aux dents creuses au sein de secteurs d'habitations denses déjà bâtis. Ces secteurs ont notamment été restreints suite à l'avis des services de l'Etat (cf le mémoire en réponse). Maintien de l'inconstructibilité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
472	SOUSTONS	Mme PERSILLON Marie-Josée	Parcelles AH 308, 310 et 311.Je suis surprise qu'une partie du terrain, issue de la division de la parcelle d'origine mais propriété d'un membre de l'indivision par descendance, ait été classée en zone constructible et le restant de la propriété en indivision en zone naturelle. Cette parcelle constructible n'est pas rentrée dans le partage successoral. Ma demande porte sur 3 possibilités :	Avis défavorable

			- 1) La totalité de la parcelle d'origine es classée en zone AU ou 2 AU : le lotissement réalisé au Su prévoyant l'extension de cette urbanisation et liaisons avec la zone 2 AU située au Nord et à l'Est de cette parcelle. - 2) La totalité de la parcelle d'origine est classée en zone N. - 3) La zone U est agrandie à 2 autres lots constructibles (chaque membre de l'indivision disposera alors d'un lot constructible), la partie boisée au Nord étant conservée, comme indiquée sur la photo aérienne. Je me permets de rappeler que tout document d'urbanisme doit être élaboré dans l'intérêt général et non pour satisfaire l'intérêt de personnes travaillant en étroite collaboration avec la commune de Soustons. Cette extension de la zone U d'un seul terrain à bâtir vient à l'encontre de l'intérêt général et démontre l'intérêt personnel. En conséquence, par souci d'apaisement au sein de ma famille qui se déchire au tribunal depuis quelques années et par souci d'équité entre les 3 membres propriétaires de la parcelle d'origine, j'espère que la solution 3 sera retenue. Documents joints.	découpage issu d'une étude visant à définir l'intérêt environnemental du site et la détermination d'un zone humide n'exclue pas de modifier à la marge le périmètre constructible sous réserve de la prise en compte des caractéristiques environnementales du site dans l'évolution du document d'urbanisme.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
477	VIEUX-BOUCAU	M. LAREE BEDEREDE	Idem obs 600. Parcelle AD 10 - 5 rue des jardins - -Terrain appartenant à la famille depuis au moins 3 ou 4 générations acquis par héritage au décès de mon père à l'âge de 100 ans - Terrain qui est (dans le cadre de sécheresse ou tempête à la demande des voisins et de la mairie) soumis à élagage-débroussaillage. - Objectif actuel : Mettre une partie du terrain constructible soit en maison individuelle - 2 ou 3 - (de 300 à 450 m² au sol laissant en espaces verts 36563 à 3503 m². Cette maison individuelle servira en tant que résidence principale pour ma retraite dans un an, un an et demi.	Avis défavorable
				Maintien de l'EBC car arbres remarquables à préserver.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
478	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	M. LABAT Frédéric	Parcelle AX 72 -Lieu-dit "Castets" de 2000m² Pour l'indivision Labat. Classée UC puis 2AU puis en espace boisé très récemment par le dernier PLU. La révision du PLU communal a impacté fortement notre propriété que nous destinions à un très beau projet. Nous souhaitons que soit revue cette décision par le biais du PLUI. Que nous puissions enfin attribuer des parcelles à nos enfants qui aimeraient pouvoir s'installer ici. Si l'on observe les orientations des propriétés voisines,	Avis défavorable

			seule la nôtre a été soumise à un tel déclassement de 100%. cette parcelle a été détachée d'un terrain de 2ha. Ce dernier propriété de Bouygues immobilier, redevient constructible (sauf 15% en espace boisé) en 2018. La proximité du ruisseau ne peut être évoqué, ni celle de l'imperméabilisation du sol vu que Leclerc à 120m de là, a construit en 2018, un nouveau bâtiment et des parkings sur un espace qui était en partie boisé et extrêmement proche du ruisseau en question. je précise que notre terrain est situé 4m plus haut que le ruisseau, 2 m plus haut que la prairie voisine (au sud) sur laquelle deux lots viennent d'être construits avec rehaussement du terrain. Comme prévu dans nos projets, nous nous engagerons à réaliser sur cette parcelle, un aménagement de qualité, spacieux et boisé comme nous l'avons fait en 2007 pour la réalisation du lotissement "La pilotine", félicité et reconnu comme exemplaire par l'architecte conseil du CAUE des Landes." Documents joints.	Le PLU, récemment approuvé, a identifié une trame bleue et un corridor écologique sur le site, concourant à sa création en zone Naturelle. Le PLUI a confirmé cette approche à travers un précadrage environnemental, conduisant à l'identification de réservoirs de biodiversité et d'une trame bleue.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
479	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. et Mme TEBOURBI	Cf. obs 324. Parcelle BL 14. Je viens ce jour appuyer notre demande concernant la constructibilité de la parcelle. Notre ambition est de créer un nouveau petit quartier "La Pelouse" en étroite collaboration avec la municipalité afin de développer cette ville géographiquement stratégique. Notre souhait premier est avant tout de permettre la réhabilitation de la maison "La Pelouse», maison historique de la ville qui serait la clé de voute du quartier.	idem obs 234
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
483	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme GOUIN Béatrice	"Dans la nouvelle proposition de PLUI la parcelle 753 à Saint-Jean-de-Marsacq n'est plus constructible alors que les parcelles 508 et 510 (chemin d'accès à la propriété, impossible d'y construire !!!) le sont devenues. Nous estimons plus cohérent de laisser la 753 constructible puisqu'il y a possibilité d'accès par une route communale et non départementale à l'inverse des 2 autres. De plus un nouveau lotissement s'est construit juste en face de la parcelle 753, les réseaux (eaux, électricité...) sont donc beaucoup plus accessibles. La 753 est certes boisée mais une grande percée la traverse, des chênes ont récemment été abattus sur la parcelle voisine et de nombreux chênes sur la 753 sont morts ou attaqués par les capricornes et donc voués à être abattus."	Parcelle non localisable sans référence cadastrale précise (manque le n° de section). Cf réponse à obs 499
<i>Avis de la commission d'enquête : Cf. observation n°499.</i>				

494	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. LAVIELLE Alain	"Demande de reclassement en AUHF des terrains 747/748. 33/34/35/36 Saint-Martin-de-Hinx J'avais soumis le 11/07/2018 à la Macs et à Mr Le Maire un courrier (en pièce jointe) pour un projet sur ma propriété 747/748 et 33 34 35 36 située dans le village En 2012 l'ensemble de ces terrains avaient été classés AUHF, puis 747 et 748 déclassés in fine avec comme seule explication qu'ils seraient reclassés Auhf lors d'une prochaine modification, et enfin lors de ce PLUI 33 34 35 36 l'ont été également, toujours au profit de terrains plus éloignés du bourg. Nous observons l'évolution de l'urbanisme et du classement des terrains dans le village, en partie à rebours de toute logique de qualité environnementale, créant par cet étalement urbain des nuisances aux riverains dont je suis par un accroissement de circulation et une mauvaise gestion de flux de voitures entre autres, toutes les commodités (nombreuses dans cette commune) se situant dans le centre du bourg."	Avis défavorable
				idem obs 81
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
496	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. Henry-Jean DECHAMPS	"Je vous écris, car j'ai constaté que sûr le nouveau PLUI la moitié de ma parcelle n'est pas constructible alors que mon voisin ce situant attenant à mon terrain l'est. De plus, il serait judicieux d'arrêter la zone constructible au niveau du chemin de servitude. Mon terrain ne se situe pas en zone feu. Pourrai-je avoir ma deuxième partie de terrain constructible ?"	Avis défavorable
				Dans le prolongement du PLU, le PLUi a défini la zone U au près des constructions existantes (afin de limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers), en tenant également compte de l'usage actuel des sols : la parcelle mitoyenne reçoit une habitation, contrairement à votre fond de jardin. De plus, une zone N n'interdit pas la construction de piscine ni d'annexes.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
499	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme GOUIN Béatrice	"Complément à l'observation 483, la parcelle concernée est la b753."	Avis défavorable
				Au regard des besoins présents (chenaie), le PLUI, comme le PLU, a classé ce terrain en Espace Boisé Classé, le rendant inconstructible
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
504	MAGESCQ	Commune Magescq	Lettre du Maire de Magescq concernant le quartier Labat	N'appelle pas d'avis
				Les modifications de zonages entraînant la diminution du nombre de STECAL seront visibles dans le document approuvé. Les modifications envisagées sont pour le moment visibles dans le dossier de mémoire en réponse.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

506	MESSANGES	de La Grandière Hamelin	<i>"J'habite le Quartier Caliot, chemin de l'Usage, et j'observe que le PLUi prévoit de geler toutes les parcelles actuellement constructibles de ce Quartier en les classant en zone N, quelle que soit la situation de ces parcelles, et alors même que nous sommes hors de la bande des 100 mètres du littoral et hors des espaces proches du rivage.</i> <i>Je tiens tout d'abord à rappeler que cette décision irait à l'encontre de l'histoire du quartier Caliot, qui désignait à l'origine un ensemble de maisons et de métairies, que l'évolution touristique du village a transformé pour plusieurs d'entre elles en résidences secondaires, avec une très forte connotation familiale puisque pas moins de 5 maisons appartiennent aux descendants de Monsieur Olivier Caliot, ancien maire de Messanges.</i> <i>Le quartier Caliot constitue donc un secteur urbanisé de longue date, comportant de nombreuses habitations qui bordent de façon quasi-continue le chemin de l'Usage sur ses deux côtés. Sa viabilisation totale a été effectuée il y a quelques années avec le passage du réseau d'eaux usées, travaux justifiés par le développement du quartier encouragé par la Mairie au cours des 15 dernières années.</i> <i>Nous ne sommes pas là en présence d'une urbanisation diffuse, et le maintien de la constructibilité des terrains à l'intérieur du Quartier conduirait non pas à une extension de l'urbanisation par accroissement de son périmètre, mais à la densification de l'urbanisation existante, conformément au but recherché par le législateur. Non seulement elle n'induirait aucun coût supplémentaire de viabilisation, mais elle permettrait à la commune de mieux amortir ses installations. Les champs cultivés environnants resteront en l'état, un bail de 25 ans ayant même été signé récemment (2016) pour l'implantation sur 5 ha de vignes de vin de sable bio.</i> <i>Mais ce n'est pas la seule marque de préservation de l'environnement qui caractérise ce quartier, contrairement à ce que voudraient faire croire certaines associations militantes. Il suffit de s'y promener pour voir que les habitations sont entourées d'arbres, à la différence de ce qu'on observe dans les lotissements où il n'en subsiste généralement aucun. Et les couloirs de passage des animaux sont également respectés, puisque tous les propriétaires ont l'occasion de constater - et de s'en plaindre- la trace et les dégâts occasionnés par les sangliers, les chevreuils et les lapins !</i> <i>Ajoutons enfin que toutes les constructions édifiées ces trente dernières années, à l'exception notable de la maison « Dupuis » dont les voisins se sont abondamment plaints, l'ont toutes été pour y loger nos enfants et petits-enfants, bien loin de quelque visée spéculative que ce soit.</i> <i>Je n'ignore pas que le projet actuel de PLUi a été préparé dans le cadre de la loi LITTORAL, sans tenir compte à ce stade des dispositions de la loi ELAN, promulguée et publiée au journal officiel le 24 novembre 2018</i>	Avis défavorable
			Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littorale. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUi, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En zone A ou N, les extensions, annexes et piscines liées à une habitation existante sont autorisées dans les limites des emprises au sol maximales autorisées.	

			<i>pour remédier aux défauts d'une loi imprécise, et redonner au politique un pouvoir exercé par les juges, tenus par l'article 4 du Code civil à l'obligation de statuer, même lorsque la règle juridique à appliquer est incomplète, obscure, voire inexistante.</i> <i>Il me semble toutefois que, avant même la redéfinition du PLUi à laquelle donnera lieu la loi ELAN, mais en tenant compte des assouplissements apportés par cette loi, une interprétation des dispositions de la loi LITTORAL dans un sens moins restrictif que celui qu'a fait prévaloir la jurisprudence passée de façon parfois discutable, pourrait ouvrir la porte sans attendre à la remise en cause du gel programmé de la constructibilité des parcelles du Quartier Caliot."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
509	MESSANGES	Mme CAZES Marie-Françoise	<i>"Messanges : Lieu-dit Leus Bouyries</i> <i>Parcelles cadastrées : AM 341, 342, 343, 355</i> <i>Les terrains de la famille Cazes localisés au lieu-dit Leus Bouyries se situent sur la commune de Messanges.</i> <i>Aujourd'hui, il n'y a plus de production sur ces parcelles car l'activité agricole est en voie de cessation. Elles se trouvent au centre d'une zone d'habitat et les réseaux, payés par la commune, sont tous présents en bordures des terrains.</i> <i>Nous comprenons la politique de défense des terres agricoles mais, dans ce cas précis, ces parcelles totalement isolées des autres secteurs agricoles sont bien plus pertinentes à valoriser pour l'habitat et pour donner une cohérence territoriale que pour le maintien d'une zone agricole sans agriculteur. Marie-Françoise Cazes est la dernière exploitante agricole de Messanges et approche de la retraite.</i> <i>D'autre part, l'activité et les nuisances sur une zone agricole située en plein centre d'une zone urbaine est source de plaintes et de problèmes. Ces cas sont largement illustrés par les récents et anciens événements que l'on peut lire dans la presse. Cela ne va pas dans le sens des considérations environnementales ni dans celui de l'intérêt public et du voisinage. Cela ne va pas non plus dans le sens des politiques publiques actuelles. Dans ce secteur, l'activité agricole n'est pas souhaitable ni souhaitée. Ces terres ne seront donc jamais valorisées pour l'agriculture. C'est donc pour ces raisons que nous demandons que ces parcelles soient</i>	Avis défavorable Demande contraire à la loi littoral : extension en discontinuité d'un village ou d'une agglomération. Seules les dents creuses situées dans les quartiers excentrés pourront être envisagées comme constructibles dans le cadre de procédures ultérieures. Par ailleurs, parcelles concernées par la nécessité de préserver les abords du cours d'eau. Choix de maintenir la vocation agricole ou naturelle des parcelles.

			requalifiées en zone U. Cette démarche permettrait à la commune, en perte de population, de répondre à deux enjeux majeurs : - développer son offre de logement pour une population croissante sur la Communauté de communes MACS (aujourd'hui 70000 personnes et 81000 personnes prévues à loger en 2030 selon le PADD présenté le 31/01/2019) - répondre aux exigences règlementaires et légales en termes de constitution de parc locatif social sur Messanges (actuellement il n'y en a pas)."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
510	SEIGNOSSE	INDIVISION de SEISSAN de MARIGNAN	Parcelle AB 56 "Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe les observations de l'indivision de SEISSAN de MARIGNAN. Il convient donc de prévoir au sein du secteur Seignosse-Ouest, et sur la parcelle AB 56, des règles de constructibilité qui permettent une meilleure densification afin de limiter l'étalement urbain, en particulier en termes d'emprise au sol, de hauteur des constructions et de marge de recul par rapport aux voies et limites séparatives." Document joint	La parcelle a fait l'objet d'un classement en zone humide après une étude spécifique menée par la Cdc MACS. Le règlement du PLUi permet néanmoins, sous réserve du dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau, de détruire une zone humide sous réserve de la reconstituer dans un périmètre proche.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
511	MOLIETS ET MAA	Mme CAZES Guilaine	"Moliets et Maa : Quartier de Maa – Lieu-dits Broy et Boussouayre Parcelles cadastrées - Broy : AK 10, 11, 12, 15 Parcelles cadastrées Boussouayre : AL 85, 86 Les terrains situés au lieu-dit Broy et Boussouayre à Moliets-et-Maa classés actuellement en zone N sont localisés en continuité de la zone urbaine (U) de Maa et de celle du camping du Maa qui est aujourd'hui requalifiée en zone U. Des parties de ces terrains, à nu, au Nord de la parcelle AK 10, peuvent même être qualifiés de dents creuses. L'ensemble des réseaux est présent au droit du terrain (assainissement collectif, électricité, eau) et la commune a même engagé des frais supplémentaires cette année pour faire passer l'eau potable au droit du terrain. Nous souhaiterions donc que ces parcelles, tournées vers Moliets, soient intégrées à la zone urbaine de Maa en cohérence avec le développement territorial et les actions menés jusqu'à présent. Ce classement en zone urbaine permettrait à Moliets-et-Maa de développer son offre de logement pour une population croissante sur la Communauté de communes MACS. Cette population est aujourd'hui de 70000 habitants et les estimations du PADD du 31/01/2019 porte cette population 81000 habitants en 2030. Si cette demande n'est pas retenue, nous aimerions que la Commune et	Avis défavorable En vue de modérer la consommation de ces espaces et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés, les zones Urbaines ont été définies au plus près des espaces déjà bâtis. Cette exigence est d'autant plus forte dans les communes littorales avec l'application de la loi littoral (extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations existantes). Les parcelles, d'une emprise totale de 4 ha, sont maintenues en zone naturelle

			la Communauté de Communes étudient la possibilité pour les propriétaires de pouvoir se loger dans ce secteur. Etant originaires de ce territoire, nous souhaiterions y résider. Cependant, la pression financière sur le littoral est trop importante pour que nous puissions envisager de venir nous installer à proximité de notre famille. Merci donc d'étudier cette demande." Documents joints	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
513	SEIGNOSSE	Maître Ludovic SEREE de ROCH	Idem obs 510. "Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les observations de l'indivision de SEISSAN de MARIGNAN concernant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes MAREMNE ADOUR COTE SUD. Maître Ludovic SEREE de ROCH, Avocat - 12 boulevard de Strasbourg - 31000 TOULOUSE"	cf. Obs n°510
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°510.</i>	
517	MESSANGES	M. LOURMIERE Michel	"Je suis amoureux des Landes et particulièrement du secteur Moliets - Messanges que j'ai découvert dès mon enfance. A ce titre et en ma qualité de résident je suis attaché au caractère nature de Messanges et du quartier Caliot. Il n'en reste pas moins que fidèle à ma philosophie disant qu'on doit respecter les engagements pris et ne pas appliquer de règles rétroactives, j'estime qu'il est tout à fait anormal que le nouveau PLUI privent certains habitants de Messanges et du quartier Caliot de pouvoir construire sur un terrain qu'ils ont acheté avec un CU et donc constructible avec l'implication financière que cela entraîne. Bien sûr il ne s'agit pas de favoriser un développement anarchique et à but mercantile, mais quand un terrain est entouré de tous les côtés par des constructions comme cela est le cas dans le quartier Caliot, il correspond bien à la notion de "dent creuse" et il apparaît tout à fait anormal que ce terrain ne puisse être construit alors qu'il s'agit d'une maison destiné à ses enfants"	Avis défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCOT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCOT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En zone A ou N, les extensions, annexes et piscines liées à une habitation existante sont autorisées dans les limites des emprises au sol maximales autorisées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
524	SOUSTONS	M. DIDIER	"Je souhaiterais pouvoir construire une maison sur un terrain	Avis défavorable

		PATRICK	appartenant actuellement à mon oncle, au lieu-dit Leborde, d'où l'objet de ma demande de changement de statut pour rendre cette parcelle constructible." Lettre jointe.	nécessiterait la création d'un stecal habitat. Hors l'avis des services de l'Etat défavorable conduit à diminuer le nombre de STECAL.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
525	MESSANGES	M. DE LA TORRE Jacques	Parcelle AM 563 "Aujourd'hui une partie de mon terrain est portée en zone constructible ce qui n'est plus le cas dans le projet de PLUI. Aujourd'hui la loi Elan permet, en dehors des agglomérations et villages, l'urbanisation des dents creuses dans des secteurs déjà urbanisés. Dans le cadre de cette loi, je vous demande la zone constructible de ma parcelle voire d'étendre cette zone constructible à l'ensemble de ma parcelle." Documents joints	Avis défavorable Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En zone A ou N, les extensions, annexes et piscines liées à une habitation existante sont autorisées dans les limites des emprises au sol maximales autorisées.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
526	SEIGNOSSE	Mme et M. LESBATS Christophe et Pascale	"Le classement au PLUI de notre établissement Les Roseaux, en zone naturelle ne permet pas d'extension possible. Par conséquent des travaux de mise aux normes qui nécessiteraient d'agrandir légèrement notre structure (toilettes, cuisine, etc) seraient refusés, ce qui pourrait condamner à terme notre activité. Par conséquent et pour assurer la pérennité de notre restaurant, nous demandons à ce qu'un léger droit à la construction nous soit consenti." Lettre jointe	Avis favorable sous condition. Le fait que cet établissement soit situé au sein d'un site Natura 2000 a amené son classement en zone Naturelle. Les travaux restants dans le volume existant des bâtiments sont autorisés. Le règlement écrit du PLUI sera clarifié concernant le cas des mises aux normes : des extensions limitées des constructions existantes en zone N sont tolérées uniquement pour des travaux visant à les mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité et de l'hygiène. Pour les bâtiments d'habitation, le règlement du PLUi permet l'extension des constructions existantes en zone N, sous réserve du respect des limitations prévues au règlement écrit. Les extensions sont permises selon la surface des constructions existantes : - pour une surface de plancher existante inférieure à 100 m ² : 50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU - pour une surface de plancher existante supérieure à 100 m ² : 30% de la

				superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m ² (existant + extension). Les contraintes inhérentes à la trame verte et bleue devront également être prises en compte.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
537	SOUSTONS	Mme LHOMME Nathalie	Suite obs 319. Parcelles BW 783 à 785, 795 et 797. Demande de classement de ces parcelles en zone U. Elles sont desservies par l'assainissement collectif. Lettre de Maître Wattine justifiant cette demande et rappelle le jugement - devenu définitif- du 14 avril 2015 n°1400217 par le Tribunal administratif. Documents joints	idem demande 319
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°319.</i>	
546	SOUSTONS	M. DELEST Pierre et Mme DUPRAT Aline	Parcelles ML 194, 159 et 329. Demande de reclassification des parcelles en zone 1AU. Terrains qui ont été constructibles puis classés en zone 2AU et maintenant en zone Naturelle. Document joint : copie du jugement de la cour administrative d'Appel n°15BX02208 Lecture du 19 décembre 2017	idem demande 420
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°420.</i>	
547	CAPBRETON	M. GUIYOULE Frédéric	Parcelle BK0551. Pourquoi y a-t-il une emprise au sol différente des zones voisines ? Qu'en est-il de la constructibilité du terrain eu égard au problème de submersion de la côte ? Obligation sur le type de construction par rapport au PPRL ? Surélévation ? Etc.	Avis favorable
			Il y a une erreur qui nécessite correction : l'emprise au sol sera de 30 % (voir mémoire en réponse de la CCMACS dans le cadre de l'enquête publique). En ce qui concerne la constructibilité, le PPRL approuvé donnera les indications adéquates.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
548	CAPBRETON	Mme LABEYRIE Josette	Parcelles AS 163 et 164. Surface de 3194 m ² . Demande de modifier le zonage pour que ces parcelles viabilisées deviennent constructibles. Parcelle BK0551.	
			Au regard de leur localisation, ces parcelles ne peuvent pas faire l'objet d'une constructibilité car cela est en contradiction avec la loi littoral (extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages existants). Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés (comme Costemale) ne pourra être envisagé dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi	

				littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
551	SOUSTONS	M. PUYOBRAU Pierre	"Parcelle AD 951 . Demande de changement de zonage de cette parcelle classée actuellement en zone agricole, alors qu'elle fait partie d'un parc arboré. Trois familles avaient demandé la modification de zonage dans le PLU sachant que seul notre terrain n'était pas cultivé. Le résultat fut que seul le champ d'une famille a été requalifié. J'attends donc une réponse à mes interrogations." Lettre jointe.	Avis défavorable
				l'épaisseur de la bande constructible est cohérente sur le quartier
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
554	MESSANGES	Mme GAUGER Catherine	Constructibilité demandée sur les parcelles AL 74 - 75 et 77 à Messanges. A noter qu'apparaît déjà sur le cadastre Napoléonien (pièce ci-jointe) une maison au lieu-dit MONPIERRE qui s'étend sur ces 3 parcelles, et dont il subsiste encore aujourd'hui des ruines et des pans de murs entiers. Document joint.	Avis défavorable
				Seul un bâtiment clôt et couvert peut prétendre à un changement de destination. D'autre part, toutes les parcelles bâties n'ont pas vocation à être constructible. Une constructibilité sur ces parcelles serait contraire à la loi littoral : extension en discontinuité d'un village ou d'une agglomération. Choix de maintien de l'usage actuel.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

555	SOUSTONS	Mme DUPRAT	Suite obs 200. Parcelles BK 152, 153 et 154 AK 299, 298, 300 et 301. "Nous nous sommes déplacées lors de la 1ère enquête publique du vendredi 22 novembre 2019, vous nous avez confirmé que nous pouvions exposer notre demande de changement de zone de nos parcelles en l'argumentant. Par la présente lettre, c'est ce que nous souhaitons faire. 1° Sur la caractérisation de Zone agricole. Article R151-22 du Code de l'urbanisme : "Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles." En l'espèce nos parcelles BK 152, 153 et 154 n'ont pas le potentiel décrit. En référence aux jurisprudences de la cour Administrative d'Appel de DOUAI le 2 février 2012 et du Conseil d'Etat du 4 mars 2016. 2° Sur la caractérisation de Zone Naturelle. Article R151-24 du Code de l'Urbanisme : "Peuvent être classés en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : - Soit de la qualité des sites.....et de leur intérêt - Soit de l'existence d'une exploitation forestière - Soit de leur caractère d'espaces naturels - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Au regard des jurisprudences, Conseil d'Etat du 30 janvier 1991, nous constatons que la décision du juge penche en faveur du non-maintien en zone naturelle. Concernant les équipements et les zones voisines : vous constaterez que nos parcelles sont largement entourées de zones urbanisées et de la route de Saint Geours qui est une route départementale très fréquentée. Nous disposons également de tous les réseaux et équipements nécessaires à la qualification d'espace urbanisé. Concernant les volontés et les besoins exposés dans le projet du PLUi : La loi ELAN de 2018 est venue compléter la loi littorale et prévoit aujourd'hui d'autoriser le développement des hameaux déjà existants. En l'espèce, nos parcelles répondent parfaitement à la définition de l'article L121-8 car nous sommes dans la continuité de l'agglomération, tout en étant en zone non diffuse car l'urbanisation y est dense, et nous sommes bien structurés par des voies de circulation et les réseaux d'accès aux services publics, en eau potable, électricité, assainissement [...]" Lettre jointe.	
				idem demande 200
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°200.	
565	MAGESCQ	M. GONCALVES	Parcelle AE0081.	Avis défavorable

		Mickaël	Demande d'étendre la constructibilité de la parcelle au sud à 10 m de la limite de la trame bleue Plan joint.	Les forts enjeux environnementaux à proximité du ruisseau identifiés dans le document d'urbanisme ainsi que le fort dénivelé de la parcelle conduisent à maintenir la vocation naturelle de la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
566	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	M. PLAZE Benoît	Parcelles BH 234-235. Demande à les passer en zone UC, comme les parcelles BH 231-232 qui s'y trouvent déjà.	Avis défavorable *En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles prioritaires proches du bourg et prenant en compte les enjeux environnementaux et agricoles. Les parcelles se situant en dehors de l'enveloppe urbaine définie et comprenant des enjeux environnementaux, la vocation naturelles des parcelles est maintenue.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
575	BENESSE MAREMNE	M. CAMBO, Mme BOUE, Mme ROBERT	Demande le maintien du STECAL supprimé, hameau de Laboursan, alors que les autres zones N4 sont maintenues - ou passage en zone U.	Avis défavorable Les STECAL, autorisant de manière exceptionnelle et limitée des nouvelles constructions en zone Agricole et Naturelle, ont été restreints suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant à leur nombre trop important. L'absence de desserte par l'assainissement collectif dans le secteur ont conduit à classer ce dernier inconstructible. La zone N ou A permet l'implantation de piscine et d'extension des habitations existantes la limite de l'emprise au sol autorisée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
584	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. LAVIELLE	Idem 494	Avis défavorable idem obs 81
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
588	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. LASSERRE Philippe	Demande constructibilité parcelles BH 19-20-21-22-23 ou bien modification de garage existant.	En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg. Dans les quartiers excentrés du centre bourg, la zone urbaine a été ici définie près des espaces déjà bâtis afin de favoriser la densification des dents creuses. Ce foncier dispose d'une vocation agricole ou naturelle qui est préservée en conséquence. Le changement de destination ne concerne que les bâtiments clos et couverts présentant un certain caractère patrimonial. Sur justification photographique, un changement de destination pourra être étudié dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

589	SOUSTONS	M. BISENSANG Claude	Propriétaire parcelle BD 67. Souhaite faire une division parcellaire afin d'y bâtir une 2e maison. Demande un changement de zonage de A vers U.	Avis défavorable
			nécessiterait créer stecal habitat. Hors, suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le nombre trop important de STECAL, impossibilité de création nouvelle.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
591	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. PINSOLLE Jean	Parcelle BT 52. Une partie est en zone constructible dans le PLU, mais se retrouve non constructible dans le PLUi. Or, un permis de construire a été accordé (PC 04026119D0055). Demande que cette partie redevienne constructible.	Avis défavorable
			La délimitation de la zone urbaine a pris en compte les permis accordés jusqu'à fin décembre 2018. Ce PC gèle les droits sur 3 ans avec possibilité de renouvellement. La zone urbaine pourra être redéfinie dans le cadre d'une évolution du PLUi.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
594	SOUSTONS	Mme DUPUY-MOREL Sylvie pour SCI SYLMARC	Voir obs 443. Le courrier détaille la demande relative aux parcelles CS 365-370-369-372.	
			idem demande 443	
Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°443.				
595	SOUSTONS	Mme DUPUY-MOREL Sylvie pour SCI SYLMARC	Voir obs 443. Le courrier détaille la demande relative aux parcelles CS 365-370-369-372.	
			idem demande 443	
Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°443				
600	VIEUX-BOUCAU	Famille LAREE-BEDEREDE	Idem obs 477. "PROPRIÉTAIRE en indivision du terrain LAREE-BEDEREDE/ BEDEREDE 5 rue des jardins parcelle section 000 AD10 3953 m2 Demande de bien vouloir réviser la position actuelle par la SUPPRESSION EN ZONE EBC de ce terrain situé dans un quartier devenu résidentiel, par la CONSTRUCTION d'une surface constructible au sol de 300 à 450 m2 en maisons individuelles en 2 ou 3 lots (et sûrement pas non en collectif) avec un espace vert maintenu et entretenu sur une surface de 3500 M2 à 3650 m2. L'objectif c'est de profiter de ce terrain qui nous appartient en gardant à titre familial 1 ou 2 lots en fonction de l'emplacement pour une résidence principale pour un départ retraite dans un an , un an 1/2."	Avis défavorable
				Maintien de l'EBC car arbres remarquables à préserver.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
601	VIEUX-BOUCAU	Famille LAREE-BEDEREDE	Concernant 7 RUE DE BENOUVILLE VIEUX-BOUCAU terrain AL 162 de 3023 m2 Sur lequel nous sommes propriétaires en indivision Nous vous demandons de bien vouloir sur ce terrain de - SUPPRIMER la ZONE EBC - RENDRE CONSTRUCTIBLE la surface au sol de 450 à 600 m2 en maisons individuelles en 3 ou 4 lots Avec un espace vert maintenu et entretenu sur une surface de 2 400 m2 En remerciant la mairie de Vieux-Boucau et la MACS de prendre en	Avis défavorable
				Cette suppression d'EBC en communes littorales nécessiterait un nouveau passage en CDNPS, alors que 2 rencontres ont déjà été organisées entre l'arrêt et l'approbation (avis favorable). Il semble délicat de supprimer cet EBC à cette étape de la procédure, sans les

			considération notre demande Famille LAREE et BEDEREDE	consulter de nouveau. Un 3ème passage en CDNPS remettrait en cause le calendrier d'approbation du PLU). La volonté de transformation cet EBC en espace vert à préserver avec 70% d'espace de pleine terre pourra être étudiée dans une évolution ultérieure du PLUI.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
610	VIEUX-BOUCAU	Mme BORE Marie Thérèse	Parcelles AI 19 et 20 Courrier accompagné d'une lettre de l'UDAF des Landes. Ces parcelles sont classées en espace boisé classé et entourées de constructions. Il ne semblerait pas inadapté qu'elles puissent être aussi constructibles. Madame BORE réside en maison de retraite. Ses faibles pensions ne lui permettent pas de régler ses charges. La vente de ces terrains lui permettrait de disposer d'un capital suffisant pour être sereine pendant plusieurs années, Par conséquent Madame BORE sollicite le classement de ces deux parcelles en zone constructible dans le cadre du PLUI.	Avis défavorable La parcelle AI20 et AI19 ne sont pas concernées par un EBC mais par une préservation des abords d'un cours d'eau et un réservoir de biodiversité. Les parcelles mentionnées seront maintenues en zone naturelle afin de limiter l'extension urbaine. Sur Vieux-Boucau, les secteurs de projets sont préférentiellement identifiés dans le cadre de renouvellement urbain. Pour information : toute évolution des EBC ne pourra être étudié que dans le cadre d'une procédure ultérieure.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
DEMANDE INFORMATIONS				
16	ORX	Mme CLERT Valérie	Demandes d'information Parcelle A demandé de hangar agricole avec photovoltaïque Parcelle U superficie minimale du terrain, nombre de lots, sortie sur route du Moulin	N'appelle pas d'avis Parcelle B 533 En zone U, le règlement limite notamment la constructibilité par les emprises en sol maximales autorisées. Sur cette parcelle est prévue une emprise au sol maximale de 30% Aussi, 50% de la parcelle devra rester en espace de pleine terre (non imperméabilisé). En zone A, seules les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole seront autorisées. L'installation de panneaux photovoltaïque pourra être autorisé sous certaines conditions, notamment paysagère. Le hangar doit être dimensionné aux besoins de l'exploitation. En vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque, l'orientation Sud d'un pan de toit devra être étudiée.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.	
22	BENESSE MAREMNE	M. CAMBO Philippe	Demande d'information - dépôt à venir	N'appelle pas d'avis N'appelle pas de remarque
35	MAGESCQ	M. GOMES	M. GOMES Nicolas, agriculteur sur la commune est venu s'assurer du zonage de ses parcelles exploitées.	N'appelle pas de réponse N'appelle pas de remarque
111	ORX	M. FERNANDEZ	Demande les conditions de rénovation des façades, gouttières et toitures du gîte de l'Isle	N'appelle pas d'avis

			Demande la possibilité de réaliser une extension, des annexes et autres hors du bâti Demande la possibilité de positionner des structures mobiles et/ou démontables	* Bâti repéré comme patrimonial à protéger, voir le règlement associé : "Une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal. Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti. Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade (...)" * Autorisation d'annexes et extensions dans le respect du règlement du règlement de zone naturelle, du réservoir de biodiversité et de la prise en compte du risque inondation.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
113	ORX	M. VIGNAUX	Demande la possibilité de créer un accès par la zone 1AU au Nord - projet d'aménagement lieu-dit Le Portalet	Avis en partie favorable. L'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone AU prévoit un réseau de promenades et modes doux liant la parcelle concernée et le secteur de projet. Une autre localisation pour une desserte structurante véhicule est envisagée. (schéma d'OAP à retrouver dans le projet de PLUi). Les dessertes pourront être étudiées en lien avec la commune et MACS dans le cadre de l'élaboration de l'opération
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet</i>	
150	ORX	M. BEGARDS	Signale que les constructions récentes ne figurent pas au plan de zonage. Demande si la réalisation d'une piscine est possible ? Articulation avec le PC de 2017 dans lequel une piscine aurait entraîné un dépassement de SHON. Parcelle D 537p lot B	N'appelle pas d'avis Le PLUi prévoit que les piscines sont comprises dans le calcul de l'emprise au sol autorisée. Se reporter aux règles d'emprises au sol autorisées au PLUi (plan 3.2.5). Nécessité de dépôt d'une nouvelle demande.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection. La Commission d'enquête demande que le zonage graphique soit complété en reportant les constructions récentes.</i>	
154	CAPBRETON	VALMALLE CAZAJOUS CAZALA	Demande la confirmation du classement en zone U de la parcelle 202 et les éventuelles contraintes qui s'appliqueront à la parcelle.	N'appelle pas d'avis la parcelle est classée en zone de mixité des fonctions urbaines et constructible pour un projet de logement. Emprise au sol de 30 %. Emprise en pleine terre de 50 % et hauteur des construction R+1 (max 8m au faitage).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
156	CAPBRETON	Anonyme	Demande d'information	N'appelle pas d'avis pas de réponses à donner
158	CAPBRETON	Anonyme	Demande d'information	N'appelle pas d'avis pas de réponses à donner

160	CAPBRETON	Anonyme	Demande d'informations : quel impact du classement EBC en zone U et quelle affectation pour l'ER CAP24 et CAP27?	N'appelle pas d'avis Les EBC sont inconstructibles. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement. L'ER CAP 27 permettra de réaliser une opération mixte logements sociaux et services d'intérêt général. L'ER CAP 24 est un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable vers le collège.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
162	CAPBRETON	Mme CAMPO Michèle	Demande les contraintes applicables à la parcelle AR 620 : hauteur, limites séparatives, voirie, alignement, stationnement.	N'appelle pas d'avis Les EBC sont inconstructibles. Ils ne peuvent faire l'objet de défrichement. L'ER CAP 27 permettra de réaliser une opération mixte logements sociaux et services d'intérêt général. L'ER CAP 24 est un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable vers le collège.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
177	LABENNE	GOandSURF M. GOXES	Demande la possibilité de création d'un surf camp - hébergement touristique saisonnier sur le lotissement artisanal Housquit II Section A parcelle 1912 lot n°2.	Avis défavorable. Le règlement du PLUi prévoit que dans les zones d'activités de MACS, les logements et hébergements ne soient plus autorisés afin d'éviter des conflits d'usages ultérieurs, liés à une cohabitation compliquée entre des activités de nature différente (nuisances, etc). Pas d'exception envisagée sur cette zone d'activité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
186	CAPBRETON	M. AMESTOY	Parcelle 57 et 59 demande d'information et de suppression de l'EBC. Pins sans grande valeur remarquable, parcelles encadrées par RD652 et autre route donc isolées des autres massifs forestiers. Rapprochement du risque incendie.	Avis défavorable en partie La parcelle BD 59 est partiellement grevée par un EBC. Elle n'est pas totalement inconstructible. Par ailleurs, un projet groupé sur ces deux parcelles est possible. L'EBC participe à un aménagement d'entrée de ville à qualifier. Par ailleurs, l'emprise au sol a été portée de 20 à 30 %. L'EBC ne sera pas supprimée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, au regard de l'environnement proche, une réduction de l'EBC pourrait être proposée en conservant la végétalisation en bordure de parcelles en qualité d'aménagement d'entrée de ville.</i>	
187	CAPBRETON	Mme LATRY	Demande s'il est possible de transformer une maison en appartements sur la parcelle BK 127. Demande s'il est possible de créer un accès sur la parcelle BK 544 en vue d'une vente. Demande s'il est possible de construire sous certaines conditions sur la parcelle BK 551 (CU négatif).	N'appelle pas d'avis il est possible de transformer une maison en appartement à condition de créer les stationnements nécessaires (1,5 place par logement) et de vérifier si les risques d'inondations ne sont pas élevés dans cette zone. Pour l'accès parcelle BK 544, il faut déposer une DP et une permission de voirie. pour la parcelle BK 551 : attente du PPRL pour définir les conditions de constructibilité, suivant l'aléa.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
188	CAPBRETON	M. DARRABA	Demande la règle pour la réalisation d'une construction sur la parcelle BS 97. Distance par rapport aux limites séparatives et voirie.	N'appelle pas d'avis
			Demande s'il est possible de s'aligner sur la maison existant sur la	30 % d'emprise au sol, l'emprise au sol est résiduelle, c'est-à-dire, elle se calcule sur l'unité foncière d'origine et non sur les parcelles après

			même parcelle.	division), 60 % d'emprise pour la pleine terre (parcelle à caractère paysager). Implantation en limites séparatives de 3m (ou d = h/2). Implantation à 5 m de la voie et hauteur maximale : R+1+C ou R+2 (max 10 m faitage et 8m égout). l'alignement sur la construction existante est possible.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
189	CAPBRETON	M. COURTIAU Patrick	Demande la règle d'emprise au sol sur la parcelle AS 40, la possibilité de réaliser une véranda de 15,75m ² .	N'appelle pas d'avis la parcelle fait 700m ² , l'emprise au sol maximale sera de 40 % soit 280 m ² de construction mais il faudra obligatoirement conserver une emprise en pleine terre de 40 %, soit 280 m ² . Celle-ci sera libre de toute construction (libre de toutes constructions, pas de stationnement pas de terrasses, pas d'accès, qui sont compris dans les éléments dits "accessoires").
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
190	CAPBRETON	M. BISCAYART Agence Guy Moquet	Demande s'il est possible de réaliser une résidence de tourisme sur les parcelles AC 373 et 374.	Avis favorable Les parcelles se situent dans un secteur à vocation d'hébergements touristiques dominants : l'hébergement touristique et hôtelier est autorisé dans le règlement.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
191	CAPBRETON	M. BRINGUIER	Demande quelle est la hauteur des constructions dans le cadre d'un projet de promotion immobilière sur les parcelles 344, 346, 122, 327	N'appelle pas d'avis Dans le cadre de la densification, les hauteurs de constructions sur ces parcelles se portent à R+1+C ou R+2 (soit 8 m à l'égout et 10 m au faitage)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
193	CAPBRETON	M. MANAS	Parcelle BK 653 demande la possibilité de réaliser une maison individuelle ou autre et piscine. Demande les contraintes et règles s'appliquant à la parcelle.	N'appelle pas d'avis La parcelle se situe en zone de mixité des fonctions intermédiaire, avec une emprise au sol de 30 % (comprenant toutes les constructions et les piscines). Il s'agit d'une dent creuse, parcelle située entre plusieurs parcelles construites. Cependant, il sera à signaler que la parcelle est couverte par une surface boisée indiquée sur la carte 3,2,8 TVB. La règle est la suivante : "le cas des dents creuses : si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre. En deçà de 90 %, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet</i>	
198	ANGRESSE	M. DUCASSE YAN	Propriétaire parcelle AI12, en zone N dans le PLUI. A un projet de	N'appelle pas d'avis

			création de potager, à usage privé, sur 3000 m². - Demande si c'est possible en zone N. - Sinon, demande à passer la parcelle en zone A.	L'exploitation agricole, dont un potager, est possible en zone naturelle. Le règlement de la zone N limite par contre les constructions autorisées sur la parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
233	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. et Mme LARRIEU	Demande d'information pour les parcelles H 814, 815, 816 et 1039 en zone N : - la piscine doit-elle être comptabilisée dans les 40m² autorisé en annexe, - une annexe de 40m² peut-elle être réalisée alors qu'un garage existe déjà? - un garage existant n'apparaît pas clairement. Il doit être ajouté s'il n'y est pas.	N'appelle pas d'avis * La piscine n'est pas considérée comme une annexe. Elle peut être réalisée en plus des 40m² d'annexe, * Le PLUi s'appuie sur les données cadastrales existantes. Le cadastre mis à jour pourra être pris en compte lors de procédures ultérieures. Lors d'un dépôt de dossier, l'instruction tient compte de la réalité des bâtis existants. * Si le garage est inclus dans l'enceinte de l'habitation existante, il n'est pas considéré comme une construction secondaire et il n'est donc pas considéré comme une annexe. En revanche, s'il constitue une construction indépendante, il est compris dans la surface d'annexe autorisée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
237	SAUBION	M. NAGOUAS Christophe	Demande de renseignements : " OB 1011. Constructibilité parcelle et règlement".	N'appelle pas d'avis Parcelle en zone urbaine à vocation résidentielle. Règlement à retrouver dans les plans graphiques et le règlement écrit
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
237	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. NAGOUAS Christophe	Demande de renseignements : "Changement zonage = STECAL. 802, avenue de la Gare".	Avis favorable. Parcelle B1011 à SAUBION (idem obs 237 sur SAUBION). Cette parcelle se situe en zone urbaine à vocation résidentielle au PLUi. Le règlement est à retrouver dans les plans graphiques et le règlement écrit (ex : emprise au sol maximale autorisée = 30%)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
282	MACS	Mlle LAMATA Jennifer	« J'ai pris connaissance de certaines info concernant le projet de modification du PLU. Si ces mesures sont adoptées, pouvez-vous me dire à partir de quand seront-elles adoptées ? Egalement, y a-t-il un service que je pourrai contacter pour m'expliquer plus précisément certains point ? »	N'appelle pas d'avis La communauté de communes prévoit d'adopter le PLUi en février 2020. Si le dossier de PLUi approuvé mis en ligne ne permet pas de répondre aux interrogations, les mairies seront référentes pour répondre aux questionnements liés au règlement. Une adresse mail MACS est mise à disposition : plui@cc-macs.org pour toute autre demande.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
421	SAUBION	M. DUBARRY Dominique	Demande la réglementation pour construire un abri-voiture (une annexe) sur la parcelle A2103 (en N).	Avis favorable sous condition En zone N, possibilité de réalisation d'annexe liée à une habitation existante sous certaines conditions. Le règlement écrit définit la réglementation qui s'applique.

			ID : 040-244000003-20200227-20200227	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
430	AZUR	M. RAPPOLD Eric	Demande confirmation de la zone naturelle à protéger n'impacte pas la parcelle 0E0327 (visionneuse)	N'appelle pas d'avis
				Le réservoir de biodiversité n'est pas retenu dans ce secteur défini comme en zone urbaine.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La parcelle n'est pas impactée en référence au règlement graphique.</i>	
451	SAUBUSSE	M. FIALON Pierre	Demande d'information sur l'OAP n°2, car propriétaire d'une parcelle concernée.	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
480	SOORTS-HOSSEGOR	M. GOUSSEBAYLE Xavier (Laforêt Immobilier)	"Sur la cartographie "Emprise au sol max...", il y a une zone bleu claire au centre-ville d'Hossegor "av Maître Pierre" par exemple, qui indique une zone 2AU alors que la zone est déjà urbanisée. Quelle est l'emprise au sol de cette zone?"	Avis favorable
				Erreur matérielle à rectifier, après vérification.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
571	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	Anonyme	Demande d'information	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
577	CAPBRETON	M. BUISSON	Demande le risque inondation à l'adresse 7 avenue de la croix du sud à Capbreton. Demande la possibilité de réaliser une piscine. Demande l'échéance de réalisation du pont prévu ER CAP02.	N'appelle pas d'avis
				Tout d'abord, il faudra vérifier les possibilités en matière d'emprise au sol des constructions (30 % d'ES dans ce cas) car les piscines seront désormais comptabilisées. Le PPRL est en cours d'élaboration et sera présenté à la population au printemps 2020. Pas d'échéance à court terme pour le projet de pont.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
578	BENESSE MAREMNE	M. DUTRUILH	Demande confirmation du zonage U pour la parcelle 167 et information sur les contraintes éventuelles.	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
581	BENESSE MAREMNE	M. MERIEL	Demande d'information STECAL Bénesse-Maremne.	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
DIVERS				
7	MACS	Anonyme	"A quand un maire qui porte c'est couille !! Conflit d'intérêt Mr monet avec Nicolas !!!"	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête précise qu'il n'existe aucun conflit d'intérêt, l'orthographe des noms étant différente.</i>	
20	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. MAZE-SENCIER Antoine	"Avant tout merci de nous permettre de nous exprimer pendant cette période de si grands changements concernant notre communauté de communes. En regardant les plans, j'ai noté que vous n'avez pas tenu compte de ma demande concernant une annexe agricole pour laquelle j'ai obtenu régulièrement un PC avant l'établissement du premier PLU de la commune de St Geours de Maremne.	Avis défavorable

			Au moment de la mise en place du PLU de Saint-Geours-de-Maremne , cette construction était déjà régulièrement existante et aurait dû faire l'objet d'un classement correspondant au droit acquis de bâtiment agricole. Cependant, je note que cette erreur ou oubli n'a pas été corrigé dans le document publié. Je vous fais parvenir ici le document officiel de numérotation de ce bâtiment du 2 décembre 2015 établi par la commune elle-même établissant qu'il s'agit bien d'une annexe agricole. Ce document fait bien référence aussi au PC obtenu avant la mise en place de ce PLU. Je me permets de solliciter à nouveau la régularisation du classement en "bâtiment agricole" de ce bâtiment qui fait depuis 2015 l'objet de différents constats d'huissiers établissant sa pleine nature agricole et son caractère inhabitable ayant été encore constaté en juillet dernier. Je vous joins ici une copie partielle du dernier constat."	Maintien de la vocation naturelle de la parcelle car statut d'exploitant agricole non démontré.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
27	BENESSE MAREMNE	Mme TAUZIA	ER BEN12 - Demande la correction d'une largeur de chemin sur la parcelle 180 - application des 4m initialement prévus et partage sur les 2 parcelles	Avis favorable La justification des emplacements réservés, leur emprise et leur destination sera complétée dans le PLUi approuvé : emplacement réservé pour chemin à créer entre lotissement et zone sports
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, la commission demande une attention particulière à la réalisation des ER de manière cohérente et équilibrée entre riverains.	
34	BENESSE MAREMNE	Mme et M. GUILY	Parcelle AH0584, Mme et M. GUILY demandent un accès via la parcelle AH0585 en zone AU (OAP 3) pour désenclaver leur parcelle.	N'appelle pas d'avis Pourra être étudié lors de l'aménagement de la zone, à voir avec le lotisseur
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
66	SOUSTONS	Mme PINSOLLE Jeanne-Marie	"Au lieudit BILON 40140 -SOUSTONS- je souhaite voir les parcelles - cadastré. an 103 175 176 178 classées en Zone AIRIAL tel que nous avons demandé à Madame le Maire CHARPENEL DE Soustons et qui a été voté positivement au Conseil Municipal du 10 octobre 2019."	Avis favorable pris en compte dans la délibération du 10 octobre de la commune
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
109	ORX	Mme BAULES	Demande la sécurisation de la route du Moulin S'oppose à l'extension de la zone artisanale du fait de l'environnement présent habitations et zone naturelle	N'appelle pas d'avis L'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la zone artisanale sera conditionnée à la réalisation de plusieurs études incluant les questions des dessertes. D'autre part, une modification ultérieure du PLUi sera également nécessaire pour consolider le projet et apporter les justifications à sa réalisation. Enfin des aménagements et modifications seront réalisés sur cette voie : réparation localisées du revêtement de la chaussée et vitesse limitée.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

121	SOUSTONS	Anonyme	"Soustons devient une ville qui bouge et c'est très bien. Néanmoins, je regrette qu'à partir de 17h, il n'y ait plus d'agents de la police municipale pour assurer la tranquillité des habitants. Les incivilités à répétition sur notre commune génèrent de l'inquiétude et du dégoût chez de plus en plus d'habitants. Alors une médiathèque : oui c'est un très beau projet mais il faut parallèlement garantir la sécurité et tranquillité sur le territoire communal. 10000 habitants c'est bien mais plus il y a de monde, plus il faut un service d'ordre présent. Ce qui n'est pas le cas actuellement: trop peu nombreux et surtout le soir."	N'appelle pas d'avis
			Hors champs du PLUi.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
171	SOORTS-HOSSEGOR	Mme BAILLY Anne	"Concerne la vision à court et moyen terme de notre commune. Je prévois de rencontrer le commissaire enquêteur."	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
194	CAPBRETON et usagers du collège	M. DUVAL JULIEN	Représentant l'Association Education Consciente. Signale la recherche de foncier pour réaliser le collège 4,5ha en raison de la contamination amiante du collège actuel.	la situation du collège, en milieu urbain, à proximité des équipements sportifs, desservi par un réseau de pistes cyclables et de bus est précieuse. Il n'y a pas d'équivalent sur le territoire de Capbreton, avec une surface comme indiquée par une intervenante. Une construction "hors la ville" implique d'abord de disposer du foncier nécessaire. d'autre part, elle éloignerait collège et écoles, ce qui multiplierait les déplacements pour les familles ayant un enfant dans chaque établissement. Elle générerait pour tous des déplacements plus longs et moins aisés pour les modes doux.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, la commission indique que le Maire de Capbreton dans une de ses observations formule une proposition de foncier.	
221	SEIGNOSSE	Mme GROSPERRIN Magali	"Nous souhaitons attirer votre attention sur l'augmentation de la circulation dans notre avenue du Pley à Seignosse, en conséquence de l'implantation du projet immobilier « dunes blanches ». Notre avenue n'est pas large, et des enfants et personnes âgées s'y promènent souvent à pied ou à vélo en toute quiétude pour l'instant. Merci d'envisager toutes les solutions nécessaires au respect de cette quiétude, de la sécurité et de la qualité de notre cadre de vie (ralentisseurs, sens unique, sens interdit sauf riverains à l'intersection avenue du Pley et des Tucs...). Nous proposons pour cela que l'accès au site des dunes blanches se fasse par l'avenue des Tucs puis avenue de la Clairière, et non au niveau du carrefour Avenue des Tucs/avenue du Pley. Nous sommes totalement opposés au projet de rond-point à ce carrefour, qui entraînerait naturellement plus de circulation au début de l'avenue du Pley dont la taille, ni l'environnement familial et vacancier ne sont adaptés à un important trafic."	
			Le dossier relatif à l'avenue du Pley relève d'une problématique d'aménagement de voirie, et non de planification urbaine. Il est déjà en instance auprès des services de la Commune.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'avis.	

223	CAPBRETON	Anonyme	"En qualité de parents d'élèves du Collège Jean Rostand de Capbreton, je souhaiterais attirer votre attention sur la rénovation du Collège qui est suspendue pour le moment. Cette situation de blocage à laquelle nous faisons face suite aux nombreuses réunions qui ont donné des pistes mais aucune solution pérenne et claire pour la santé de nos enfants. Je remarque le manque important de stratégie et moyens débloqués concernant l'éducation des enfants dans des zones peuplées de la communauté et donc les pouvoirs publics devraient donner la priorité à l'obtention des espaces nécessaires pour une construction d'un nouveau collège plutôt que de proposer des solutions de travaux avec des tranches définies sur du long terme. Cette situation nous oblige à nous tourner vers les communes environnantes et à vous interpeller pour nous aider à conclure ce beau projet pour tous les enfants du secteur. C'est pourquoi je vous sollicite pour trouver des solutions ensemble et proposer des terrains constructibles sur les communes d'Hossegor, Seignosse ou Capbreton afin de projeter une construction d'un nouveau Collège, moderne, répondant aux normes d'hygiène, de sécurité et aux valeurs environnementales et éco-citoyennes."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, la commission indique que le Maire de Capbreton dans une de ses observations formule une proposition de foncier.</i>	la situation du collège, en milieu urbain, à proximité des équipements sportifs, desservi par un réseau de pistes cyclables et de bus est précieuse. Il n'y a pas d'équivalent sur le territoire de Capbreton, avec une surface comme indiquée par une intervenante. Une construction "hors la ville" implique d'abord de disposer du foncier nécessaire. d'autre part, elle éloignerait collège et écoles, ce qui multiplierait les déplacements pour les familles ayant un enfant dans chaque établissement. Elle générerait pour tous des déplacements plus longs et moins aisés pour les modes doux.
228	SAINT-MARIE-DE-GOSSE	M. BETBEDER Nicolas	Demande de modification de zonage N en A pour parcelles cultivées. (122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 132, 131, 133) Demande la possibilité d'exploiter les atouts touristiques en complément de l'activité agricole en N et en A. (351, 378, 352, 377) Demande la possibilité de rénover avec accessibilité en N et en A. Demande quel est l'impact de l'alignement pour maison existant avant la route. Demande dans quelles conditions peut être aménagé un garage en habitation au lieu-dit Passeben.	Avis favorable en partie
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	* E 122, 123 ... : avis favorable pour un zonage agricole car repéré comme exploitation au diagnostic agricole mais situé en zone inondable (PPRI) : cf annexe du PLUi pour connaître le règlement applicable * Un projet touristique nécessitant de la constructibilité pourra être étudié dans le cadre d'une évolution future du PLUi. * En zone A et N : rénovation possible des bâtis existants sans changement de destination. Sur justification photo, un changement de destination pourra être étudié lors d'une évolution du PLUi si le bâti est clos et couvert et représentant un certain caractère patrimonial. * respect de l'alignement demandé pour toute nouvelle réalisation de construction même si maison préexistante. * demande non localisable précisément pour le secteur lieu-dit Passaben. Le changement de destination pour une habitation en zone A ou N nécessite d'être identifié dans le document d'urbanisme en vigueur.

232	SAINT-MARTIN-DE-HINX	Anonyme	Signale la présence d'une voie romaine. Demande la justification de l'ER Route de Bernatet. Interroge sur la justification du STECAL Touristique en zone A déconnecté du centre. Lien avec ER ? Indique que le projet de localisation d'un supermarché risque de décentrer les activités commerciales au détriment des petits commerçants. Affirme que ces terrains seraient plus propices à de l'habitat. Le supermarché pourrait être recentré à proximité des accès à pied.	N'appelle pas d'avis
				* justification de l'ER seront complétés dans le document approuvé : ER destiné à permettre un élargissement éventuel de la voirie pour sécurisation. * secteur de projet à vocation économique lié au secteur futur d'habitats à proximité, en réponse aux besoins de développement futurs de la commune. Localisation stratégique liée aux flux existants sur la RD29 (route de Peyrehorade) permettant de capter de la clientèle. Emplacement situé en continuité de l'urbanisation existante. * Les STECAL se justifient pour la mise en valeur du patrimoine naturel existant par des projets touristiques. Une implantation en zone urbaine peut être génératrice de nuisance pour le voisinage.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
262	SEIGNOSSE	Mme CANDAU Reine	Je suis venue, représentante de nombreux résidents de l'avenue du Pley, pour m'informer et savoir ce qu'il est prévu pour limiter au maximum le passage des futurs habitants du lotissement des DUNESBLANCHES par notre avenue du Pley. Nous sommes tous très inquiets, déjà certains ont prévenu de nos craintes mais les aménagements proposés, oralement, tel que le rond-point devant le camping nature qui dirigerait le flot en évitant l'avenue du Pley, c'est à dire en allant tout droit en continuant la grande avenue qui mène au centre-ville- également de nombreux ralentisseurs pourraient limiter tous ces passages. Nous attendons des réponses et sommes prêts à revenir pour des réponses positives.	
				cf. Obs n°221
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°221.	
272	SOUSTONS	Mme LONGUEVILLE Mariette	"L'accroissement de la population prévu dans les différents projets du PLUi soustonnais et plus particulièrement le lotissement "Le grand Barrat" va entraîner une densification des déplacements au sein de l'agglomération et plus particulièrement dans le centre-ville, notamment rue du Vicomte et rue Darrigade. Le contournement est de notre ville est à instaurer le plus rapidement possible pour : - faciliter l'accès des soustonnais vers Azur, Magescq et Saint Géours de Marenne - permettre le transit des poids lourds, engins agricoles, bus en toute sécurité pour piétons et cyclos rue du Vicomte - diminuer notablement les nuisances sonores et environnementales sur ces deux rues ."	
				cf demande 180
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°180.	

274	MESSANGES	Anonyme	<i>"Une commune qui ne se développe pas est une commune qui meurt ! alors oui au développement de notre village de MESSANGES. Que nos jeunes puissent se loger dans leur village et que nos commerces prospèrent.</i> <i>Il est bien dommage que certaines personnes bloquent systématiquement tout projet dans le seul but d'accroître la valeur de leur biens immobiliers (qu'ils ont bien été contents de pouvoir acheter à l'époque alors qu'ils venaient d'ailleurs...)</i> <i>Partageons le progrès !"</i>	N'appelle pas d'avis
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	Le PLUi veille au bon équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Messanges est concerné par plusieurs secteurs de développement à 2030 en continuité de l'urbanisation existante qui tiennent compte du respect des enjeux environnementaux et de la loi littoral.
276	SOUSTONS	M. GILOT Guy	<i>"En ce qui concerne le nouveau PLUi et étant riverain, je me permets d'émettre un avis:</i> <i>Il semble important de ne pas modifier les espaces naturels existants dans le quartier de Pinsolle afin de préserver un équilibre entre les habitations déjà existantes et la nature.</i> <i>Notre quartier comporte suffisamment de constructions!</i> <i>Par contre, il serait judicieux d'aménager l'avenue de Pinsolle pour faciliter l'accès jusqu'à la plage et rendre la circulation moins dangereuse pour les piétons, cyclistes, poussettes etc... et d'interdire le stationnement anarchique des véhicules (camping-cars, voitures) notamment le long du courant, détruisant la berge qui s'effondre régulièrement."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cf. observation n°202.</i>	le secteur AU de Soustons plage est fermé (cf demande 202) les autres demandes ne relèvent pas du PLUi
331	BENESSE MAREMNE	M. GEMAIN Nicolas	<i>"Je constate que dans la zone A plusieurs parcelles agricoles cultivées sont classées en réservoirs de biodiversité. (ex lieu-dit le Pont, Le Loun.) Peut-on m'expliquer les raisons de ce zonage. Il est difficile de percevoir leur intérêt qui plus est sur des champs.</i> <i>Mon interrogation est la même en ce qui concerne les corridors extra-urbains. Qu'est-ce que c'est ? Pourquoi sont-ils positionnés à ces endroits.</i> <i>Aussi pourquoi la trame bleue ne se base pas sur la carte des cours d'eau cf carte 1) qui est validée par l'ensemble des utilisateurs : Etat, agriculteurs, pêcheurs, sylviculteurs. Classer cours d'eau un fossé sec 10 mois sur 12 n'a pas de sens et pourrait avoir des conséquences importantes notamment pour leur entretien.</i> <i>Je demande qu'en zone A il n'y ait pas de zone de réservoirs de biodiversité et que la trame bleue se base sur la carte des cours établie par la ddtm.</i> <i>Ma crainte est que l'ensemble de ces prescriptions surfaciques (trame bleue, réservoir de biodiversité) et leurs cartographies ne soient demain des freins à la production agricole.</i> <i>Je constate aussi que l'installation de cabanes mobiles d'élevage avicole n'est autorisé en zone N que sur le sud-est du territoire. Qu'est ce qui</i>	N'appelle pas d'avis
				* Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont également été identifiés en zone agricole car les espaces agricoles peuvent représenter des enjeux environnementaux et permettent le déplacement de certaines espèces. Le règlement permet de limiter la constructibilité dans ces réservoirs et corridors mais n'a pas vocation à restreindre l'exploitation agricole. * Le diagnostic a été réalisé en partenariat avec la chambre d'agriculture. Le PLUi pourra être complété ultérieurement sur la question agricole. * Les cours d'eau ont été identifiés sur la base de donnée complète

			<i>justifie l'introduction d'une telle différence entre un agriculteur de Ste marie de Gosse et son collègue de Magescq . Ainsi de nombreux sites d'élevages répertoriés lors du diagnostic agricole implantés dans cette zone N se verront à terme l'impossibilité de se mettre aux normes. Cf carte2</i> <i>Aussi, la volonté de Macs est de développer la production maraichère et de favoriser les circuits de proximité. Ce modèle agricole est très gourmand en main d'œuvre saisonnière. Pour cela il me paraît judicieux d'autoriser en zone A l'installation de bâtiments mobiles à vocation saisonnière."</i>	existante, celle de l'IGN et retravaillés avec les communes pour intégrer leurs connaissances terrain. * Concernant l'hébergement saisonnier, en zone A, le code de l'urbanisme ne permet que l'installation de caravane s'il y a présence d'une habitation sur la parcelle durant 3 mois. Il peut également être envisagé des changements de destinations de bâtis. La règle a été définie dans le respect de la position des services de l'Etat. * Afin de répondre aux avis des personnes publiques associées, les zones N seront plus cohérentes sur le territoire de MACS et un règlement associé permettra l'implantation d'abris et cabanes mobiles sous certaines conditions dans la version approuvée du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
339	MAGESCQ	M. CRES Régis	Je voudrais savoir si je peux toujours installer des ruches en zone naturelle et en réservoir de biodiversité : pour continuer mon activité d'apiculture de loisir, dans la commune de Magescq, route de Soustons ainsi que route d'Herm.	Avis favorable L'installation de ruches est autorisée sur l'ensemble des zones naturelles. Les réservoirs de biodiversité ne réglementent pas ce type d'installation. Rédaction du règlement sera précisée dans la version du PLUi approuvée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
350	CAPBRETON	Anonyme	Garder et valoriser les atouts de Capbreton. Objectifs : Développer une urbanisation harmonieuse. Obligation de concerter un architecte conseil. Limiter l'emprise au sol dans les zones pavillonnaires. Protéger les espaces verts et arbres. Limiter la hauteur des immeubles collectifs en R+1 et R+2. Favoriser la plantation d'arbres d'espèces locales en zone littorale. Donner et essayer de donner une architecture la plus harmonieuse possible. Végétaliser un maximum le front de mer de la place de la Liberté jusqu'au CERS. Diversifier au maximum les commerces, saisonniers ou non. Favoriser la circulation douce. En zone urbaine, préserver les constructions anciennes, pas d'immeubles massifs, prévoir une programmation bien étudiée pour l'enfouissement de tous les réseaux amènerait ainsi la suppression de tous les câbles aériens. Le respect de ces objectifs doit être soumis à un cahier des charges strict limitant les abus.	N'appelle pas d'avis L'enfouissement des réseaux électriques se fait au moment de projets de réfection mais selon les possibilités d'enfouissement. L'architecte-conseil peut être une solution au niveau intercommunal dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi. l'emprise au sol est limitée dans les zones pavillonnaires détenant un caractère paysager remarquable (emprise au sol résiduelle applicable aux divisions de parcelles). La commune maintient des EBC urbains, identifie des zones boisées qui font paysage dans la ville. la hauteur moyenne sera le R+1/+2. un secteur en continuité du centre-ville est en R+3, pour prolonger l'existant. le PLU de la commune prévoyait de planter des essences locales et continue en ce sens. le projet d'OAP permettra de végétaliser le front de mer en protégeant les arbres, et autres plantations, par un mode d'aménagement et de constructions décroissant de l'océan vers la ville. L'OAP Cigales à vocation économique permet d'encadrer les implantations de commerces afin de privilégier une fréquentation du chaland dans le centre-ville. des constructions anciennes ont été repérées afin de les préserver. le PLUi

				réserve des emplacements permettant la réalisation de pistes cyclables.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
351	CAPBRETON	Association Nouveau Cap	Remarque la faible lisibilité des documents. Regrette l'abandon d'un projet photovoltaïque sur la déchetterie. Conteste le projet photovoltaïque aux Océanides. Demande une meilleure qualité paysagère du secteur de la plage du centre et les règles du PAPAG Front de mer. Demande de limiter le coefficient pleine terre à 40%, accepter les divisions parcellaires là où il n'y a pas d'EBC et accroître les hauteurs de constructions sur certains secteurs. Demande d'assouplir les normes de stationnement en cœur de ville.	N'appelle pas d'avis Le projet de panneaux photovoltaïques demeure. Il n'est d'ailleurs pas sur la déchetterie mais sur l'aire de dépôt d'inertes. L'intitulé du zonage a changé : il a été préféré une zone naturelle indiquée "photovoltaïque" qui exclut toute autre affectation. Le retrait du projet aux Océanides a été demandé par la commune en cours d'enquête. L'OAP a été réalisée dans le sens d'une intégration paysagère plus importante par des choix d'orientations des constructions et de hauteurs. Les divisions de parcelles ne sont acceptées que dans les espaces non boisés. L'intervenant s'en est peut être tenu aux plans du projet arrêté. De même, le projet communal prévoit des hauteurs plus importantes dans et autour du centre-ville, le long des axes de circulation importants et dans le quartier de la République, afin de densifier et éviter l'étalement urbain. Les commerces de centre-ville sont exonérés de stationnement (cf OAP centre-ville). Le coefficient de pleine terre est parfois inférieur à 40% lorsque l'emprise au sol des constructions est forte, et il peut être supérieur quand on veut préserver des secteurs peu denses. Les règles de stationnement en centre-ville sont assouplies.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
355	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme MARCINIAK Valérie	Demande un recul vis-à-vis des constructions et une végétalisation pour protéger les riverains - OAP3 Demande l'identification d'un abri de jardin déclaré sur la parcelle 132 route de l'Esquirou. Indique que la localisation de la zone d'activité n'est pas la plus judicieuse, zone N et accès non adapté.	Concernant le recul des constructions, en particulier au Sud du projet, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites. Concernant une végétalisation supplémentaire, la végétalisation devra être étudiée avec le promoteur au moment du dépôt du permis. Concernant l'identification d'un abri de jardin, cela n'est pas du ressort de MACS dans le cadre du PLUI, mais les services fiscaux pour mettre à jour le cadastre. Concernant la zone artisanale, ce projet permettra de doter la commune d'un lieu dédié à l'accueil d'artisans. Elle est située à un

				carrefour central entre les RD33, RD817, RD810, à proximité d'entreprises existantes. Cette zone est classée en urbanisation en long terme (2AU) : quand elle sera ouverte à l'urbanisation, une série d'études préalables auront été réalisées (études d'impact, de faisabilité, etc.) pour anticiper ses impacts et prévoir des aménagements en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
362	BENESSE MAREMNE	M. LOUSTAU Jean-Marie	"L'intersection du Chemin du Pont à la voie future venant du lotissement Saint-Joseph n'est pas prévue située en face de la rue de Minjounin, ceci créerait une intersection dite "à baïonnette" qui serait extrêmement dangereuse. Ne serait-il pas plus judicieux d'aménager une intersection sécurisée au niveau de la rue de Minjounin qui aurait en même temps l'avantage de ralentir la circulation sur le chemin du Pont. L'intersection de la route de Cantegrit (qui se prolonge par la route d'Orx) à la RD810 est difficilement praticable en toute sécurité. L'aménagement de cette intersection faciliterait la circulation en sécurisant la traversée du village comme cela a été fait au sud à l'intersection de la RD28. Cette route est déjà régulièrement empruntée par des usagers se dirigeant vers Angresse en empruntant la Route de Sarraillot. Faire figurer: croisement à aménager sur le PLUi permettrait de réserver les espaces nécessaires à ces futures réalisations."	Avis favorable
				La desserte de la zone AU sera effectivement à retravailler dans le cadre de l'OAP.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
392	CAPBRETON	M. CÔME Jean-Yves	"Sur le site de MACS, concernant cette enquête, il y avait 52 documents à télécharger!! J'ai moi-même assisté à plusieurs réunions d'informations, participé en tant que comité à 2 réunions avec le service	N'appelle pas d'avis

		<i>Urbanisme de la ville; Et pourtant, j'ai du mal à me faire une réelle idée des orientations pour ma ville. En page 17 du dernier "Capbreton magazine" N° 158 de décembre, il y a juste 4 petits paragraphes. Comment voulez-vous qu'on adhère au titre "Le Territoire se construit avec vous"? Il eut fallu un numéro spécial."</i> <i>Capbreton est : une ville balnéaire, une cité marine avec port de pêche et port de plaisance, une ville sous les pins.</i> <i>Ces trois spécificités devront impérativement être valorisées.</i> OBJECTIFS : - <i>Développer une urbanisation harmonieuse avec une charte architecturale pour chaque zone incluant des palettes de couleurs indicatives. (obligation de contrôle des projets par architecte-conseil). Veiller au respect du zonage qui distingue les zones pavillonnaires (ville-jardin) et les ilots urbains commerciaux.</i> - <i>Limiter l'emprise au sol pour protéger les espaces arborés dans les zones pavillonnaires (pas de construction en mitoyenneté de plus de 2 unités, ni de division parcellaire, immeubles collectifs de hauteur R+1 ou R+2 en petites unités sur surface mini de parcelles). Imposer des clôtures végétalisées et favoriser la plantation d'arbres d'espèces locales.</i> - <i>En zone urbaine, mise en valeur du centre historique avec quelques constructions anciennes à préserver, pas d'immeubles « massifs » et notion d'alignement.</i> - <i>En zone littorale redonner une harmonie architecturale et revégétaliser tout le front de mer de la place de la Liberté jusqu'au Cers. Diversifier l'implantation de commerces saisonniers ou non dans le bâti existant (respect du PPRL et du Plan Plage)</i> - <i>Favoriser la circulation douce (voies vertes, pistes cyclables, transports en commun électriques à forte rotation ...) en réservant les emprises foncières nécessaires.</i> - <i>Accueillir le tourisme en gardant un relatif équilibre entre résidents permanents et résidents saisonniers.</i> - <i>Prévoir l'enfouissement de tous les réseaux avec un programme de suppression des câbles aériens.</i> <i>Le respect de ces objectifs nécessite un cahier des charges très strict pour limiter les abus, même si une certaine liberté doit être laissée aux architectes.</i> <i>Chaque point évoqué fera l'objet d'une fiche-programme détaillée avec les mesures restrictives à instaurer éventuellement. Ces fiches pourraient être annexées au présent document puis déposées en Mairie et ajoutées au dossier d'enquête publique."</i>	<i>* Il s'agit d'un premier PLUi qui veille à la bonne intégration des particularités communales. Cela explique la complexité du dossier. Le dossier soumis à enquête publique est complet. La commission d'enquête et MACS se sont tenus à la disposition des administrés pour tout renseignement sur le dossier afin de retrouver les informations nécessaires à chaque demande. Une visionneuse cartographique a été mise à disposition pour faciliter la lecture des éléments graphiques.</i> <i>La commune partage la plupart de ces objectifs, notamment, la nécessité de se donner les moyens de contrôler la qualité des opérations et d'accompagner les opérateurs. Il faut bien comprendre que cette version du PLUi est sans doute imparfaite car c'est le premier exercice de ce genre effectué au niveau intercommunal. Ce document continuera à vivre et à évoluer. s'agissant de la végétalisation du front de mer, entre place de la Liberté et CERS, l'attention du demandeur est attirée sur la forte exposition aux intempéries de la première ligne. Par contre, plus en retrait, l'objectif de revégétalisation est non seulement partagé mais traduite par la collectivité dans l'OAP Plage.</i>
		<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.	

395	MACS	L'Homme Masqué	"Je souhaite signaler le haut niveau de compétence inégalable des urbanistes et des environnementalistes de la Communauté des communes MACS qui triment chaque jour comme des dingues sur la réglementation et toutes ses failles pour élaborer et mettre en œuvre un projet de territoire qui tienne la route. Amen #makeourplanetgreatagain"	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.</u>	
425	SAINT-MARTIN-DE-HINX	Mme DANE SEOSSE	Demande si une suite favorable pouvait être donnée à une parcelle Indivision SEOSSE sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx.	Parcelle concernées : G 63,64 et 66 pour une demande de constructibilité. Le projet de PLUi prévoit de maintenir la vocation agricole de ces parcelles. D'autres secteurs de développement ont été prioritaires afin de veiller à freiner la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
				<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</u>
436	SAINT-MARIE-DE-GOSSE	Anonyme	Signalement de la Voie Romaine, ancienne voie Royale, route Napoléon, puis route nationale 117, avant la construction du pont sur l'Adour au 19ème siècle. Voie à classer au titre du patrimoine dans le PLUi. La voie dispose encore de pavements sous une couche de terre et/ou de feuilles, à préserver dans le cadre du PLUi. Voir le document en pièce jointe de ce message.	N'appelle pas d'avis
				Le zonage du PLU n'envisage pas de développement de l'urbanisation sur ce secteur. Un classement des éléments de patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourra être complété dans le cadre d'une évolution du PLUi pour intégrer cet élément, notamment dans le cadre d'une éventuelle mise en valeur de la voie.
				<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</u>
489	ANGRESSE	M. CONTE Michel	Parcelle AA 5. Demande la suppression des servitudes de protection qui grèvent ce terrain bâti qu'il souhaite acquérir.	Avis défavorable
				Dans le but de préserver les enjeux environnementaux liés aux cours d'eau comme des ripisylves, une bande inconstructible de 12 m de part et d'autre des cours d'eau classés a été définie. Maintien de la protection.
			<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</u>	
492	MACS	Anonyme	"BONJOUR, je ne sais pas comment m'adresser au registre dématérialisé"	N'appelle pas d'avis
				Plusieurs autres moyens de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique ont été mis à disposition.
			<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</u>	
534	BENESSE	M. HICAUBER	Formule des propositions	A étudier et avis défavorable

MAREMNE	Jean Pierre	Concernant la maîtrise du foncier: La création d'une « charte promoteur » définissant un code de bonne conduite L'intervention de la collectivité pour assurer elle-même la réalisation des projets d'aménagement, tout au moins pour la partie foncière. Concernant le règlement écrit Servitude de mixité sociale : préciser, dans cet article, que cette obligation s'applique également en cas de lotissement comportant plus de 12 lots et le mode de calcul. Implantation des constructions : pour éviter des difficultés d'interprétation, il y a lieu de préciser la notion d'agglomération car il peut y avoir plusieurs définitions. (panneaux d'entrées et de sorties de ville ou zones agglomérées représentées sur le plan 3.2.3). Axes routiers : Compte tenu de l'importance de ces axes (RD810 et RD28) et des nuisances qu'ils procurent, une augmentation à au moins 10 mètres semble souhaitable dans toutes les zones, d'abord pour les futurs résidents mais aussi sur le plan paysager et pour permettre de futurs élargissements. Limites séparatives : « Par dérogation à l'article R.151-21 al. 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du présent article doit être apprécié au regard de chaque lot créé dans le projet et non pas au regard du seul périmètre du projet. » Il serait bon de rajouter dans la liste de dérogations des cas particuliers : - dans le cas d'un projet de lotissement ou de celui d'un groupe d'habitations présentant une composition d'ensemble. Hauteurs des constructions : Il semble plus logique d'appliquer « 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage » ou R+1 Par ailleurs, la trame fixant la hauteur s'applique indifféremment à la zone commerciale de la gare et de guillebert ou de nombreux bâtiments dépassent les hauteurs proposées. Emprise au sol : pour toutes les zones et stecal. Pour une meilleure lisibilité des projets et faciliter l'instruction, il y a lieu de préciser Par dérogation autorisée par l'article R.151-21 al. 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire	* Une charte promoteur et une stratégie foncière en matière d'habitat sont en cours de finalisation par MACS, en lien avec les communes et les opérateurs du logement. * Servitude de mixité sociale : la rédaction pourra être précisée dans le règlement écrit. * le règlement écrit sera explicité sur les règles de recul en agglomération et hors agglomération, les panneaux routiers faisant foi. Sur les RD hors agglomération, c'est le Conseil départemental qui est compétent (avec règlement départemental) ou l'Etat sur les routes à grande circulation ; MACS n'étant compétent que sur ses voiries communautaires. * Avis défavorable quant à l'introduction de dérogation à article R.151-21 du code de l'urbanisme pour les limites séparatives : à explorer dans une évolution ultérieure du PLUI. * Avis défavorable quand à des précisions sur l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et l'emprise au sol car déjà explicité (page 42). * Avis défavorable concernant la zone U entre le RD810 et la voie ferrée : au regard de peu de disponibilités foncières sur ce secteur et de l'application de l'emprise au sol résiduelle en cas de division, un abaissement de l'emprise au sol serait peu effective et pourrait bloquer les éventuelles extensions des bâtiments déjà existants. * Concernant l'appréciation de l'unité foncière d'origine, dans le cas de division, à partir du moment où le terrain est bâti (hors d'eau, murs et toit), il sort de l'unité foncière d'origine. * concernant les règles de hauteur appliquées, la volonté de la commune est d'accompagner une densification progressive de son tissu urbain ; l'hyper centre et une partie le long de la RD810 peuvent être urbanisé en R+2 afin de consolider le front urbain en cours de constitution. Sur les secteurs pavillonnaires, la volonté est de proposer une densification cohérente avec le tissu bâti environnant (8m au faîtage) et de ne plus permettre une densification verticale préjudiciable en terme d'intégration urbaine. * avis défavorable sur la zone U le long de la RD pourra baisser les emprises au sol : la règle d'emprise au sol résiduelle viendra encadrer les divisions parcellaires. De plus, certains STECAL ont été abandonnés suite à l'avis défavorable des PPA. * avis défavorable sur le stationnement et les espaces libres et plantations car conformes aux attentes des communes. * voirie : à étudier avec les services compétents
---------	-------------	---	---

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du présent article sera apprécié au regard de chaque nouveau lot créé dans le projet ».

La règle générale renvoie au document graphique 3.2.5. Dans la légende supprimer dans le texte la notion d'unité foncière d'origine (si c'est l'origine de propriété qui est proposée jusqu'à quand faut-il remonter ? il y a des cas sur la commune ou il y a eu des dizaines de divisions qui pourront être recensées. Préciser également : En cas de regroupement de lots, l'emprise au sol sera recalculée en prenant en compte la superficie totale des lots reconstitués.

La zone urbaine entre la RD 810 et la voie ferrée est dotée d'un CES de 30% qui va inciter à un développement de l'habitat dans un espace soumis à de nombreuses nuisances et où il y a quelques fonciers assez importants. Il semble souhaitable de limiter ce développement par une emprise au sol de 10% et de permettre l'implantation de commerces et services avec un CES plus important.

La zone urbaine à l'ouest de l'agglomération située de part et d'autre de la RD 28 et à l'ouest de la voie nouvelle qui dessert le domaine de la vieille poste est soumise aux nuisances de la RD et elle n'est pas desservie en assainissement. Elle est dotée d'un CES de 30% qui va à coup sûr créer une densification du bâti. Il serait préférable d'instaurer un CES à 10% pour limiter les possibilités de construire et de donner la possibilité d'une extension de l'ordre de 20 ou 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi pour répondre aux demandes éventuelles pour des propriétés sur lesquelles les droits de bâtir ont été consommés.

Il serait préférable de ramener le CES à 5% avec possibilité d'extension de 20 ou 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi pour répondre aux demandes des propriétaires qui ont déjà consommé leurs droits et de réduire le périmètre des secteurs stéal définis en le rapprochant des constructions existantes sans prendre systématiquement les limites cadastrales.

Espaces libres et plantations : Il serait bon de rajouter après Angresse, Benesse Maremne dans ce paragraphe pour garantir un minimum d'espaces verts dans les opérations.

Stationnement : Rajouter « Les parties des constructions closes et couvertes, attenantes ou non aux logements, prévues pour le stationnement des véhicules, ne sont pas prises en compte dans le décompte des places de stationnement sauf dans le cas de la création d'un stationnement collectif en sous-sol. »

Desserte des voies publiques : Rajouter • sur la commune de Benesse Maremne Accès particuliers. Définition C'est la partie de terrain qui permet d'assurer, à partir d'une voie publique ou privée, la

534 suite		desserte logements. L'emprise de l'accès comprend la chaussée et les accotements. Le terrain d'assiette de l'accès particulier peut être en pleine propriété avec le terrain du projet de construction ou aménagé sur les fonds voisins conformément à l'article 682 du code civil. La création d'accès particuliers ne pourra s'utiliser que pour desservir deux logements au maximum, sur un ou deux terrains à bâtir en fonction du nombre de logements projetés sur chacun. La longueur totale entre son extrémité et la voie publique ou privée à partir de laquelle elle se greffe ne pourra excéder 60 mètres sinon elle sera considérée comme voie privée et soumise aux prescriptions de l'article 7. 2 Voirie ci-après. Dans le cas d'accès particuliers sur des chemins existants, si le nombre total de logements desservis en prenant en compte les logements existants est supérieur à cinq, la totalité de l'accès desservant le ou les nouveaux projets de construction sera considéré comme une voie nouvelle et la constructibilité des terrains desservis sera conditionnée au respect des prescriptions de l'article 7. 2 Voirie ci-après. Dans le cas de divisions en drapeaux, la création d'accès particuliers parallèles est interdite. Il y aura donc lieu de prévoir en cas de division de terrain laissant un reliquat de propriété pouvant conduire à la création de plus de deux logements, des possibilités foncières permettant la création d'une voie nouvelle suivant les prescriptions de l'article 7. 2 Voirie ci-après et non pas d'un accès particulier. Les accès particuliers auront une largeur d'emprise minimale de 4 mètres. Voiries : ▪ Les nouvelles voies ne pourront être réalisées sous forme d'impasses qu'en cas de justification du parti d'aménagement, de l'impossibilité ou de l'incohérence de créer ou prolonger le maillage viaire. Rajouter • Elles seront traitées et équipées des réseaux et espaces verts conformément aux prescriptions du gestionnaire de voirie afin qu'elles puissent être éventuellement incorporées dans le domaine public. Concernant les documents graphiques Pour une bonne lisibilité des documents, une mise à jour du fond de plan est nécessaire :	
--------------	--	--	--



534 suite	BENESSE MAREMNE	M. HICAUBER Jean Pierre	Rajouter les noms des principaux lieudits, quartiers, voies, sites, édifices publics et autres utilisés localement à cet effet pour un repérage facile. - intégration les dernières constructions, lotissements, voies nouvelles pour apprécier facilement les terrains disponibles en zone urbaine. - mise à jour de l'emprise de l'autoroute A63 avec ses annexes (bassins de rétention, nouvelle bretelle de sortie et échangeur remanié car cela impacte significativement le zonage ainsi que des EBC créés. - mieux différencier les nuances dans les couleurs des trames car elles sont difficilement identifiables sur un écran ou prêter à confusion. - numéroter les OAP sur le plan. Plan réglementaire : Il semblerait plus normal d'attribuer le classement de la zone traversée comme pour la voie ferrée ou la RD 810 par exemple ou de créer une entité spécifique sur toutes les communes. Revoir le périmètre de la zone urbaine à l'ouest de l'agglo (route de Capbreton et chemin de Carrère) car il offre des possibilités de densification dangereuses sur des terrains non desservis en assainissement ou posant des problèmes d'accès. Implantation des constructions : Reprendre le tramage en fonction des observations faites pour le règlement. Reprendre la règle « implantation libre et en cas de retrait h/2 avec mini 3 mètres ». Idem dans les secteurs à vocation artisanale ou commerciale. Emprise au sol des constructions : Reprendre le tramage en fonction des observations faites pour le règlement. Hauteurs des constructions : Reprendre le tramage en fonction des observations faites pour le règlement. Plan TVB : A revoir et peut-être détourner le périmètre des bâtiments au niveau du château du Pont. Plan des ER : Inscrire les liaisons représentées sur la simulation d'aménagement contenue dans les observations sur l'OAP 3, supprimer les ER concernant l'autoroute A63. OAP : Les orientations d'aménagement ont pour objectif de représenter graphiquement les objectifs recherchés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Etablies sur la base d'un fond de plan cadastral, sans étude de sol, plan topographique ou	
--------------	--------------------	----------------------------	---	--

			d'analyse détaillée des divers sites, il peut s'avérer que la modification d'une OAP est nécessaire lors de l'établissement d'un projet au vu du résultat d'études précises du terrain. La modification d'une esquisse d'orientation d'aménagement pourra être réalisée en phase projet lorsque des études détaillées le justifient et sous réserve de respecter l'esprit et les objectifs de l'OAP initiale. OAP n°3 : 1/ Création d'une zone 2 AU sur l'ensemble des terrains qui ne sera ouverte qu'après modification du PLUi pour passer en 1 AU avec insertion d'une orientation d'aménagement réaliste établie après des études qui ne laissent pas place à l'improvisation. 2/ Création d'une zone 1 AU sur l'ensemble des terrains avec une servitude PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) qui sera levée par une modification du PLUi dans un délai maximum de 5 ans. Règlementation des OAP : Rajouter @dans le cas d'une composition d'ensemble pour un lotissement ou un permis de construire valant division. Stationnement : Rajouter la clause décomptant les places closes couverte pour le nombre de places créées. Opérations d'aménagement d'ensemble : Les lotissements et permis de construire de groupes d'habitations ou de collectifs sont autorisés sous réserve qu'ils couvrent l'ensemble du périmètre de l'OAP sur laquelle ils s'implantent	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et souligne que plusieurs réflexions pourront être prises en compte à ce stade ou bien dans des modifications à venir. A ce titre la commission préconise un examen attentif des propositions formulées qui se basent sur une connaissance approfondie du territoire et des aspects techniques.</i>	
570	CAPBRETON	M. CAMBON	Formule plusieurs remarques - synthétisées ci-après : Il est compliqué et risqué de vouloir simplifier et uniformiser les PLU. La réouverture à l'urbanisation de la forêt à l'Est de Capbreton est contraire au PADD. Vigilance pour éviter des alignements de hautes constructions mitoyennes, à envisager au cas par cas. Favoriser une densification discrète, fonctionnelle et respectueuse du patrimoine architectural. La réduction du stationnement peut décourager les commerçants actuels et potentiels de la rue piétonne. Désaccord avec l'idée d'assouplir les normes de stationnements dans les emprises. A partir de 4 logements imposer une borne de recharge électrique. Les réalisations de voiries sont incohérentes et inacceptables. Le fonctionnement de Yego doit être complètement repensé.	N'appelle pas d'avis Le PLUi a été réalisé en intégrant au mieux les particularités communales. L'objectif étant de définir des principes d'aménagement communs pour envisager un développement plus équilibré et maîtrisé du territoire intercommunal. Le choix a été de limiter le projet d'ouverture à l'urbanisation à l'Est dans l'ancienne ZACOM, qui devient ZAE : l'emprise sera réduite. Il y a une volonté d'accueillir des projets d'intérêt général, qui seront à préciser. Afin d'éviter l'étalement urbain et conserver le dynamisme local, la voie de la densification est un bon compromis : augmenter les hauteurs de constructions sur certains axes, ou quartiers, les densités, miser sur le renouvellement urbain permet d'économiser le foncier qui sera préservé pour la forêt ou l'agriculture. Concernant le service YEGO, il est de compétence intercommunale, tout comme l'installation

				de bornes de recharge pour les véhicules électriques. (sur l'espace public oui, mais là on nous parle des opérations privées. Est-ce possible avec la loi mobilité?)
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
573	LABENNE	Maire de LABENNE	Avis favorable de la commune sur le projet de ZAE au lieu-dit Canton (parcelle C 510, 511 et 531) tel que figurant au plan joint.	Avis défavorable
				Avis défavorable au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de compatibilité avec le SCOT.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, en cohérence avec les perspectives de développement économique, la proposition pourrait être étudiée dans le cadre d'une modification du PLUi (voir futur SCoT).	
579	BENESSE MAREMNE	BENESSE ENVIRONNEMENT	Orientation n°1 1-4 p12-13 : Il serait nécessaire de prévoir un emplacement d'un point fixe d'analyse de l'air afin d'alerter la population lors des pics de pollution et surveillance étroite régulière. Orientation 2-1 p18 et Orientation 4-1 p28-29 : Faire une piste cyclable sécurisée sur la RD28 reliant le littoral vers l'Est. Les liaisons douces sont évoquées dans le SCOT mais pas matérialisées dans le PLUi.	N'appelle pas d'avis
				* L'installation d'une relève d'analyse de la qualité de l'air ne relève pas de la compétence du PLUi. * Des réfections de voiries sont en cours sur Bénesse. Le calibrage de certaines voiries rend difficile la création de pistes cyclables. Une étude sur les mobilités sur le territoire de MACS est en cours permettant d'améliorer la prise en compte des mobilités douces dans les déplacements de demain et pourra être traduite dans les versions futures du PLUi. D'autre part, l'emplacement réservé n'est pas un préalable indispensable à l'aménagement de ce type de liaison. D'autres outils fonciers peuvent être mobilisés (acquisition, négociation foncière...). Le PLUi a repris les ER auparavant définis mais toutes les hypothèses restent ouvertes et continuent d'être étudiées.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
582	BENESSE MAREMNE	M. HICAUBER Jean Pierre	Idem 534	Idem 534
			Avis de la commission d'enquête : Cf.observation n°534.	
DIVISION PARCELLAIRE				
167	SEIGNOSSE	M. DURIEZ Jacques	"Monsieur le commissaire enquêteur pour le PLUi de Seignosse Je suis propriétaire en indivision avec mon épouse mon beau-frère et ma belle-sœur d'une maison situé au 178 route d'Yrache en zone UHB et en partie en AUHF parcelle AL N° 171. Cette demeure est pour le moment une maison familiale de vacances.	

			Cependant nous sommes désormais retraités et nous souhaiterions résider sur Seignosse et avoir la possibilité de construire une deuxième demeure sur notre terrain. Ne sachant pas si ce projet est réalisable et s'il nous reste suffisamment de surface constructible je m'adresse à vous sur le conseil de mon voisin qui m'a informé de votre déplacement du 9 Décembre ou hélas je ne serai pas présent étant retenu en Ile de France ou je demeure actuellement. Notre requête est la suivante : s'il ne nous restait pas suffisamment de surface constructible est-il possible de pouvoir augmenter cette surface par votre intervention de manière à pouvoir réaliser notre projet.	Les règles de constructibilité sont identiques sur l'ensemble de la zone urbaine : 30 % d'emprise au sol maximale autorisée et 45% de surfaces de pleine terre. Défavorable pour augmenter la zone constructible sur le sud de la parcelle, compte-tenu de l'existence d'un EBC.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
286	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. SABATHIER Christian	Souhaite réaliser une division parcellaire sur la parcelle BV42, afin d'y construire. Demande si c'est possible.	N'appelle pas d'avis Parcelle située en zone agricole avec des enjeux de biodiversité répertoriés au PLUi. En zone agricole, seules les nouvelles habitations directement liées et nécessaires à l'activité agricoles sont autorisées. Aussi, les extensions, annexes et piscines liées à l'habitation existante peuvent être autorisées.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
298	SOUSTONS	Mme ROUX Catherine	Parcelles AS 0262. "Juste vous demander de laisser mon terrain constructible pour aider notre fils, nous souhaitons faire 2 lots de 3000m ² . Je pense que des gens souhaite aussi vivre en campagne, nous avons pu en profiter."	idem demande 213
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°213.	
EBC				
433	CAPBRETON	M. AMESTOY Olivier	Demande la suppression de l'EBC sur les parcelles 57 et 59.	Avis défavorable La parcelle BD 59 est partiellement grevée par un EBC. Elle n'est pas totalement inconstructible. Par ailleurs, un projet groupé sur ces deux parcelles est possible. L'EBC participe à un aménagement d'entrée de ville à qualifier. Par ailleurs, l'emprise au sol a été portée de 20 à 30 %. L'EBC ne sera pas supprimé.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, au regard de l'environnement proche, une réduction de l'EBC pourrait être proposée en conservant la végétalisation en bordure de parcelles en qualité d'aménagement d'entrée de ville.	
523	CAPBRETON	M. DE LA TORRE Jacques	Demande la suppression ou l'allègement de la servitude EBC sur les parcelles 205 et 206.	Avis défavorable Cet EBC ne sera pas supprimé car instauré depuis 1998. Il est possible de réaliser un projet sur l'emprise de la construction existante et sur le détournage effectué dans le PLUi, carte 3.2.8., soit environ 1500 m ² . L'emprise au sol a été portée de 20 à 30 % et la hauteur de construction possible est R+1 (soit 6 m égout et 8 m faitage)
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, au regard de la	

			configuration du quartier avec des détournages sur l'ensemble des autres parcelles, une réduction de l'EBC en cohérence avec l'environnement pourrait être réalisée.	
538	SOUSTONS	M. CALMETTES Laurent	Parcelle AI 188. je crois que cette parcelle est classée en EBC. Je demande le déclassement de cette parcelle pour pouvoir construire un abri de jardin. Documents joints	
				idem demande 185
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°185.	
EMPLACEMENT RESERVE				
131	MOLIETS ET MAA	Mme NAQUET	Conteste l'emprise sur la parcelle AX 95. Lettre jointe.	Avis favorable pour partie
				* Maintien de l'emplacement réservé n°10 relative à la création d'un parking : le périmètre de l'emplacement réservé sera fortement réduit, bien en dessous des 5000 m²
			Avis de la commission d'enquête : La Commission d'enquête s'interroge sur la nécessité d'un emplacement réservé sur cette parcelle et préconise un complément d'information.	
292	MOLIETS ET MAA	Mme NAQUET	Idem obs 131. "En complément du courrier du 27 novembre, opposition pour des raisons juridiques et patrimoniales à la mise en place de l'emplacement réservé MOL10 qui relève incontestablement d'une erreur manifeste d'appréciation de la part des auteurs du PLUi, voire d'un détournement de pouvoir tant cette mesure semblant n'avoir été retenue que pour permettre à la collectivité de geler mon bien en vue de se l'approprier dans le futur". Courrier	
				cf réponse obs 131
			Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°131.	
432	CAPBRETON	Mme MONSEGUR/ SOBRIM	Demande la suppression de l'ER CAP10 sur les parcelles BS 37. Demande la révision du calcul des hauteurs en secteur PPRL.	Avis favorable
				La carte des ER transmis par la CCMACS dans le mémoire en réponse montre le retrait de l'ER CAP10 parcelle BS 37. Concernant le PPRL et le calcul des hauteurs, il sera à préciser d'où part ce calcul : du terrain naturel ou du terrain incluant la hauteur NGF de plancher fixé dans le PPRL. sur ces derniers points, le PPRL, qui sera annexé au PLUI en tant que SUP, indiquera la règle.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

439	SOORTS-HOSSEGOR	Mme LE FRANC Alice pour M. et Mme COULOME	Cf. obs 470-475-597. <i>Parcelle AB 204, sur laquelle se trouve un emplacement réservé (ER S0033). Demande la levée de cet ER, jugé injustifié :</i> - Désignation imprécise. - Conditions d'instauration imprécises. - Le Maire, contrairement à son engagement, n'a pas levé l'ER alors que les propriétaires ont obtenu un PC pour la rénovation de leur maison. - La maison est à proximité immédiate de 3 parkings. - La propriété comporte l'une des premières maisons édifiées en front de mer sur la commune de SOORTS-HOSSEGOR. La démolir portera donc atteinte au patrimoine local. <i>Les arguments sont développés dans la lettre jointe.</i>	Maintien de l'emplacement réservé.
470	SOORTS-HOSSEGOR	M. COULOME Richard	Voir obs 439-475-597. La demande concerne la levée de l'emplacement réservé sur la parcelle AB 204. La PJ développe les arguments.	Avis défavorable. Maintien de l'emplacement réservé
475	SOORTS-HOSSEGOR	M. COULOME Richard	PJ relatives aux obs 470 et 439.	Avis défavorable. Maintien de l'emplacement réservé
597	SOORTS-HOSSEGOR	Me PAUL pour M. et Mme COULOME	Voir obs 439-470-475. La demande concerne la levée de l'emplacement réservé sur la parcelle AB 204. La PJ développe les arguments.	Avis défavorable Maintien de l'emplacement réservé.
Avis de la commission d'enquête : La Commission d'enquête s'interroge sur la nécessité d'un emplacement réservé ou de son maintien sur cette parcelle et préconise un complément d'information.				
EMPLACEMENT RESERVE – CHANGEMENT ZONAGE – OAP				
466	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Me BOUYSSOU pour SC DE LA CÔTE D'ARGENT	L'argumentation relative aux 3 points évoqués est développée dans la PJ. 1. SC de la Côte d'Argent propriétaire des parcelles BK 218-149-148. Conteste l'emplacement réservé sur ces 3 parcelles. 2. Parcelle AZ 63 entourée par la zone U, classée sans justification en zone N dont une grande partie EBC et l'autre en réservoir de biodiversité. Une partie était classée constructible dans le PLU. Demande donc que ce zonage soit remis en cause. 3. Estime que l'OAP n°2 est illégale, car elle serait réalisée « au prix d'un coût démesuré pour l'environnement » (présence de zone humide, intersecte un corridor de biodiversité). Elle renforce en outre l'urbanisation de la périphérie de SVT au détriment du centre-ville.	Avis défavorable * BK 218-149-148 : Ces parcelles sont en friche depuis 2002 date du déménagement du centre Leclerc, les parcelles sont restées propriété de la SC de la côte d'argent. Rien n'a été fait. En 2007, le PLU a classé ces parcelles en zone UB avec ER sur une partie de la BK 218. Malgré de nombreuses discussions avec le propriétaire : proposition d'achat de sa parcelle (total et partiel), proposition de location, de convention d'utilisation... aucun accord n'a pu être trouvé avec lui pour essayer de supprimer cette friche en entrée de ville. En s'appuyant sur le projet urbain réalisé en 2011 et sur les projets des élus, il a été prévu de mettre en zone à vocation d'équipement, la totalité de la parcelle ainsi qu'un ER afin de pouvoir débloquer la situation. La volonté étant de réaliser une salle communale avec stationnement correspondant en remplacement du marché couvert existant. Le financement pouvant se faire à l'aide de l'EPFL. * AZ 63 ; La volonté a été de renforcer la protection de l'espace tampon existant entre la zone d'habitation du quartier de Lahitte et la zone artisanale de Casablanca afin de réduire les nuisances que peut provoquer la zone artisanale.

				* L'enjeu de l'OAP 2 est de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville. Ce secteur est directement proche et connecté au centre-ville, en continuité directe de l'urbanisation et proche de secteurs actuels et futurs d'habitations. L'OAP prend en compte l'enjeu environnemental qui sera affiné dans la phase projet : Les habitats observés sont potentiellement favorables au développement d'espèces patrimoniales. Ainsi, il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la communauté de communes relative à l'emplacement réservé sur les 3 parcelles. Elle estime en outre pertinente l'argumentation de la MACS relative à la parcelle AZ 63. Concernant l'OAP n°2, la commission prend également note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
481	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Anonyme	Idem obs 466. L'argumentation relative aux 3 points évoqués est développée dans la PJ. 1. SC de la Côte d'Argent propriétaire des parcelles BK 218-149-148. Conteste l'emplacement réservé sur ces 3 parcelles. 2. Parcelle AZ 63 entourée par la zone U, classée sans justification en zone N dont une grande partie EBC et l'autre en réservoir de biodiversité. Une partie était classée constructible dans le PLU. Demande donc que ce zonage soit remis en cause. 3. Estime que l'OAP n°2 est illégale, car elle serait réalisée « au prix d'un coût démesuré pour l'environnement » (présence de zone humide, intersecte un corridor de biodiversité). Elle renforce en outre l'urbanisation de la périphérie de SVT au détriment du centre-ville.	idem obs 466
				<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°466.</i>
LOI LITTORAL				
151	VIEUX-BOUCAU	M. LALANNE Jean-Michel	Suite obs 76. (PLUi) "Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe." Par ce courrier, je viens apporter des précisions en ce qui concerne la bande littorale des 100 m. Lettre jointe	idem à l'obs 76
				<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°76.</i>
168	VIEUX-BOUCAU	Association Prop. de Port d'Albret	Suite obs 76. "L'A.P.P.A. regroupe environ 400 foyers sur les communes de Vieux-Boucau et Soustons Plage et est donc directement concernée par le PLUi. Merci de prendre en compte le courrier en pièce jointe."	*Bande littorale des 100m inconstructible : Cette remarque est prise en compte et la bande des 100 m sera définie autour du lac. Contrairement à ce qui est formulé dans l'observation, les espaces

				proches ne s'arrêtent pas en pieds de dunes mais sont définis après les 1er espaces urbanisés situés autour du lac marin * Cordon sablonneux au-delà de la limite des hautes eaux : Pour rappel, le code de l'urbanisme précise dans les articles L.121-16 et 17 : "En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement." et "L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau." Pour ces 2 raisons : la présence d'un parking existant d'environ 140 places et d'une surface d'environ 7800 m² non naturel et artificialisé par béton bitumineux considéré donc comme urbanisé n'entraînant aucun enjeu naturel et environnemental ne peut pas être considéré comme "naturel". * Espace non urbanisé en bande de 100m permettant des habitations de type collectif ou individuel groupés ou équipements, activités ou services compatibles avec cette destination : Le PLUi ne prévoit pas les règles décrites dans l'observation, puisque ce secteur est destiné à des équipements d'intérêts collectifs et de services publics
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
296	SEIGNOSSE	Me WATTINE Dominique Jean pour SEPANSO	5. Seignosse : secteur fond du lac d'Hossegor - Délimitation des espaces proches du rivage (EPR). <i>La SEPANSO déplore qu'un vaste terrain boisé appartenant à MACS soit classé U et épargné par l'exigence d'extension limitée de l'urbanisation dans les EPR. Elle demande donc de classer ce terrain en zone naturelle stricte d'espaces remarquables du littoral (zone Ner) et de coupure d'urbanisation (Ncu par exemple) au titre de la loi littoral.</i>	Le PLUi s'est appuyé sur les espaces proches du rivage identifiés dans le cadre du SCoT. Le SCoT qui lui-même s'est conformé aux éléments identifiés dans le cadre du Schéma d'application de la loi littoral réalisé par les services de l'Etat qui identifie cette parcelle comme appartenant à l'espace urbanisé.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
405	MOLIETS ET MAA	M. VIGNAL Pierre	2) Plan 3.2.1 <i>La limite des " espaces proches du rivage (Loi Littoral)" est bien étroite, proche de l'océan, bien plus que celle de Messanges par exemple. Sa largeur a diminué entre le PLU et le PLUi au nord de la plage centrale. C'est pourtant la partie jouxtant la Réserve du Courant Huchet, lieu emblématique de Moliets-et-Maâ.</i>	Le PLUi s'est appuyé sur les espaces proches du rivage identifiés dans le cadre du SCoT. Le SCoT qui lui-même s'est conformé aux éléments identifiés dans le cadre du Schéma d'application de la loi littoral réalisé par les services de l'Etat qui identifie cette parcelle comme appartenant à l'espace urbanisé.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>

531	VIEUX-BOUCAU	M. LALANNE Jean-Michel	<i>"Par ce courrier je vous précise certaines observations concernant la délimitation du Domaine Public Maritime naturel et par voie de conséquence celle de la Limite Transversale de la Mer et celle de la bande littorale des 100 mètres.</i> <i>Tout d'abord, comme je vous l'ai déjà écrit, aucun texte ne parle de la possibilité de diminuer la profondeur de la bande littorale en-dessous de 100 m, mais le Gouvernement dans sa fiche technique « LITTORAL ET URBANISME » concernant la bande des 100 mètres va plus loin, dans son paragraphe 2 critères de délimitation, 1.3 Calcul de la distance des 100 mètres. « La distance de 100 mètres est un MINIMUM ; elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères visés à l'article L 121-19. ». Or, cette limite n'est pas respectée sur toute la façade océane de MACS en général et à Vieux-Boucau en particulier, et entache le PLUi d'erreur manifeste d'appréciation.</i> <i>La fiche technique précise également en ce qui concerne le DPMn « En l'absence d'acte administratif de délimitation, le juge détermine cette limite en se référant aux caractéristiques des lieux comme la faible déclivité de la plage ainsi qu'à la limite de la végétation (CE, 12 mai 1997, Sté Coprotour, n° 151359). », ce qui est le cas pour sur les 400 m du Courant de Soustons qui vont jusqu'au barrage qui le séparent du lac marin.</i> <i>Afin d'éviter toute délimitation arbitraire de la LTM qui produirait une instabilité juridique source de contentieux, il appartient à la commune ou à l'EPCI lors de l'élaboration du PLUi ou d'un projet d'urbanisme mettant en jeu la légalité de la LTM, de demander au Préfet, que cette procédure soit conduite sous son autorité par les services l'Etat chargés du Domaine Public Maritime. Ce qui implique une nouvelle enquête publique.</i> <i>Le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 instaurant la partie réglementaire du CG3P n'a pas modifié la procédure du décret 2004-309 du 29 mars 2004 (abrogé) qui a été intégralement codifiée aux articles R 2111-1 à 14 du CG3P.</i> <i>La consécration de la méthode du faisceau d'indices constitue l'apport essentiel de cette décision du Conseil d'Etat en date du 26 mars 2008. La jurisprudence a donc amené le service gestionnaire du DPM à devoir se fonder sur plusieurs indices non cumulables, comme un point fixe et permanent (piles ou socle du barrage constituant le premier obstacle pour la navigation), qui délimite à son aval une petite baie au sud du courant qui se remplit lors des marées, les apports maritimes déposés au nord jusqu'à la limite des plus fortes eaux, la plage sablonneuse qui s'étale jusqu'au barrage, la faible déclivité de cette plage et de la dune sablonneuse située au-delà de la limite des hautes eaux, les poissons qui font le bonheur des pêcheurs, l'eau salée provenant intégralement de la mer lors des hautes marées.</i>	Suite aux avis exprimés lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées, la bande des 100m est en cours d'ajustement dans certains secteurs littoraux, non urbanisés, notamment à Vieux-Boucau et Soustons. La délimitation du Domaine Public Maritime naturel ne révèle pas de la compétence de MACS ni du PLUI, mais de l'Etat.
-----	--------------	---------------------------	--	--

			<i>Tout ce faisceau d'indices permet de constater que le choix de situer la LTM au droit du barrage par la DDTM des Landes dans son fascicule « stratégie de gestion du Domaine Public Maritime naturel », est des plus judicieux.</i> <i>En conséquence, la procédure de délimitation Du DPMn doit être demandé dans les plus brefs délais, ainsi qu'une nouvelle enquête publique sans laquelle le PLUi est entaché d'erreur manifeste d'appréciation."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
MOBILITÉ				
10	ORX	Marais d'Orx Nature	Contre-propositions itinéraires cyclables et piétons	N'appelle pas d'avis
				idem obs 106
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
106	ORX	Mme BEDERE Germaine - Présidente Association Marais d'Orx Nature	<i>"L'Association Marais d'Orx Nature souhaite que soient inscrits comme emplacements réservés 3 itinéraires potentiels de liaison douce entre le marais d'Orx et le bourg d'Orx, que nous avons proposé à MACS en 2018 en joignant un document détaillant l'intérêt de ces itinéraires (document ci-joint). Nous considérons en effet qu'il est urgent de réaliser un itinéraire sécurisé pour les piétons et les cyclistes entre le bourg d'Orx et les équipements touristiques de découverte de la réserve naturelle du marais d'Orx.</i> <i>Les deux itinéraires qui, selon notre étude, présentent le plus d'atouts en termes de sécurité et d'intérêt paysager ne figurent pas actuellement dans les emplacements réservés inscrits au projet de PLUi : nous demandons qu'ils soient ajoutés pour permettre ensuite aux élus de faire des choix prenant en compte les avis des citoyens."</i>	N'appelle pas d'avis Les itinéraires permettant la liaison douce entre la route digue et le bourg d'Orx vont être étudiés cette année en tenant compte des contraintes techniques et environnementales. Tous les itinéraires possibles vont être recensés, étudiés et évalués, et pas uniquement les tracés correspondant aux emplacements réservés. L'emplacement réservé n'est pas un préalable indispensable à l'aménagement de ce type de liaison. D'autres outils fonciers peuvent être mobilisés (acquisition, négociation foncière...). Le PLUi a repris les ER auparavant définis par la commune mais toutes les hypothèses restent ouvertes.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
180	SOUSTONS	M. ANDRÉ Robert	<i>"A ma grande surprise, à Soustons, la rocade vers le nord, entre le rond-point de St-Geours et la route d'Azur, a été supprimée ! Comme le</i>	

			diagnostic du PLU le soulignait, cette voie de 1500m est indispensable pour libérer le centre-ville de la circulation parasite et en particulier des camions, caravanes et autocars. Voilà plusieurs dizaines d'années que les soustonnais attendent ! Les voies du centre-ville sont étroites et incompatibles avec le statu quo !"	La liaison évoquée est inscrite au PLU actuel en emplacement réservé. Une étude d'opportunité a été conduite par la commune et le Département, étude qui a permis de démontrer la nécessité de cette liaison mais a également permis d'envisager d'autres tracés. Une étude de faisabilité va maintenant être conduite pour arrêter le tracé définitif. Celui-ci sera alors intégré au PLUi. Dans l'attente, un emplacement réservé pourra être inscrit dans l'évolution du PLUi.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
220	LABENNE	Mme TAUZIN Anna	"Actuellement se tient l'enquête publique sur le nouveau PLUi qui prévoit des zones habitées entre la nationale et notre lotissement de l'OVALE personnellement N°14 En tant que riverain je rejoins sans restriction les observations que vous aura faite M Bartoli Personnellement tant à N° 14 depuis Juin 1979 nous souhaiterions que le projet tienne compte d'une demande de réseau routier de promenade longeant notre lotissement"	Favorable: c'est déjà une liaison douce qui est mentionnée dans l'OAP n°7 du PLUi arrêté.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
369	BENESSE MAREMNE	LOUSTAU Jean-Marie	"A Bénesse-Maremne les pistes cyclables font cruellement défaut. Le vélo est un moyen de déplacement pratique, agréable sain et écologique pour ses déplacements et ses loisirs mais risqué quand il est pratiqué dans des voies inadaptées souvent encombrées par des stationnements anarchiques. Des aménagements spécifiques ont été réalisés lors de la réfection de certains ouvrages enjambant l'autoroute mais pas dans notre village. Peut-on prévoir au PLUi dans les réalisations futures et dans les aménagements à venir des pistes cyclables qui pourraient se prolonger vers les voies cyclables existantes des environs."	N'appelle pas d'avis Des réfections de voiries sont en cours sur la commune. Le calibrage de certaines voirie rend difficile la création de pistes cyclables. Une étude sur les mobilités sur le territoire de MACS est en cours permettant d'améliorer la prise en compte des mobilités douces dans les déplacements de demain et pourra être traduite dans les versions futures du PLUi. L'emplacement réservé n'est pas un préalable indispensable à l'aménagement de ce type de liaison. D'autres outils fonciers peuvent être mobilisés (acquisition, négociation foncière...). Le PLUi a repris les ER auparavant définis par la commune mais toutes les hypothèses restent ouvertes.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

405	MOLIETS ET MAA	M. VIGNAL Pierre	3) La déviation est déjà prévue (MOL14), le parking aussi (MOL10). Pourquoi une déviation sachant que d'une part : Les « difficultés » de circulation à Moliets-et-Maâ ne durent que 3 semaines (mois d'août) La déviation détournera une population tout le reste de l'année des commerçants du centre-ville, commerçants qui s'efforcent, eux, de rester ouverts toute l'année. La politique de MACS de développement des déplacements « doux » et « durable » comme le vélo et le réseau de bus devrait et donne déjà une solution de remplacement à la voiture ce qui devrait aller dans le sens d'une diminution de l'utilisation de la voiture. Les vacanciers en sont grandement utilisateurs l'été. Pourquoi de même un parking en pleine arrivée sur le bourg si le but est de développer un autre mode de circulation. Les cars ne viennent pas au bourg, mais aux campings à 2,5kms de là. 4) Piste cyclable (MOL 12) Une piste cyclable rejoignant depuis le bourg la piste cyclable venant de Vielle Saint Giron par le pont de Pichelebe est une bonne idée. Les vélos doivent emprunter la D328, route dangereuse près de Maâ pour ses virages en côte qui laissent l'automobiliste sans visibilité. Mais pourquoi choisir de la faire passer par un chemin jouxtant la réserve du Courant Huchet à moins de 100 mètres du cours d'eau. Avec un accès facile et des milliers de passages par jour de vélos en été venant de la vélodyssée on peut imaginer le résultat pour la faune et la flore. Une alternative existe qui prend par un chemin rural existant entre le giratoire de la boulangerie de l'olivier et le Super U puis remontant à Maâ, le desservant ainsi, puis par un chemin qui va droit à Pichelebe par la zone réservée à la ligne de la moyenne tension. Cette itinéraire peut d'ailleurs partir de la vélodyssée au niveau du débouché d'un lotissement en cours de réalisation coupant la vélodyssée, et desservir Maâ et « Pichelebe » et rejoindre Vielle Saint Giron par la « lette blanche ». Il offrirait ainsi une alternative plus bucolique à la Vélodyssée que le passage par Léon.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	* Maintien de l'emplacement réservé n°10 relative à la création d'un parking, sur une emprise de 500m² (et non 5000 m²) : le périmètre de l'emplacement réservé sera revu en conséquence. * L'emplacement réservé relatif à une voie de contournement au Sud Est de Moliets Bourg, s'inscrit dans la continuité du PLU. La traversée du bourg de Moliets s'avère en effet, en période estivale, difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Une voie de contournement passant au Sud Est de l'agglomération permettrait de délester le bourg. La mise en place de cet outil ne signifie pas réalisation immédiate d'un projet d'infrastructure mais d'anticiper des solutions en terme de mobilités à une échéance plus ou moins lointaine. L'emplacement réservé permet de "préserver l'avenir" en gelant la destination des terrains concernés.
495	MACS	Mme LETACONOUX Catherine	Note que le projet semble avoir la volonté de promouvoir les liaisons douces, notamment les pistes cyclables. Or, estime qu'il est impossible de savoir comment sont traduites ces intentions, et qu'il est d'ailleurs dommage que les réseaux de pistes cyclables existantes ne soient pas clairement mentionnées dans la cartographie des communes. A Moliets-et-Mâa, dans le cadre de l'OAP n°1, demande la création d'une piste cyclable (comme représentée sur le document joint).	N'appelle pas d'avis
			Une étude sur les mobilités sur le territoire de MACS est en cours permettant d'améliorer la prise en compte des mobilités douces dans les déplacements de demain et pourra être traduite dans les versions futures du PLUi. Des itinéraires possibles sont progressivement recensés, étudiés et évalués, et pas uniquement les tracés	

				correspondant aux emplacements réservés ou signalés dans les OAP. L'emplacement réservé n'est pas un préalable indispensable à l'aménagement de ce type de liaison. D'autres outils fonciers peuvent être mobilisés (acquisition, négociation foncière...). Le PLUi a repris les ER auparavant définis par la commune mais toutes les hypothèses restent ouvertes. L'OAP 1 à Moliets prévoit effectivement une intention de réseau de promenade et modes doux le long du secteur d'OAP. Cette orientation devra être prise en compte par le lotisseur.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
541	MACS	Association DU BOUYIC	Le mode de déplacement vélo. Absence de mise en œuvre des orientations définies par le PADD, de nature à porter atteinte à la légalité du PLUi. Document joint.	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). 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. Déjà certains projets sont identifiés dans des OAP ou pas des emplacements réservés.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
542	SOUSTONS	Association DU BOUYIC	Abandon non justifié de la voie Nord Sud des prescriptions du PLU en vigueur. Non prise en compte des orientations fixées par le PADD, portant atteinte à la légalité du PLUi. Document joint.	N'appelle pas d'avis La voie de contournement est reprise dans le cadre des OAP ce qui explique qu'elle n'apparait pas sur les documents graphiques.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
OAP				

37	LABENNE	Mme de VAUGIRAUD/CHAUMET Agnès	<i>"Indivision CHAUMET - OAP 4 LABENNE</i> <i>Nous avons une grande parcelle non constructible à ce jour (AO 156) avec une voie d'accès (AO 160). J'ai envoyé un courrier à Monsieur le Président de la MACS le 22 février 2019 afin de lui demander de permettre une urbanisation de cette parcelle.</i> <i>Suite à cette demande, les nouveaux plans du projet du PLUI arrêtés en conseil communautaire du 11 juillet 2019 permettent d'envisager dans le futur la constructibilité de ce terrain jouxtant d'autres parcelles qui viennent juste de changer de classement avec le PLU de la ville de Labenne pour devenir elles aussi constructibles.</i> <i>Dans ce quartier rénové de Labenne, dit Laguerre, il est prévu de mettre une grande langue de verdure sur un tiers de notre terrain ce qui compromet fortement les projets des promoteurs et empêcherait les habitants dont le logement serait plus éloigné de cet espace d'en profiter tout autant. Nous vous proposons dans nos deux projets joints à ce courrier de mettre la même proportion d'espace boisé mais réparti différemment afin que tous les résidents de cette parcelle puissent bénéficier de ses avantages.</i> <i>Dans le plan n°1, nous conservons la bordure d'arbres au sud, nous proposons une bordure d'arbres supplémentaire au nord du terrain (AO 156). Nous retirons la langue de verdure prévue par la MACS et nous créons un espace boisé central autour duquel une voie arborée pourra desservir les maisons.</i> <i>Dans le plan n°2, nous prolongeons la langue de verdure commencée sur les terrains de la phase deux sur toute la longueur du côté ouest de notre terrain (AO 156), faisant ainsi un bel espace vert au centre des terrains de la phase 1 et 2 et notre terrain. Côté est, nous vous proposons aussi un espace boisé de même dimension afin de faire un écran végétal et sonore avec les maisons loties le long de la route et un peu plus loin l'autoroute. De plus afin de continuer le projet de la MACS, l'allée desservant notre terrain (AO 156) sera bordée de verdure.</i> <i>Vous constaterez que nous avons intégré notre parcelle AO 160 dans ces plans, bordée coté route de quelques arbres afin de parfaire la continuité de ce nouveau quartier. Parcelle que nous avons fait border ainsi afin de conserver une voie d'accès à notre terrain enclavé.</i> <i>Au vu des plans joints à la présente, nous vous saurions gré de bien vouloir considérer notre requête de changement d'emplacement d'espace boisé sur notre parcelle AO 156 et AO 160 afin de nous permettre de réaliser, en accord avec la commune de LABENNE, un projet immobilier cohérent, suffisamment ombragé et verdoyant pour les futurs habitants."</i>	Favorable sur la proposition dénommée "plan n°1" à condition du rajout de la conservation d'un boisement contre les habitations côté Est et d'un accès rue de Toulet (plan n°1 OAP n°4 annotée ci-joint)
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				

60	LABENNE	M. BARTOLI Jérôme	"OAP 7 - Labenne. En tant que riverain, nous sommes inquiets et nous ne souhaitons aucune voie de circulation derrière le lotissement l'ovale. Cela dit nous insistons pour que le projet maintienne à minima un réseau de promenade et mode doux,c'està dire sans voiture afin de préserver notre tranquillité. Il existe actuellement un chemin de promenade qui ne longe pas nos maisons, nous souhaiterions que vous l utilisiez. Vous mettre à distance de nos maisons afin de préserver notre qualité de vie.»	
			Favorable: c'est déjà une liaison douce qui est mentionnée dans l'OAP n°7 du PLUi arrêté.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
86	SEIGNOSSE	M. DOSBA Frédéric	Je valide bien entendu le PLUi 2020 mais je ne comprends pas le phasage n°2 de L'OAP 3 et notamment le phasage 2 de ma parcelle AE151	L'OAP n°3, compte-tenu de sa surface importante, a fait l'objet d'un phasage de d'ouverture à l'urbanisation, et ceci au regard de la capacité des réseaux
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'avis.	
96	ORX	M. et Mme ALEHAITS	<u>Demande 1</u> : concerne les parcelles D1051-D941-D937 - Ces parcelles constituent l'Allée des Senteurs qui dessert un groupe de maisons en zone U. - Ce groupe de maisons n'est pas un lotissement ; par conséquent, ce chemin est privé, appartient à M. et Mme ALEHAITS qui l'entretiennent. - L'OAP n°3 propose d'utiliser ce chemin pour accéder à l'ensemble de la zone. - M. et Mme ALEHAITS demandent donc à être consultés pour voir les modalités de cette utilisation.	N'appelle pas d'avis
				Fonctionnement et gestion à étudier dans le cadre de la réalisation de l'opération.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
96	ORX	M. et Mme ALEHAITS	<u>Demande 2</u> : concerne la parcelle OD 983 - Ont participé à toutes les réunions publiques de MACS et ont noté la volonté d'utiliser les dents creuses. - Considère que cette parcelle est une dent creuse du fait de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'OAP n°1 et de la zone U à l'ouest. - La parcelle est très proche de la station d'épuration. - Elle est actuellement exploitée, mais ne pourra plus l'être dès la réalisation de l'OAP et l'arrivée de « néo-ruraux » qui seront gênés par sa proximité et les épandages. - Demandent donc que cette parcelle soit rendue constructible et incluse au sein de l'OAP.	Avis défavorable
				En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. D'autre part, la parcelle est concernée pas des enjeux environnementaux. Développement de l'urbanisation à étudier ultérieurement sur ce secteur.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
97	LABENNE	M. et Mme VERGNOLLES	Demandent l'augmentation de la densité et mix habitat collectif et individuel pour l'OAP n°3 - parcelles AP1 et C 2857	Avis favorable
				Favorable (OAP n°3 annotée avis commune sur PLUi arrêté)
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

99	LABENNE	MM. PEYREZABES et DURAND	OAP n° 7 Demandent à quoi correspond le linéaire commercial - Souhaitent connaître le projet d'assainissement et le nombre d'habitants supplémentaires - Signalent les problèmes d'évacuation existants	Avis favorable
				Erreur légende: à remplacer par "linéaire réseau eaux usées avec obligation de raccordement des constructions existantes (résidences Le Clos Antika, Toscana...) sur le réseau existant rue des Hortensias".
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
100	LABENNE	M. PIERRE	OAP n°1 Demande la priorité de l'opération 2 OAP n° 6 Signale des anomalies concernant les taux de logements sociaux - Demande quel critère s'applique	Avis défavorable
				Défavorable: respecter la priorisation de phasage en lien avec accès à sécuriser sur la RD 652 (se référer à l'avis de la commune sur le PLUi arrêté et l'OAP annotée).
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
101	LABENNE	M. et Mmes PEYRELONGUE	OAP n° 6 Parcelle C 550 - Demandent une augmentation de la densité de l'OAP et la possibilité d'aménager la totalité de la parcelle 4000m ² restant (constructions, jardins partagés, équipements et autres)	Avis défavorable
				Défavorable car il faut prendre en considération sur ce site: la topographie, les boisements et tucs à préserver, les enjeux écologiques et la maîtrise de la consommation foncière.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
129	MOLIETS ET MAA	GIMAT et ROUDAULT	Concernant le PLUi de Moliets, nous nous permettons de vous faire parvenir nos remarques et nos questionnements concernant l'OAP1 qui nous impacte en particulier. Nous demeurons à l'année au 8A rue des muletiers depuis quelques années déjà et nous sommes bien conscients malheureusement qu'un projet de lotissement est inévitable....Toute fois nous vous signalons 5 points sensibles qui nous inquiètent particulièrement : - 1 : zone dangereuse susceptible d'occasionner de nombreux accidents sans compter piétons, enfants, skates, vélos, trotinettes électriques en tous genres qui circulent encore plus nombreux pendant la période estivale, - 2 : Bande d'arbres à protéger sur le devant de la rue des museliers, - 3 : approvisionnement en eau potable, - 4 : avis et inquiétudes des riverains concernant ce projet, - 5 : Environnement et Ecologie. Un projet de lotissement....Pourquoi pas mais il faut absolument arriver à privilégier des espaces verts, dans et autour de ce projet pour permettre à chacun de vivre au cœur de la nature : c'est aussi le prix à payer pour garder le caractère paisible et convivial qui fait un peu la caractéristique de Moliets Bourg et qui doit le rester. Lettre jointe."	Ce secteur constitue un espace stratégique, déjà identifié dans le PLU, de par sa localisation au cœur du centre bourg de Moliets, à proximité de tous les réseaux. Ce projet, porté par la commune, permettra le renouvellement de la population de Moliets par l'accueil de jeunes ménages et également de répondre aux besoins grandissants liés au vieillissement de la population. 1. les questions de desserte et d'accès ont été étudiées avec le service compétent lors de l'élaboration du PLUI. Les flux de véhicules ont notamment été dissociés entre le Sud et le Nord du site par 2 accès distincts. des voies de circulations douces ont été prévues le long de la RD afin de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes. Les besoins en matière de stationnement sont anticipés dans l'OAP. Les règles de stationnement sur le site imposent 2 places de stationnement par logement + par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo. La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables. Au regard de la connaissance des risques mise à disposition par les services de l'Etat, aucun aléa particulier n'est à signaler sur ce site (inondations, remontées de nappes, etc.). 2. le rajout d'un espace végétalisé au sud-est du projet pourra être

				étudié avec la commune, en complément de ceux prévus à l'Ouest du site et le long des voies de circulation. 3. les capacités de desserte en eau potable et en assainissement collectif ont été vérifiées avec le gestionnaire de réseau. Le syndicat EMMA a conscience de l'enjeu qualitatif sur l'approvisionnement en eau potable de cette commune et a mis en place des actions sur 2019 et 2020 (nouveau forage, travaux sur usine de traitement, interconnexion avec Messanges, etc). Concernant l'assainissement à Moliets, le syndicat prévoit d'augmenter sa capacité de traitement en redimensionnant les prétraitements. Une étude d'extension de la capacité de traitement de la STEP actuelle va être lancée à partir de 2020 afin d'anticiper la surcharge de la station. 4. inquiétudes sur les flux générés rue des muletiers : Cf réponse au point n°1. 5. des espaces verts sont prévus sur le site. De plus, le PLUi, à travers sa trame verte et bleue et la préservation du patrimoine paysager (plans 3.2.7 et 3.2.8), est vigilante à la préservation des boisements. Le règlement écrit du PLUI impose également des espaces de pleine terre en Zone Urbaine et A Urbaniser.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la Commission d'enquête. ».</i>
146	SOUSTONS	Indivision SARRIQUET	"Concernant l'OAP n°1 : réflexion sur le périmètre " d'espace public et partagé végétal " qui isole les futurs lotissements des quartiers récemment urbanisés alors qu'aucune bande d'isolement n'est prévue vis-à-vis de l'exploitation agricole ou de la petite route de Campagnac. Nous demandons la réduction de l'espace public et partagé végétal sur la parcelle AE72 avec créations d'un espace public s'ouvrant sur la route des Gravières via le secteur 4, l'intégration de cet espace dans le projet immobilier ainsi qu'une bande de protection de l'espace agricole, et non des nouveaux lotissements voisins qui occupent déjà un espace résidentiel. Courrier"	Avis défavorable La structure paysagère définie dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation vise prioritairement à maintenir voire renforcer des continuités écologiques. Elles permettent également d'offrir aux habitants un vaste parc boisé ainsi que des espaces "tampon" entre les quartiers. La modification de cette structure telle que demandée porterait atteinte à ces derniers objectifs.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
178	LABENNE	INDIVISION PEYRELONGUE	Demande une extension des limites de la zone 1AU - OAP n°6	Défavorable pour les raisons déjà invoquées dans l'observation n°101.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
235	TOSSE	M. CALMETTES Romain	Propositions de modifications : Pour l'OAP n°2 Modification du périmètre et solutions de sortie. Pour l'OAP n°9, déplacement du lot social vers l'Est, modification du périmètre ainsi que du cheminement doux. Plans en pièces jointes.	Avis favorable : des propositions identiques ont également été faites par la commune dans son avis sur le PLUI et seront étudiées avec elle dans le cadre de la formalisation du dossier d'approbation.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>

238	TOSSE	Mme BARDIN Nathalie	<i>"Je demande que l'OAP n°6 soit retirée du PLUi. En tant qu'agricultrice, je suis totalement opposée avec les orientations prises dans ce PLUi en particulier sur la consommation foncière de terres agricoles pour l'urbanisation. Exploitante d'une parcelle agricole limitrophe de l'OAP n°6 qui prévoit l'urbanisation de plusieurs hectares de terres agricoles faisant partie d'un îlot agricole d'environ 20 ha. En divisant cet îlot cela nuirait à l'intérêt d'une activité agricole ce que le SCOT conseille d'éviter. Mon exploitation est aujourd'hui relativement isolée des habitations. L'autorisation de l'OAP serait contraire à la charte Départementale sur les principes de constructibilité en zone agricole et forestière qui préconise une distance maximale de 150m entre les nouvelles constructions à usage d'habitation et le siège d'exploitation agricole. Attention portée sur les parcelles voisines n'ayant jamais accueilli une aspergeraie, d'une bonne valeur agronomique, pouvant être irriguées et d'une taille suffisamment intéressante pour installer cette production. je souhaite pouvoir conforter mon exploitation afin d'installer mon fils titulaire d'un CAPA Agricole."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la Commission d'enquête. ».</i>	Ce secteur de 3,6 ha est situé en continuité du tissu urbain, à proximité immédiate des réseaux, avec un objectif de production de logements sociaux imposé à 35% (20% de logement locatif et 15% d'accession sociale). De plus, dans le diagnostic foncier agricole, la chambre d'agriculture a accompagné MACS dans l'analyse des impacts de ses choix d'urbanisation au regard des enjeux agricoles en présence : ce secteur est en jachère, n'est pas irrigué et ne fait pas l'objet de cultures spéciales/pérennes telles que l'asperge, ni d'un plan d'épandage. Les règles de distances évoquées concernent la construction d'habitation par un exploitant agricole, qui doit s'implanter <u>à moins de 150m</u> de ces bâtiments d'exploitation. Les autres règles de recul existantes, entre un siège d'exploitation et les habitations, ne concernent que les bâtiments d'élevage et les installations classées (règlement écrit, zone Agricole). ce qui n'est pas le cas ici. Il est toutefois prévu une zone tampon entre les habitations et l'exploitation agricole, à travers un espace végétalisé.
249	SOUSTONS	M. GUENOT Alain	<i>"Ces observations concernent le PLUi de Soustons et l'Interface entre la secteur 3 de l'OAP n°1 avec la zone pavillonnaire située à l'ouest, le long de la route d'Azur: 1 .Il est nécessaire de mieux expliciter dans le PLU les caractéristiques de la "bande paysagère d'interface avec la zone résidentielle existante"</i>	N'appelle pas d'avis

		<i>afin qu'elle joue pleinement son rôle prévu par les concepteurs de la révision: largeur 15m (ref schéma section 5), bande forestière permettant la continuité des espaces naturels en prolongation de la bande similaire prévue au projet Grand Cramat</i> <i>2. Si l'implantation d'une zone résidentielle est prévue depuis longtemps, un des changements de stratégie introduit dans cette révision du PLU consiste à diminuer de 30% les surfaces à urbaniser. Cela a pour conséquence directe un doublement de la densité brute OAP, et donc plus de logements collectifs. L'implantation non contrôlée de ces constructions R+1, et R+2 devenues nécessaires, sur les parcelles situées sur la limite nord-est de l'emprise, pourrait avoir un impact significatif sur l'existant, même avec la bande paysagère. Ce point est simplement traité par la phrase " la hauteur maximale sera en cohérence avec le bâti existant", qui ne semble pas une garantie suffisante. Afin d'éviter des implantations préjudiciables à la valeur de l'existant dans cette zone, et de faire en sorte que cette révision du PLU ait un impact identique à celui du PLU précédent, je suggère d'introduire explicitement un zone tampon en limite de l'existant à densité faible, ou tout autre forme permettant de privilégier dans cette zone l'implantation de l'habitat individuel et de forcer l'implantation des logements collectifs vers l'est de la zone.</i> <i>3. Trafic de transit de la route d'Azur</i> <i>Dans le PLU existant, à l'implantation de la zone urbanisée, était associée la création d'un contournement du trafic de transit avec la route d'Azur. Ceci ne semble plus le cas car la voirie créée à une vocation de déserte locale des différents lotissements. Les nuisances sonores du trafic de transit au niveau du premier ralentisseur en provenance d'Azur sont actuellement importantes: ce trafic, notamment de poids lourds, est important et la vitesse excessive est à l'origine des nuisances, même nocturnes. On pouvait espérer une diminution de ces nuisances avec la nouvelle voie, ce qui n'est plus le cas. Même si le nouveau carrefour giratoire au nord de l'implantation va permettre un ralentissement partiel de la circulation entrante, cela ne change rien pour la sortante. Cette révision du PLU induit donc directement une modification significative sur le plan de mobilité de la commune mais ce point n'est pas traité dans la révision. Ceci a d'ailleurs un impact allant bien au-delà des nuisances sonores au niveau de notre lotissement, sur la circulation en ville (rue du Vicomte). Je suggère donc que l'impact de cette implantation de constructions sur le plan de trafic de transit soit analysé et commenté dans le PLU, car les deux points ne sont pas dissociables. Il faut intégrer dans la révision les recommandations adéquates pour rendre cette prolongation du trafic de transit en ville, acceptable, et d'avoir une vision claire de la nouvelle stratégie de transit. Cela permettra de prévoir en connaissance de cause les budgets</i>	les deux premiers points ont été développés dans le cadre de l'avis de la commune, puis de la demande du Maire (demande 553). Pour rappel, il y est notamment indiqué que « le programme de construction de l'opération en R+2 ne doit pas excéder celui résultant de l'application de l'ensemble des règles pour une hauteur limitée en R+1. La possibilité offerte à construire en R+2 doit s'accompagner d'un épaississement des espaces paysagers. ». La possibilité offerte au R+2 n'a pas vocation à ajouter davantage de logement mais d'améliorer le projet paysager. pour le troisième point, cf demande 180
--	--	--	---

			associés."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection. Concernant le trafic, la commission renvoie au traitement du thème sur la mobilité au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
261	SEIGNOSSE	Mme ELHORRIBURE	Parcelle AI0097. En référence à l'OAP N°3. Nous pensons qu'il est plus judicieux de garder le bout de forêt qu'il reste sur le bourg. Donc nous ne sommes pas favorables à cette modification du plan d'urbanisme. Si néanmoins ces opérations devaient se réaliser quel type de population y résidera ??? Les infrastructures suivront-elles cette évolution? Au vue de ce qui nous est proposé, il semblerait que de plus en plus Seignosse s'oriente vers une cité dortoir.	L'OAP n°3 comporte 5 hectares de milieux naturels préservés. Elle ménage en effet une coulée verte à fort enjeu environnemental sur un foncier communal, elle impose la création d'une large coulée verte en protection d'une zone humide au cœur du futur aménagement. Le recalibrage de l'avenue Lenguilhem a également été programmé, afin d'adapter cette voie au futur trafic. L'OAP n°3 prévoit environ 50% d'habitat individuel, 25% de collectif et 25% d'habitat individuel groupé. Les bâtiments auront une hauteur au maximum de R+1. L'emprise au sol maximale autorisée a été limitée à 25%, et des surfaces de pleine terre sont imposées sur 45% de la surface des terrains.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
263	SEIGNOSSE	Mme LEVAVASSEUR	En référence à l'OAP N°3. Je conteste le bienfondé de cette décision. Lors de l'acquisition de cette propriété, on m'avait certifié qu'il n'y	

		Sophie	aurait pas de construction à moins de 25 mètres. Aujourd'hui on évoque le 5 mètres. Allez-vous garder, je veux dire sauver un peu de forêt. Qu'en est-il des infrastructures desservant le projet de l'allée de Enguillmen étant déjà dans un état délabrée. Pourquoi ne pas faire ces constructions en prolongation sortie de bourg de Seignosse en face la gendarmerie.	L'OAP n°3 se développe sur des parcelles agricoles et en état de coupe rase. Elle impacte donc moins le patrimoine boisé de la Commune qu'un développement urbain qui se serait positionnée en entrée de bourg sud de la Commune, face à la gendarmerie. Le recalibrage de l'avenue Lenguilhem a également été programmé, afin d'adapter cette voie au futur trafic.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
264	SEIGNOSSE	M. LAMARQUE Jean-Pierre	En référence à l'OAP n°3. Parcelle AE033. Propriétaire de cette parcelle qui ne comportera plus de bois, Je souhaite qu'elle soit constructible comme l'autre autour. A l'heure où l'on ne parle que d'écologie, d'émission de CO2, de réchauffement climatique, je ne vois pas l'intérêt d'urbaniser 30 ha de bois et forêt. Habitant av Lenguilhem où la circulation augmente tout le temps et la vitesse aussi, je pense que la sécurité ne va pas être aisée. Sachant que 90% des futurs habitants travailleront hors de Seignosse, Bonjour la pollution.	La parcelle AE 33 a été identifiée comme ayant un fort enjeu écologique, dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. De ce fait, elle n'est pas rendue constructible et constitue un espace tampon entre le futur quartier et le tissu urbain existant. En outre, l'OAP n°3 préserve 5 hectares d'espaces naturels. En outre, elle compose 3,5 hectares de terres agricoles, et 6,7 hectares en coupe rase. Elle n'affecte donc réellement que 4,7 hectares de surfaces boisées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
265	SEIGNOSSE	M. LAVIGNE Jean-Marie	En référence à l'OAP n°3. La parcelle n°1 section AD est prévue en R+2. Demande que cette parcelle soit R+1. Concernant l'aménagement sur les parcelles AD n° 1,5 ,223. Possibilité de déplacer l'accès prévu sur la parcelle N°1, en limite Sud de la parcelle 223.	Sur l'ensemble de l'OAP n°3, les hauteurs maximales autorisées sont limitées à R+1. La desserte de la partie nord de l'OAP est mutualisée, pour limiter les accès sur l'avenue Lenguilhem.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
269	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	M. LABAT Frédéric	"Compte tenu du document écrit (page 247) concernant l'OAP n°2, opération EST, confirmé par le document graphique 3.2.2, les parcelles en bord de RD810 à St V. de TYROSSE peuvent être destinées à une "vocation d'habitat ou d'activité peut être envisagée sous réserve de la qualité". Le document graphique 3.2.2 la zone grise, en légende est "destinée à l'habitat". C'est dans ce sens que nous avons travaillé à élaborer un projet comprenant commerces et habitations. Sur nos parcelles, les accès prévus placent ces terrains en fond d'impasse puisque l'accès existant (face à Serripanneaux) doit être supprimé. Lors de nos démarches nous avons constaté que les commerces ne voulaient pas être en fond de zone avec accès peu pratique et générant des contraintes de circulation. De plus, si l'on doit considérer que ce projet est une extension du centre-ville, il nous paraît cohérent de mélanger habitations et activités pour que cette zone soit "vivante" et sécurisée, pour éviter aussi l'architecture type "boîte à chaussures". Pour l'indivision LABAT"	Avis défavorable L'explication sur les fonctions et destination de ce secteur sont développés dans l'OAP. Cette organisation du tissu urbain s'explique par : * la volonté de favoriser l'implantation d'activités commerciales le long de la RD * conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville * le secteur ouest permet cette mixité entre services et habitat Le PLUi veille, en lien avec les prescriptions de l'OAP, à la qualité d'insertion architecturale et paysagère des constructions.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS.</i>	

285	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	MM. RICHER Michel et Emmanuel	A joint une lettre argumentée (obs 528-590). Demande concerne l'OAP n°1, dont les terrains appartiennent à M. RICHER. L'OAP prévoit la conservation d'un espace végétalisé au Sud de la parcelle (environ 5700 m2). M. RICHER n'est pas d'accord, dans la mesure où : - cette bande supprime toute possibilité de construction, entraînant une perte financière mais surtout une possibilité de densification ; - d'autres espaces végétalisés existent dans les environs proches, notamment au sud et au nord de cette parcelle. Demande donc la suppression de cette bande végétalisée et la conservation du caractère constructible de la totalité de la parcelle.	Avis défavorable Le secteur au sud de l'OAP est concerné par une zone humide identifiée dans le cadre de l'expertise menée dans les secteurs de projets. La zone humide comprend un espace de fonctionnement allant au-delà du ruisseau. La communauté de communes a fait le choix d'éviter toutes zones humides et de les rendre inconstructible sur l'ensemble du territoire afin de préserver les enjeux environnementaux qu'elles représentent. La méthode d'identification des zones humides est consultable sur le site internet de MACS.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
291	SOUSTONS	Indivision SARRRIQUET	Idem obs 146. "Concernant l'OAP n°1 : réflexion sur le périmètre " d'espace public et partagé végétal " qui isole les futurs lotissements des quartiers récemment urbanisés alors qu'aucune bande d'isolement n'est prévue vis-à-vis de l'exploitation agricole ou de la petite route de Campagnac. Nous demandons la réduction de l'espace public et partagé végétal sur la parcelle AE72 avec créations d'un espace public s'ouvrant sur la route des Gravières via le secteur 4,, l'intégration de cet espace dans le projet immobilier ainsi qu'une bande de protection de l'espace agricole, et non des nouveaux lotissements voisins qui occupent déjà un espace résidentiel." Courrier	idem demande 146
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°146.</i>	
308	SAINT-JEAN- DE- MARSACQ	M. et Mme BASTARD DE CRISNAY	Propriétaires des parcelles 344 et 351. Souhaitent avoir confirmation que ces parcelles sont bien concernées par l'OAP n°1. Ce projet d'OAP leur convient parfaitement.	Les parcelles A344 (pour partie) et A351 sont bien concernées par l'OAP n°1.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
309	SAINT-JEAN- DE- MARSACQ	Mme PLISSART Martine	Voisine de l'OAP n°2. Est contre l'artificialisation de cette parcelle: nuisances sonores et destruction d'arbres (acacias).	Avis défavorable Avis défavorable. Dans l'actuel PLU, ce site avait déjà été identifié par la commune comme stratégique (proximité du centre bourg, emplacement réservé pour extension cimetière et équipements publics). Une évaluation environnementale a été conduite sur ce site (CF livre 3 du rapport de présentation). Une préconisation de 50% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé, a été reprise dans le contenu de l'OAP. La présence de zones humides effectives a amené une réduction de la zone, qui représente au final, environ 3000 m², soit un nombre limité de logements (5).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
313	SAINT-JEAN-	MMes LAGAIN-	Parcelle C782, concernée par l'OAP n°2. L'accès à l'OAP se fait par un	Avis défavorable

	DE-MARSACQ	BISIGNE-PLISSART	chemin étroit (5m) qui longe la parcelle 782. Les propriétaires riverains sont contre cette OAP, qui va engendrer du trafic routier, et détruire les arbres sur la parcelle (acacias). Ils affirment que la parcelle en question est considérée comme un espace vert.	Avis défavorable. Dans l'actuel PLU, ce site avait déjà été identifié par la commune comme stratégique (proximité du centre bourg, emplacement réservé pour extension cimetière et équipements publics). Une évaluation environnementale a été conduite sur ce site (CF livre 3 du rapport de présentation). Une préconisation de 50% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé, a été reprise dans le contenu de l'OAP. La présence de zones humides effectives a amené une réduction de la zone, qui représente au final, environ 3000 m ² , soit un nombre limité de logements (5). L'accès a été étudié avec le service voirie de MACS : la largeur (de près de 6m selon le cadastre) permettra une conduite apaisée (espace d'entrecroisement), comme exposé dans le référentiel commun des OAP issu du règlement de voirie de MACS.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
332	BENESSE MAREMNE	Mme GUILLY Caroline	Observations sur l'OAP N°3 à Benesse-Maremne - Parcelles AH0584 et 585. Demande d'accès entrée-sortie par l'OAP 3 pour désenclavement et sécurité.	N'appelle pas d'avis
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
333	BENESSE MAREMNE	M. GUILLY Cédric	Demande de modification de zonage sur l'OAP N°3 à Benesse-Maremne - Protection des riverains Transformer la zone accolée à la parcelle AH0584 prévue « habitation collective » en une zone « d'habitation individuelle » ou l'échanger avec l'autre parcelle individuelle du bout de l'OAP.	N'appelle pas d'avis
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
334	BENESSE MAREMNE	M. LOUSTAU Jean-Marie	Sur le projet PLUi la parcelle AH584 est prévue en zone urbaine. Cette parcelle (issue d'une division de parcelle comme la parcelle AH585 en partie intégrée au projet) n'est pas directement desservie. Le raccordement à la voie existante à proximité n'est donc pas envisageable car elle n'en est pas riveraine et cette voie est la propriété privée indivise des propriétaires riverains. Il semblerait raisonnable de l'intégrer pour la voirie et les réseaux au secteur d'habitat attenant prévu dans le projet. De ce fait le secteur à dominante d'habitat individuel densité faible (en jaune sur le schéma d'aménagement) devrait s'étendre jusqu'au droit de la parcelle AH584. En effet ce secteur à dominante d'habitat individuel densité faible resterait en harmonie avec la proximité directe de ce secteur urbain déjà entièrement bâti en niveau R sans étage.	N'appelle pas d'avis
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
			Projet et cohérence urbaine à travailler avec le lotisseur. L'objectif est que le quartier s'insère de manière fonctionnelle et paysagère dans le tissu urbain existant sans qu'il constitue un secteur enclavé.	

335	JOSSE	M. RIU Edouard - Premier PLAN	Idem obs 359-440. "Comme convenu avec Monsieur Le Commissaire enquêteur présent à la Mairie de JOSSE ce Mercredi 11 Décembre, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre demande de modification légère de l'OAP n°2 ainsi que du plan de zonage correspondant. Comme expliqué ce Mercredi 11/12, nous avons été chargé d'étudier un dossier de demande de Permis d'aménager sur un foncier concerné par l'OAP n°2 de JOSSE. Ce terrain (propriété LAROUSSE), a notamment fait l'objet de plusieurs relevés topographiques et d'études par un bureau d'environnement. Le tracé actuel de l'OAP n°2 n'est pas cohérent avec les courbes de niveau du terrain au niveau de la limite constructible Nord. De plus, même si une OPA est un tracé de "principe" il est clair que le positionnement actuel de la voie dans l'espace "constructible" ne permet pas un aménagement cohérent de la zone. Ce sont les raisons pour lesquelles nous vous prions de bien vouloir effectuer une modification de cette OAP, selon tracé projet ci-joint."	Avis favorable
			Afin de garantir la viabilité de l'opération en prenant en compte la réalité topographique, la modification du périmètre et du tracé de la voie de l'OAP seront pris en compte	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
357	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Anonyme	"Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse , je m'étonne que l'on autorise la création de commerces le long de la RD 810 (OAP 2) et de plus, de commerces dont la surface sera supérieure à 1200 m2. Notre centre-ville meurt doucement, les pharmacies partent et maintenant on recrée des commerces à l'extérieur en lieu et place d'arbres et de prairies. Merci de ne pas valider cela pour le bien de tous et de la nature aussi."	Avis défavorable
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Elle relève néanmoins que le règlement (p.27) précise que les commerces de plus de 1000 m2 de surface de vente seront implantés dans les ZACOM. Or, d'après le SCoT, la ZACOM de Saint-de-Tyrosse se situe plus à l'est. La commission préconise donc de reconsidérer ce point du règlement relatif aux surfaces commerciales au sein de l'OAP.	L'enjeu de l'OAP 2 est de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville. Ce secteur est directement proche et connecté au centre-ville, en continuité directe de l'urbanisation et proche de secteur actuels et futurs d'habitations.
359	JOSSE	Géomètre M. RIU pour Mairie	Idem observation 335-440. Avis de la commission d'enquête : cf. observations n°335-440.	Idem observation 335-440.
364	SAUBION	M. LE THIERRY Thomas	Cf. obs 371-521. Un dossier argumenté a été envoyé à la commission. Propriétaire-Gérant de l'Eco-Lodge « Les Echasses », situé sur 8 parcelles (dont la A 2370) classées en STECAL. Il est particulièrement gêné par l'OAP n°1 : - cette OAP va engendrer un problème économique pour son Eco-Lodge, dont le caractère et l'environnement naturels seront fortement	Avis défavorable

			impactés (les habitations seront à 20m des lodges). Il précise que son projet a mobilisé plusieurs millions d'euros d'investissement, emploie 6 salariés, qu'il a été subventionné par la commune, le département et la région. - il considère que les parcelles de l'OAP sont en zone humide (il s'appuie sur un rapport indépendant d'ETEN Environnement, qu'il a commandé) et ne peuvent être construites. Il affirme que la commune s'est engagée à les protéger. - il précise qu'il s'est acquitté d'une taxe de plus de 30k€ à la commune pour l'aménagement de la voirie, qui serait finalement utilisée pour l'accès aux lotissements. Il considère que cela ne correspond plus à l'accord initial. - il est enfin persuadé que l'urbanisation des parcelles entraînera de facto l'urbanisation à terme de la zone tampon. Il demande par conséquent l'annulation de cette OAP.	*Les choix des secteurs de développement ont été étudiés en lien avec l'ensemble des partenaires publics associés. Le positionnement de la zone 1AU est lié au respect du code de l'urbanisme qui impose une continuité des secteurs d'urbanisation. Elle est en cohérence avec l'urbanisation existante et dans le respect de la préservation des enjeux environnementaux et agricoles de la commune. * La vocation dédiée à de l'habitation n'entrera pas en concurrence avec l'activité de la propriété. * Une zone tampon répertoriée en zone N entre le secteur d'OAP et la propriété est prévue, elle ne peut être envisagée comme un secteur de développement. Une éventuelle modification de ce zonage nécessiterait des études environnementales. De plus, l'OAP prévoit un maintien d'espaces végétalisés. * Tous les secteurs de projets ont été expertisés pour vérifier s'ils n'impactaient pas de zones humides sur la base de l'identification réglementaire en vigueur. Les secteurs identifiés comme humides sont mentionnés dans l'OAP et sont inconstructibles.	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête estime nécessaire la prise en compte des conséquences potentielles de l'OAP n°1 sur le fonctionnement économique et la raison d'être de l'Eco-Lodge les Echasses, inscrit comme « Relais du Silence ». En effet, la zone tampon mentionnée par la communauté de communes MACS, d'une largeur d'environ 50 mètres, n'en est pas véritablement une, dans la mesure où elle ne comporte pas de végétation susceptible de constituer un écran visuel et phonique (excepté une mince haie en bordure du site). En outre, les espaces végétalisés sont prévus au sein du secteur d'OAP, et non en bordure. La commission note enfin que les structures d'habitation de l'Eco-Lodge sont en bordure sud-ouest du site et orientées vers les futures habitations de l'OAP, distantes d'une cinquantaine de mètres.		
366	BENESSE MAREMNE	Mme GUILLY Caroline	"Observation sur l'OAP N° 3 - BENESSE-MAREMNE En vue d'une implantation d'un secteur à dominante d'habitat COLLECTIF (rose claire) en limite de propriété d'une zone d'habitations individuelles déjà construites et en devenir, il est important de prévoir « une zone tampon » verte naturelle dessinée sur l'OAP, afin de protéger ces parcelles en proximité directe. Une zone verte sur terrain humide est déjà prévue en plein centre, mais n'aura pas de fonction « tampon » autour de l'OAP. On peut constater sur les communes notamment de St Vincent de Tyrosse, ces zones vertes entourant chaque OAP. Il est indispensable de dessiner ces zones même minimales sur le schéma OAP dès à présent, sinon les lotisseurs ne les feront pas. Nous vous prions de trouver ci-joint des schémas détaillés."	N'appelle pas d'avis	
				Projet et cohérence urbaine à travailler avec le lotisseur. L'objectif est que le quartier s'insère de manière fonctionnelle et paysagère dans le tissu urbain existant sans qu'il constitue un secteur enclavé.	
367	BENESSE MAREMNE	LOUSTAU Jean-Marie	"Je voudrais simplement préciser que mes deux observations 334 WEB et 362 WEB concernent la commune de Bénèsse-Maremne. "	N'appelle pas d'avis	
				N'appelle pas de remarque	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.		
371	SAUBION	M. LE THIERRY Thomas	Idem observation 364-521.	N'appelle pas d'avis	
				N'appelle pas de remarque	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.		

378	MOLIETS ET MAA	Pétition	Pétition signée par 34 personnes contre le projet de l'OAP n°1. Copie de la lettre au Préfet des Landes. Lettres jointes et pétitions	Ce secteur constitue un espace stratégique, déjà identifié dans le PLU, de par sa localisation au cœur du centre bourg de Moliets, à proximité de tous les réseaux. Ce projet, porté par la commune, permettra le renouvellement de la population de Moliets par l'accueil de jeunes ménages et également de répondre aux besoins grandissants liés au vieillissement de la population. Les questions de desserte et d'accès ont été étudiées avec les services compétents lors de l'élaboration du PLUI. Les flux de véhicules ont notamment été dissociés entre le Sud et le Nord du site par 2 accès distincts. des voies de circulations douces ont été prévues le long de la RD afin de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes. Les besoins en matière de stationnement sont anticipés dans l'OAP. Les règles de stationnement sur le site imposent 2 places de stationnement par logement + par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo. s avérées. La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables. Au regard de la connaissance des risques mise à disposition par les services de l'Etat, aucun aléa particulier n'est à signaler sur ce site (inondations, remontées de nappes, etc.). Le rajout d'un espace végétalisé au sud-est du projet pourra être étudié avec la commune, en complément de ceux prévus à l'Ouest du site et le long des voies de circulation. De plus, des espaces verts sont prévus sur le site. De plus, le PLUi, à travers sa trame verte et bleue et la préservation du patrimoine paysager (plans 3.2.7 et 3.2.8), est vigilante à la préservation des boisements. Le règlement écrit du PLUI impose également des espaces de pleine terre en Zone Urbaine et A Urbaniser.
			<i>Avis de la commission d'enquête :La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la Commission d'enquête. ».</i>	
381	MOLIETS ET MAA	Indivision PAZO DARNAUDET - Mme CASTAGNET	Concerne la zone 1AU objet de l'OAP n°4. Proposition de modification des limites de la zone pour permettre de créer des lots plus homogènes. Déplacement à l'extérieur de la zone de la trame figurant les circulations des véhicules d'incendie et de secours (propriétaires également des parcelles attenantes).	Avis défavorable *Avis défavorable concernant l'extension de la zone AU : maintien de la délimitation du PLU et volonté d'assurer la compatibilité avec le SCOT et la modération de la consommation des espaces. * Avis défavorable concernant une adaptation dans la prise en compte du risque feu de forêt.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
386	LABENNE	Mme HICTER	Demande de modification OAP 10	

		Héloïse	Supprimer le STECAL. Permettre une construction au-delà des limites de l'emprise. Autoriser une surface de plancher plus importante.	L'OAP n°10 sur l'Ex Hélios-marine a été construite en tenant compte des exigences des services de l'état. A voir si celles-ci peuvent évoluer.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
387	MESSANGES	M. DARMAILLACQ et Mme BARRIBAUD	"Parcelle AB 0094; Mme DARMAILLACQ propriétaire de la parcelle Madame BARRIBAUB, représentant la société NFC, aménageur qui se propose d'étudier la faisabilité d'une opération d'aménagement dans le cadre de l'OAP n°2. Nous proposons conjointement que l'OAP soit revue sur l'entrée de la parcelle afin de gagner en constructibilité et en suggérant de basculer la zone verte dans la pointe sud du terrain, cette modification n'a pas d'influence sur le programme des constructions. Avant-projet schématique joint. "	Avis défavorable
			La zone verte proposée au sud de l'OAP n'est pas incluse dans le périmètre de la zone AU. Cet espace vert ne peut donc être intégré tel que proposé. Un gain de constructibilité n'est pas le bienvenu autour de l'accès nord.	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
398	SOUSTONS	Anonyme	"Remarques sur l'OAP n°1 à Soustons : - Quelle est la largeur de la bande paysagère prévue entre l'OAP et les quartiers résidentiels existants limitrophes ? Une largeur de 20m minimum me paraît nécessaire. - Quelles essences végétales avec quelle densité prévue ? Reconstituer des espaces naturels avec des espèces sauvages locales étagées (bruyère, ajonc, callune, fougère, arbousier, chêne, robinier et pin) pour une continuité avec les espaces boisés déjà préservés sur le secteur. Cela permettrait de répondre aux contraintes écologiques en matière de biodiversité. - Quelle position pour les logements collectifs ? il est important d'éviter de les positionner en limite des quartiers résidentiels existants, nous refusons des vis-à-vis avec du collectif ne pouvant pas modifier nos constructions ! - L'ensemble du terrain est en pente douce, nous avons subi plusieurs inondations successives lors des périodes de grandes pluies, l'eau d'écoulement érodant les sols et apportant de la boue sur les habitations côté avenue d'azur. Une réflexion approfondie est à prévoir sur la gestion des eaux de pluie (bassin de rétention, fossé...) - Il est surprenant au vu du nombre de logement de ne pas voir d'espaces publics dans le lotissement pour jeunes enfants et adolescents (foot, basket, skate, ping-pong, toboggan...) - La desserte et la traversée du lotissement est une voie d'accès secondaire, il n'était pas prévu un contournement de Soustons initialement ?"	remarques reprises dans l'OAP (ou précisions apportées par voie de délibération ou par courrier adressé au commissaire enquêteurs (demande 553)) ou ne relevant pas du PLUi
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
400	SOUSTONS	Anonyme	"J'ai pris connaissance de l'élaboration du PLUi en cette fin d'année 2019.	N'appelle pas d'avis

			<i>Certaines des parcelles dont je suis propriétaire sur la commune de Soustons sont concernées par ce nouveau plan d'aménagement dans l'OAP n°1.</i> <i>J'adhère à ce schéma d'aménagement ainsi qu'à son calendrier de programmation."</i> <i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.</i>	N'appelle pas de remarque
402	TOSSE	SCEA LE BECADE BARDIN Nathalie	Idem obs 238. <i>"suite à notre entretien concernant le PLUi de la commune de TOSSE, jem'oppose à OAP 6, à la STECAL et à OAP de la ZAC DU SPARBEN pour préserver nos terrains agricoles."</i> <i>Avis de la commission d'enquête :cf. observation n°238.</i>	idem réponse à l'observation 238
403	TOSSE	M. BARDIN Florian	Idem obs 238. <i>"Étant jeune agriculteur et à la recherche de terres agricoles sur la commune de TOSSE, jem'oppose à OAP 6, à la STECAL ainsi qu'à OAP DE LA ZAC DU SPARBEN"</i> <i>Avis de la commission d'enquête :cf. observation n°238.</i>	idem réponse à l'observation 238
407	SAINT-MARTIN-DE-HINX	Anonyme	<i>"Observation concernant la commune de Saint-Martin-de-Hinx .</i> <i>Justification à apporter concernant l'OAP n°4 : programme d'habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne. Programme de maîtrise foncière communale (Chemin de Micoulaou/Route des Vignerons).</i> <i>Sur la commune de St Martin de Hinx, il faut constater que l'OAP n°4 n'est pas localisé en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire (centre-bourg).</i> <i>En effet, ce projet reste à justifier si l'on se rapporte au PADD qu'il semble contrevenir sur les points rappelés ci-dessous :</i> <i>De ces constats, l'OAP n°4 est contraire aux prescriptions du PADD en éloignant ces habitations de 1 kilomètre du bourg de la commune, de ses commerces et de ses services en rendant indispensable l'usage de la voiture individuelle. Cette OAP semble avoir pour conséquence la création d'un emplacement réservé (ER), figurant au PLU, pour l'élargissement de la route de Bernatets et de la route des Vignerons, en zone agricole et naturelle sur plus de un kilomètre !</i> <i>Ce projet d'élargissement sera donc inutilement supporté financièrement par les habitants de la commune (via les impôts locaux) alors que du foncier disponible pour accueillir de l'habitat existe au centre du bourg sur des terrains plats !</i> <i>De plus l'OAP n°4 est située sur des terres agricoles de valeur qui pourraient être destinées à un usage en rapport à leur réelle destination, comme la création de vergers, potagers (bio), etc.</i> <i>En l'absence de démonstration crédible, ce projet devra être déplacé."</i>	N'appelle pas d'avis L'O.A.P. n° 4 est située dans le quartier de « Bernatets » (voir plans joints), séparé de la zone U par un corridor écologique – trame verte et bleue - qui constitue l'exutoire pluvial et le ruissellement des eaux du centre bourg (linéaire et bâti de la partie sud-ouest de la R.D. 12). Cette zone est non exploitée par ses propriétaires ; elle ne comporte pas de bail de fermage depuis de nombreuses années et par conséquent elle n'est pas destinée à l'agriculture. La zone U, au Nord, présente un bâti important et dense. Le quartier de Bernatets au Sud est constitué par 15 constructions existantes. Cette O.A.P. n° 4, située entre les 2 zones, facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis le Sud, permettrait le raccordement des 15 maisons situées plus bas, actuellement en assainissement individuel. Sur les 4 O.A.P. prévues sur la commune, c'est la n° 4 qui permettra l'apport le plus important de logements sociaux, étant donnée la superficie de 3ha et la seule possibilité pour la commune en « zone nouvelle » ; en effet, les O.A.P. n° 1 et 3 sont des zones déjà constructibles depuis plusieurs années, mais dont les propriétaires ne semblent pas décidés

				à urbaniser, malgré un zonage le permettant. Maintien du projet.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
424	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Mme SALLEFRANQUE	"Ma propriété se trouve située en bordure de RD810 et sur la zone 1AU ouverte à l'urbanisation et soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pourrais-je avoir quelques explications sur la suite qui sera donnée à cette zone. Vous remerciant par avance."	N'appelle pas d'avis Les principes d'aménagement des zones 1AU sont définis dans le cadre d'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui précisent les grands principes d'aménagement envisagés : vocation du secteur, nombre de logements, densités, surface autorisées pour les commerces, dessertes à créer... Ces éléments seront précisés dans le cadre des dépôts de dossier en lien avec la commune et l'aménageur. Parcelle non localisable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La réponse de la communauté de communes n'appelle pas d'avis de la commission.</i>	
435	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. DUVAL Jean-Marcel	"Concernant l'OAP N°2 de la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, parcelle cadastrée N° 0C0793, et en tant que propriétaire dans le lotissement dit "Du Brana" au N° 43 route des Acacias, parcelle cadastrée N°707, je revendique mon droit de jouissance de cet espace en tant qu'espace vert conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, ce qui en fait un bien imprescriptible et inaliénable. Je joins en pièce attachée le plan du lotissement du Brana réalisé par le cabinet SCP MARMANDE-VILLENAVE de Capbreton."	A étudier. A défaut de connaître le contenu précis du règlement de lotissement (et sa date d'entrée en vigueur) et du cahier des charges de lotissement (relevant du droit privé), il est difficile de statuer sur cette demande. Le cahier des charges du lotissement, n'ayant pas une durée de vie limitée (contrairement au règlement de lotissement), la création de cette OAP pourrait nécessiter des procédures préalables, relatives à l'accord des colotis pour modifier le dit cahier des charges. Ces éléments seront vérifiés après prise de connaissance du dit document.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime pertinente l'observation de M. DUVAL et prend note de la réponse de la communauté de communes. La prise en compte des documents propres au lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, semble effectivement être un préalable nécessaire à l'aménagement de la parcelle C793.</i>	
440	JOSSE	M. RIU Edouard - Premier PLAN	Cf. obs 335-359. "Comme convenu avec la Commune de JOSSE, il est également demandé à ce que l'ouverture de la zone soit possible en 2022 au lieu de 2023 prévu dans le projet de PLUi. Nous confirmons également les demandes du mail du 15/12 (voir ci-après)."	Avis Favorable Modification mineure. A prendre en compte
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

474	VIEUX-BOUCAU	M. CROS Michel	<i>"Je me présente, Michel Cros vice-président de « l'Association Familiale Nature et Progrès », propriétaire du Centre de Vacances "Le Pignadar" 21 rue des Artisans à Vieux-Boucau les Bains.</i> <i>Nous avons étudié le projet de PLUI pour notre communauté de communes.</i> <i>Nous avons plusieurs observations à formuler concernant l'OAP N° 4.</i> <i>Nous avons remarqué qu'il y a, dans le projet de PLUI des emplacements réservés qui auraient pour conséquence d'impacter le Centre de Vacances.</i> <i>Notre Centre de Vacances existe depuis 55 ans sur la commune, il a toujours été dynamique et pourvoyeur d'emplois recrutés localement pour la plupart.</i> <i>Conformément à ses statuts, notre association a pour but d'accueillir des groupes de jeunes et des familles.</i> <i>Nous vous informons que notre particularité est aussi d'accueillir, non seulement des familles dont les moyens financiers sont limités et qui ne pourraient prétendre passer une semaine de vacances à l'océan, mais aussi des groupes de jeunes « différents », issus de centres IME, ITEP, MECS ou MAS, dont l'accueil est souvent refusé dans certaines structures car leurs responsables craignent que cela nuise à leur image.</i> <i>Chez nous, ils trouvent cet accueil dont ils ont besoin dans leur parcours de vie et nous constatons chaque année que cela ne pose aucun problème de cohabitation avec les familles et les autres groupes. Cela s'appelle le « vivre-ensemble » et nous l'avons particulièrement à cœur</i> <i>Nous passons les marchés pour la fourniture de l'alimentation et des produits d'entretien auprès des entreprises de la commune de Vieux-Boucau les bains.</i> <i>Les groupes de jeunes et les familles utilisent les services des clubs d'activités de la mer présents sur la commune de Vieux-Boucau les Bains.</i> <i>En 2009, nous avons investi 600 000 € dans la reconstruction d'un bâtiment avec un prêt bancaire dont le remboursement s'étale sur 25 ans.</i> <i>En 2015, nous avons investi 400 000 € dans la reconstruction d'un bâtiment financé par un prêt bancaire d'une durée de remboursement de 20 ans.</i> <i>Ces travaux ont été réalisés par des entreprises locales.</i> <i>Chaque année, nous faisons des travaux d'entretien pour plusieurs dizaines de milliers d'euros.</i> <i>Notre projet d'entreprise, comme l'indiquent nos statuts, est de poursuivre notre activité d'accueil au moins pour la durée de remboursement des engagements bancaires.</i> <i>Aussi, ces emplacements réservés empièteraient sur des parties de notre Centre de Vacances et remettraient très fortement en cause son</i>	A travers l'instauration de l'OAP n°4 et de l'emplacement réservé (déjà existant au PLU), il ne s'agit aucunement de remettre en cause l'activité existante au sein du centre de vacances mais d'anticiper des solutions en terme de mobilités concernant la mutation urbaine que pourrait connaître ce quartier, à une échéance plus ou moins lointaine. La proposition d'un tracé Nord pourra être explorée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUI.
-----	--------------	----------------	---	---

			<i>fonctionnement et sa viabilité.</i> <i>Il nous semble que pour rejoindre la route des lacs de la rue Jammes, il serait aussi facile et moins impactant de passer derrière cette partie du lotissement, de longer le ruisseau sur le chemin forestier le long de notre Centre de Vacances et de celui de Planet Vacances ; ce chemin forestier existe déjà depuis très longtemps.</i> <i>Aussi pour ces raisons, vous comprendrez que ne sommes absolument pas favorables à cette partie du projet de PUI."</i>	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
493	BENESSE MAREMNE	M. Jean-Louis DULAC, M. Fabrice DULAC, M. CAZAUX KHOR IMMOBILIER	<i>"Les contraintes intégrées dans l'OAP mentionnent une densité de 20 logements par hectare.</i> <i>Un espace vert central de 8000 m² qui sépare deux pôles futurs d'habitation sera à créer et à préserver.</i> <i>Ce poumon vert qui profitera certes à l'ensemble des habitants de la zone devra être acheté par le futur aménageur de la zone et devra être intégré dans le périmètre de l'autorisation d'urbanisme. Une voirie ainsi que des réseaux devront le traverser pour relier les deux pôles d'aménagement ainsi séparés.</i> <i>Aujourd'hui il est retenu 55 logements sur les 35 100 m² qui devront être aménagés, la densité réelle est donc de 15 logements par ha.</i> <i>Ce ratio est très bas pour une opération comportant 35% de logements sociaux et autant d'espaces verts.</i> <i>Nous sommes favorables bien évidemment aux logements sociaux et à la qualité environnementale du projet mais notre expertise d'aménageur et de promoteur nous amène à vous alerter sur la difficile mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant autant de contraintes avec si peu de logements.</i> <i>Nous demandons donc l'application d'une réelle densité à 20 logements par hectare, soit pour 35 100 m² 70 logements.</i> <i>Nous précisons que notre projet vise à produire des logements tournés vers l'accession à la propriété des habitants locaux contrairement aux dernières opérations immobilières de BENESSE MARENE qui visaient principalement à produire des logements achetés dans un but</i>	Avis défavorable La densité retenue paraît cohérente compte tenu du tissu urbain environnant. Il s'agit également d'une densité qui pourra se traduire par des formes urbaines et une occupation acceptable et par les riverains.

			d'optimisation fiscales."	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, au regard de la configuration et des objectifs, la commission d'enquête considère que cette proposition est cohérente et mérite d'être prise en compte.</i>	
497	VIEUX-BOUCAU	MONSEGUR Dominique	"Nous souhaiterions attirer votre attention sur l'OAP N°8 de la commune de Vieux-Boucau et la faible densité proposée dans le projet du PLUI (60 logts/ha) ; la capacité d'un éventuel projet sur ces 3 parcelles, par ailleurs délimitées rue des Goubets par des ensembles immobiliers très denses en R+2+C, R+3 et même R+4 serait donc fixée à 20 logements environ dont 10 logements en accession libre seulement pour tenir compte de la proportion de logements sociaux demandée (50%). Pour un programme de qualité avec stationnements enterrés, traitement paysager, et avec l'ambition d'un programme bien inséré dans son environnement, habité à l'année, équipé d'espaces communs partagés, mais aussi pour l'équilibre économique d'un projet qualitatif, une densification plus forte serait nécessaire, sans pour autant heurter la circulation du quartier et en préservant les riverains de la rue des Marsouins."	A étudier Suite à l'avis sur le PLUI de la commune, une erreur matérielle sera rectifiée dans le plan réglementaire, qui prévoyait un secteur d'OAP trop large : le périmètre de l'OAP se situe hors du périmètre des espaces proches du rivage, conformément document relatif aux OAP. L'OAP n°8, concerne une emprise de 3000m², sur laquelle la densité pourra être augmentée, tout en restant cohérente avec la morphologie urbaine environnante.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
521	SAUBION	M. LE THIERRY Thomas	Concerne obs 364 et 371. M. LE THIERRY a joint un dossier complet à sa demande.	N'appelle pas d'avis N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observations n°364-371.</i>	
527	SAUBRIGUES	Mme et M. MARCO	Conteste le STECAL à vocation touristique à Saubrigues. Constate 6 OAP à Saubrigues de moins de 20 constructions donc sans logements sociaux.	N'appelle pas d'avis * Le projet a déjà fait l'objet de deux enquêtes publiques et le périmètre a été revu. Le STECAL tourisme est limité en termes d'emprise au sol (20% maximum incluant les hébergements, sanitaires, équipements, annexes, piscines). L'artificialisation du sol ne correspondra donc pas à 5 ha et permet de limiter la capacité d'accueil. Le choix d'un STECAL plutôt que d'une zone AU permet d'encadrer de manière plus importante les capacités d'accueil. Aussi, les STECAL sont également limités par le type d'activités pouvant y être accueillis : à retrouver dans le règlement écrit du dossier approuvé qui nécessite des compléments. Tous les secteurs de projets ont été étudiés en lien avec la commune. Celui de Saubrigues ayant eu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture. * Dans les OAP de Saubrigues est clairement stipulé que sur le secteur

				d'OAP n°2 devra accueillir minimum 20% de logements locatifs sociaux.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
528	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. RICHER Michel	Concerne obs 285-528-590. M. RICHER a joint un dossier à sa demande.	Le STECAL tourisme est limité en termes d'emprise au sol (20% maximum incluant les hébergements, sanitaires, équipements, annexes, piscines). L'artificialisation du sol ne correspondra donc pas à 5 ha et permet de limiter la capacité d'accueil. Le choix d'un STECAL plutôt que d'une zone AU permet d'encadrer de manière plus importante les capacités d'accueil. Aussi, les STECAL sont également limités par le type d'activités pouvant y être accueillis : à retrouver dans le règlement écrit du dossier approuvé qui nécessite des compléments. Tous les secteurs de projets ont été étudiés en lien avec la commune. Celui de Saubrigues ayant eu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête note que la réponse du porteur du projet ne correspond pas à la demande. Cette erreur est toutefois sans conséquence, dans la mesure où cette observation est identique aux n°285-590. La commission d'enquête prend donc note de la réponse du porteur du projet fournie précédemment et n'émet pas d'objection.</i>
532	MOLIETS ET MAA	M. REVERCHON Lucien	Suite de la pétition "Etat d'urgence à Moliets" « Après le succès spectaculaire et votre implication très déterminée, il est bien normal de vous informer des avancées obtenues. A 9h30 le vendredi 13 décembre (pure coïncidence) en présence de riverains directement impactés par le projet municipal baptisé OAP 1, quartier des "ECUREUILS" Madame Alain MARCAHND, Maire de Moliets, à notre demande, nous a reçu et nous apporté les précisions suivantes : 1- Confirmation : Un projet d'aménagement existe. Dans la partie Nord, la création de 24 logements réservés à nos anciens, dans la partie Sud, un lotissement d'une vingtaine de parcelles (500 m2 environ) réservées au primoaccédant. 2- Démenti total. L'accès du futur lotissement ne se fera pas du tout tel qu'il est tracé dans le PLUI de MACS, Tout est différent!!!! Notre acharnement et notre lutte pour préserver la sécurité de toutes et de tous n'auraient pas de fondement???? Mais ce schéma d'aménagement de MACS tomberait-il du ciel ? De grâce apportez nous un démenti officiel, calqué sur des projets réellement étudiés. 3- Autre confirmation. L'abattage du bois de pins....VRAI....Pour beaucoup une immense peine. 4- Engagement ferme. Tous les riverains concernés pourront découvrir l'AVANT PROJET. A nous à ce moment-là d'être attentifs et surtout réactifs. Le lundi 16 décembre. Malgré le démenti des représentants de la municipalité, nous avons remis l'ensemble des pétitions dites "ETAT D'URGENCE A MOLIETS" au Commissaire Enquêteur. Elles seront annexées au registre lié à l'enquête publique. Nous confirmons et	Pour ce qui concerne le PLUI, il est rappelé qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation reste un schéma d'intentions, qui s'apprécie selon un principe de compatibilité (et non de conformité). Il s'agit, à travers cet outil de fixer un cadre à la réalisation des projets, tolérant certaines adaptations (notamment sur son schéma d'aménagement) et donnant également des prescriptions qui s'imposent aux futurs aménageurs (mixité sociale et fonctionnelle, volumétrie, qualité environnementale, architecturale et paysagère, etc.).

			officialisons notre opposition au projet de lotissement comme présenté et déposé par MACS. Votre générosité spontanée a créé un impact décisif. Les représentants de la municipalité, à l'avenir, ne pourront pas ignorer notre désir de participer à l'élaboration de nos futurs cadres de vie. Nous resterons toujours très vigilants. »	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la Commission d'enquête. ».</i>	
536	SOUSTONS	Mme KNOLL Yasmine	"OAP 1 secteur 2 - Conserver au minimum la totalité de la trame verte existante sur le PLU actuel - Possibilité d'étudier une extension supplémentaire de la trame verte afin qu'il y ait un minimum de 50 m et de la requalifier en "Espace de nature à créer ou à préserver" - Nous ne trouvons pas logique de conserver une parcelle de pins qui sont pratiquement matures et donc voués à être abattu et en parallèle de détruire une zone de chênes liège, chênes pédonculés mais aussi une flore recensée et extrêmement protégée! - Qu'un zonage soit beaucoup plus précis dans la carte des OAP 1 et 2. C'est à dire que les formes urbaines soient dessinées sur les plans afin que l'on distingue bien "l'habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et entre les réalisations des bâtiments de logements collectifs" - De réduire la densité de moyenne à une densité faible dans le secteur 2 et le secteur 3 de l'OAP1 (=idem que le secteur1)"	La structure paysagère, plus importante qu'au PLU actuel, définie dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation vise prioritairement à maintenir voire renforcer des continuités écologiques. Elles permettent également d'offrir aux habitants un vaste parc boisé ainsi que des espaces "tampon" entre les quartiers. En outre, la baisse de la densité telle que demandée, obligerait à densifier davantage au sein des quartiers résidentiels existants, ce qui n'est pas une volonté.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
545	SOUSTONS	M. TALLEU Alain	Demande de revoir à la baisse la densité de logements dans l'OAP 1 et le respect de la trame verte qui figure dans le PLU. - Manque de concertation - Destruction d'une forêt et de terres agricoles - Construction d'un lotissement irraisonné et démesuré - Zones OAP 1, 45% de logements sociaux - Suppression d'une trame verte Lettre jointe.	idem demande 536 l'importance de l'extension urbaine est à mettre en perspective de la planification dans le temps des autorisations
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°536.</i>	
545	SOUSTONS	M. TALLEU Alain	- Dépôt d'une pétition avec 509 commentaires - Dépôt d'une information sur une pétition en ligne sur MesOpinions.com "SOUSTONS - FORET EN DANGER " avec 11.659 signatures	idem demande 536

			Documents joints	
			<u>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°536.</u>	
552	SOUSTONS	M. PARISOT Michel	"Nous avons du mal à comprendre qu'à Soustons, aux portes de la ville, dans un site inscrit, on s'apprête à détruire une forêt et des terres agricoles sans tenir aucun compte d'un écosystème existant, de la faune et de la flore (dont certaines espèces protégées). Afin de limiter l'impact sur lanatureet l'environnement, étant donné que la création du lotissement "le grand Barrat" OAP 1, a déjà défiguré le site par la déforestation nécessaire à sa construction, nous demandons que ce qui subsiste de forêt et de terres agricoles soit classé en "site naturel protégé". Au cas où ce projet "contre nature" viendrait malgré tout à se réaliser et en regard de la densité des constructions prévue, nous demandons qu'une trame verte de 50 m minimum soit respectée le long des habitations existantes." Documents joints.	idem demande 536
			<u>Avis de la commission d'enquête :cf. observation n°536.</u>	
553	SOUSTONS	MAIRIE DE SOUSTONS	Lettre de Madame le Maire de Soustons. "Les dispositions arrêtées dans le cadre des OAP de la commune de Soustons à vocation d'habitat apparaissent insuffisantes au regard des règles définies sue les tissus bâtis environnants. J'aurai souhaité que soient apportées les modifications suivantes dans le chapitre "qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère" : - dans le paragraphe "hauteur des constructions». A la suite de l'alinéa "possibilité de R+2 ...sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager" ajouter : "le programme de construction de l'opération en R+2 ne doit pas excéder celui de l'application de l'ensemble des règles pour une hauteur limitée en R+1. La possibilité offerte à construire en R+2 doit s'accompagner d'un épaississement des espaces paysagers." - dans le paragraphe "Emprise au sol/espaces libres". Substituer à la rédaction arrêtée, la règle suivante : "Les espaces libres communs doivent proposer 50%minimum d'espaces de pleine terre. Les espaces privatifs doivent proposer 40% minimum d'espaces de pleine terre"	Avis favorable avis favorable : ces modifications apportent des améliorations concernant l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (pas de majoration de droits à construire).
			<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de ces éléments et n'émet pas d'objection.</u>	
560	SEIGNOSSE	M. CARREYN Antoine	1. Se prononce contre l'OAP n°3 et met en exergue les points suivants : - Le trafic est déjà très important sur l'Avenue Languilhem, axe majeur de contournement de Seignosse et qui relie Tosse à Soorts-Hossegor. Il sera difficile d'absorber les 35 logements de l'OAP.	

			- Il souligne l'importance de conserver le triangle boisé au nord de l'OAP le long de l'avenue. - Il met en avant le caractère boisé et humide de la zone, et la nécessité de préserver la faune (dont des hérissons) et la flore. - Les étages ne sont pas indiqués : est-ce du R+1 ou R+5 ? 2. Se prononce contre l'OAP n°4 : - ne comprend pas le non-respect de la loi littoral : ce projet est dans la zone des Espaces Proches du Rivage. - comment peux-t-on prévoir des immeubles R+2 et R+5 sur la bande côtière, alors que bon nombre d'immeubles de ce type construits dans les années 60-70 défigurent la côte ?	1/ cf. Obs n°n°261, 263, 264 et 266 2/ L'OAP n°4 est conforme aux obligations de la loi littoral, et notamment l'extension limitée de l'urbanisation. Le projet urbain envisagé respecte les gabarits des bâtiments existants sur la station. La hauteur maximale envisagée est en R+5, au milieu de bâtiments déjà plus hauts.
Avis de la commission d'enquête :La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.				
580	CAPBRETON	M. LESBARRERES SOCADI et SCI Côte d'Argent	OAP n°2 - demandes de corrections matérielles Parcelles AO 8, 9 et 203 parking et non pas espaces verts. Chemin des écureuils non matérialisé (direction rue Bournes). Voie communale sur propriété privée /parking supermarché. AO 263, 262 noté parking, projet d'une aire de lavage non mentionné. AO 22, 23, 24 à intégrer dans la surface commerciale et donc dans l'OAP. Intégration des parcelles AO 104, 103, 102, 99, 98 à vocation commerciale. Intégration AO 104, 103, 102, 99, 98, 62, 61, 60, 59, 58 en secteur à vocation économique.	N'appelle pas d'avis
			La limite de l'OAP correspond aux limites commerciales actuelles. C'est le choix qu'a fait la commune pour préserver le commerce de centre-ville. La voie communale n'est pas sur la propriété privée. Concernant la voirie, une modification a été déposée par la commune auprès du Commissaire enquêteur le 17/12/2019.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant au regard de la cohérence avec le terrain et le contexte, la commission considère que les demandes de corrections d'erreurs doivent être intégrées au projet, et que les propositions d'intégration de parcelles sont cohérentes et pourraient être prises en compte à ce stade ou à l'occasion d'une modification du PLUi.				
585	BENESSE MAREMNE	M. PAYRASTE	Idem 493	Idem 493
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
586	BENESSE MAREMNE	M. et Mme GUILLY	Idem 332 et 333 Demande une zone verte autour de l'OAP	N'appelle pas d'avis Projet et cohérence urbaine à travailler avec le lotisseur. L'objectif est que le quartier s'insère de manière fonctionnelle et paysagère dans le tissu urbain existant sans qu'il constitue un secteur enclavé.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
590	SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE	M. RICHER Michel	Voir obs 285-528. A déposé un dossier de réflexion sur l'OAP n°1 de SGM.	idem obs 285
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
OAP – ÎLOT GOMEZ				

240	SOORTS-HOSSEGOR	Mme LAPASSADE Corinne	<i>"Je viens de prendre connaissance du dossier du prochain PLUI que vous proposez de mettre en place. Ne pouvant être présente le 16 décembre, je vous soumetts quelques remarques et questions que je me pose. L'importance de ce nouveau PLUI et le côté irréversible qu'il va entraîner quant à l'évolution architecturale de cet îlot « place des Landais - avenue des Hippocampes » ne paraît pas prévaloir face à la précipitation qui semble être de mise à la clôture de ce dossier. Ce dernier mériterait, réunion et concertation des différents riverains impactés. Par ailleurs, les plans et documents officiels constituant, en partie, ce dossier, comportent des erreurs. Noms des maisons approximatifs et/ou mal orthographiés, ce qui donne l'impression que tout ceci est fait dans la précipitation. Les schémas peu lisibles, est-ce bien là l'étude définitive ? Je constate que 4 villas doivent rester en R+1, pouvez-vous me faire savoir pourquoi et sur quels critères cette décision a été prise ? (D'autres maisons ont des garages sans étages) Je remarque une parcelle verte à démolir, le changement du PLUI se fera-t-il avant ou après la démolition."</i>	Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467.
374	SOORTS-HOSSEGOR	Mme STUBNER	Mme STUBNER habite parcelle AB 17 (îlot des Landais). La réglementation du PLUi lui impose R+1 pour un bâtiment, et la destruction (partie verte) d'un autre bâti. - Ne comprend pas pourquoi elle doit détruire son habitation alors que celle qui vient de se construire est autorisée à rester en place. - Est inquiète à propos d'une phrase de ce règlement qui stipule que « Les extensions accolées aux établissements commerciaux existants en front de mer pourront avoir une vocation commerciale ». Elle se pose la question du devenir de ce nouveau bâtiment, et craint que ce ne soit un futur commerce. - A le sentiment d'un manque d'information concernant l'îlot des Landais, et que les nouvelles règles ont été glissées dans les réponses aux PPA avec l'intention de les dissimuler.	Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467.

375	SOORTS-HOSSEGOR	Mme PETER (architecte) pour M. PFIFFER	Demandes concernant la parcelle AB 210 (villa « les Pieds Rouges » - îlot des Landais). - A été achetée fin septembre 2019, avec un droit à construire (possibilité de R+2). Le CU de juin 2019, accepté, se trouve dans l'acte notarié. - Le nouveau règlement retire le droit à construire, alors que la parcelle voisine la conserve (209-241). 1. Demande à conserver ce droit à construire pour le garage à l'arrière, en le réduisant à R+1, afin de ne pas nuire à la cohérence d'ensemble de la rue (en PJ, une insertion dans le site et une élévation simulant le R+1 projeté). 2. Demande en outre à pouvoir construire une pergola (auvent) à l'arrière de la maison existante (25 m2).	Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467.
376	SOORTS-HOSSEGOR	M. LACROIX-M. BOUDINE-Mme VILPOUX-M. JAKUBIEC-Mme DOASSANS-Mme DUTILH	L'observation concerne l'îlot Gomez (îlot des Landais). Une contribution sur le registre dématérialisé sera réalisée par un collectif.	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas d'avis
423	SOORTS-HOSSEGOR	M. MASCLE François	<i>"Le règlement concernant l'îlot GOMEZ présenté par la mairie d'Hossegor sous forme d'OAP n'est pas suffisamment abouti et précis. Il sera sujet à de nombreux litiges. Notamment, la règle concernant les extensions accolées aux établissements commerciaux existants qui pourraient avoir une vocation commerciale. Je souhaite qu'il y ait une consultation citoyenne sur le projet d'aménagement de la place des landais. En attendant, il faudrait revenir sur le règlement ZPPAUP/SPR."</i>	Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467.
484	SOORTS-HOSSEGOR	M. LE TAVERNIER Jean-Pierre	Concerné l'îlot GOMEZ- Une lettre (représentant 22 personnes) en PJ présente l'argumentation, et conclut en ces termes: <i>"Ce projet présentant un grand intérêt pour le devenir de ce site et pour son image qui sera indéniablement associée à celle d'Hossegor, je souhaiterais qu'avant d'agir dans la précipitation, nous demandions un moratoire et la mise en place d'une consultation des riverains, des commerçants et de toutes personnes connaissant Hossegor et attachée à son passé, son présent et surtout, son devenir. Dans l'attente de ces délibérations, pourquoi ne pas rester en statu quo de l'AVAP qui faisait référence à la ZPPAUP ?"</i>	Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467.

485	SOORTS-HOSSEGOR	Mme LAPASSADE Christine - Groupe de travail pour le respect et la mise en valeur de l'îlot Gomez	Ce « groupe de travail pour le respect et la mise en valeur de l'îlot GOMEZ » représenterait 220 personnes, d'après la liste fournie. La lettre en PJ présente l'argumentation. « En raison de toutes les erreurs relevées dans l'esquisse, et du manque de visibilité sur ce que pourrait être la version définitive, nous demandons donc un moratoire sur le devenir de l'îlot GOMEZ du front de mer, avec une consultation citoyenne intégrant les riverains et les commerçants, et une totale transparence sur les orientations et le devenir de cet endroit emblématique. La consultation à venir sur le projet de réaménagement de la place des landais, priorité de la commune pour le prochain mandat, nous apparaît être le cadre idéal pour engager ces discussions. En attendant, pour palier à l'absence de règlement, nous proposons de revenir à l'ancien règlement AVAP/ZPPAUP. Si jamais cette option n'était pas retenue, nous demandons à ce qu'une enquête publique complémentaire soit réalisée avant approbation du règlement définitif".	
				Front de mer-îlot Gomez: Cf réponse observation n°467. La collectivité retient la proposition de la SPSH de "geler" la zone dans les conditions de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
PLUI				
50	SEIGNOSSE	Anonyme	"La présentation par MACS du PLUI fait état du respect de l'environnement (-30 % d'espaces naturels d'urbanisation). Où ? A Seignosse la totalité des OAP (30 à 40 hectares) ne concernent que de la forêt et des terres agricoles La commune paierait-elle pour les autres ? Au moment où l'on ne parle que d'écologie et de réchauffement climatique cherchez l'erreur"	
				Les surfaces ouvertes par le PLUi sur la Commune de Seignosse respectent les engagements tenus par le SCOT, et répartis sur chaque commune. Sur les 28 hectares ouverts à l'urbanisation, presque 9 hectares étaient déjà ouverts dans l'actuel PLU, et 8 hectares sont des zones protégées pour leur qualités écologiques (zones humides, zones à fort enjeu environnemental, coulées vertes,...)
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
59	PLUI	Anonyme	"Il me semble imprudent compte tenu des dérèglements climatiques dangereux de supprimer de rares zones naturelles qui permettent de lutter contre les violences actuelles des phénomènes météo Je pense qu'on devrait préserver les espaces boisés et les entretenir puis planter plus d'arbres variés par exemple les chênes liège qui font la beauté d'Hossegor Nous devons aujourd'hui limiter le béton et l'emprise des maisons sur des terrains trop exigus ? Cordialement"	
				N'appelle pas d'avis
			Le PLUi veille à limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Le projet présente un effort de réduction de la consommation foncière. A travers les différents outils : OAP, dispositions liées à la biodiversité, au paysage, au maintien d'espace de pleine terre, les EBC... le PLUi veille au maintien d'espaces végétalisés dans les secteurs de projets. Le règlement précisera les espèces végétales recommandés et celles à proscrire. Sur la commune d'Hossegor, les principaux secteurs de projets restent à consolider dans l'attente d'une évaluation	

				environnementale.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la proposition de la communauté de communes d'intégrer au règlement les espèces végétales recommandées et proscrites. Ce point est à rapprocher des réponses de MACS aux avis des PPA (CPIE Seignanx, syndicat mixte de gestion des milieux naturels, syndicat mixte de rivières côte-sud).</i>	
75	VIEUX-BOUCAU	Mme LELAGNE Christine	"Objet : observations générales PLUI MACS. Suite aux précisions apportées par le commissaire enquêteur je déposerai mes observations ultérieurement avant fin décembre."	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.</i>	
76	VIEUX-BOUCAU	M. LALANNE Jean-Michel	Documents déposés pour l'Association des Propriétaires de Port d'Albret, L'association demande en ce qui concerne la bande littoral inconstructible de prendre en compte la Limite Transversale de la Mer (LTM) et de redéfinir les Espaces Proches du Rivage (EPR), Elle remet en cause 8 zones AU de Vieux-Boucau, Documents Jointes Lettres de M CANICAS, M LALANNE	* Bande littorale des 100m inconstructible : Cette remarque est prise en compte et la bande des 100 m sera définie autour du lac. * Espace proche du rivage : Pas de modification envisagée: ce secteur urbanisé est déjà très densifié. Le PLUi respecte bien le caractère urbanisé du secteur. d'approbation (Zone U). Les OAP ne constituent pas un outil de gel des terrains. Un outil spécifique est prévu par le code de l'urbanisme : le périmètre d'attente d'aménagement global. ces OPA ont bien pour but d'accompagner la mutation urbaine de certains quartiers/sites de Vieux-Boucau * Sur Soustons-Plage : La bande des 100m sera définie autour du lac. Contrairement à ce qui est formulé dans l'observation, les espaces proches ne s'arrêtent pas en pieds de dunes mais sont définis après les 1er espaces urbanisés situés autour du lac mari * Sur les zones AU : Le classement des OAP dans des zones AU est une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation (Zone U). Les OAP ne constituent pas un outil de gel des terrains. Un outil spécifique est prévu par le code de l'urbanisme : le périmètre d'attente d'aménagement global. ces OPA ont bien pour but d'accompagner la mutation urbaine de certains quartiers/sites de Vieux-Boucau
79	VIEUX-BOUCAU	M. LALANNE Jean-Michel	Observations qui concernent : la bande littorale inconstructible avec prise en compte de la Limite Transversale de la Mer (LTM), les Espaces Proches du Rivage (EPR) dont il faut revoir la délimitation, les zones AU de tailles réduites avec prescription d'OAP situées en périphérie immédiate de zones urbaines. Lettre jointe	idem à l'obs 76
80	VIEUX-BOUCAU	M. CANICAS Joël	Observations qui concernent : la bande littorale inconstructible avec prise en compte de la Limite Transversale de la Mer (LTM), les Espaces Proches du Rivage (EPR) dont il faut revoir la délimitation, les zones AU de tailles réduites avec prescription d'OAP situées en périphérie immédiate de zones urbaines. Lettre jointe	idem à l'obs 76

			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
103	SEIGNOSSE	M. GERARD BERNARD	"Suite au changement de PLUI de SEIGNOSSE ,concernant le terrain de la FALEP (a cote de CAP OCEAN quartier des ESTAGNOTS), je voudrais signaler l' obstination de la municipalité d' implantation d'une zone d' hébergement collectif ; hôtel ,auberge de jeunesse dans une zone inondable (voir les dernières intempéries de ce mois de Novembre ,ou malgré les travaux de désengorgement ; 850 000 € annonces ; les problèmes d' inondation persistent) Cette zone ,principalement constituée d' habitations individuelles , est déjà entourée de 2 VVF (BELHAMBRA MER et BELHAMBRA FORET) plus d' un ensemble collectif ; CAP OCEAN . La motivation de la municipalité, d'implantation d'un hôtel, afin de conserver le statut de station balnéaire, semble en voie de résolution avec la réhabilitation de l'hôtel du golf. Cette obstination de la commune (soit disant motivée par la rentabilité) a déjà été démontrée comme inefficace par les professionnels du tourisme environnant,dont les chiffres d'affaires repartis sur une année comptable n'atteignent pas le seuil de rentabilité. En conclusion : hormis une période d' un mois (14 JUILLET _ 15 AOUT) durant laquelle la saturation des plages et des parkings ne va de pair qu' avec la perte de tranquillité et de qualité de vie des habitants du quartier (résidants a l' année , payant les taxes foncières sur la commune et électeurs dans la même commune , ce projet fait l' unanimité contre cette implantation . La vocation de ce quartier étant de résidences individuelles,je ne comprends pas pourquoi ne pas continuer dans ce sens, à moins que des intérêts supérieurs ne guident la volonté de certains élus. UN HABITANT ET ELECTEUR"	
				Le quartier en question était à vocation touristique antérieurement au développement de résidences pavillonnaires, les villages vacances étant implantés depuis les années 50. Ce quartier présente donc déjà une mixité de fonction, par la présence d'un village de vacances, des restaurants, et d'habitat pavillonnaire. Le choix du zonage a pour objet de favoriser la mutation de la parcelle vers un projet touristique correspond au caractère de la zone, et à la vocation initiale de la parcelle (initialement une colonie de vacances). Afin de favoriser l'intégration paysagère du futur projet, et répondre aux inquiétudes des riverains, les boisements en partie nord et ouest de la parcelle pourraient être protégés par un EBC. Le reste de la parcelle reste soumis à l'obligation de 45% de pleine terre imposée sur l'ensemble de la Commune. En outre, la parcelle bénéficie d'une protection du couvert boisé, favorisant le maintien ou le remplacement à l'équivalent des boisements en place.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement du thème « changement de zonage » au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
117	MESSANGES	Mme FORBIELE	Entièrement favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
164	MACS	Communauté de communes MACS	Versement au dossier d'enquête publique de l'avis favorable de la CDNPS.	N'appelle pas d'avis
				La CDNPS a émis un avis favorable sur le projet présenté en commission. Les EBS ont été précisés afin de prendre en compte les espaces significatifs des communes littorales. Ces nouveaux éléments seront intégrés dans le dossier d'approbation et ont été mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
165	MACS	MACS	Versement au dossier d'enquête publique de l'avis du conseil	Remarques à prendre en compte

		Communauté de communes	départemental	* Les précisions réglementaires seront apportées dans la version approuvée sur le règlement écrit pour proscrire la création d'accès individuels sur les routes de catégories 1,2 et 3 hors agglomération. * Les OAP seront complétés pour indiquer que les dossiers seront étudiés au cas par cas et soumis à l'avis du conseil départemental sur la question des dessertes et de sécurité. * La réflexion sur la création et le renforcement des infrastructures routières (étude menée par le département) doit impérativement être couplé à l'offre de mobilités que MACS souhaite développer dans les années à venir, en définissant quelle réponse alternative à l'autosolisme peut être développée. Il s'agit in fine d'aboutir à une réponse hybride aux questions d'investissements que se pose le territoire, entre renforcement des infrastructures et intensification d'une offre plurielle de mobilités. A cet effet, un schéma directeur des Mobilités est en cours d'élaboration. Les propositions concrètes pourront être mises en œuvre suite aux conclusions de l'actuelle étude et pourront alimenter le contenu du PLUI.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des réponses de la communauté de communes et n'émet pas d'objection. Le thème des mobilités est traité par la commission au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
166	VIEUX-BOUCAU	Mme LABEYRIE Christine	"1- sur la commune de Vieux-Boucau le rapport de présentation recense les risques suivants: Aléa fort feux de forêt . Aléa fort remontée de nappe souterraine . Présence d'installation classée soumise à autorisation (?) . Érosion du trait de côte . Risque de submersion marine . J'ajouterai dégradation de la dune nord et son avancée vers le camping municipal. Quelles traductions réglementaires précises sont mises en œuvre pour tenter de remédier à chaque risques ? 2- sur les secteurs d'aménagement: Les 8 secteurs proposés sont développés sur environ 12 hectares. Les éléments de programmation ne permettent pas d'appréhender la mutation des parcelles et leur densification. Pour rappel Vieux-Boucau est actuellement la troisième commune la plus dense de Macs avec 359 habitants au km2 et la commune qui compte le plus de résidences secondaires (70% du bâti). L'évolution démographique de la population permanente permet-elled'envisager de telles modifications des secteurs ?"	Avis Favorable 1-Prise en compte réglementaire des risques : à retrouver dans les dispositions générales du règlement écrit. La version approuvée sera complétée en prenant compte des remarques des services de l'Etat notamment sur le risque de submersion marine. 2. Les éléments de programmation des OAP permettent d'appréhender les densités et formes urbaines envisagées. Les densités proposées dans les OAP ont également vocation à garantir des formes urbaines cohérentes avec le tissu urbain environnant. Le lotisseur devra garantir le respect de l'application de l'OAP en accord avec les principes d'aménagement envisagés par la commune. La programmation de logements a été envisagée en lien avec le développement démographique de la commune (vieillesse de la population et besoin de logements permanents, en particulier sociaux pour infléchir l'importance du parc de résidence secondaire). Concernant l'accueil de population permanente, le PLUI prévoit d'ores et déjà un secteur de mixité sociale pour permettre la réalisation d'une résidence sénior (plan 3.2.2) et dans toutes les OAP, 50% minimum de logements sociaux sont imposés (logement locatif et

				accession sociale). Il est proposé, de renforcer cet objectif de production de logements sociaux sur toute la zone Urbaine en fixant un objectif de 50%. La ventilation entre logement locatif et accession sociale, ainsi que le seuil minimal d'opération sera précisé dans le règlement écrit.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
175	CAPBRETON	M. WILLAERT Lionel	<i>"Le document tel que présenté est très difficile à aborder dans son ensemble et ne m'a pas permis de trouver des réponses au questionnaire qui va suivre. merci de me documenter si des engagements sont pris dans le sens exprimé ci-dessous Après les explications reçues Le PLUI prévoit une densification du quartier du Port de Capbreton à laquelle nous sommes opposés : il est important de garder son caractère de bâti à faible hauteur et de végétalisation pour ce qui lui en reste. Aucune zone "protégée de construction " n'est mise en avant (au sein de la ville) sachant que la commune est par ailleurs propriétaire terrien de bois bien sûr. Les espaces publics ne sont pas décrits en termes de protection de la végétalisation et ne créent donc pas d'obligations à nos institutionnels. Il n'est pas décrit les conséquences de la densification se rapportant aux servitudes collectives liées à la circulation, la gestion des eaux usées et toutes les installations collectives qui en découlent : je ne vois aucun chiffre financier d l'impact de cette densification dont la station d'épuration saturée, les réseaux d'eau usées vieillissants et les installations électriques aériennes en ville. Mais on va me dire que ceci n'est pas du ressort du PLUI peut être mais comment oser prévoir une densification sans en mesurer/chiffrer l'impact économique ? Le PLUI ne prévoit s'empêcher t'il aucune extension de zone économique sur la ville de Capbreton 'celle-ci se reportant sur d'autres communes!!! ce qui ne nous paraît pas sage au regard de l'impact environnement que cela entraîne en logistique et des conséquences financières pour la ville et les recettes d'impôts à construire pour l'avenir."</i>	N'appelle pas d'avis Il s'agit d'un premier PLUi qui veille à la bonne intégration des particularités communales. Cela explique la complexité du dossier. Le dossier soumis à enquête publique est complet. La commission d'enquête et MACS se sont tenus à la disposition des administrés pour tout renseignement sur le dossier afin de retrouver les informations nécessaires à chaque demande. Une visionneuse cartographique a été mise à disposition pour faciliter l'appréhension des éléments graphiques. Il est inexact de dire que l'ensemble du quartier du Port sera densifié. Au contraire les secteurs marqués par des parcelles boisées sont protégés du risque inhérent à la division de parcelles. D'autres secteurs restent classés selon des règles d'habitat pavillonnaire. Le secteur de recomposition urbaine (OAP Plage) est déjà densément bâti et très minéralisé; l'OAP va permettre une re végétalisation dans une forme urbaine favorable à la protection des plantations, et de réduire la vulnérabilité par rapport au risque de submersion marine, ce qui a été exposé au demandeur. Il y a dans la commune d'autres secteurs où la division de parcelles, qui est dommageable aux boisements urbains, sera contrainte. En effet les espaces publics ne font pas l'objet de prescriptions en dehors des OAPs. Toutefois la commune a approuvé un schéma directeur de gestion du pluvial qui prescrit des évolutions vers plus de perméabilité, de végétalisation de nombreux espaces; le PLUi ne résume pas l'action publique. /La question de la capacité d'épuration est pertinente et a été soulevée

				par la commune; avec la mise en service de l'extension de capacité de la STEP du GRIHOUAT, le proche avenir est garanti. Pour un horizon plus lointain une étude est en cours qui prend en compte en outre la menace du recul du trait de côte sur la STEP de la Pointe. S'agissant de la zone économique, le jugement du TA de PAU a malheureusement montré la difficulté d'étendre l'urbanisation dans le vaste secteur du site des étangs Landais. Cependant un secteur 2AU est maintenu, réduit pour prendre en compte des enjeux environnementaux.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
176	VIEUX-BOUCAU	M. DUMONT Luc	Idem obs 76. J'approuve tous les commentaires faits au PLUI dans le cadre de la note jointe sur Soustons et Vieux-Boucau"	Idem obs 76
			<i>Avis de la commission d'enquête :cf. observation n°76.</i>	
192	CAPBRETON	M. BATTOUE	Signale que l'analyse du dossier est impossible (volume, lisibilité, salle adaptée). Demande de remettre la zone 2AU en N Lieu-dit ANGOU étant une zone naturelle à protéger. Demande un complément au PLUi portant sur les procédures et contrôles de mise en œuvre de celui-ci pour éviter les dérives constatées et citées.	N'appelle pas d'avis L'enquête publique s'est bien déroulée sur la commune de Capbreton, ainsi que les permanences. L'enquête a duré plus de 30 jours consécutifs; aussi, il était possible de disposer de conditions de consultations optimales si cela était demandé avec le service d'accueil du public. Ce qui a été le cas pour cette personne par la suite. Concernant la zone 2 AU : Le choix a été de limiter le projet d'ouverture à l'urbanisation à l'Est dans l'ancienne ZACOM, qui devient ZAE. L'emprise passe de sera réduite. Il y a une volonté de développer des projets d'intérêt général, qui seront à préciser. pour les divisions foncières : La demande de déclaration préalable sera systématique sur les zones à enjeux (paysages et risques). quant au contrôle de propriété, une collectivité ne peut se substituer au principe de propriété inscrit au code civil et garanti par la Constitution. Pour le contrôle des pièces d'un PC ou autres autorisations, le code de l'urbanisme prévoit de façon détaillée les pièces obligatoires et les conditions de mise en œuvre de la conformité.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
202	SOUSTONS	Mme DELANGE Anne Marie	Concerne zone ZAU2 parcelle CP 36. Interroge sur l'utilité de construire la zone ZAU2 en raison de la nécessité de maintenir espace boisé pour éviter les ruissellements suite aux pluies de novembre 2019. Passage d'animaux protégés sur cette zone	N'appelle pas d'avis terrain classé en AU fermé son éventuelle ouverture donnera lieu aux études préalables nécessaires

			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
208	SOUSTONS	M. VENDRYES Pascal	Remarque générale sur le territoire de MACS concernant les airials et leur diminution à Soustons. Document joint.	N'appelle pas d'avis Chaque site a été étudié afin de s'assurer de la pertinence du classement en airial. Les sites qui ont été retirés ont perdu tout ou partie des caractéristiques des airials (aire aux limites incertaines, voire clairière dans la forêt de pins ; maison d'habitation + dépendances, bâtiments disposés en ordre lâche ; des volumes bas, base carrée ou rectangulaire ; constructions alignées toujours orientées est / sud-est (, du fait notamment d'un défaut d'entretien tant au niveau du bâti que des espaces libres. D'autres ont également été ajoutés.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>
239	MACS	M. MATHIO François	Exploitant agricole à Tosse, j'aimerais que l'on arrête d'urbaniser les terres agricoles et que l'on respecte les exploitations existantes. Il devient indispensable d'établir des zones de protection alors pour moi 200 m autour de tous les champs cultivés c'est important pour préserver le monde agricole, l'installation future des jeunes et préserver le bien-être des futures urbanisations.	N'appelle pas d'avis Les secteurs de projets de développement de l'urbanisation ont été envisagés en lien avec les personnes publiques associés, notamment la chambre d'agriculture. Le PLUi veille à limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Le projet présente un effort de réduction de la consommation foncière. Des zones inconstructibles autour des sites d'élevage sont prises en compte. Des espaces végétalisés en bordure de secteur de projet sont parfois envisagés pour éviter les nuisances dans le cadre des OAP. D'autres dispositions liées aux questions de l'équilibre entre espace d'habitations et espaces agricoles seront étudiées dans l'évolution du PLUi.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS mais rappelle que la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet en s'opposant à la création de certaines OAP. La commission estime que ces arguments sont pertinents.</i>
266	SEIGNOSSE	M. DEREPA Denis	Avis défavorable. Trop de constructions sur la commune.	cf. Obs n°50
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°50.</i>	
267	MACS	Communauté de communes MACS PLUi	Versement au dossier d'enquête publique de l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Nouvelle-Aquitaine (CRPF)	N'appelle pas d'avis A prendre en compte Les chiffres de consommations foncières sera consolidé dans la version approuvée du PLUi et l'effort de réduction consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers démontré. Les STECAL ont fait l'objet d'une analyse dans le cadre du mémoire en réponse visant à réduire leur nombre et a étayé les choix effectués sur le classement de certains secteurs. Le classement des espaces significatifs a été réalisé sur la base des connaissances disponibles à ce jour. Aujourd'hui, il n'existe pas de connaissance exhaustive des forêts de production sur le territoire. Par ailleurs les services de l'Etat ont fait part d'attentes fortes pour la

				préservation des espaces boisés (avis favorable de la CDNPS suite à un second passage).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
294	MACS	Me MATHIEU pour M. et Mme DUMONT	Idem obs 275. Me MATHIEU relève les points suivants : - Le projet crée de nombreux STECAL dans les communes littorales (Capbreton, Labenne, Moliets-et-Mâa, Seignosse, Soustons), qui autorisent des constructions en zone A ou N. Or, ces STECAL ne sont pas situés en continuité des agglomérations et villages existants. Leur création est donc contraire aux dispositions de l'art. L121-8 du CU. - Les insuffisances relevées par les PPA, PPC dont l'Etat et la MRAe nuisent à la bonne lecture et compréhension du projet. Me MATHIEU demande donc à la commission de prendre en compte l'ensemble de ces observations et de rendre un avis défavorable, ou un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des demandes	N'appelle pas d'avis * Les STECAL en commune littorale sont uniquement destinés à permettre l'adaptation des activités particulières existantes. Aucun STECAL n'est destiné à accueillir de nouvelles habitations, ou construction en extension de l'urbanisation. Une grande partie d'entre eux seront basculées en zone U, A ou N indicé suite à l'avis des services de l'Etat selon les caractéristiques de chacun et dans le respect de la loi littoral.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
296	SOORTS-HOSSEGOR	Me WATTINE Dominique-Jean pour SEPANSO	1. Présentation formelle du projet : - surabondance des documents graphiques fixant les règles d'urbanisme - utilisation de palettes de coloris difficilement exploitables - absence de références cadastrales sur les documents graphiques. - absence de dénomination des OAP. Leurs plans périmétriques ne comportent pas non plus, à minima, les références cadastrales. - nombreuses contradictions entre les différents documents réglementaires composant le dossier de PLUi. 2. Commune de Soorts-Hossegor : secteur dit du Rey Illégalité du classement en zone U et en STECAL de la coupure d'urbanisation et des espaces forestiers caractéristiques à préserver à l'est du lac marin. La SEPANSO déplore des atteintes à la loi littoral et à l'autorité de la chose jugée. Elle demande de classer ces espaces boisés naturels (entre le lac et le bourg de Soorts) en zone naturelle stricte d'espaces remarquables du littoral (zone Ner) et de coupure d'urbanisation (Ncu par exemple) au titre de la loi littoral. 3. Commune de Soorts-Hossegor : front de mer La SEPANSO juge illégal le classement en zone U de la parcelle AB3 (atteinte à l'autorité de la chose jugée). SEPANSO demande que cette parcelle soit classée en zone N et de l'assujettir à la légende graphique hachurée « bande littorale des 100 m ». 4. Commune de Soorts-Hossegor : front de mer – îlot Gomez La SEPANSO estime que les règles applicables à ce secteur ne respectent pas le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans	N'appelle pas d'avis 1- * Il s'agit d'un premier PLUi qui veille à intégrer les particularités communales. Consciente de la complexité du dossier, MACS a mis à disposition la cartographie interactive pour faciliter la lecture des documents graphiques durant toute la durée de l'enquête publique. La commission d'enquête et les services de MACS ses sont tenus à la disposition des administrés pour les renseigner sur le projet de PLUi. * la visionneuse cartographique permet d'identifier à partir de la référence cadastrale * Les OAP sont numérotées. * Les contradictions seront levées dans les documents approuvés 2 La délimitation de la coupure d'urbanisation dans le secteur du Rey sera plus clairement précisée dans la version approuvée. 3. Le classement en zone U de la parcelle AB3 est identique à celui du PLU en vigueur, puisqu'il s'agit d'un espace artificialisé en continuité du front de mer. La bande des 100m est en cours d'actualisation suite à la prise en compte de l'aléa à 100ans du recul du trait de côte. 4. Front de mer-îlot Gomez : la collectivité retient la proposition de "geler" la zone dans les conditions de l'article L.151-41 5° du code de

			les espaces proches du rivage. Elle demande de revoir ces règles en veillant notamment à ce que les terrains encore nus, entre les immeubles du front de mer et la rue des Hippocampes, soient « gelés », de telle manière que les espaces libres soient préservés de toute urbanisation.	l'urbanisme. Elle s'est engagée lors d'une réunion spécifique avec les différentes parties prenantes à étudier et élaborer en concertation avec elles des règles complémentaires nécessaires sur ce secteur, depuis l'abrogation de la ZPPAUP.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement du thème sur la Loi Littoral au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
321	MACS	Fédération SEPANSO-Landes	Cf. PJ1 à l'observation n°321. Concerne les airials. <i>"Alors que le projet de PLUi affirme la forte valeur patrimoniale de l'airial et son caractère identitaire et s'engage à poursuivre sa préservation, il montre en réalité que son règlement et ses documents graphiques contredisent les objectifs du PADD. Mis à part le cas de la commune de Magescq, le nombre d'airials protégés est en régression sans aucune justification, ce qui est en totale contradiction avec les objectifs affichés".</i> La SEPANSO met en exergue 4 contradictions à corriger : - Un enjeu majeur mais une ambition dérisoire (28 airials à protéger affichés par le tableau des objectifs quantitatifs, alors qu'un comptage sur les documents graphiques 3.2.7 permet d'atteindre le nombre approximatif de 57). - Une régression du nombre d'airials à Soustons contradictoire avec le PADD (de 31 airials protégés par le PLU de 2013 à 22 airials à protéger dans le projet de PLUi). - Un règlement inadapté à la préservation durable des airials. - L'absence de dispositions en faveur des espaces cultivés de l'airial. La SEPANSO prend en exemple l'évolution du quartier Hardy à Soustons et la maison du Fray à Soustons-Plage.	La question de l'airial est compliquée à appréhender dans le PLUi. En effet, certains airials ont été laissés à l'état d'abandon et non entretenus par leurs propriétaires, souvent par manque de moyens financiers. Cette situation a fait que les espaces de proximité ont mutés avec le temps et ont perdu leurs caractéristiques originelles. Il n'est pas du pouvoir du PLUi d'obliger les propriétaires à investir dans l'entretien de leur patrimoine. Concernant la commune de Soustons : Chaque site a été étudié afin de s'assurer de la pertinence du classement en airial. Les sites qui ont été retirés ont perdu tout ou partie des caractéristiques des airials (aire aux limites incertaines, voire clarière dans la forêt de pins ; maison d'habitation + dépendances, bâtiments disposés en ordre lâche ; des volumes bas, base carrée ou rectangulaire ; constructions alignées toujours orientées est / sud-est, du fait notamment d'un défaut d'entretien tant au niveau du bâti que des espaces libres. D'autres ont également été ajoutés.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête juge pertinente l'observation de la SEPANSO et prend note des éléments de réponse de la communauté de communes, qui tendent à démontrer le sérieux du recensement établi par MACS. Toutefois, et en l'absence d'informations précises, la commission estime qu'un dossier relatif à chaque airial contesté pourrait étayer l'observation de la SEPANSO. La commission note en outre un paragraphe au sein du règlement (p.11) dédié aux airials et aux règles qui y sont appliquées.</i>	
321	MACS	Fédération SEPANSO-Landes	Cf. PJ2 à l'observation n°321. Concerne les ripisylves et les dunes boisées. La SEPANSO :	

			- relève que le travail d'inventaire des ripisylves et des dépressions humides est mal accompli, non exhaustif, imparfaitement réalisé au regard du dispositif réglementaire sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes MACS ; - constate une volonté de minimiser le patrimoine naturel des dunes boisées constitutives des critères du classement du site de la communauté de communes ; - recommande à la communauté de communes d'accomplir les travaux réglementaires d'inventaire, de qualifier et quantifier les éléments naturels ci-dessus évoqués et de les rapporter objectivement dans le PLUi, à leur juste place.	La remarque concernant la ripisylve est difficilement appréhendable par un document tel que le PLUi. En effet, ce n'est pas l'objet du PLUi de gérer : l'incivilité des randonneurs, promeneurs, utilisateurs d'engins de sports mécaniques ou aériens ou des constructions réalisées en toute illégalité. Ces éléments relèvent du code général des collectivités territoriales et plus spécifiquement des pouvoirs de police du Maire des communes concernées. Il est important de rappeler que les porteurs de projets sont soumis à la réglementation en vigueur et sont soumis à étude d'impacts lorsque leur projet correspond à l'article R.122-2 du code de l'environnement. La remarque relative aux dunes boisées a été prise en compte puisque le PLUi a amélioré la protection de ces secteurs par la modification des espaces boisés significatifs en prenant en compte les dunes boisées dans le cadre de l'avis favorable du CDNPS. Contrairement à ce qui est avancé dans l'observation, le PLUi n'a pas volontairement minimisé le patrimoine naturel des dunes boisées.
<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>				
321	MACS	Fédération SEPANSO-Landes	Cf. PJ3 à l'observation n°321 1. Vides dans les cartographies. Les documents graphiques contiennent de très grandes parties blanches ou vides qui sont dépourvues de tout classement des parcelles alors même qu'elles correspondent aux zones naturelles et forestières (zones N) des actuels PLU. 2. STECAL Un pastillage excessif équivalent à un mitage (des zones A et N) qui est très éloigné du caractère exceptionnel que doit revêtir le recours à la procédure des STECAL. 3. Zone 2AU de la commune de Capbreton (25 ha au lieu-dit Angou) : la SEPANSO demande le classement des parcelles en zone N. Le classement litigieux en zone 2AU doit être regardé comme équivalent à l'ancienne zone AUcf dont l'ouverture à l'urbanisation (AUC) a été annulée à trois reprises par la juridiction administrative pour méconnaissance de la loi « Littoral » car cette zone est incluse au sein d'un massif de dunes anciennes de type parabolique dont la richesse faunistique est connue et qui est une véritable coupure d'urbanisation s'étendant du Nord au Sud dans la partie Est de la commune. 4. Pesticides.	

		La SEPANSO demande la mise en place de mesures de protection des riverains et des zones naturelles sensibles : - avoir un dispositif réellement politique consistant par exemple en un subventionnement contractualisé des manques de bénéfice des agriculteurs afin qu'ils s'engagent dans des pratiques agricoles respectueuses en n'étant pas pénalisés financièrement. - A l'instar de décisions déjà prises par des collectivités territoriales, interdire l'utilisation de pesticides dans une bande de 150 m autour des habitations et des espaces naturels. 5. Levée d'un emplacement réservé. A Hossegor, la parcelle AB 204 (ER S0033) fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours parue à la SEPANSO infondée et spacieuse ; l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé (cf. mémoire du Cabinet Paul de Rennes qui a récemment saisi la MACS d'une demande de levée). 6. Erreurs et absences dans les inventaires de ripisylves et de dunes boisées. Une évaluation incertaine de ces éléments déroge à la réglementation (cf. obs précédente). 7. L'airial dans le PLUi de MACS Véritable témoignage, quasi anthropologique, l'airial est mal évalué, mal protégé par le fait d'une absence de vues politiques dans le PLUi de MACS (cf. obs précédente). La SEPANSO précise enfin que son silence sur les autres dispositions du PLUi lors de l'enquête publique ne vaut pas approbation de sa part.	1. Les légendes des plans réglementaires précisent : zone N en blanc (3.2.1), zone A ou N en blanc (3.2.2/3.2.7/3.2.8/3.2.9), rien (3.2.3/3.2.4/3.2.5/3.2.6/3.2.10). Une visionneuse cartographique a été mise en place pour faciliter la lecture des documents graphiques et la légende des cartes. 2. Les STECAL ont fait d'une analyse complémentaire pour apporter des justifications étayées et pour réduire leur nombre. Ces propositions ont été intégrées dans le mémoire en réponse et mise à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique. Sur les 131 STECAL initiaux dans le projet arrêté, la version approuvée du PLUi contiendra une vingtaine de STECAL. La plupart des secteurs ont été basculées en zone A, N ou U indicés sur la base de recommandations de l'avis des services de l'Etat. 3. Concernant l'urbanisation en continuité de l'agglomération de Capbreton, les décisions du Tribunal administratif de Pau de 2015 et 2016 sont antérieures à la délivrance du permis de construire accordée le 13/07/2016 concernant la réalisation du projet "cœur boisé". Ce projet tertiaire et résidentiel comprenant 244 logements a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture du chantier le 18/07/2017 et les premiers bâtiments sont aujourd'hui livrés et occupés. La zone 2AU telle que délimitée dans le projet de PLUi est ainsi accolée dans sa partie Nord au cimetière, à la zone urbanisée de "Coeur Boisé" et aux bâtiments du SYDEC. 4. Sur la question des pesticides : Cette thématique est traitée à l'échelle nationale à travers une décision gouvernementale sur la distance d'épandage des pesticides par rapport aux habitations. 5. Maintien de l'emplacement réservé. 6. La remarque concernant la ripisylve est difficilement appréhendable par un document tel que le PLUi. En effet, ce n'est pas l'objet du PLUi de gérer : l'incivilité des randonneurs, promeneurs, utilisateurs d'engins de sports mécaniques ou aériens ou des constructions réalisées en toute illégalité. Ces éléments relèvent du code général des collectivités territoriales et plus spécifiquement des pouvoirs de police du Maire des communes concernées. Il est important de rappeler que les porteurs de projets sont soumis à la réglementation en vigueur et sont soumis à étude d'impacts lorsque leur projet correspond à l'article R.122-2 du code de l'environnement. La remarque relative aux dunes boisées a été prise en compte puisque le PLUi a amélioré la protection de ces secteurs par la modification des espaces boisés significatifs en prenant en compte les dunes boisées dans le cadre de l'avis favorable du CDNPS. Contrairement à ce qui est avancé dans l'observation, le PLUi n'a pas volontairement minimisé le patrimoine naturel des dunes boisées. 7. La question de l'airial est compliquée à appréhender dans le PLUi.
--	--	---	--

				En effet, certains airials ont été laissé à l'état d'abandon et non entretenu par leurs propriétaires, souvent par manque de moyens financiers. Cette situation a fait que les espaces de proximités ont mutés avec le temps et ont perdu leurs caractéristiques originelles. Il n'est pas du pouvoir du PLUi d'obliger les propriétaires à investir dans l'entretien de leur patrimoine.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
329	MACS	Mme LABORDE Justine	"Mon conjoint et moi-même, toujours locataires au vu des tarifs actuel dans notre commune, sommes étonnés de voir beaucoup de vieilles maisons landaises fermées et qui tombent en ruines par manque d'entretien. Quel dommage pour le cachet et l'histoire des Landes alors que des jeunes motivés comme nous sommes prêts à s'investir pour redonner vie à ces maisons!"	N'appelle pas d'avis
				Hors champs du PLUi. Seul leur classement ou un changement de destination sont les outils permettant d'encourager leur rénovation dans le cadre du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
337	MACS	Président local FDSEA - M. CASTILLON	"La cartographie sur laquelle sont indiqué les cours d'eau et les fossés n'est pas du tout en adéquation avec la carte BCAE départementale. Il est donc une fois de plus essentiel que la carte du PLUi qui comporte des aberrations flagrantes soit en accord avec la carte officielle référente pour la réglementation d'entretien spécifique de cours d'eau et des fossés."	Avis Défavorable
				Les cours d'eau ont été répertoriés à partir de plusieurs bases de données croisées. Elle a été complétée et corrigée sur la base des connaissances de terrains des acteurs locaux.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
340	MAGESCQ	M. GOMES Nicolas	"Après consultation, il s'avère que les "cours d'eau" ne sont pas conforme à la réalité du terrain."	N'appelle pas d'avis
				Demande non localisable. Les cours d'eau ont été répertoriés à partir d'une base de données complète : BD TOPO de l'IGN (seule données complète existante). Ces éléments ont pu être complétés et corrigés par les communes sur la base de leur connaissance du territoire. Une vérification complémentaire pourra être réalisée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
356	MESSANGES	M. OULES Denis	L'ASSOCIATION MESSANGES ENVIRONNEMENT (AME) exprime ses	

		observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté le 11 juillet 2019 par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Marenne-Adour-Côte Sud (MACS) dans le document ci-joint. -1. Le dossier soumis à enquête est très difficile à appréhender et à comprendre. -2. Espaces boisés significatifs et espaces remarquables : prise en compte partielle des espaces de ce type répertoriés dans le "Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes", vigilance pour le maintien des classements du schéma de cohérence précité par exemple les boisements entourant l'étang de la Prade. - 3. Les espaces proches du rivage : il s'avère que le tracé pour la commune de Messanges est dentelé et suit en majorité des limites parcellaires. Il ne peut être considéré comme un tracé pertinent et il doit être corrigé pour être conforme à la réalité. - 4. Les aléas de risques naturels : Les zonages établis sans tenir compte des risques naturels de remontées de nappe et d'inondation sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation. - 5. STECAL : Nous constatons que le caractère exceptionnel de ces zones n'est pas respecté; ce PLUi peut être considéré comme illégal pour ce seul fait. - 6. Extensions de l'urbanisation : Illégalité des zones 1AU (OAP n°1 et 2) car pas en continuité de l'agglomération. - 7. Assainissement des eaux usées: Absence d'informations précises et fiables dans ce domaine. - 8 . Sécurité des déplacements : Demande d'un emplacement réservé pour l'emménagement d'un carrefour au Nord du bourg et aussi pour l'élargissement du pont de l'avenue de l'océan sur le ruisseau de la Prade. Lettre jointe	1. Il s'agit d'un premier PLUi qui veille à la bonne intégration des particularités communales. Cela explique la complexité du dossier. Le dossier soumis à enquête publique est complet. La commission d'enquête et MACS se sont tenus à la disposition des administrés pour tout renseignement sur le dossier afin de retrouver les informations nécessaires à chaque demande. Une visionneuse cartographique a été mise à disposition pour faciliter l'appréhension des éléments graphiques. 2. Des compléments sur les espaces boisés significatifs ont été réalisés. La CDNPS a émis un avis favorable. Espace remarquables tel qu'inscrit dans le Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral ont été repris dans le SCoT de MACS. Le PLUi s'est basé sur le SCoT pour les définir, notamment autour de l'étang de la Prade dont les boisements sont classés en EBC et l'étang en espace remarquable (la cartographie interactive permet de mieux visualiser ces classements) 3. Espaces proches du rivage : Les éléments seront vérifiés et davantage justifiés. Le PLUi se base notamment sur la délimitation opérée par le SCOT. 4. Les plans sur les risques mentionnent ces aléas remontés de nappes et inondation. Un règlement associé est à retrouver dans la partie écrite du règlement (disposition générales). Le risque remontée de nappes concerne bien les 2 zones AU de part et d'autre de la RD652 au sud du bourg. Le règlement écrit du PLUi (p.18) prévoit des dispositifs pour protéger les populations exposées (sous-sols interdits et plancher surélevé de 30 cm). Sur les communes non pourvus de PPRI ou PPRL, les risques sont portés à la connaissance des pétitionnaires 5. Idem obs 281 6. L'OAP 2 et OAP 1 se situent en continuité de l'urbanisation. L'OAP 1 au nord de la commune sera ajustée pour intégrer la parcelle sud, actuellement non bâtie afin d'assurer une complète continuité de l'urbanisation. L'OAP 2 a été étudiée pour éviter les secteurs de zones humides. 7. Le dossier de PLUi approuvé sera actualisé et précisé sur les questions d'assainissement au regard des informations transmises par les gestionnaires de réseau qui ont été associés tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi. 8. D'autres outils existent que l'emplacement réservé pour envisager la sécurisation et l'aménagement d'un carrefour au nord du bourg.
		<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	

358	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. DUIZABO Jean-Claude	Estime que le PLUi sur Saint-Jean-de-Marsacq va accroître la population sans vision pour l'accueil et le lien social. Les questions sont développées dans une lettre en PJ : - STECAL qui devient U. - Rénovation bâtiments anciens. - Constructions en secteurs de nappes sub-affleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontées de nappes sans imposer des règles (vide sanitaire, etc.). - Ne comprend pas la suppression d'un ha de terrain (AUH dans le PLU) et situé dans le prolongement du lot. de Perrine. - Suppression de réserves communales (terrain de 2,5 ha réservé pour des équipements publics et classé en zone N (lot. Mounagré), classement en zone humide du terrain de 1,25 ha limitrophe du lot. du Brana et actuellement réservé à des équipements publics, l'espace vert du lot. Brana) alors que la STEP est saturée. - 3 ha en zone A à l'angle de la route du Mourach et de la route de Larribère en cours d'aménagement dont le classement n'apparaît pas sur le PLUi (C166-165-167-168).	* Concernant le STECAL route de bel air, le potentiel de densification et de division a été estimé et concerne un nombre limité de logements. De plus, lors de l'instruction des actes d'urbanisme, dans ce secteur en assainissement individuel, le gestionnaire peut, si nécessaire, demander au pétitionnaire une étude de sols afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration des sols. * concernant le risque remontée de nappes, les dispositions générales du règlement écrit interdisent les garages en sous-sol et imposent une surélévation de 30 cm par rapport au terrain naturel. * concernant la rénovation de bâtiments anciens, concentrés sur certain lieu, il a été demandé par la commune de rectifier ces erreurs matérielles (cr réponses à obs 278). * concernant les choix d'urbanisation, en vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif). Les objectifs fonciers fixés par le SCOT et par commune ont amené chacune d'entre d'elles à prioriser les ouvertures à l'urbanisation qui étaient prévues dans leur PLU, voire à différer certaines ouvertures à une prochaine modification/révision du PLUi. Sur la période 2012-2030, le SCOT alloue 18 ha à Saint-Jean-de-Marsacq pour des projets résidentiels et/ou d'équipements publics. Les projets réalisés sur la période 2012-2019 viennent très fortement réduire les marges de manœuvre de la commune dans ses choix d'urbanisation à inscrire au PLUi (18ha déjà consommés). La saturation actuelle de la STEP a également motivé ce choix (rejoignant la vigilance des services de l'Etat sur cette problématique). La réalisation des 3 OAP est d'ailleurs conditionnée au renforcement de la STEP (raccordement à la STEP de Josse). Le choix a été fait de seulement conserver environ la moitié de la zone AUHf du PLU actuel, au nord du lotissement du Mounagré existant.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
360	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	M. DARAMBIDE Jérôme	1. Parcelles C181-182. Demande ce que signifie la possibilité de changement de destination (pour une ancienne grange/étable) ? 2. Parcelles A344-A351 : loue ces parcelles pour exploitation, mais va les perdre du fait de l'OAP. A174-A640-A1259 : ces parcelles exploitées bordent des habitations ; avec la nouvelle loi agricole imposant des distances d'épandage, va perdre de la surface	Permettre les changements de destination a pour objet de préserver l'activité agricole en permettant sa diversification et de sauvegarder un patrimoine rural traditionnel et de qualité, en permettant une « seconde vie » par de nouveaux usages (habitation, hébergement

			exploitable. Demande par conséquent, pour compenser les pertes décrites sur les 5 parcelles, à passer en U les parties de parcelles interdites d'épandage, pour pouvoir les vendre.	touristique, etc). Le PLUI localise des bâtiments susceptibles de changer de destination et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers donne son avis au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Avis défavorable pour des terrains constructibles. Concernant des compensations agricoles, le décret du 31/08/2016 prévoit dorénavant un dispositif dans des cas bien particuliers. Les 3 parcelles proposées en zone Urbaine ne sont pas conformes aux attendus du code de l'urbanisme : en vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUI se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030, avec des zones constructibles situées prioritairement à proximité des centre-ville/centre bourg et dans des secteurs desservis par les réseaux (notamment d'assainissement collectif).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
363	SEIGNOSSE	M. FONTANEL François	"A l'attention de la commission d'enquête. Veuillez trouver ci-joint une note sur le PLUI de Seignosse avec une proposition de motion donnant un avis très défavorable au PLUI présenté en raison du non-respect du SCOT Cordialement" Contradiction avec le SCOT qui définit comme orientation de "maîtriser l'accroissement annuel de la population à 1,5%", Il est actuellement de 2,7%. Proposition de motion : - Conserver l'esprit nature de notre commune - Refus de laisser réaliser une OAP inacceptable - Refus d'une densification qui passera obligatoirement par une augmentation du trafic automobiles sur des routes inadaptées, augmentation du nombre de véhicule, augmentation de population sans structures, augmentation des problèmes de voirie. Mise en évidence des conséquences pour notre qualité de vie. Garantir l'accompagnement de cette démographie raisonnée. Lettre jointe.	Cf. Obs n°261, 263, 264 et 266
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
372	MACS	SEPANSO	A développé les points présentés dans les observations 296 et 321, en insistant de manière générale sur la "déliquescence" des principes de la loi littoral et la violation caractérisée de la chose jugée. - Note que la proposition de modification des STECAL crée de nouveaux STECAL qui n'apparaissaient pas dans la version 1. - Zone 2AU à Capbreton : SEPANSO annonce son souhait d'aller au	* Les STECAL en commune littorale sont uniquement destinés à permettre l'adaptation des activités particulières existantes. Aucun STECAL n'est destiné à accueillir de nouvelles habitations, ou

			pénal (en se fondant sur l'article 433-1 du Code Pénal).	construction en extension de l'urbanisation. Une grande partie d'entre eux seront basculées en zone U, A ou N indicé suite à l'avis des services de l'Etat selon les caractéristiques de chacun et dans le respect de la loi littoral. * La commune de CAPBRETON propose une redéfinition du périmètre de la zone 2AU dans le cadre de l'enquête publique afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
373	SOORTS-HOSSEGOR	M. BOCQUET Philippe	"J'informe la commission d'enquête que le chemin cadastré AV 312 (et/ou AV 311) desservant les parcelles AV 17 et AV 18 est un chemin privé, fermé dans la partie haute par un portail. Le tribunal de Dax a légitimé la présence de ce portail (réf notification RG n°11-03-000038 du 26 mai 2003)." M. BOCQUET demande donc que la voie douce prévue par ce chemin privé ne se fasse pas.	Avis Favorable L'intention de voie douce sur l'OAP pourra être supprimée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
379	MOLIETS ET MAA	M. de VALICOURT Benoît	Venu s'entretenir avec le commissaire enquêteur sur le PLUi.	
389	MESSANGES	Mme PELLEGRINO Loukia	"Je suis ravie de voir que des projets de logements à vocation sociale voient le jour très prochainement. Etant moi-même dans la tranche d'âge où il devient primordial de trouver à se loger (27 ans). Je soutiens et suis demandeuse à ce niveau, pouvoir prétendre à l'acquisition d'un bien immobilier dans mon village natal me tient à cœur."	N'appelle pas d'avis MACS en lien avec les communes veille au développement de logements à vocation sociale à l'échelle intercommunale afin de favoriser le développement d'une offre adaptée à la demande.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de l'observation et de la réponse du porteur du projet.</i>	
408	MACS	Anonyme	"Pour toutes les communes: Le PLU(i) (dont le PADD) ignore la question des déchets, de leur valorisation et de leur élimination, dans le cadre du projet de loi relatif à l'économie circulaire et de la nécessité de prévoir des emplacements pour les installations devant les accueillir (ICPE). Le traitement des déchets inertes du bâtiment, en particulier, au vu de l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation est un enjeu majeur afin de se prémunir des dépôts sauvages et des impacts sur l'environnement."	N'appelle pas d'avis Capacité limitée du PLUi pour traiter concrètement et de manière réglementaire cet enjeu. Thématique à approfondir dans le cadre de l'évolution du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête estime pertinent le thème de la gestion des déchets. Elle souligne la qualité du diagnostic dans ce domaine dans le cadre de la protection des ressources naturelles (document 1.1 – Diagnostic – Pages 181 et suivantes), et note que la communauté de communes doit se conformer aux dispositions du plan départemental d'élimination des déchets et assimilés. La commission prend note de la réponse de MACS, qui propose d'approfondir ce thème dans le cadre de l'évolution du PLUi.</i>	
413	MACS	Anonyme	"Le plui doit préserver les terres agricoles existantes (stopper les constructions vis à vis des nouvelles normes concernant les zones de non traitement sur les parcelles agricoles) et arrêter le développement tous azimuts des constructions"	N'appelle pas d'avis Par la limitation du rythme de la consommation foncière et la préservation des terres agricoles à valeur ajoutée (diagnostic réalisé en lien avec la chambre d'agriculture), la communauté et les

				communes ont la volonté de concilier un développement urbain maîtrisé et la préservation de l'activité agricole.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
460	MACS	DESVERNANX Patrick	Avis favorable	N'appelle pas d'avis N'appelle pas de remarque
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.</i>	
465	MACS	Mme LETACONOUX Catherine - Association « Les Amis de la Terre des Landes »	« Au regard de tous les moyens de fait et de droit qui montrent des atteintes illégales à des milieux naturels ou des paysages sensibles des communes littorales, notre association souhaite la prise en compte de nos observations dans le futur PLUi opposable ». - Difficultés de lecture et de compréhension (notamment cartographie) - Pas de vision d'ensemble : empilement des PLU communaux - Modification des STECAL en cours d'enquête ajoute à la confusion. 1. STECAL : beaucoup trop (140). 38% surfaces sur 3 communes. 2 domaines principaux : habitat et tourisme. Inventaire à la Prévert. Illégaux car ne respecte pas les dispositions de l'article L 151-13 du CU. 2. Violation des dispositions de l'art. L121-23 du CU. Ni les plans 3.2.8, ni aucun autre plan, n'ont reporté les secteurs relevant d'une protection stricte au titre de l'article L 121-23 et qui étaient indiqués en vert sur le Plan de synthèse du « Schéma de cohérence ». Les paysages et/ou milieux naturels sensibles qui sont protégés au titre de cet article L 121-23 du CU ne peuvent recevoir que les aménagements autorisés par l'article R 121-5. Ainsi le classement en N utilisé dans les plans graphiques des PLUi n'interdit pas les aménagements et constructions non autorisés par cet article R 121-5. 3. PLUi de Labenne : - Violation de l'article L 121-8 du CU, pour des extensions qui ne sont pas en continuité du village ou de l'agglomération et étendent le périmètre bâti. - Violation de l'article L 151-13 du CU, pour deux sites à vocation de carrière zonés en STECAL. 4. PLUi de Capbreton : - Violation de l'article L 121-8 du CU pour 1 STECAL. - Violation des articles L 121-23 et R 121-4-g du CU et non-respect de l'autorité de la chose jugée pour la zone 2 AU. - Erreurs manifestes d'appréciation pour la même zone 2AU. 5. PLUi de Soorts-Hossegor : - Violation de l'article L 121-8 du CU : secteur boisé du Rey, STECAL à « vocation touristique et de loisirs » (à l'est du Rey de part et d'autre de la RD 152).	*STECAL : suite à l'avis des PPA, le nombre de STECAL a été restreint afin de garantir leur caractère exceptionnel (cf nouvelle analyse produite dans le mémoire en réponse). * Labenne : la zone U entre Labenne océan et le bourg est composée, certes d'un équipement scolaire (collège) mais également d'un équipement sportif, de ce fait considéré comme artificialisé. La zone U telle que délimitée ne fait que reconnaître les équipements existants et aucunement de prévoir une extension de l'urbanisation. Le STECAL plus à l'Ouest, dédié au zoo, sera retravaillé à travers un zonage Naturel, davantage conforme au PLU récemment approuvé. Concernant l'extension de la ZAE d'Housquit, L'extension de la zone Ue d'Housquit est bien compatible avec les dispositions de la loi littoral, comme indiqué page 408/526 du rapport de présentation, car elle s'inscrit dans la continuité d'une agglomération existante (CAA Nantes, 25 mars 2011, Cne de la Trinité-sur-Mer, req.n°10NT00154) secteur aggloméré et densifié significatif d'environ 30 ha, constitué principalement d'activités économiques (industrielle, commerciale, tertiaire et service...), desservi par des voies d'accès internes. Concernant les carrières, la nouvelle analyse des STECAL a amené à modifier l'outil réglementaire mobilisé : il s'agira de l'Article R*151-34 amenant la création d'une zone Nc. * Capbreton. Suite à la nouvelle analyse sur les STECAL, le camping de la Pointe changera d'affectation. Suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique la zone 2AU du Grand burca sera fortement réduite. Le choix a été de limiter le projet d'ouverture à l'urbanisation à l'Est dans l'ancienne ZACOM, qui devient ZAE. Il y a une volonté d'accueillir des projets d'intérêt général, qui seront à préciser, sur la seule zone en extension urbaine que possède la commune. *Soorts-Hossegor : une coupure d'urbanisation sera rajoutée au dossier d'approbation concernant le secteur boisé du Rey. Le STECAL à vocation touristique et de loisirs sera reclassé en zone Naturelle de loisirs, où sont seulement autorisés les installations liées à l'accueil du public et à la fréquentation du milieu naturel dans le cadre exclusif d'activités sportives ou de loisirs, comme cela été déjà prévu dans règlement écrit du PLUi (page107). La bande des 100m est également en cours de consolidation autour des lacs marins et du front de mer, notamment pour prendre en compte l'aléa à 100 ans concernant

		- Violation de l'article R 151-24 du CU et de l'autorité de la chose jugée pour ce même STECAL. - Le front de mer : en prolongement de l'urbanisation du front de mer, au nord, une parcelle non bâtie est sortie de la bande inconstructible des 100 mètres à laquelle elle devrait être soumise, ce qui lui permet de bénéficier illégalement d'un zonage "U". - Violation de l'article L 121-23 du CU : le caractère incontestablement exceptionnel des boisements du Rey sur les rives du lac d'Hossegor font que ceux-ci doivent donc être strictement préservés. - Violation de l'article R 121-4-2° du CU : les boisements du Rey, paysage remarquable et proche des rives du lac marin d'Hossegor, doivent être préservés dans le cadre de la loi littoral. 6. PLUi de Seignosse : - Violation de l'article 121-8 du CU : 4 STECAL à « vocation touristique » sont prévus sur le territoire de cette commune et ne sont pas dans le prolongement du village de Seignosse ou de l'urbanisation du Penon. - Violation de l'article L 121-23 du CU : • Les boisements entourant l'Etang blanc sont protégés (plan de synthèse du "Schéma de cohérence pour l'application de la Loi littoral"). Or il s'avère que le plan 3-2-8 du PLUi de Seignosse n'a pas protégé ces secteurs par un zonage spécifique. • Le massif dunaire situé entre l'agglomération et le Penon bénéficie d'un quadrillage noir (plan de synthèse du "Schéma de cohérence pour l'application de la Loi littoral"). Or il s'avère que le plan 3-2-8 a morcelé cette protection de paysage pour la remplacer par un quadrillage vert (réservoir de biodiversité), une protection écologique étant totalement différente d'une protection paysagère. 7. PLUi de Soustons : - Erreur manifeste d'appréciation et violation de l'article L 121-23 du CU (patrimoine culturel) : PLU recense et protège 31 airials alors que le PLUi en recense 22. 8. PLUi de Messanges : - Violation de l'article L 121-8 du CU : STECAL « à vocation touristique » (au nord de la commune, de chaque côté de la RD 652), STECAL « à vocation touristique » sur le terrain d'assiette des campings « Lou Pignada » et « Les Acacias » et du PRL « Les cottages de la pinède », secteur 1AU (OAP n° 1 au nord du bourg). - Violation de l'article L 151-13 du CU : STECAL à vocation de carrière (à l'Est de la commune). - Violation de l'article L 121-23 du CU : STECAL à vocation de carrière, dont la surface augmente au détriment du massif dunaire à l'Est de l'agglomération classé comme « paysage remarquable » devant être protégé. 9. PLUi de Moliets :	l'érosion du trait de côte. *Seignosse : les STECAL à vocation touristiques seront reclassés pour certains en zone Naturelle dédiée aux campings (cf mémoire en réponse, nouvelle analyse STECAL dans le dossier d'enquête publique). Concernant les espaces forestiers à préserver, les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS : leurs périmètres ont été affinés et étendus par rapport au dossier d'arrêt du PLUi. *Soustons : concernant les airials, chaque site a été étudié afin de s'assurer de la pertinence du classement en arial. Les sites qui ont été retirés ont perdu tout ou partie des caractéristiques des airials (aire aux limites incertaines, voire clairière dans la forêt de pins ; maison d'habitation + dépendances, bâtiments disposés en ordre lâche ; des volumes bas, base carrée ou rectangulaire ; constructions alignées toujours orientées est / sud-est, du fait notamment d'un défaut d'entretien tant au niveau du bâti que des espaces libres. D'autres ont également été ajoutés. Concernant la préservation des espaces forestiers inscrits au SCOT (réservoirs de biodiversité et espaces boisés significatifs), le PLUi a traduit cet objectif à travers l'élaboration de sa trame verte et bleue (EBC, EBS, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral ont fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS : leurs périmètres ont été affinés et étendus par rapport au dossier d'arrêt du PLUi. *Messanges : la nouvelle analyse produite sur les STECAL (cf mémoire en réponse) amène à reconsidérer les 2 STECAL dans le quartier de la Prade, notamment en camping à la ferme. Concernant la continuité de l'urbanisation au nord du centre bourg, un ajustement sera opéré. Au sud, il était prévu qu'une demande d'autorisation d'urbanisme soit déposée sur la parcelle mitoyenne avant l'arrêt du PLUi ; ce qui n'est finalement pas le cas. La zone AU sera donc étendue dans sa partie Sud afin d'englober cette parcelle et s'accoler à l'espace urbanisé existant. L'OAP sera redéfinie en conséquence. Concernant l'extension de la carrière, prévue par arrêté préfectoral, la nouvelle analyse des STECAL a amené à modifier l'outil réglementaire mobilisé : il s'agira de l'Article R*151-34 amenant la création d'une zone Nc. L'exploitation du site est autorisée par l'arrêté préfectoral du 2/10/2003 et par celui du 04/08/2018 (prolongation de l'exploitation). Une demande de renouvellement de l'exploitation pour 12 années supplémentaires a été déposée : elle est en fin d'instruction avec notamment un avis favorable de la CNDPS obtenu en octobre 2019. De plus, un arrêté préfectoral récent a été pris au titre des ICPE, incluant une autorisation de défrichement (sous réserve de compensation). Dans le dossier d'approbation du PLUi, le
--	--	--	---

			- Violation de l'article L 121-8 du CU : il est prévu dans le centre de la ZAC une extension d'urbanisation sous forme d'îlot qui n'est pas en continuité du village ou de l'agglomération. 10. Extension urbanisation et réseaux d'eau potable et d'assainissement : - Les Amis de la Terre sont en désaccord avec les affirmations sur l'eau, page 149 à 155 du rapport de présentation. - Pour Moliets : des dépassements significatifs, au-delà des normes sur le paramètre arsenic, ont été relevés pendant plusieurs jours au mois de juin 2019 et se produisent presque tous les ans, à la même période depuis au moins 2005. En outre, les services de l'Etat, dans leur avis sur le projet de PLUi ont écrit à la page 10 (chapitre prise en compte de la politique d'assainissement) : "il s'avère cependant que la capacité de plusieurs stations d'épuration est presque atteinte, voire dépassée. Ainsi le développement des communes d'Angresse, Benesse Maremne, Capbreton, Moliets-et-Mâa et Soorts-Hossegor devra être très limité, dans l'attente d'une extension de leur station actuelle ou la construction d'une nouvelle." Face à ce constat, les Amis de la terre demandent : • que les zones prévues en extension d'urbanisation soient suspendues. • que des études de faisabilité et les travaux associés nécessaires soient effectués, afin de s'assurer de l'adéquation des réseaux avec l'urbanisation actuelle, tenant compte de l'augmentation très importante de la population en période estivale (40 000 résidents en été pour 1162 habitants à l'année). Toute extension d'urbanisation ne peut se poursuivre sans avoir préalablement trouvé de solutions durables à ce problème.	périmètre de cette carrière pourra être consolidé dans les plans réglementaires au regard de l'état d'avancement des procédures engagées. * Moliets : par une décision récente du tribunal administratif de Pau, il est établi que certaines zones au sein de la ZAC de Moliets font parties intégrantes du tissu urbanisé de la ZAC (comprenant de vastes secteurs pavillonnaires et des zones d'urbanisation denses à vocation touristique) et sont donc situées en continuité avec l'agglomération existante. * eau potable et assainissement : les éléments présentés dans le rapport de présentation du PLUi sont en cours de consolidation et d'actualisation au regard des précisions apportées par les gestionnaires de réseaux, qui ont été précédemment associées tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi. * Moliets : contrairement à un PLU, le principe de compatibilité avec le SCOT dans le cadre d'un PLUi est appréciée à l'échelle intercommunale et non communale. Les secteurs de projets identifiés au PLUi ont bien été analysés avec les gestionnaires de réseaux compétents. En l'occurrence, le syndicat EMMA a conscience de l'enjeu qualitatif sur l'approvisionnement en eau potable de cette commune et a mis en place des actions sur 2019 et 2020 (nouveau forage, travaux sur usine de traitement, interconnexion avec Messanges, etc). Concernant l'assainissement à Moliets, le syndicat prévoit d'augmenter sa capacité de traitement en redimensionnant les prétraitements. Une étude d'extension de la capacité de traitement de la STEP actuelle va être lancée à partir de 2020 afin d'anticiper la surcharge de la station. De plus, une conformité a été accordée à l'été 2019, grâce à une optimisation de l'exploitation de la STEP. Sur les communes gérées par le SYDEC, la STEP du giouat (Benesse maremne) fait l'objet actuellement d'une extension afin de doubler sa capacité à 20 000 EH. Une étude est également en cours sur le devenir de la STEP de la Pointe (41 400 EH), avec des conclusions rendues avant l'été 2020. Il a bien été vérifié que les projections démographiques du PLUi (cf rapport de présentation) étaient cohérentes avec les capacités résiduelles des différentes STEP.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
467	SOORTS-HOSSEGOR	M. LOSTE Jean-Claude	Voir les arguments dans le document joint. 1. Mobilité : demande la mise en œuvre en urgence du schéma de mobilité annoncé. Considère le PLUi illégal, car non conforme au	

			SCoT. 2. Stationnement des véhicules : le pb n'a pas été étudié avec la commune et n'est pas intégré au PLUi (emplacements réservés). 3. Prise en compte du SPR – Ilot Gomez : - Le schéma présenté n'est pas une OAP mais une simple esquisse entachée de plusieurs erreurs et incompatible avec le SPR qui impose un gabarit « rez-de-chaussée » pour les bâtiments secondaires en arrière du front de mer. - L'adoption d'une OAP nécessiterait auparavant une révision du SPR avec avis de la commission communale (ex CLAVAP). - La proposition de « geler » la zone dans les conditions de l'art 151-41/5° du code de l'urbanisme semble la bonne solution en attendant la résolution du contentieux en cours auprès du TA. 4. Zones naturelles : considère l'incorporation en zones naturelles de quartiers urbanisés à seule fin de présenter un bilan élogieux de réduction des zones urbaines. 5. Espaces proches du rivage : maintient son observation. <i>« A la lecture des très nombreuses observations des PPA et PPC et des réponses imprécises apportées par le maître d'ouvrage, il apparaît que les modifications qui seront apportées au projet seront de nature à en modifier l'économie générale. Le public est en droit de connaître le projet modifié avant son approbation définitive. Une enquête complémentaire s'avèrera donc indispensable dans les conditions de l'art. L 123-14/ II du code de l'environnement ».</i>	La collectivité retient la proposition de la SPSH de "geler" la zone dans les conditions de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Elle s'est engagée lors d'une réunion spécifique avec les différentes parties prenantes à étudier et élaborer en concertation avec elles des règles complémentaires nécessaires sur ce secteur, depuis l'abrogation de la ZPPAUP.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des réponses apportées par la communauté de communes aux 5 problématiques évoquées, dans le cadre de ses réponses aux personnes publiques associées (PPA). Le thème de la mobilité est traité par la commission au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
500	SEIGNOSSE	Mme LACOMBE Virginie	"Tout d'abord, je tiens à saluer les préconisations de protection de notre environnement énoncées dans le rapport de présentation du PLUi de Macs, comme : « Afin de préserver ces paysages de qualité, plusieurs enjeux sont à prendre en compte pour la poursuite du développement du territoire. Il s'agit notamment : - De veiller à la régulation de la pression touristique et urbaine sur le bandeau littoral - De maintenir des coupures d'urbanisation entre les taches urbaines (écrins de végétation) « Une richesse paysagère à maintenir, un cadre de vie à préserverLe bandeau littoral, le plateau forestier...» Toutefois, je m'étonne que ces belles préconisations ne soient pas respectées et mises en œuvre pour protéger les parcelles AP219, AP220 et AP290, ancien terrain des locaux de la FALEP, à l'angle de la rue	cf. Obs n°103 Concernant le point 3. B, les toitures terrasses intégrales ne peuvent être interdites dès lors qu'elles sont végétalisées. En effet, la végétalisation des toitures constitue un dispositif environnemental que les règlements locaux ne peuvent interdire. Concernant le point 3.C, il est déjà inscrit en page 66 du règlement du PLUi : "Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la

			des Mimosas et de l'avenue Jean Moulin au pied de la plage des Estagnots ? Autres points : 3. B principes de qualité architecturale Concernant l'installation des groupes extérieurs de chauffage et de climatisation. 3.C Les toitures terrasses" Lettre jointe	conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant."
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
503	SOUSTONS	M. BASCHET Marc	"La documentation du PLUi célèbre l'airial landais comme un trésor patrimonial, identitaire des Landes de Gascogne. Mais le règlement est indigent, en régression par rapport à un PLU déjà lui-même en régression par rapport aux anciens POS. La disparition des airials se poursuit donc comme le règlement le démontre de manière malheureusement spectaculaire pour la commune de Soustons. L'association du Bouyic, soucieuse de la préservation de ce patrimoine naturel et architectural unique, se joint aux associations qui ont déjà fait des observations pour dénoncer vigoureusement cette contradiction flagrante entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable." Document joint	idem demande 208
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°208.	
505	SOUSTONS	MINORAMORENO	"Nouveaux Soustonnais, village que nous avons choisi pour sa qualité de vie et qui nous a accueillis, nous souhaitons vous faire part de nos inquiétudes en ce qui concerne la rapidité et concentration des nouvelles zones constructibles à Soustons: + 20% à 30% de population en 5-8 ans, c'est vraiment beaucoup pour une intégration réussie. Comment réussir une intégration aussi rapide en considérant que la route de contournement de ce village a été supprimé entre le PLU et le PLUi ? Combien de nouveaux véhicules toutes les zones de développement actuellement dans le PLUi vont apporter en qqes années ? 3.000 véhicules ? 4.000 véhicules ? sans compter tous les camions. La route du Vicomte est toujours aussi étroite et non adaptée au trafic de camions, ce qui la rend déjà actuellement dangereuse. Or, le	N'appelle pas d'avis

			nouveau sens de circulation au centre du village nous impose à passer par la route du Vicomte pour rejoindre Tosse et le contournement par la zone du Leclerc. De gros nouveaux quartiers comme celui de Lalière n'ont même pas de trottoir pour rejoindre le centre-ville à pied. Les familles sont donc obligées de prendre leur voiture pour toutes leurs activités : aller à l'école, aller acheter le pain, participer aux festivités du village. Il manque environ 200 mètres de trottoir pour rejoindre le réseau de trottoir du rond-point des sucettes. Des pistes cyclables seront créées depuis le nouveau quartier du Grand Barrat mais ces pistes cyclables n'amènent actuellement nulle part. Les élus actuels qui nous ont reçus pour nous expliquer les développements nous disent de ne pas nous inquiéter, qu'il y aura assez de place dans les écoles, les cantines, les activités parascolaires pour accueillir au moins 250 enfants et assez de personnel de mairie et de voirie pour maintenir les services actuels lorsque la population atteindra plus de 10.000 habitants. Mais par contre, nous ne savons pas comment et de combien seront intégrés les augmentations de coûts pour subvenir à ces nouveaux besoins ? Nous vous demandons que le PLUi tienne vraiment compte du besoin actuel de réseau routier sécurisé et adapté au trafic, d'un réseau de trottoirs et de pistes cyclables complets pour créer un futur plaisant et adapté à cette belle commune. Merci d'analyser en détail la situation et de donner les moyens à la commune pour une intégration réussie."	afin d'assurer une meilleure intégration des futurs projets, la date de délivrance des autorisations relatives à l'aménagement des sections 3 et 4 de l'OAP n°1 peuvent être décalées d'un an
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».				
512	MESSANGES	M. de WATRIGANTBertrand	"J'habite le Quartier Caliot, chemin de l'Usage, et j'observe que le PLUi prévoit de geler toutes les parcelles actuellement constructibles de ce Quartier en les classant en zone N, quelle que soit la situation de ces parcelles, et alors même que nous sommes hors de la bande des 100 mètres du littoral et hors des espaces proches du rivage. Je tiens tout d'abord à rappeler que cette décision irait à l'encontre de l'histoire du quartier Caliot, qui désignait à l'origine un ensemble de maisons et de métairies, que l'évolution touristique du village a transformé pour plusieurs d'entre elles en résidences secondaires, avec une très forte connotation familiale puisque pas moins de 5 maisons appartiennent aux descendants de Monsieur Olivier Caliot, ancien maire de Messanges. Le quartier Caliot constitue donc un secteur urbanisé de longue date, comportant de nombreuses habitations qui bordent de façon quasi-continue le chemin de l'Usage sur ses deux côtés. Sa viabilisation totale a été effectuée il y a quelques années avec le passage du réseau d'eaux usées, travaux justifiés par le développement du quartier encouragé par	Dans les communes littorales, la constructibilité des dents creuses au sein des quartiers excentrés des centre-ville/centre bourg ne pourra être envisagée dans le PLUi que si ces secteurs sont préalablement identifiés dans le cadre des SCoT, selon des critères précis et communs aux 8 communes littorales (cf la loi ELAN). La constructibilité des dents creuses sera étudiée dans le cadre d'une modification du SCoT, puis d'une évolution du PLUi. L'extension de l'urbanisation de ces secteurs restera contraire à la loi littoral. Dans l'attente de la modification du SCOT puis du PLUI, des constructions et installations respectant certaines conditions fixées par la loi, peuvent être autorisées dans ces hameaux avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. En zone A ou N, les extensions, annexes et piscines liées à une habitation existante sont autorisées dans les limites des emprises au

		<i>la Mairie au cours des 15 dernières années.</i> <i>Nous ne sommes pas là en présence d'une urbanisation diffuse, et le maintien de la constructibilité des terrains à l'intérieur du Quartier conduirait non pas à une extension de l'urbanisation par accroissement de son périmètre, mais à la densification de l'urbanisation existante, conformément au but recherché par le législateur. Non seulement elle n'induirait aucun coût supplémentaire de viabilisation, mais elle permettrait à la commune de mieux amortir ses installations. Les champs cultivés environnants resteront en l'état, un bail de 25 ans ayant même été signé récemment (2016) pour l'implantation sur 5 ha de vignes de vin de sable bio.</i> <i>Je n'ignore pas que le projet actuel de PLUi a été préparé dans le cadre de la loi LITTORAL, sans tenir compte à ce stade des dispositions de la loi ELAN, promulguée et publiée au journal officiel le 24 novembre 2018 pour remédier aux défauts d'une loi imprécise, et redonner au politique un pouvoir exercé par les juges, tenus par l'article 4 du Code civil à l'obligation de statuer, même lorsque la règle juridique à appliquer est incomplète, obscure, voire inexistante.</i> <i>Il me semble toutefois que, avant même la redéfinition du PLUi à laquelle donnera lieu la loi ELAN, mais en tenant compte des assouplissements apportés par cette loi, une interprétation des dispositions de la loi LITTORAL dans un sens moins restrictif que celui qu'a fait prévaloir la jurisprudence passée de façon parfois discutable, pourrait ouvrir la porte sans attendre à la remise en cause du gel programmé de la constructibilité des parcelles du Quartier Caliot."</i>	sol maximales autorisées.
<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.			

518	SOUSTONS	M. MESSANG Bernard	<i>"Bonjour Madame le Commissaire Enquêteur,</i> <i>J'interviens au nom du groupe d'opposition "SOUSTONS ENSEMBLE AUTREMENT", dont je fais partie en qualité de conseiller municipal de la commune de Soustons.</i> <i>Le PLUi (Dossier de 1900 pages) pourtant voté par arrêté communautaire le 11 juillet 2019, l'opposition municipale soustonnaise n'en a eu la teneur que lors de la commission urbanisme du 1er octobre 2019 (2 mois et demi d'attente et des réunions de travail non honorées) par notre groupe, d'où une absence totale de concertation...</i> <i>La présentation informatique du PLUi sur le site de MACS est lourde et nous paraît peu exploitable par un particulier, s'il n'est pas aidé durant ses recherches par un spécialiste. Attitude qui n'a pas lieu d'être avec notre ancien PLU. Tout est simple et exploitable en l'état. Le plan de zonage est coupé en 4 zones qui peuvent être exploitées facilement par un novice. Voir le lien : https://www.mairie-soustons.fr/index.php/ul-le-plu/le-plu-en-vigueur . Nous demandons que la présentation soit la même pour l'exploitation du PLUi.</i> <i>Lorsque nous compulsions d'autres PLUi étant à l'étape de l'enquête publique, on s'aperçoit que les documents sont beaucoup plus lisibles et exploitables. Zones affichées sur les planches présentées, n° de parcelles, emplacements réservés, etc... Pour notre PLUi, tout est compliqué, il faut imprimer et superposer différentes planches les unes au-dessus des autres. De plus, lorsque l'on grossit au maximum ses planches sur un ordinateur pour les exploiter, l'image est floue et les couleurs pas toujours compréhensibles. Le numéro des parcelles et le nom des quartiers sont absents, références pourtant nécessaires pour la recherche précise d'une parcelle de terrain...</i> <i>Afin d'améliorer la lecture et la compréhension du document et faciliter l'exploitation, nous demandons à ce que les documents du PLUi de MACS soient revus pour être plus clairs, concis, précis et faciles à exploiter, car ce qui nous est fourni est indigeste. Même en téléchargement la partie «Consultez les documents graphiques en haute définition » soit 205 620 KO, malgré que les planches soient plus lisibles, c'est trop lourd, ... Nous avons du mal à nous déplacer sur ces documents !</i> <i>Pour exemple, nous présentons un lien ci-dessous, concernant le PLUi de la Communauté de communes de Arize-Leze (Ariège) qui se compose de</i>	
-----	----------	-----------------------	--	--



		27 communes (Macs en a 23 ...). Il n'y a pas photo... Une seule planche est proposée par commune et tout est très clair... https://www.arize-leze.fr/-Dossier-Approuve-Modification-No1-PLUI-SEPTEMBRE-2018-Reglement-et-documents-.html Avec le nombre d'OAP important mentionné dans le PLUi pour notre ville, alors qu'il n'y a aucune urgence caractérisée, nous craignons que Soustons devienne, une ville dortoirs sans lien direct avec les populations. Une ville sans liaison entre les quartiers, une ville embouteillée par des apports de véhicules sans organisation, une ville dont on ne sait pas si les services publics et les réseaux en tout genre seront suffisants. Ce qui nous inquiète également, c'est la nécessité politique qu'il faille atteindre absolument les 10.000 habitants en 2030 à Soustons en créant 4 OAP comprenant 640 logements. Le lotissement du Grand barrat avec 430 lots sur 2 ans, nous interpelle par une concentration de logements sur une périphérie peu élevée (route de » Magescq) avec des voies d'accès limitées, route d'Azur et route de Magescq, ainsi que la capacité de peu de structures pour accueillir ces nouveaux habitants. Une route de contournement allant du rond-point du giratoire de Bellegarde (les sucettes) au carrefour de la base de Laurens a été programmée pour nous sortir de la circulation intense et difficile de la rue du Vicomte. Hors on s'aperçoit que cette voie passe en plein milieu du lotissement du Grand Barrat, ce qui n'assurera aucune circulation sécuritaire et écologique des résidents au sein de ce lotissement. Nous demandons à ce que cette route de contournement soit déplacée au-dessus du lotissement du grand Barrat. Il y a même lieu de la réaliser rapidement, car lorsque l'ensemble de ces constructions sera réalisée nous allons nous retrouver envahis de véhicules supplémentaires... Nous serons obligés de gérer un flux de plusieurs centaines de voitures nouvelles sur un même réseau qui date des années 1980. Nulle part, il est fait mention de la résolution d'un gros problème de circulation routière par de nombreux camions de plus de 7,5 tonnes, principalement étrangers, quittant l'autoroute A63 à Saint-Geours-de-Maremne pour emprunter des routes municipales de Soustons en campagne afin d'éviter le péage de Castets(40) sis, sur le l'autoroute A63, non réalisées pour recevoir de gros tonnages. Problèmes qui perdure depuis la création des péages de l'autoroute A63 (2014) et non résolus à ce jour... La saison estivale venue, on se rend compte de l'afflux important de véhicules empruntant le CD 652 qui est difficilement gérable par manque de route supplémentaire ou d'itinéraires bis aux heures de plages. Sauf le transport de passagers en car Yego, qui ne résout absolument pas le problème, rien n'est programmé à l'heure actuelle, pour palier à ce problème...	idem demandes 72 et 180
--	--	---	-------------------------

			<i>Autres anomalies ! Nous détenons à Soustons un bois exceptionnel en centre-ville (parcelles 474 et 475) qui pourrait être affecté en Zone N (jardin public) dans le PLUi. Situation rare dans un cœur de ville ! Cet espace vert a été programmé en zone 1AU, c'est-à-dire constructible. Nous contestons ce choix. Nous pensons et nous croyons que les soustonnais seront ravis de venir se détendre dans ce bois durant les beaux jours. Sur ce PLUi, il est également prévu une zone 1AU comprenant les parcelles 141, 195 et 467. Or, un OPA prévoit sur cette zone la construction de 115 logements à côté d'une importante entreprise d'exploitation agricole avec de nombreux engins, ainsi qu'un champ toujours en activité. Nous craignons au risque d'y avoir des conflits de voisinages par les bruits occasionnés par cette activité agricole placée à côté de ces futures habitations. Enfin, nous pensons que le PLUi est un outil essentiel pour assurer la vision politique du développement du territoire. Or, il suscite de nombreuses inquiétudes ! En effet, il est regrettable que la population et l'opposition municipale n'aient pas été conviées par les instances de la commune à la construction de ce document d'urbanisme et d'être informée à l'actuelle construction importante de lotissements. Nous avons tous été mis devant le fait accompli et nous en voyons maintenant les conséquences ! Des constructions en tous genres, du bétonnage, des lotissements de de plusieurs centaines de lots sans que les réseaux routiers ne soient pris en compte et sans services publics de prévus. Nous avons quelques craintes à ce que cet état de fait entraîne une dégradation de la qualité de vie dans notre belle commune. Nous sommes plutôt pour des zones exclusivement pavillonnaires, en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur urbain immédiat. Ci-joint, le compte rendu du conseil municipal du jeudi 10 Octobre 2019 relatant nos débats sur le PLUi (pages 3 à 18) : https://www.mairie-soustons.fr/images/VotreMairie/ConseilMunicipal/Documents/CRCM/2019/CR%20CM%2010%2010%202019.pdf En conséquence, nous vous demandons de ne pas approuver le présent PLUi tant que les modifications sollicitées ne soient pas prises en considération par Macs.</i>	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ces thèmes au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
530	MACS	Anonyme	"Pourquoi imposer seulement 4 types de clôtures sur voie publique, dont un modèle désuet (grille en ferronnerie) et un modèle en bois qui ne s'intègre pas forcément en milieu urbain, alors qu'il existe un très grand	N'appelle pas d'avis

			<i>nombre de solutions proposées par les entreprises spécialisées ? Étant donné qu'une déclaration préalable de travaux doit être déposée pour toute clôture, il serait plus judicieux d'apprécier pour chaque dossier si le modèle de clôture proposé s'intègre dans l'environnement du projet. De plus, une telle restriction de choix sur les 23 communes conduirait à une uniformisation du paysage qui serait fortement dommageable."</i>	Les clôtures autorisées sont différentes suivant les communes et au sein des communes suivant le degré de patrimoine identifié (cf cartes réglementaires et règlement écrit). Les choix de types de clôtures envisagées ont été validés politiquement pour correspondre aux types de clôtures existants sur le territoire et garantir la cohérence et qualité architecturale et patrimoniale des quartiers.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
535	SEIGNOSSE	Mme CASSOU Camille	<i>"Habitante de Seignosse Les Estagnots, je me permets d'attirer votre attention sur plusieurs points réglementaires du PLUi posant question: 1) L'avenue du Penon, du centre de vacances Belambra/Pizzeria La vie en Rose vers le lac d'Hossegor est concernée en sa partie nord par un linéaire commercial (pointillé blanc), sans que la légende du règlement graphique ne précise s'il s'agit d'un linéaire de mixité renforcée ou sommaire. Or, au-delà des commerces existants du petit pôle commercial, le quartier le long de cette avenue est exclusivement résidentiel. Il est d'ailleurs contradictoirement identifié au plan graphique comme à "vocation résidentielle exclusive". Qui plus est, le règlement écrit de la zone urbaine (U) ne prévoit aucun règlement pour la "vocation résidentielle exclusive". N'est cité dans le règlement écrit qu'un secteur à "vocation résidentielle dominante", ce qui juridiquement pose problème pour tout projet futur à instruire dans ce secteur.</i> <i>Dans ce secteur à "vocation résidentielle dominante", les commerces de détails sont autorisés à condition d'être implantés le long d'un linéaire commercial. L'implantation de telles activités le long de ce tronçon de l'avenue du Penon est une aberration compte tenu de son caractère pavillonnaire et de la nécessité de renforcer la polarité commerciale du Belambra/supérette. Elle est d'autant plus déconcertante qu'à cet endroit les commerces "nuisants" peuvent s'y implanter, là où le règlement prévoit dans d'autres zones d'habitat que peuvent être implantés des commerces sous réserve de ne présenter aucune nuisances pour le voisinage. Est-il besoin de rappeler que commerces et restaurants du pôle commercial existant face au Belambra créent déjà un certain nombre de nuisances, notamment en termes de gestion des déchets et de stationnement, sur l'espace public, comme devant les accès aux propriétés privées. Sur la question du stationnement plus particulièrement, le règlement écrit dispense le long de ce linéaire commercial les nouveaux commerces, comme ceux qui viendraient à se développer, de toutes obligations de création de places de stationnement ce qui ne serait être acceptable. En outre, un seul stationnement sur chaussée poserait question en termes de sécurité des différents usages, la piste cyclable se trouvant côté nord.</i> <i>Il est donc demandé:</i>	1/ L'actuel PLU autorisait les commerces sur l'ensemble de la zone urbaine, sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de vente de 100 m². Le règlement du PLUi a pour objet de réduire les possibilités de développement commercial, en ciblant le secteur de développement le long des axes structurants de la commune. Cette contrainte a pour objet de ne pas freiner le dynamisme commercial de la Commune. La Commune maintient donc les linéaires de développement commercial tel que proposés dans le projet de PLUi arrêté. 2/ cf. Obs n°103.

			- de limiter le linéaire commercial au seul linéaire de la polarité commerciale existante - sinon, d'encadrer ce type d'implantation par des règles de stationnement sur propriété privée des futurs commerces. 2) Les terrains de l'ancienne FALEP et celui de l'ancien mini golf face au centre de vacances Belambra Estagnots sont des opportunités foncières pour la commune de Seignosse. Compte tenu des projets esquissés, il est regrettable que ces terrains n'aient pas fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer leur éventuel aménagement et urbanisation, notamment en termes de gestion des eaux, de stationnement, et de traitement des interfaces avec les propriété résidentielles immédiatement voisines. Certes un tel outil ne reste obligatoire qu'en zone " à urbaniser", mais aurait le mérite de créer un cadre minimum pour garantir la qualité du projet et la prise en compte du voisinage, et ainsi faciliter les négociations avec tout porteur de projet quelle que soit la nature de ces derniers. Le caractère inondable de ces deux terrains est par ailleurs clairement connu et identifié dans les documents graphiques (remontée de nappe). En l'absence d'OAP, hormis la surélévation des bâtiment à 0,30 cm au-dessus du sol, rien n'est prévu dans le PLUI pour limiter le risque inondation non seulement sur la parcelle, mais aussi sur celle alentours en cas de forte pluviométrie. Par exemple, la seule recommandation de privilégier des revêtements de parking perméables ne vaut pas une obligation. 3) Sur ces mêmes terrains, les dépôts de véhicules sont autorisés. Est-ce bien opportun en terme de voisinage et d'image à ces endroits de la commune?"	
<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.				
543	SOUSTONS	Association DU BOUYIC	Le projet de PLUi de MACS : une atteinte manifeste à la qualité du cadre de vie dans le centre bourg de la ville de Soustons. Analyse comparée des dispositions du PLU et du projet de PLUi relatives au bâti patrimonial urbain au regard du code de l'urbanisme (article L.123-1.7 devenu L.151-19) Document joint.	
			idem demande 180	
<u>Avis de la commission d'enquête</u> : cf. observation n°180				
544	SOUSTONS	Association DU BOUYIC	Le Bergeron et sa dépendance Les Chais. Abandon partiel non justifié du classement au patrimoine par le PLU en vigueur. Non-conformité aux orientations du PADD du PLUi. Accord au correctif de classement fixé par le Conseil Municipal du10/10/2019. Demande de maintien dans le PLUi des dispositions de protection	
			la délibération portant avis de la commune demande la reprise des fiches issues du PLU ; si une construction a été retirée d'autres ont été ajoutés, notamment issus de sites anciennement classés en arial	

			figurant au PLU en vigueur du site de Bergeron (fiche n°28) et des Chais (fiche°28 bis). Documents joints.	
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
556	SOUSTONS	Mme AUDEGUIS Véronique	SOUSTONS PLAGE /PORT D'ALBRET est un site d'une exceptionnelle richesse paysagère littorale et lacustre ayant fait l'objet d'une urbanisation de station touristique ancienne et achevée. Sa vocation est en mutation du fait de nombreux résidents à l'année soucieux d'un cadre de vie naturel à protéger. l'attractivité majeure du site touristique est également ce cadre littoral au naturel. Néanmoins depuis quelques années Soustons plage subit des flux d'usagers en très forte croissance toute l'année et de graves détériorations graduelles de tous ses espaces naturels. Le site est de plus confiné entre courants, lacs et océan avec des risques majeurs d'insécurité - Il apparaît indispensable d'y cesser toute urbanisation engendrant des habitats & flux supplémentaires et de retirer du projet les zones Z1 AU (OAP) et Z2AU qui sont des zones forestières du littoral à préserver. - L'aire de camping-cars devenue insalubre et habitée par des camions sédentarisés et animaux errants doit-être fermée en urgence afin de protéger le site lacustre et le rendre accessible - L'aire "gens du voyage" installée en Z ZNIEFF doit être transférée vers un terrain dédié extérieur de la zone littorale car ses usagers dégradent fortement tout l'environnement (faune, flore, forêt, berges, courants.) Cette observation est relatée suite à un échange avec M. le commissaire enquêteur le 19 12 en mairie de Vieux-Boucau Après ces démarches effectuées au nom de tous les résidents de Soustons Plage un secteur très éloigné des problématiques du bourg, j'attends des réponses éclairées et je vous en remercie d'avance	idem demande 202 concernant la zone AU
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note des observations et de la réponse du porteur du projet.</i>	
563	VIEUX-BOUCAU	M. MAQUE Jean-Marcel	Association « Pour Vieux-Boucau ». Document argumenté joint. M. MAQUE affirme que le projet de PLUi viole la loi littoral, en particulier son exigence d'une bande littorale inconstructible de 100 m entre mer et barrage. Il demande donc que ce projet soit retiré et ré-étudié dans le respect de la réglementation.	

			- Les rives du canal de Vieux-Boucau-Soustons entre la mer et le barrage sont situées en aval de la limite transversale de la mer (LTM). Or, la DDTM écrit que la LTM pourrait se situer au droit du barrage du lac de Port d'Albret : il n'y a pas d'autre limite possible. - La plage du Courant, à laquelle s'applique la loi littoral, n'est pas un espace urbanisable : le maire semble pourtant vouloir à tout prix construire sur la plage du Courant. - Ou se situe la bande inconstructible de 100 m de la plage du Courant ? Cette bande doit être calculée à partir de la limite haute du rivage, et non à partir de la limite communale entre Soustons et Vieux-Boucau. - Le projet de PLUi viole la protection de l'environnement : la plage du Courant est un site remarquable. Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement du thème sur la Loi Littoral au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	Suite aux avis exprimés lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées, la bande des 100m est en cours d'ajustement dans certains secteurs littoraux, non urbanisés, notamment à Vieux-Boucau et Soustons. La délimitation du Domaine Public Maritime naturel ne relève pas de la compétence de MACS ni du PLUi, mais de l'Etat.
568	MACS	SEPANSO - M. CINGAL	1. Bilan de concertation « - Le secteur de taille et capacité limitée correspond au hameau (de 3 à 20 maisons) nous souhaiterions savoir qui a défini ces valeurs. - Les chiffres du nombre d'habitants en 2030 varient (80 000, 82 000). - Concernant les emplois locaux potentiels que le golf de Tosse va générer, il n'y a ni preuve apportée, ni prévisions avec un calendrier ». 2. Diagnostic et état initial de l'environnement « - la SEPANSO s'étonne que le projet de PLUi ne prévoise pas un axe important de développement pour des hébergements saisonniers. - Le scénario page 23 lié au SCOT ne correspond pas au objectifs qui sont soit disant de 80 000 habitants (81963). - Nous trouvons bizarre que l'accès aux nouvelles technologies ne soit pas pris en compte. - Page 67 l'investissement sur les 10 opérations doit faire l'objet de plus de précision sur le nom et montant de chacune d'entre elles, ainsi qu'un bilan concernant les aires de covoiturage. - Quel est le bilan des bornes de recharge électrique hors véhicules des collectivités ? - Sur les communes suivantes nous ne sommes pas d'accord sur certaines consommations d'espaces : Benesse-Maremne (extension au sud-ouest), Magescq (zone au nord), Messanges (zone au sud), Soorts-Hossegor (zone au sud) et Saint-Jean de Marsacq (zone au sud). - L'analyse faite sur le solaire photovoltaïque va dans le sens préconisé par la SEPANSO, mais mérite des corrections concernant les toitures de bâtiments commerciaux en projet ». 3. Évaluation des incidences « - Nous notons que contrairement à la législation et la jurisprudence les bureaux d'études (CITADIA, EVEN CONSEIL, ELIOMYS) n'ont pas donné les diplômes des responsables qui ont travaillé sur ce dossier. Mais il y a un problème car la société EVEN conseil est une filiale de	2. Diagnostic et état initial de l'environnement * Il s'agit d'un exemple évoqué lors d'une réunion publique sur la façon de définir un STECAL et de savoir à partir de quelle taille de hameau (3,10,20 maisons ?) cet outil pourrait être mobilisé. Dans le cadre du PLUi, le seuil est fixé environ à 20 constructions (cf ; nouvelle analyse STECAL du mémoire en réponse PPA) * La démographie présentée dans le bilan de la concertation reste un ordre de grandeur * ZAC SPARBEN : il est prématuré aujourd'hui dans le cadre d'un PLUi de s'engager sur une politique de recrutement et son phasage. En revanche, le projet de PLUi propose un phasage de l'aménagement du secteur dans le rapport de présentation. * Hébergements saisonniers : sur des projets avérés, des solutions réglementaires ont été trouvées. Cette thématique est également portée par les services développement économique de MACS, au-delà de l'action du PLUi. * Le scénario démographique du PLUi est compatible avec le SCoT. * Nouvelle technologies : la communauté de communes est très active sur les enjeux d'un territoire numérique, THD, fibre optique. Ces éléments qui ne relèvent pas nécessaire d'une traduction réglementaire dans le PLUi. * Concernant les aires de covoiturages aménagées elles sont présentée p°74 du rapport de présentation, les bornes de recharges électriques publiques sont présentées p° 75. * S'il s'agit d'erreurs matérielles : les chiffres de consommations seront consolidés et actualisés dans la version approuvée du PLUi. S'il s'agit de remettre en cause des projets réalisés: le PLUi n'a pas de prise sur les espaces consommés entre 2006-2018. * Concernant les ENR, la volonté de MACS est de ne pas consommer des espaces NAF. C'est pourquoi il est imposé de mobiliser les

			<i>CITADIA nous demandons de vérifier la légalité dans les procédures.</i> - Le problème est la date des documents pris en compte, lesquels sont souvent anciens et nécessitent une actualisation ». 4. Justification des choix « - Axe 1 concernant le chapitre 1-3 ce PLUI ne traduit pas cet axe. - Les énergies solaires sur des toitures de grandes surfaces et sur les parkings ne sont pas pris en compte dans les études ni imposés dans les règlements. - Nous notons une augmentation d'ici 2030 de destruction des terres agricoles et forestières pour l'urbanisation. La SEPANSO espère que le contrôle de légalité de ce PLUI soulignera l'excès de consommation. - Le schéma d'aménagement en OAP sont des suppressions de terrain forestiers ou agricoles qui entraîne un avis très défavorable de notre part ». 5. Notice explicative « - La SEPANSO Landes émet un avis très défavorable sur cette étude «énergie» du PLUi ». La SEPANSO joint au document un article de M. Gabriel ULLMANN, relative à « L'évaluation environnementale des projets : une peau de chagrin ».	énergies renouvelables sur toitures ou ombrières dans le cadre de certains projets d'envergure. 3. Évaluation des incidences Les documents mobilisés sont les derniers mis à disposition par les autorités compétentes. Concernant les chiffres fonciers ils seront actualisés au 31 dec 2018. 4. Justification des choix - La justification des choix sera complétée : il est imposé de mobiliser les énergies renouvelables sur toitures ou ombrières dans le cadre de certains projets d'envergure (cf règlement écrit) - La consommation des espaces NAF envisagées dans le PLUi est compatible avec le SCoT et affiche un effort de réduction par rapport à la décennie passée compatible avec le SCoT. - Le code de l'urbanisme en l'état actuel n'impose pas une artificialisation de 0%
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note des réponses du porteur du projet.	
592	SOORTS-HOSSEGOR	M. LABENNE Jean	Opposé au projet d'urbanisation sur les parcelles des "champs d'Angresse". M. LABENNE met en avant (photos à l'appui) le caractère inondable de cette zone en lisière des Barthes (Barthes, nappes, veines d'eau souterraines et cours d'eau voisins). Ne comprend pas pourquoi cette zone n'a pas été repérée comme zone humide et inondable par le PLUI.	La zone a fait l'objet des études environnementales dans le cadre du projet de PLUi, qui n'ont pas révélé de zone humide. La zone n'a pas davantage les caractéristiques d'une zone inondable.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.	
593	SOORTS-HOSSEGOR	M. GOURSSUL Stéphane	"Pourquoi la zone 2AU lieu-dit les champs d'Angresse qui est passée inconstructible le 15 février 2017 (loi ALUR) est de nouveau constructible alors que début novembre elle avait les pieds dans l'eau. Après toutes ces inondations et ces morts pourquoi prendre de tels risques, sachant qu'une troisième zone 2AU est ouverte sur des terrains bien plus sécurisés (quartier de la gare)? Une zone 2AU similaire lieu-dit Arrape est passée protection zones humides, pourquoi pas celle-là?"	Cf réponse observation n°597.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.	
602	MACS	MALEME- Willie	Avis favorable	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
603	MACS	Mme BERBILLE Isabelle	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque

604	MACS	M. MULLER Christophe	Avis favorable	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
605	MACS	Famille BOUILLEVEAUX MESTELAN	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
606	MACS	M. BAMBALERE Damien	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
607	MACS	M. BAMBALERE Bastien	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
608	MACS	DENAT AISSATOU	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
609	MACS	Mme BAMBALERE Sylvie	Avis favorable au PLUi	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
611	SEIGNOSSE	Mme BERNEDE	OAP 3 Nous avons acheté à prix fort notre terrain au Bourg de Seignosse pour son coté nature préservée, vie paisible conviviale et harmonieuse. En 2006 = 2750 habitants en 2016 =3750 habitants, 1000 habitants en 10 ans c'est raisonnable. Le PLUi 2020 met en place 4 OAP soit 545 logements = soit une augmentation de 30% de la population actuelle ! Exemple OAP 3 sur 19 ha 350 logements = + de 1000 habitants compactés dans une même zone. C'est déraisonnable ! Je m'élève contre ce projet induisant des conséquences inacceptables d'urbanisation massive et de circulation intempestive de véhicules avec un impact environnemental évident. Il conviendrait plutôt avant de voir "en grand" de : - maîtriser les impôts des contribuables ainsi que le budget de la commune - résoudre les problèmes récurrents d'assainissement - penser à faire de Seignosse un village écoresponsable avec la mise en place d'énergies propres renouvelables.... Il est encore temps pour que le slogan de Seignosse "côté-mer, côté vert" ne se transforme en "côté béton". Avis défavorable	cf. Obs n°261, 263, 264 et 266 En outre, l'accueil de 1000 habitants supplémentaires entre 2006 et 2016 s'est traduit effectivement par la construction de 600 logements. Or, sur la période du prochain PLUi, il est prévu de construire un nombre sensiblement inférieur de logements.
RÈGLEMENT				
43	TOSSE	M. LAMAISSON David	Maître d'œuvre sur Tosse est venu consulter le règlement et s'assurer de la confirmation de la suppression de la notion de respecter un rectangle de 25x20m d'emprise au sol en zone U et la conservation de la possibilité de construire sur 10m en limite de propriété.	Confirmation que la 1ere disposition ne sera plus en vigueur dans le PLUi. En revanche, sur limites séparatives, les constructions ne pourront pas dépasser une longueur maximale de 10m et une hauteur

				maximale à l'égout de 3m.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'avis.</i>	
44	TOSSE	Mme MARTIN Stéphanie	Consultation nouvelle parcelle et Réglementation, AD 195	zone Urbaine constructible, 40% d'emprise au sol, 6m de hauteur maximale à l'égout (8m au faitage). Trame bleue en fond de parcelle.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'avis.</i>	
77	CAPBRETON	M. et Mme RADONDE	Demandent une augmentation de l'emprise au sol de la zone Ucb afin de réaliser 3 abris de jardin - parcelle BR 267	N'appelle pas d'avis La parcelle se situe dans une zone avec une emprise au sol de 30%. Les abris de jardins comptent dans l'emprise au sol. Il s'agit de conserver 50 % d'emprise en pleine terre obligatoirement (libre de toutes constructions).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
90	SOORTS-HOSSEGOR	M. VERBIZIER Guillaume	Parcelle AV 36. Afin de permettre la densification du secteur et la construction de maisons de villes telles que voulues dans l'esprit de la loi SRU puis ALUR, nous demandons que le règlement du PLUi soit adapté pour les parcelles enclavées du centre bourg (zone U), en donnant à ces parcelles les mêmes règles d'implantation sur les limites séparatives que pour les parcelles présentant un alignement sur le domaine public.	Avis défavorable. Il n'est pas souhaité la modification des règles d'implantation sur ce secteur de la commune.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
147	CAPBRETON	Anonyme	"Nous sommes propriétaires de deux parcelles cadastrées BM 62 et BM 63 avenue des Alouettes à Capbreton, classées en zone U. Nous envisageons de les céder en vue de la construction d'une maison individuelle sur l'emprise des deux parcelles regroupées ou d'une maison par parcelle, dans le respect du règlement du PLUi soumis à enquête publique (hauteur, emprise, distance de la voirie, prescriptions liées au patrimoine, et caractère boisé du secteur). Nous souhaitons que la version finale du PLUi n'impose pas de prescriptions nouvelles qui pourraient compromettre ces constructions."	N'appelle pas d'avis Ces deux parcelles ont un couvert végétal important qui constitue un paysage remarquable dans la ville. Elles sont classées en éléments de patrimoine paysager à protéger dans le PLUi (plan patrimoine). Les dispositions de protection et de constructibilité sont les suivantes : "Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. [...] Les constructions et leur extension ouvrages ou installations sont autorisées à condition préserver les espaces de pleine terre sur l'assiette de projet à 60 % (pour Capbreton) et un segment de bois assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace". Les propriétaires, en indivision ont déjà été reçus en mairie pour évoquer les problématiques et les possibilités.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
148	PLUI	M. DU BOUCHER Antoine	Pas vu d'article concernant les divisions de terrains bâtis qui devrait stipuler que : 1. Les emprises doivent rester conformes au PLUI même après division	Avis favorable en partie

			pour chaque parcelle. 2. Les constructions existantes après division doivent rester conformes aux articles « distance des constructions par rapport aux limites séparatives ». Les clôtures grillagées sur limites séparatives devraient être interdites, afin de favoriser le « vivre ensemble ».	1- Dans certaines communes, cette disposition d'emprise au sol résiduelle s'appliquera. 2- Après divisions parcellaires, les règles d'implantation des constructions s'appliqueront sur la nouvelle limite séparative. En revanche, le code de l'urbanisme dans le cadre de division parcellaire ne prévoit de positionner la limite séparative en fonction des règles applicables liées à l'implantation des constructions. 3- La grande majorité des demandes des administrés priorisent les espaces d'intimité. Seule l'interdiction de clôtures sur limites séparatives peut s'envisager dans des quartiers retraits de qualité architecturale et paysagère très particulière. Les espaces totalement clos sont en revanche interdit en application du code civil.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
153	PLUI	M. BATTOUE Daniel	Le document 6.11 Annexes Division foncière : demande que la déclaration préalable soit systématique en cas de division foncière. La notion d'unité foncière : pas mention de contrôle de propriété de la ou des parcelles constituant l'unité foncière. 3.2.6. Hauteur des constructions : phrase de dérogation pas assez claire. Coefficient d'emprise au sol majoré : préserver les sols, densifiés plutôt par le haut (limite raisonnable). Il manque un volet procédures d'application : ex pièces pour PC et contrôle de la conformité.	N'appelle pas d'avis Pour information : le règlement du PLUi n'a pas vocation à reprendre toutes les dispositions du code de l'urbanisme. Division foncière et les procédures d'autorisation : déjà régie par le code de l'urbanisme Les phrases liées aux dérogations possibles seront clarifiées dans la version approuvée. Les emprises au sol ont été majorées dans certaines communes pour intégrer la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol. Aussi, dans certaines communes des dispositions liées à la préservation d'espaces de pleines terres s'appliqueront. Plusieurs secteurs de requalification urbaine ont été identifiés permettant la densification de quartiers.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
163	LABENNE	Mairie de Labenne	Demande de la Mairie de Labenne de pouvoir réaliser une extension de la zone d'activités Housquit afin de répondre aux demandes. Demande de ne pas comptabiliser les piscines dans l'emprise au sol sur la commune de Labenne.	*A prendre en compte sur les arguments apportés pour extension de la zone Housquit *Exception pour Labenne difficile à justifier. Les emprises au sol autorisées ont pu être réévaluées à la hausse pour intégrer la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
179	LABENNE	M. ABADIE	Demande une modification du retrait de 10m par rapport à la route départementale 652.	Défavorable car prendre en compte la covisibilité avec le monument aux morts, la non imperméabilisation des sols avec plantations à réaliser.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	

218	CAPBRETON	Comité de quartier le Port	Demande la non-densification du quartier Le Port ; le développement d'une urbanisation harmonieuse - charte architecturale ; le respect du zonage qui distingue zones pavillonnaires et îlots urbains ; la végétalisation du quartier publique et privée ; la mise en valeur du centre historique ; l'harmonie architecturale et la végétalisation du front de mer ; diversifier ; de favoriser la circulation douce ; favoriser les résidents permanents ; limiter les emprises au sol publiques et privées ; protéger les espaces arborés dans les zones pavillonnaires ; imposer des clôtures végétalisées et favoriser la plantation d'espèces locales ; prévoir l'enfouissement des réseaux. Considère que le niveau d'exigence et les orientations exprimées dans le PLUi ne satisfont pas ces objectifs. Le respect de ces objectifs nécessite un cahier des charges très strict pour limiter les abus même si une certaine liberté doit être laissée aux architectes.	L'enfouissement des réseaux électriques se fait au moment de projets de réfection mais selon les possibilités d'enfouissement. L'architecte-conseil, le paysagiste conseil sont à envisager au niveau intercommunal dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi. C'est une discussion ouverte. L'emprise au sol est limitée dans les zones pavillonnaires détenant un caractère paysager remarquable (emprise au sol résiduelle contraignant les divisions de parcelles qui sacrifient beaucoup d'arbres). La commune maintient des EBC urbains, identifie des zones boisées qui font paysage dans la ville. La hauteur moyenne sera le R+1/+2. Un secteur en continuité du centre-ville est en R+3, pour prolonger l'existant: si on veut maintenir une offre diversifiée de logements, et épargner la forêt ainsi que les secteurs urbains boisés, il faut bien augmenter quelque part. le PLU de la commune prévoyait de planter des essences locales et continue en ce sens. le projet d'OAP permettra de végétaliser le front de mer en protégeant les arbres, et autres plantations, par un mode d'aménagement et de constructions décroissant de l'océan vers la ville. Cependant pour l'immédiat front de mer, les conditions hivernales ne sont pas propices à une végétalisation pérenne. L'OAP Cigales à vocation économique permet d'encadrer les implantations de commerces afin de privilégier une fréquentation du chaland dans le centre-ville. des constructions anciennes ont été repérées afin de les préserver. le PLUi réserve des emplacements permettant la réalisation de pistes cyclables.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
219	PLUi	Mme ANTOL Christine	Demande que le code de l'urbanisme autorise la plantation d'arbres à moins de 2m des limites des terrains.	N'appelle pas d'avis
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'avis</i>	Cette disposition est réglementée par le code civil. Hors champs PLUi
224	SAINT-MARTIN-DE-HINX	M. BOUISSE	Demande que les projets touristiques puissent se faire en gestion hôtelière et cession de parcelles.	Avis Favorable
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	Il sera précisé dans le règlement que les projets touristiques peuvent se faire en gestion hôtelière et cession de parcelles.
278	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Anonyme	"CHANGEMENTS DE DESTINATION: Sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, tous les changements de destination ne sont pas précisés dans les document d'accompagnement. Des triangles matérialisant des changements de destination ne correspondent à aucun bâtiment	Avis Favorable en partie

			existant. <i>Lorsqu'il y a plusieurs changements de destination sur une zone restreinte, non reliée au service d'assainissement, cela pose des problèmes écologiques, et de densification de l'habitat en zone extra-urbaine. Chaque ancienne grange peut devenir une maison avec deux appartements, on peut donc anticiper une urbanisation sauvage à l'endroit où il y avait une structure agricole. Le nombre de changements de destination dans une même exploitation devrait être limité aux bâtiments qui ont un cachet architectural à préserver : murs en moellons, charpente en bois, ...</i> <i>Les bâtiments en parpaings + charpente métallique présente un intérêt architectural très limité, voire nul.</i> <i>Les garages en briques ne présentent aucun intérêt architectural. Ces constructions ne peuvent être considérées comme remarquables. Un changement de destination s'accompagne d'une plus-value importante (garage -> maison d'habitation). Ce type de changement de destination pose des problèmes d'équité entre les administrés.</i> <i>Plusieurs hangars agricoles d'environ 350 m2 au sol deviennent des habitations. Ils ne sont pas reliés au système d'assainissement collectif. Ils présentent un intérêt architectural très limités, et peuvent difficilement être considérés comme remarquables. Avec ces changements de destination, ils pourraient devenir des résidences avec une densité qui ne correspondrait pas à la situation géographique du bâti : zone isolée, avec des réseaux et voiries pas adaptées."</i> Note de la commission d'enquête : le document joint fournit quelques exemples sur un extrait de carte.	Permettre les changements de destination a pour objet de préserver l'activité agricole en permettant sa diversification et de sauvegarder un patrimoine rural traditionnel et de qualité, en permettant une « seconde vie » par de nouveaux usages. Les recensements existants dans les PLU ont été repris et pour les nouveaux bâtiments identifiés dans le cadre du PLUI, deux critères ont permis leur sélection : *Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes. Les dits bâtiments doivent être clos par 4 murs et couverts *Le caractère patrimonial du bâtiment, afin d'affirmer le caractère non systématique des changements de destination et éviter la restauration d'un simple hangar en tôle ondulée. Pour ce faire, des photos ont été transmises par les communes (dont Saint-Jean-de-Marsacq, de manière très exhaustive) et étudiées. Il est toutefois rappelé que le critère patrimonial n'est plus imposé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Concernant l'impact de ces changements de destinations, il est rappelé que ces derniers sont soumis dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme à plusieurs prérequis : Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site + Obtenir l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS + Obtenir l'accord des gestionnaires de réseaux, le changement de destination ne devant pas nécessiter un renforcement des réseaux d'eau potable ni d'électricité. De plus, en assainissement individuel, le gestionnaire peut, si nécessaire, demander au pétitionnaire une étude de sols afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration des sols. En réponse à cette observation, il est donc proposé que : * les erreurs matérielles soient rectifiées. Les bâtiments à l'Ouest de la commune (A479 et A486), au Sud (D452 et D434) et sur la route de l'urcq (parcelle D184) ne pourront pas changer de destination. * une mise en cohérence soit faite entre plans graphiques et annexes du règlement du PLUI (liste, photos), notamment sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq . * Les modifications d'aspect extérieur pour les travaux occasionnés par les changements de destination seront encadrés (dispositions générales du règlement du PLUI précisées), afin d'éviter leur dénaturation.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
279	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Anonyme	"ZONE RESIDENTIELLE NON ASSAINIE AVEC IMPLANTATION LIBRE: <i>Dans la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, la zone repérée (Note de la commission d'enquête: zone U à l'ouest du bourg) est une zone résidentielle qui n'a pas une urbanisation très dense, les terrains ont</i>	Avis Favorable

			une superficie de 2000 m² ou davantage. Dans l'ancien PLU toute construction devait être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, en ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Le nouveau PLUI modifie cette réglementation puisque l'implantation est libre. En cas de retrait, elle doit être de 3 mètres minimum. Cette nouvelle disposition va permettre de parcelliser de nombreux terrains dans un secteur qui n'est pas lié au système d'assainissement collectif. Pour respecter le SCOT, et limiter les assainissements individuels, il serait préférable de garder le retrait de 5 mètres (couleur bleue, comme dans la zone de quartier au Nord-Est du village."	Concernant le risque incendie, le plan 3.2.10 identifie bien un risque d'aléa fort pour le feu de forêt au Nord du quartier. Les règles de recul évoquées sont bien reprises dans les dispositions générales du règlement du PLUI et dans les règles relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Cette règle relative au risque s'impose à la règle générale d'une implantation libre ou d'un retrait à 3m et H/2. Selon les données disponibles auprès du gestionnaire de réseau, ce quartier dispose majoritairement de parcelles favorables à l'infiltration des eaux traitées. De plus, lors de l'instruction des actes d'urbanisme, le gestionnaire peut, si nécessaire, en zone d'assainissement individuel, demander au pétitionnaire une étude de sols afin de s'assurer de la bonne capacité d'infiltration des sols. Concernant la crainte d'une densification excessive, il est proposé un passage à un retrait de 5m, comme les autres quartiers (au lieu d'implantation libre ou retrait de 3m)
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
314	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme PIERRE Evelyne	Parcelle A976, dont une partie est en zone U et l'autre en zone N. Souhaite connaître les règles de construction.	En zone N, sont autorisées les annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m² et les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal. Les extensions (au sol ou par élévation des constructions) sont autorisées, à usage exclusivement d'habitation et à la condition que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement). Les surfaces créées sont limitées, en fonction de la taille de construction existante : * constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : +50 % de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU * constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : +30% de la superficie de plancher initiale existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface plancher totale de 300 m² (existant + extension). en zone U : - implantation par rapport aux emprises publiques : toute construction doit être implantée à 5 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant) - implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation libre. En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres - emprise au sol de 20% et hauteur maximale à 6m à l'acrotère et 8 m au faîtage.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
320	MACS	Anonyme	"En ce qui concerne les zone urbaine (U), dans la partie 3. 2- Implantations des constructions sur limites séparatives. Sur le point de "	N'appelle pas d'avis

			Hauteurs maximale à l'égout", la majorité des communes sont à 3,5 m. Pourquoi l'ensemble de la communauté de communes n'est pas unifié ? C'est bien un plan intercommunal ? Il en est de même pour le point de "Longueur maximale". Et d'autres encore...."	La réalisation du PLUi n'a pas pour objectif une uniformisation des règles pour tous les communes membres. L'enjeu est que les communes puissent conserver leur particularité, notamment d'un point de vue architectural compte tenu de leur particularité patrimoniale, de leur tissu urbain, etc... En outre, au sein d'une même commune, les règles peuvent varier d'un quartier à l'autre. MACS convient qu'une plus grande cohérence pourra être approfondie dans le cadre de procédure ultérieure.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
336	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	M. CAMACHO	"Parcelles CA0123 et CA0126, Je souhaite pouvoir effectuer du stockage à l'intérieur du bâtiment d'environ 800m2 et une activité de services et de vente d'accessoires. Je demande que ces parcelles soient classées en conséquence."	Avis Défavorable Bâti isolé situé hors zone commerciale, artisanale ou économique identifiée. Classement en zone N maintenu. L'activité de stockage et de vente peut s'envisager uniquement dans le cadre de l'enceinte du bâti existant et dans le cas où cela ne conduit à pas à un changement de destination. L'activité envisagée doit être liée à la vocation actuelle du bâtiment.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
340	MAGESCQ	M. GOMES Nicolas	Je voudrais créer une activité d'agritourisme en complément de l'activité agricole à proximité de l'exploitation, style roulotte.	Avis Défavorable Demande non localisable. Nécessiterait de créer un zonage spécifique de camping à la ferme. Les nouveaux projets connus au moment de l'enquête publique seront à étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure du PLUi.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
342	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	Mme GABARRUS	Demande que l'ancienne ferme Lieu-dit Barret puisse faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination. Demande quelle est la procédure la plus adaptée ? Demande s'il est possible de solliciter un changement de destination pour d'anciens stockages de maïs repérés au document graphique.	Avis Défavorable Avis défavorable. A défaut d'un dossier complet accompagné de photos, MACS ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes : les dits bâtiments donc doivent être clos par 4 murs et couverts. La valeur patrimoniale doit être avérée. La restauration d'un simple hangar en tôle ondulée ou d'une ruine n'ayant plus de toiture ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
361	JOSSE	M. DUBERTRAND Bruno	Parcelle B918, en zone inondable, avec une habitation. Demande s'il a la possibilité de construire un garage ?	Avis Favorable sous condition Il est envisagé qu'en zone inondable, seules les extensions, annexes à l'habitation soient autorisées sous réserve de l'avis de l'Etat dans l'attente d'un PPR (qui sera précisée dans le règlement de PLUi approuvé).
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

370	SOORTS-HOSSEGOR	M. ARICKS Laurent	3 demandes concernant : - Parcelle AB 209 : pas de possibilité de surélévation, ne comprend pas pourquoi. Ne comprend pas non plus la différence de traitement avec les règles appliquées sur les parcelles voisines. - Parcelle BN 98 : souhaite connaître les règles pour un projet de construction d'immeuble collectif. - Parcelle AR 25 : jusqu'à présent, pas de possibilité de transformer un entrepôt en logement. Demande si le nouveau PLUi modifie les règles.	Parcelle AB 209: Front de mer-flot Gomez: Cf réponse observation n°467. Parcelle BN 98: il n'y a pas de distinction de règles à l'intérieur de la destination habitation/logement, si ce n'est celles relatives au stationnement qui diffèrent en fonction du nombre de logements créés. Parcelle AR25: le nouveau PLUi ne permet pas non plus le changement de destination d'un entrepôt en logement.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
418	SOORTS-HOSSEGOR	Mme LAPASSADE (architecte) pour M. DIEUZEIDE et M. et Mme REY	"Demande que la règle d'équité (soit appliquée) concernant la prise en compte de la hauteur absolue et du nombre de niveaux lorsqu'un projet concerne une extension ou un projet neuf". Notes du CE d'après les infos fournies par Mme LAPASSADE : pour la parcelle 178 (154 Bd de la Dune) le niveau zéro a été pris au sous-sol (niveau naturel), alors que pour la parcelle voisine (182), le niveau zéro a été défini au rez-de-chaussée (car le sous-sol a été réalisé après).	N'appelle pas d'avis
			La rédaction du PLUi ne porte pas à confusion. La jurisprudence administrative, considère ainsi de manière constante que : « il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire ». Ainsi, la hauteur de la construction est envisagée à partir du niveau du terrain existant au moment du dépôt du dossier.	
421	ANGRESSE	M. DUBARRY Dominique	Emprise au sol : - Regrette que l'emprise au sol à Angresse passe de 30% à 20%. - Juge cette décision pénalisante, d'autant que les piscines ne sont pas intégrées. - Estime qu'il existe d'autres moyens pour empêcher les divisions parcellaires, et qu'il est préférable de conserver de grandes parcelles. - Parcelles AK110-21p : la commune demande un classement en U à 50% d'emprise au sol : pourquoi ? Cela ne semble pas logique, dans la mesure où cette parcelle est contiguë à la zone artisanale qui a une emprise de 60%. - Le STECAL à l'ouest du bourg devrait passer en U. Mais la commune demande que l'emprise au sol soit de 5% : elle devrait dans ce cas être au mieux de 20%, comme l'ensemble de la zone U.	Avis Favorable en partie
			* Emprise au sol se justifie pour une densification de l'urbanisation maîtrisée et un tissu urbain qualitatif en complément d'autres outils. Le quartier centre est maintenu à 30% d'emprise au sol. * Parcelles AK110-21p : favorable pour une emprise à 60% (correction erreur matérielle) * Les 5% d'emprise au sol se justifient par le tissu urbain existant, différent du reste de la zone U : volonté de préservation paysagère du quartier. Cohérent avec le zonage du PLU en vigueur.	
431	CAPBRETON	M. SAUNIER Emmanuel	Demande la hauteur autorisée (4 rue des roses) et les constructions autorisées (4 rue des capucines).	N'appelle pas d'avis
			la hauteur maximale autorisée est la suivante : R+1+C ou R+2 en attique avec un dernier niveau représentant 50 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment autorisé.	

			ID : 040-244000003-20200221-20200221	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
539	SOUSTONS	M. VENDRYES Denis	Parcelles AI 165, AB 143 , AB 163 à 166. Demande de placer la limite constructible à 12m des parcelles voisines, en conformité avec la demande de rectification des pièces graphiques faite par la commune de Soustons. Documents joints	Avis Favorable
				étaye la position retenue dans le PLUi
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
559	ANGRESSE	Mairie d'Angresse	"1. La municipalité souhaite que la création de nouvelles piscines non couvertes, ne soit pas comptabilisée en Emprise au sol (comme dans l'ancien PLU). Demande de régime dérogatoire. 2. Lors d'une division parcellaire, la municipalité souhaite que les nouvelles limites séparatives soient à 3 mètres minimum des constructions existantes (ancienne unité foncière)."	Avis Défavorable
				1. Exception pour Angresse difficile à justifier. Les emprises au sol autorisées ont pu être réévaluées à la hausse pour intégrer la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise. 2. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas cette disposition même à titre dérogatoire.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
567	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Mairie de Saint-Vincent-de-Tyrosse	Voir document. 1. La commune rappelle les remarques transmises à MACS portant sur : - les clôtures ; - le stationnement ; - des modifications de plans ; - les OAP. 2. La commune émet des remarques complémentaires.	Avis Favorable
				* favorable pour corriger les erreurs matérielles liées à l'écriture et au zonage des OAP, la vocation de certains secteurs et corriger le plan patrimoine.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
572	LABENNE	Maire de LABENNE	Demande d'augmentation des hauteurs - Remplacement de la trame fushia par la trame orange Demande de représentation plus précise de l'ER n°LAB25	Avis Favorable
				Avis favorable car rectification d'une erreur matérielle par rapport aux hauteurs autorisées dans le PLU récemment approuvé (RDC+combles)
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
STECAL				
51	SOORTS-HOSSEGOR	Mme DEILLER Elisabeth	"La zone STECAL "à vocation de golf" est incomplète. Manque la zone comprise entre les avenues du Golf et de la Molle dans laquelle sont aménagés les trous 3, 4 et 5 du golf d'Hossegor."	Avis défavorable. La vocation du STECAL "golf " est de permettre éventuellement l'installation complémentaire d'équipements nécessaires à la pratique du golf autour de l'enceinte du club. Les trous 4 et 5 de l'autre côté de la route se détachent de cette enceinte et participent simplement à la trame végétale du tissu urbain général, sans qu'il soit besoin de spécifier une destination particulière.
				Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.

222	TOSSE	BERTRAND HEBRARD Corinne	Observations transmises par Maître Corinne BERTRAND HEBRARD : Ci joint les observations pour le compte de Mr et Mme DUPUY, propriétaire d'une maison située 700, Rue de Capdeuil à TOSSE. Le projet de STECALà vocation touristique ne respecte aucun engagement de l'objectif de consommation économe des espaces défini dans le PADD. Le terrain est actuellement cultivé. Parcelles à proximité immédiate du site classé de l'Etang Blanc. Référence à la loi ALUR, à l'avis du Préfet et à la décision du TA de Versailles sur le caractère exceptionnel des STECAL.		Le caractère exceptionnel du STECAL tourisme est assuré à Tosse, puisqu'il s'agit du seul existant sur la commune. De plus, il s'agit plus précisément de la création d'une activité de loisirs, tournée autour de la pratique du golf, sans hébergement touristique. La destination du STECAL sera précisée et réglemantée en conséquence. Cette académie du golf est un centre d'entraînement, équipé pour recevoir des amateurs et des joueurs de haut niveau. Il s'agit d'une structure inexistante dans les Landes, qui apporte une offre nouvelle par rapport aux pratiques de proximité existants (Seignosse, Hossegor, Soustons/Vieux-Boucau, Moliets) qui ne sont pas conçus pour accueillir ce type de golfeurs. Les meilleures structures actuelles d'entraînement sont dans le pays basque. La création de ce STECAL offre une constructibilité très limitée (2% d'emprise au sol et hauteur limitée au RDC), permettant uniquement la construction de box technologiques fermés, d'un bâtiment d'accueil, de sanitaires, de salle de sport, de Salle de réunion et de local machines. L'évaluation environnementale menée dans le cadre du PLUi, n'a pas révélé de sensibilités écologiques sur ce site. Cette approche environnementale sera approfondie dans le cadre des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet, dont une étude d'impact.
				Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
229	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	M. DU MANOIR	Demande de modifications/corrections sur le STECAL Château de Bordus : parcelles à enlever (648), ajouter (422, 812, 1083, 1078, 1080, 1186, 550, 549, 792)	Avis Défavorable	
				Le périmètre sera revu pour une meilleure cohérence, mais sans prévoir d'extension significative par rapport au dossier d'arrêt.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.					
236	TOSSE	M. D'INCAU Alexandre	Observations concernant la STECAL classée tourisme et activités de loisirs dans le cadre du projet practice de golf. Je souhaite que l'emprise au sol fixée à 2% soit applicable à l'ensemble de la STECAL et non à la parcelle. Je souhaite pour que le projet soit viable avoir la possibilité de pouvoir installer des chalets bois et ainsi apporter plus de services sur la zone.		
				Avis favorable pour l'emprise au sol car c'est déjà le cas : les règles d'urbanisme s'apprécie sur la totalité de l'assiette du projet. Avis défavorable pour de l'hébergement touristique sur le site.	
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.					
238	TOSSE	Mme BARDIN Nathalie	"Exploitante d'une parcelle agricole limitrophe d'une zone définie comme STECAL de taille très importante (près de 6ha) à proximité du site classé de l'étang blanc. Par analogie à l'affaire de Saint Quentin en Yvelines, je ne peux que demander que ce STECAL soit annulé dans le PLUi. Lettre jointe."		
				Le caractère exceptionnel du STECAL tourisme est assuré à Tosse, puisqu'il s'agit du seul existant sur la commune. De plus, il s'agit plus précisément de la création d'une activité de loisirs, tournée autour de la pratique du golf, sans hébergement touristique. La destination du STECAL sera précisée et réglemantée en conséquence. Cette académie du golf est un centre d'entraînement, équipé pour recevoir des	

				amateurs et des joueurs de haut niveau. Il s'agit d'une structure inexistante dans les Landes, qui apporte une offre nouvelle par rapport aux pratiques de proximité existantes (Seignosse, Hossegor, Soustons/Vieux-Boucau, Moliets) qui ne sont pas conçus pour accueillir ce type de golfeurs. Les meilleures structures actuelles d'entraînement sont dans le pays basque. La création de ce STECAL offre une constructibilité très limitée (2% d'emprise au sol et hauteur limitée au RDC), permettant uniquement la construction de box technologiques fermés, d'un bâtiment d'accueil, de sanitaires, de salle de sport, de Salle de réunion et de local machines. L'évaluation environnementale menée dans le cadre du PLUi, n'a pas révélé de sensibilités écologiques sur ce site. Cette approche environnementale sera approfondie dans le cadre des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet, dont une étude d'impact.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
281	MESSANGES	M. LARROUDE Christian	"Commune de Messanges : Pourquoi ce projet de PLUi a pris en compte autant de zones STECAL? (Alors que la loi définit précisément les cas possibles et exceptionnels de constructions?) N'y a-t-il pas eu (volontairement?) confusion entre cette notion de dents creuses (qui n'a rien de juridique) et un STECAL? Je souhaiterai que le commissaire enquêteur puisse, bien sûr, clarifier tout ça et retirer du projet les zones STECAL non conformes."	Avis Favorable
				Suite à l'avis des services de l'Etat, MACS a proposé de diminuer le nombre de STECAL dans son mémoire en réponse. Les secteurs identifiés seront majoritairement remplacés en zone A ou N indicés afin de permettre seulement l'adaptation d'activités spécifiques déjà existantes (campings, activité économique...) sans permettre un développement des capacités d'accueil ou une extension de l'urbanisation. Sur la commune de Messanges, il est proposé de supprimer les STECAL.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
346	SAUBRIGUES	Mme MARCO	Demande d'information sur le STECAL tourisme - capacité d'accueil, impact sur la circulation, sécurité, aménagement, entretien des voiries.	N'appelle pas d'avis
				STECAL tourisme sont limitées en terme d'emprise au sol (20% maximum incluant les hébergements, sanitaires, équipements, annexes, piscines). Ils sont également limités par le type d'activités pouvant y être accueillis. A retrouver dans le règlement écrit. Tous les secteurs de projets ont été étudiés en lien avec la commune. L'impact des projets sur la sécurité et la circulation sera étudié au moment de l'instruction des dossiers.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
365	MESSANGES	M. BOUQUET Bruno	"Madame la présidente, La société SN LAUSSU exploite une sablière sur la Commune de Messanges au lieu-dit « la Pradesse » depuis 1993. Dans le projet de PLUi, le zonage des terrains affectés au site d'exploitation, a été identifié en « STECAL en zone A ou N à vocation de	Avis Favorable

			carrière ». <i>Le projet de règlement de la zone N (dans la liste des STECAL aux pages 107 et 108) ne décrit pas les activités autorisées sur cette zone et ne présente pas de règlement adapté pour ce « STECAL à vocation carrière ».</i> <i>La société SN LAUSSU demande la rédaction d'un règlement spécifique comme pour les autres STECAL, afin de définir les activités industrielles autorisées liées à cette zone et à l'exploitation de la sablière.</i> <i>Vous trouverez ci-joint un courrier qui présente la situation et qui propose la rédaction d'un règlement spécifique au site d'exploitation.</i> <i>Pour la société SN LAUSSU : Jean-Noël OILLARBURU"</i>	Le STECAL sera modifiée en zone N carrière avec un règlement associé dans le règlement de PLUi approuvé. Favorable à l'écriture proposée du règlement : <i>"Secteur réservé aux activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inerte, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes.</i> <i>Dans ce secteur sont autorisés, les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.</i> <i>De facto, les exhaussements et les affouillements du sol sont autorisés."</i>
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
388	MESSANGES	M. et Mme CAZES	Cf. obs 507. Propriétaires du camping à la ferme Chez Cazou, 1900 route la côte d'Argent, souhaiteraient étudier le reclassement de la zone A indicée camping à la ferme en zone N indicée camping à la ferme du fait qu'il n'existe plus d'activité agricole sur cette zone autre que celle du camping.	Avis Favorable en partie
			idem obs 507	
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°507.</i>	
393	TOSSE	M. SCHWIEN GILBERT	PJ dans obs 394. <i>"Je vous prie de trouver ci-joint les observations de l'Association des Riverains du Bas Tosse relatives à l'enquête publique sur le PLUI de MACS"</i>	Pièce-jointe au mail non jointe.
394	TOSSE	M. SCHWIEN Gilbert	Idem obs 393 mais avec PJ. <i>"Je vous prie de trouver ci-joint les observations concernant le PLUI de MACS</i> <i>nous nous interrogeons sur l'ouverture en « Stecal » d'une superficie de près de 60 000 mètres carrés (parcelles secteurs AD 118, AD 135, AD 137, AD 138 du PLUI de Tosse).Ce « Stecal » est loin des zones « à urbaniser » ou « urbanisées » et en totale contradiction avec le PADD de MACS qui affichait l'ambition de pérenniser l'activité agricole."</i>	Le caractère exceptionnel du STECAL tourisme est assuré à Tosse, puisqu'il s'agit du seul existant sur la commune. De plus, il s'agit plus précisément de la création d'une activité de loisirs, tournée autour de la pratique du golf, sans hébergement touristique. La destination du STECAL sera précisée et réglementée en conséquence. Cette académie du golf est un centre d'entraînement, équipé pour recevoir des amateurs et des joueurs de haut niveau. Il s'agit d'une structure inexistante dans les Landes, qui apporte une offre nouvelle par rapport aux pratiques de proximité existants (Seignosse, Hossegor, Soustons/Vieux-Boucau, Moliets) qui ne sont pas conçus pour accueillir ce type de golfeurs. Les meilleures structures actuelles d'entraînement sont dans le pays basque. La création de ce STECAL offre une constructibilité très limitée (2% d'emprise au sol et hauteur limitée au RDC), permettant uniquement la construction de box technologiques fermés, d'un bâtiment d'accueil, de sanitaires, de salle

				de sport, de Salle de réunion et de local machines. L'évaluation environnementale menée dans le cadre du PLUi, n'a pas révélé de sensibilités écologiques sur ce site. Cette approche environnementale sera approfondie dans le cadre des différentes autorisations nécessaires à la réalisation du projet, dont une étude d'impact.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
482	MESSANGES	Entreprise LAUSSU	Idem obs 365. La société SN LAUSSU demande la rédaction d'un règlement spécifique comme pour les autres STECAL, afin de définir les activités industrielles autorisées liées à cette zone et à l'exploitation de la sablière.	Idem obs 365.
			<i>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°365</i>	
507	MESSANGES	Mme CAZES Marie-Françoise	Cf. obs 388. <i>"Messanges : Camping - 1900 route de la côte d'argent Parcelles cadastrées : AH 51, 53, 54, 55 et 207 Le camping à la ferme chez Cazou situé au 1900 route de la côte d'argent à Messanges créé en 1983 (36 ans), est une activité annexe de l'exploitation de Marie-Françoise Cazes, dernière exploitante agricole de la commune. La retraite approchant (moins de 5 ans), la diminution de l'activité (maïs semence) est déjà en cours et il est prévu de l'arrêter dans les deux ans. Par ailleurs, sur le site du camping, il n'y a plus d'activité agricole contrairement à ce que peut indiquer le Rapport de présentation - Diagnostic agricole de la MACS daté du 22/07/2019. Ces terres, anciennement utilisées pour l'agriculture, sont aujourd'hui dédiées à l'activité de camping et l'activité agricole se situe sur des parcelles louées par la famille Cazes et extérieures à cette zone. Le souhait de la famille Cazes est de conserver et développer l'activité de camping. Originellement, la création d'une zone STECAL de tourisme était prévue sur l'emplacement du camping. Aujourd'hui, cette zone a été supprimée pour devenir une zone agricole à vocation touristique. La création de cette zone et la cessation de l'activité agricole sont donc contradictoire et ne permette pas d'envisager un maintien de l'activité de camping. Par ailleurs, la zone juste en face du camping (de l'autre côté de la route RN 652) qui était prévue également en STECAL ; Aujourd'hui, cette zone passe en zone Ut (touristique) pour les arguments suivants que vous trouverez dans l'Annexe au mémoire en réponse – Nouvelle analyse des STECAL – Conseil des Maires du 14/11/2019 : - Densité significative - Assainissement collectif. En accord avec l'analyse qui a été effectuée, nous demandons à être rattaché à cette zone Ut pour les mêmes raisons et pour redonner ce qui avait été prévu initialement : la création d'un pôle touristique dans le</i>	Avis Favorable en partie Afin de permettre l'adaptation de l'activité existante, il est proposé de classer le secteur en zone N à vocation d'aire naturelle de camping et non camping à la ferme permettant l'adaptation limitée des activités existantes. Ce classement autorise un développement du camping sous certaines conditions. Le classement en zone U tourisme ne peut être envisagé, le PLUi veille à l'adaptation des activités existantes mais a pour obligation de respecter la loi littoral (extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations existantes) et a pour ambition de limiter les capacités d'accueil et la consommation foncière dans les espaces agricoles, naturels et forestiers.

			quartier de la Prade. Les critères évoqués pour la création de la zone Ut sont également des critères constitutifs de la zone du camping, à savoir : - Pour la densité significative : la population qui vient densifier la zone du Centre équestre, du village vacances et des chambres d'hôtes est la même population qui vient densifier aux mêmes périodes le camping, les touristes. Nous sommes donc densifié de la même manière et avec la même cohérence qui défend un projet de rattachement à la zone Ut - L'assainissement collectif est présent sur la zone du Centre équestre, du village vacances et des chambres d'hôtes. Le réseau, acheminé par la commune arrive par la route D 652 et arrive au droit du terrain du camping. Pour raccorder le camping, aucune extension n'est nécessaire par la commune qui a déjà effectuée les frais pour apporter les réseaux à proximité. Un simple rattachement peu coûteux et facile à mettre en place par la famille Cazes est à prévoir. C'est donc une nouvelle caractéristique mise en avant pour le passage en zone Ut que nous partageons avec la zone du Centre équestre, du village vacances et des chambres d'hôtes. Le passage en zone Ut apporterait une cohérence territoriale en termes d'aménagement et de développement sur ce secteur. Il permettrait également à la famille Cazes de maintenir et développer l'activité de camping. Il assurerait la pérennisation de cette activité qui est aujourd'hui associée à la ferme qui a vocation à disparaître. Marie-Françoise et Christian Cazes souhaitent transmettre à leurs filles cette activité de camping. C'est donc à cette fin, le passage en zone Ut, que nous vous faisons cette demande. Nous comprenons les enjeux de la défense des terres agricoles mais ce n'est pas pertinent avec le devenir de cette exploitation. Au cas où la zone Ut ne serait pas retenue, nous vous demandons de passer à minima en zone naturelle (N) indicée pour le tourisme afin de faire passer le camping en aire naturelle."	
			<u>Avis de la commission d'enquête : cf. observation n°365</u>	
514	SOUSTONS	Mme BALANGER-RENAU Véronique	"Bonjour, je vous joins ce courrier en pièce jointe concernant le ball trap de Soustons, qui semble n'en faire qu'à sa tête. Ils y a des gîtes touristiques tout près, qui à mon avis, semblent apporter une valeur ajoutée, à la ville d'1 part: revenus de la consommation des touristes d'autrepart, des taxes de séjours. Le Ball trap n'apporte que nuisance sonore, et pollution (plomb) pour le plaisir d'un tout petit nombre de personnes.	N'appelle pas d'avis maintien de l'activité existante, dans un cadre assez peu densément occupé (forêt)
			<u>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</u>	
550	SOUSTONS	M. CARPENTIER Olivier et M.	Parcelles CS 172 , 176 , 178, 550 et CS 180, 549, 552, 477 ET 479. Classée en STECAL "à vocation économique " dont il n'existe pas de	Avis Défavorable

		LALANNE Jean	définition dans le projet de PLUi. Demande de modification de catégorie de STECAL en STECAL "Tourisme et Activités de Loisirs" Lettre jointe.	Le caractère économique de la zone est à conserver. Le règlement sur les STECAL sera précisé.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
583	ANGRESSE	M. MARMANDE	Demande une modification de l'emprise au sol en STECAL à 10 % minimum.	Avis Défavorable Les 5% d'emprise au sol se justifient par le tissu urbain existant, sensiblement différent du reste de la zone U et la volonté de préservation paysagère de ce secteur. D'autre part les STECAL, par définition doivent prévoir une capacité d'accueil limitée.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
TVB				
11	ORX	M. DUBERNES Bruno	Demande les conséquences et la levée de l'EBC sur parcelle A - 245, 247, 206	Avis Favorable en partie Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme: interdiction du changement d'affectation du sol, interdiction de défrichement et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas particuliers. D 245 et 247 : Avis favorable pour levée d'EBC car parcelles agricoles cultivées sous réserve que la proximité du marais d'Orx n'engendre pas de protection spéciale. D206 : avis défavorable car parcelle non identifiée comme cultivées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de la communauté de communes et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
19	TOSSE	M. LE GUEN Loïc	La zone qui borde notre maison est un bois qui est passé il y a peu en zone humide (parcelle AS 0038). J'aimerais savoir si cette parcelle peut devenir un jour zone constructible? La MACS dans les descriptifs du nouveau PLUi met en avant la préservation des zones naturelles et donc des zones humides. Je serais donc surpris d'un changement de catégorie de cette zone.	Cette parcelle est en effet inconstructible : l'inventaire de terrain réalisé par MACS a permis de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides sur les 23 communes, par analyse floristique et sondage pédologique, conduisant à leur préservation. Dans certains cas particuliers (qui concerne la parcelle AS38), ces 2 critères ne sont pas suffisants pour déterminer la délimitation précise de la zone humide. L'arrêté du 24 juin 2008 et à la jurisprudence du 22/02/2017 précisent qu'une étude hydrogéomorphologique peut permettre de préciser l'étendue de la zone humide. Il est donc possible que le périmètre de cette zone humide soit affiné, au regard d'une étude complémentaire menée par les propriétaires concernés, selon la méthode réglementaire. Selon ces éventuels nouveaux éléments, la zone constructible pourrait être ajustée en conséquence.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	

52	SOUSTONS	Anonyme	"La forêt zone naturelle qui longe la rue de la Mathe du Bec devient constructible ? c'est regrettable surtout si un énorme lotissement sans arbres est prévu J'espère que les parcelles seront assez vastes pour préserver la nature J'adore Soustons mais je déplore que petit à petit les arbres disparaissent l'urbanisation est très rapide et la ville risque de perdre son charme si des lotissements sans âme fleurissent partout une ville verte semble une bonne voie surtout dans cette sombre période de perte climatique"	N'appelle pas d'avis
			Le secteur est classé en AU fermé. Son ouverture à l'urbanisation et, plus encore, son aménagement donneront lieux à des études complémentaires sur l'environnement et son insertion paysagère.	
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
82	SEIGNOSSE	M. GESVRE Bernard	Merci d'avoir conservé l'espace boisé classé Impasse des alouettes et pour la création d'un EBC avenue du pley en limite du projet de la dune blanche	N'appelle pas d'avis
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
91	SEIGNOSSE	M. GUINET Philippe	Confirmation du statut EBC des parcelles AN 122 AN125 et 126	N'appelle pas d'avis
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête n'émet pas d'avis.	
94	CAPBRETON	M. et Mme MENUET	Possèdent les parcelles BI 202-BI 203-BI 206. Ces 3 parcelles sont en zone U, mais au sein d'un Espace Boisé Classé (EBC). Une habitation ancienne se trouve sur la 202. Les propriétaires considèrent comme unique leur cas de propriété privée familiale, « assujettie à une servitude d'urbanisme EBC en zone urbaine ». Le préjudice qui en résulte leur paraît trop important (dévalorisation de leur bien – impossibilité d'agrandir ou de rénover l'habitation existante). Il leur paraît également injuste d'avoir l'obligation d'entretenir un bois de pins très âgés, à l'état sanitaire très moyen. Ils demandent par conséquent une extension de la constructibilité résiduelle : - soit en limitant la zone EBC ; - soit en étendant le détournement existant sur la BI 202 mais qu'ils considèrent comme insuffisant, ou en créant un détournement sur la BI 203/Bi 206. Leur argumentation est visible dans une lettre du 26/11/2019.	Avis Défavorable
			Le PLUi ne crée aucun préjudice. En effet, cet EBC a été instauré depuis 1998. Les rénovations et agrandissements sont possibles à l'intérieur de la zone détournée à cet effet (carte 3.2.8.), soit environ 570 m². M et Mme MENUET ont été reçus en Mairie et ont eu ces explications. L'EBC ne sera pas supprimé.	
			Avis de la commission d'enquête :La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commision d'enquête ».	
98	LABENNE	M. et Mme DIAZ	Demandent le retrait de l'EBC sur la parcelle 716 en partie constructible en zone U	Avis Défavorable
				Dans la continuité du PLU de Labenne récemment approuvé, l'EBC est maintenu : dans les communes littorales, tout changement relatif aux EBC doit faire l'objet d'un passage en CDNPS pour avis. Un avis favorable a été obtenu suite à un 2ème passage. Un 3ème passage en CDNPS n'est pas compatible avec le calendrier d'approbation du PLUI. Cette modification pourra être étudiée lors de l'évolution ultérieure

			du PLUI	
			<i>Avis de la commission d'enquête : Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet.</i>	
161	CAPBRETON	M. DELATORRE Jacques	Parcelle 205 et 206 Classée EBC. Demande l'explication des classements EBC des parcelles du quartier ainsi que les règles de détournement. Signale des traitements différents pour d'autres parcelles classées EBC. Demande la suppression ou l'allègement de la servitude EBC.	Avis Défavorable Cet EBC ne sera pas supprimé car instauré depuis 1998. Le souhait de la commune était de préserver les espaces boisés urbains marquant le paysage en entrée de ville. Il est possible de réaliser un projet sur l'emprise de la construction existante et sur le détournement effectué dans le PLUi, carte 3.2.8.. Les rénovations et agrandissements seront également sur le bâtiment existant. M de la Torre a été destinataire de nombreux éléments mis en œuvre sur la zone.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet. Cependant, au regard de la configuration du quartier avec des détournements sur l'ensemble des autres parcelles, une réduction de l'EBC en cohérence avec l'environnement pourrait être réalisée.</i>	
170	PLUI	Anonyme	"Je vois l'urbanisation de nos villages exploser, le PLUi en l'état me semble bien élaboré notamment la préservation de ses zones classées naturelles et Humides. Attention à ne pas subir la pression des propriétaires de ces terrains en zones naturelles et surtout Humides qui souhaiteraient les faire devenir zone U dans l'unique but financier et personnel. Je souhaite que la mcs suite à l'enquête publique en cours ne change pas cette politique de préservation et donc ne passe pas certains terrains qui ont été déclarés zone humide en zone U auquel cas nous en serions tous perdants mis à part les propriétaires. De plus vous mettez en avant sur les flyers la préservation de l'environnement, il serait difficile à comprendre des changements à ce niveau. Nombreux propriétaires de ces terrains en zone humide ont fait des contre expertises à leurs frais afin de changer ce zonage, il serait très approprié de montrer une grande fermeté afin que ces zones humides le restent, il en va de notre futur environnement. Enfin on peut avoir plus confiance en une analyse et étude publique qu'en une contre-expertise privée financée par le propriétaire."	N'appelle pas d'avis Une volonté forte de la part de MACS et des communes a été engagée sur la question des zones humides. Le choix de l'évitement de ces enjeux de biodiversité a été intégré avec des dispositions d'inconstructibilité. Plusieurs secteurs de projets ont été écartés suite à l'expertise menée sur les zones humides. Les contre-expertises menées qui ne respecteraient pas la méthode d'identification réglementaire en vigueur sont écartées.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
174	PLUI	Anonyme	"Il est nécessaire de protéger TOUTES les zones arborées et limiter au maximum les dégâts sur l'environnement. Ces 4 dernières années ont été catastrophiques concernant l'abattage des arbres ornementaux : sur les places, trottoirs et même jardins et parcs. Une dizaine d'arbres abattus ? A peine 1 replanté ! C'est honteux ! Je cite en exemple la ville de Saubrigues qui supprime les arbres sur la	N'appelle pas d'avis

			place pendant les travaux, alors que les prochains "espaces végétalisés" prévus sont aux mêmes endroits !!! Les arbres auraient donc pu facilement être conservés. Idem, l'arbre devant le magazinzin a été abattu SANS AUCUNE RAISON VALABLE. Il en est de même de Bénésse-Maremne qui devient bétonné de partout, cette croissance n'est pas du tout gérée, pas du tout équilibrée. Ça devient vraiment n'importe quoi, les espaces qui étaient agréables deviennent moches, insipides, et la qualité de vie générale est drastiquement réduite. C'est honteux de la part de la MACS ! Bon sang, nous sommes en 2019, les arbres sont le seuls espoir de notre planète, il est temps de faire un effort. Je regrette de m'être installée ici alors que j'aimais beaucoup cet endroit auparavant. Bougez-vous !"	Le PLUi est vigilant à préserver les boisements à travers la trame verte et bleue et la préservation du patrimoine paysager. Des espaces de pleines terres sont imposées en zone U et AU afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».	
176	SOUSTONS	M. DUMONT Luc	"Avenue de Pinsolle à Soustons Sur le nouveau plui il y a une modification concernant une bande le long de l'avenue de Pinsolle entre les parcelles 242 331 et 274 273 qui serait devenu constructible. S'agit-il d'une erreur de trace car l'ensemble de la parcelle est toujours espace boisé classé à conserver au titre de L'article l 130 de l'urbanisme.»	N'appelle pas d'avis le terrain évoqué, s'il est inclus dans le périmètre urbain, est un terrain communal frappé d'une servitude d'espace boisé classé. Il n'a pas vocation à être construit.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
210	SOUSTONS	M. DUBERTRAND	Trame Bleue : les cours d'eau sont déjà classés à la préfecture par une carte BCAE. Pourquoi rajouter une autre règle avec des traits plus larges (15 mètres). Trame Verte : pourquoi les bordures de parcelles agricoles sont classées en réservoir de biodiversité et même des parcelles entières. Plusieurs de nos parcelles agricoles en bordure de lac sont entièrement impactées. Zone naturelle : Pourquoi Soustons a pris la position d'interdiction des bâtiments d'élevage en zone naturelle. Notre élevage se trouve en zone naturelle donc pas de possibilité d'extension.	N'appelle pas d'avis Les cours d'eau ont été identifiés à partir de la donnée complète existante et vérifiées par les communes. Un espace inconstructible a été défini sur leurs abords afin de préserver les ripisylves. Certains espaces agricoles peuvent présenter des enjeux de biodiversité expliquant les réservoirs dessinés. Le règlement en zone N sera modifié pour permettre certains types des constructions liées à l'agriculture. Un classement en A peut s'envisager.
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
211	SOUSTONS	Mme de SAINT MARTIN Mathilde	Parcelles AH 91, 92, 59 et 60, même unité foncière. Demande de déclassement de terrain Espace Boisé Classé vers un régime de protection réglementé. Permis de construire acquis, ouverture de chantier faite. Procédure en continuité avec la commune de Soustons. Ne crée pas de précédent. Cas similaires dans une zone voisine. Dossier en pièce jointe.	Avis Défavorable Maintien des EBC en communes littorales dans ce premier PLUi. Pourra s'envisager dans le cadre d'une procédure ultérieure car peut se justifier au regard des régimes de protection au titre du L151-19 mis en place sur des parcs classés en EBC au PLU
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et renvoie au traitement de ce thème au	

			<i>sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».</i>	
260	SEIGNOSSE	M. et Mme GAULTIER	Parcelle AA51. Souhaite régulariser le positionnement de l'EBC en tenant compte du document joint.	Avis Défavorable
				Dans la continuité du PLU de Seignosse, l'EBC est maintenu : dans les communes littorales, tout changement relatif aux EBC doit faire l'objet d'un passage en CDNPS pour avis. Un avis favorable a été obtenu suite à un 2ème passage auprès de cette instance. Un 3ème passage en CDNPS n'est pas compatible avec le calendrier d'approbation du PLUI. Lors d'une prochaine évolution du PLUI, l'EBC pourrait être remplacé par l'instauration de surface de pleine terre, afin de garantir la préservation de la qualité environnementale de la parcelle. Cette modification pourra être étudiée lors de l'évolution ultérieure du PLUI
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
270	VIEUX-BOUCAU	M. FRANCINI Michel	<i>"Je souhaite avec insistance que la parcelle n°20 zone E soit classée en EBC."</i>	N'appelle pas d'avis
				Impossibilité de localiser la demande (section?). Des modifications et compléments concernant les EBC seront apportés suite à l'avis de la commune dans sa délibération.
			<i>Avis de la commission d'enquête : Parcelle AI 20. La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
302	AZUR	M. LACAZE Jean-Claude	<i>"Nous revenons vers vous concernant les parcelles 0G1099 et 0G0427 qui sont actuellement identifiées en zone EBC. Nous contestons cette zone et souhaiterions que cette zone passe constructible pour habitations."</i>	Avis en partie Favorable
				Pertinent compte tenu de la fin d'activité et de la localisation dans le tissu urbain. Demande faite par la commune pour retirer la zone industrielle. Favorable pour retirer une partie de l'EBC sur les espaces non boisés uniquement.
			<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>	
437	SOUSTONS	M. LESBATS J.-Pierre	<i>"Vous voudrez bien trouver une interrogation en PJ. Je vous remercie."</i> Manque pièce jointe (cf obs 438)	N'appelle pas d'avis
				N'appelle pas de remarque
438	SOUSTONS	M. LESBATS J.-Pierre	Suite obs 437. Demande de prise en compte d'un cours d'eau. Lettre jointe.	La donnée utilisée est celle de l'IGN, seule donnée complète à l'échelle du territoire. Une meilleure connaissance des cours d'eau pourra être intégrée dans les évolutions futures du PLUI. Le zonage N permet de maintenir l'inconstructibilité autour du cours d'eau identifié.
				<i>Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.</i>
464	MACS	M. PICOT Arnaud	<i>"Je tiens à vous signaler que dans la trame bleue les tracés des fossés sont une aberration. En tenant compte de l'échelle de la carte les fossés mesureraient 50 mètres de large alors qu'en réalité ils font seulement 2 mètres au maximum. De plus ce sont des fossés qui sont sec les 3/4 de l'année. C'est assez risqué de ne pas respecter la réalité du terrain surtout dans le contexte actuel (Zones Non Traitées, bandes enherbées...) car nos surfaces agricoles s'en verraient fortement pénalisées."</i>	N'appelle pas d'avis
				Les cours d'eau et fossés ont été répertoriés à partir de plusieurs bases de données croisées. Elle a été complétée et corrigée sur la base des connaissances de terrains des acteurs locaux. Bien que n'étant pas toujours en eau, il s'agit de zones humides à préserver. Des espaces tampons inconstructibles ont été appliqués expliquant la

				largeur de la bande.
			Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	
469	SOUSTONS	M. CAMPISTRON Laurent	"Je constate amèrement que la plupart des ruisseaux présents sur mon exploitation agricole sont concernés par la trame bleue, et donc je m'interroge fortement sur les règles futures (zones de non-traitement non encore définies) qui seront appliquées dans un secteur agricole qui est déjà fortement impacté par la présence de maisons d'habitation à proximité immédiate des parcelles. Dans un contexte où les agriculteurs sont facilement montrés du doigt, ces zonages contribueraient à provoquer des « impasses » en matière de culture des parcelles, et des nids à mauvaises herbes invasives pour tout l'environnement alentours. En outre, des parcelles à proximité de mon siège d'exploitation sont classées en « surface naturelle à protéger » ce que je conteste vu la saleté actuelle de ces parcelles. Tout agriculteur qui se respecte essaie de contribuer au respect de son environnement, et ne doit plus être soumis à de nouvelles règles imposées qui constituent des contraintes supplémentaires."	N'appelle pas d'avis
				Le PLUi permet de règlementer uniquement la vocation et la constructibilité des parcelles. Les abords des cours d'eau sont inconstructibles. Le zonage n'est pas lié à une zone de non traitement. Demande non précisément localisable.
469	MESSANGES	M. CAMPISTRON Laurent	Complément à l'obs 469 "De plus, exploitant des parcelles agricoles sur la commune de Messanges, la présence de cette même trame bleue à l'ouest de la D652 impacterait très fortement la culture de ces parcelles historiquement cultivées, et condamnerait à terme l'exploitation de ces champs qui servent notamment l'hiver à protéger des inondations les communes voisines ..."	N'appelle pas d'avis
				La trame verte et bleue n'a pas d'incidence réglementaire sur l'exploitation des terres agricoles. Elle conditionne la constructibilité en termes d'emprise au sol et de distance des constructions.
Avis de la commission d'enquête : La commission d'enquête prend note de la réponse de MACS et renvoie au traitement de ce thème au sein du chapitre 3.4 « Traitement des observations par la commission d'enquête ».				
ZAC de SPARBEN				
222	TOSSE	Mme BERTRAND HEBRARD pour M. et Mme DUPUY	Observations transmises par Maître Corinne BERTRAND HEBRARD : Ci joint les observations pour le compte de Mr et Mme DUPUY, propriétaire d'une maison située 700, Rue de Capdeuil à TOSSE. Il manque la liste des emplacements réservés sur la commune de Tosse dont le Toss 12. Intérêt pas démontré sauf à considérer qu'il s'agirait d'assurer la desserte de la ZAC de SPARBEN. L'implantation d'un complexe résidentiel et touristique à dominante golfique de TOSSE n'est prévue sur aucun plan. Il n'est donné aucune indication sur les accès de ces ZAC, sauf à considérer que ce soit l'emplacement n°12 qui serve à cette desserte. Dans cette hypothèse, une étude de déplacement sera nécessaire. L'impact sur l'agriculture doit également être pris en considération.	*Concernant l'emplacement réservé n°2, il s'agit bien de la création d'une voie d'accès Sud au futur projet à dominante golfique de la ZAC du Sparben. L'erreur matérielle sera rectifiée en précisant la destination dans le tableau inséré dans le plan 3.2.11. * Concernant l'absence d'information détaillée sur le projet à dominante golfique de la ZAC du Sparben, le dossier d'arrêt du PLUi y fait référence dans les annexes du rapport de présentation (évaluation environnementale complète), dans le PADD, dans les OAP (avec une OAP spécifique intégrant des fiches de lots), ainsi que dans les annexes du PLUI (délibération de création de la ZAC et périmètre). En effet, certains documents graphiques ne font pas apparaître son périmètre : cette erreur matérielle sera rectifiée. concernant la ZAC de Seignosse, il ne s'agit pas d'un nouveau projet, se surajoutant à celui

				de Tosse, mais de la délibération de création de 1987. D'autre part, les incidences du projet en matière de mobilités et d'agriculture ont été étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale et du rapport de présentation (annexés au rapport de présentation du PLUI). Des compensations agricoles sont d'ores et déjà actées (CF avis du syndicat mixte Landes océanes, demandant un changement de zonage de Naturel vers Agricole dans le cadre des compensations agricoles).
520	TOSSE	Me BERTRAND HEBRARD pour M. et Mme DUPUY	Idem obs 222. Observations transmises par Maître Corinne BERTRAND HEBRARD : <i>"Ci joint les observations pour le compte de Mr et Mme DUPUY, propriétaire d'une maison située 700, Rue de Capdeuil à TOSSE. Il manque la liste des emplacements réservés sur la commune de Tosse dont le Toss 12. Intérêt pas démontré sauf à considérer qu'il s'agirait d'assurer la desserte de la ZAC de SPARBEN. L'implantation d'un complexe résidentiel et touristique à dominante golfique de TOSSE n'est prévue sur aucun plan. Il n'est donné aucune indication sur les accès de ces ZAC, sauf à considérer que ce soit l'emplacement n°12 qui serve à cette desserte. dans cette hypothèse, une étude de déplacement sera nécessaire. L'impact sur l'agriculture doit également être pris en considération."</i>	
			<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La commission d'enquête prend note de la réponse du porteur du projet et n'émet pas d'objection.	idem réponse à l'observation 222

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A-DE

4. ANNEXES DU RAPPORT - documents joints séparés

Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique

Annexe 2 - Décision du Tribunal Administratif

Annexe 3 - Insertions dans les journaux

Annexe 4 - Certificats d'affichage

Annexe 5 - PV de synthèse

Annexe 6 - Mémoire en réponse

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A-DE

DEPARTEMENT des LANDES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD**

ENQUETE PUBLIQUE **Projet d'élaboration** **du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

DOSSIER B **Conclusions et Avis**

Valérie BEDERE Présidente
Patrick GOMEZ Commissaire Enquêteur
Pascal MONNET Commissaire Enquêteur

Envoyé en préfecture le 04/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020



ID : 040-244000865-20200227-20200227D05A-DE

DOSSIER B : Conclusions et Avis

1. CONTEXTE

1.1. Préambule

Par délibération du 17 décembre 2015, le conseil communautaire de Marenne Adour Côte-Sud a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal. Par délibération du 11 juillet 2019, le conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS).

1.3. Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions juridiques suivantes :

- Le code de l'urbanisme notamment les articles L.151-1 et suivants, relatifs au plan local d'urbanisme, les articles L.153-11 et suivants, relatifs à la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, ainsi que les articles L.153-19 et suivants relatifs à l'enquête publique.
- Le code de l'environnement notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants relatifs à la procédure d'enquête publique.

Par arrêté du 30 octobre 2019, le Président de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud - *Annexe 1 - Arrêté prescrivant l'enquête publique*.

1.4. Caractéristiques du projet

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), compétente en matière d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour l'ensemble de son territoire, porte le présent projet.

La communauté de communes MACS comprend **23 communes**, dont **8 communes** sont concernées par la loi Littoral⁹ :

Angresse - Azur - Bénesse-Marenne - Capbreton - Josse - Labenne - Magescq - Messanges - Moliets-et-Mâa - Orx - Saint-Geours-de-Marenne - Saint-Jean-de-Marsacq - Saint-Martin-de-Hinx - Saint-Vincent-de-Tyrosse - Sainte-Marie-de-Gosse - Saubion - Saubrigues - Saubusse - Seignosse - Soorts-Hossegor - Soustons - Tosse - Vieux-Boucau.

⁹Capbreton, Labenne, Messanges, Molliet-et-Mâa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau.

La population était estimée en 2016 à **64.493 habitants** (donnés INSEE).

Le territoire est couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) depuis le 04 mars 2014. Le périmètre du PLUi est identique à celui du SCoT.

22 communes possèdent un plan local d'urbanisme (PLU), dont 4 sont « grenellisés »¹⁰. Messanges est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS).

Le projet de territoire de la communauté de communes, traduit au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), se décline selon **quatre axes** :

- **Axe 1** : Se développer de manière équilibrée et durable.
- **Axe 2** : Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique.
- **Axe 3** : Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale.
- **Axe 4** : Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale.

En lien avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT), MACS envisage ainsi d'accueillir **16 500 habitants** supplémentaires par rapport à 2016, pour atteindre environ **81 000 habitants** à l'horizon 2030.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessiterait la construction d'environ **11 500 logements**, dont environ **2 100 logements sociaux**.

1.5. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, du 18 novembre au 20 décembre 2019 soit 33 jours consécutifs.

Le public a été informé conformément aux règles en vigueur, par voie de presse, ainsi que par affichage en mairies des de l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux prévu à cet effet.

Le public a été accueilli lors de 49 permanences :

- Le lundi 18 novembre 2019 en mairies de Saint-Vincent-de-Tyrosse et Orx,
- Le mardi 19 novembre 2019 en mairie de Bénèsse-Maremne,
- Le mercredi 20 novembre 2019 en mairie de Magescq,
- Le jeudi 21 novembre 2019 en mairies de Saint-Geours-de-Maremne, Saubusse, Seignosse et Tosse,
- Le vendredi 22 novembre 2019 en mairie de Soustons,
- Le lundi 25 novembre 2019 en mairies de Azur, Sain-Jean-de-Marsacq et Vieux-Boucau,
- Le mardi 26 novembre 2019 en mairies de Labenne et Soorts-Hossegor,
- Le mercredi 27 novembre 2019 en mairies de Saint-Vincent-de-Tyrosse et Orx,
- Le jeudi 28 novembre 2019 en mairies de Messanges, Moliets-et-Maâ, Sainte-Marie-de-Gosse et Saubion,
- Le vendredi 29 novembre 2019 en mairie de Capbreton,
- Le samedi 30 novembre 2019 en mairies de Saubrigues et Soustons,
- Le lundi 2 décembre 2019 en mairie de Saubion,
- Le mercredi 4 décembre 2019 en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- Le jeudi 5 décembre 2019 en mairies de Angresse, Capbreton, Josse et Labenne,

¹⁰Azur, Labenne, Magescq, Saint-Vincent-de-Tyrosse.



- Le samedi 7 décembre 2019 en mairies de Saint-Jean-de-Marsacq et Sainte-Marie-de-Gosse,
- Le lundi 9 décembre 2019 en mairies de Saint-Geours-de-Maremne et Tosse,
- Le mercredi 11 décembre 2019 en mairie de Josse,
- Le jeudi 12 décembre 2019 en mairies d'Azur, Magescq et Saubrigues,
- Le vendredi 13 décembre 2019 en mairie de Saint-Martin-de-Hinx,
- Le lundi 16 décembre 2019 en mairies d'Angresse, Messanges, Moliets-et-Maâ et Soorts-Hossegor,
- Le mardi 17 décembre 2019 en mairies de Capbreton et Saubusse,
- Le jeudi 19 décembre 2019 en mairies de Soustons et Vieux-Boucau,
- Le vendredi 20 décembre 2019 en mairies de Bénesse-Maremne et Saint-Vincent-de-Tyrosse.

2. CONCLUSIONS ET AVIS

Concernant la procédure d'enquête publique, la commission d'enquête prend en considération les éléments suivants :

- ▶ La décision du 17 septembre 2019 de la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné la commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique en question.
- ▶ L'arrêté du 30 octobre 2019 du Président de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.
- ▶ Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces nécessaires à la compréhension globale du projet par le public. Une notice explicative était jointe au dossier, proposant une synthèse du projet.
- ▶ La commission d'enquête a été étroitement associée à la préparation de l'enquête publique : ses conseils et propositions ont été pris en compte par la communauté de communes, notamment concernant la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête, mais également dans le cadre de l'utilisation du registre dématérialisé et du traitement des observations du public.
- ▶ La publication de l'avis d'enquête au sein de deux journaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours suivant l'ouverture de cette enquête ainsi que les affichages, ont été réalisés conformément à la réglementation et à l'arrêté.
- ▶ De nombreux vecteurs de communication ont en outre été utilisés par la communauté de communes, favorisant la transmission de l'information sur le territoire.
- ▶ Les commissaires enquêteurs ont tenu 49 permanences au sein des 23 communes aux jours et heures indiqués dans l'arrêté, pendant lesquelles le public a eu la possibilité de les rencontrer.
- ▶ Les dossiers et les registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public au sein des 23 communes et au siège de la communauté de communes, durant les heures d'ouverture des bureaux des mairies, pendant la durée de l'enquête. La communauté de communes, après approbation par la commission d'enquête, a décidé de placer au sein des mairies le dossier propre à chaque commune concernée.
- ▶ Le public a eu la possibilité de formuler ses observations sur le registre dématérialisé, les registres papier, par courriel et par courrier. La communauté de communes a décidé, après avis de la commission d'enquête, d'enregistrer sur le registre dématérialisé les observations reçues par courrier et consignées sur les registres papier, afin d'élargir le champ d'information du public.
- ▶ L'enquête s'est déroulée sans incident.

Concernant les avis des personnes publiques et organismes associés et consultés, la commission d'enquête prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet a suscité des avis nombreux, notamment :
 - les 23 communes du territoire ;
 - 5 associations de protection de l'environnement ;
 - 3 associations de propriétaires ;
 - plusieurs syndicats en charge de la gestion de zones ou de gestion de milieux naturels ;

- l'Etat, la MRAe, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, la CNDPS, le Département ;
 - le Conservatoire du Littoral, EMMA, Institution Adour ;
 - RTE et SNCF.
- Les organismes ont examiné le dossier avec attention comme le démontre le nombre important d'observations.
- Ils ont formulé des remarques précises et ciblées portant principalement sur des compléments d'informations, des corrections à apporter au projet et des justifications et/ou informations, notamment :
- **des éléments à compléter/modifier :**
 - la capacité d'accueil ;
 - la gestion économe de l'espace, la modération des espaces NAF ;
 - la liste des essences locales actualisée excluant les invasives ;
 - les modalités de désignation des bâtiments pour le changement de destination ;
 - la prise en compte des risques ;
 - la prise en compte de l'assainissement ;
 - la possibilité d'hébergement ;
 - les données chiffrées (logements vacants) ;
 - l'absence d'enjeux sur l'eau potable et gestion des eaux pluviales.
 - **des corrections à apporter :**
 - le nombre et la justification des STECAL ;
 - les EBC et la TVB sur les surfaces cultivées ;
 - la présentation du rapport de présentation (pagination, numérotation des OAP, légendes, illustrations).
 - **des justifications ou des informations diverses sur les choix opérés :**
 - la mise en œuvre de la loi Littoral :
 - définition des villages et agglomérations et secteurs urbanisés ;
 - identification des coupures d'urbanisation ;
 - précision sur les espaces remarquables ;
 - incidence sur les EBS ;
 - actualisation des données trait de côte ;
 - le potentiel de logements ;
 - la consommation foncière ;
 - les choix d'urbanisation, l'incidence des zones de développement.
- La collectivité a formulé une réponse à chacune des remarques en fonction de sa nature :
- en s'engageant à produire des éléments complémentaires et en les intégrant au projet qui sera soumis à l'approbation ;
 - en s'engageant à réaliser des modifications de pièces pour le projet qui sera soumis à approbation ;
 - en expliquant les raisons des choix lorsque la stratégie de la collectivité ne rejoint pas la proposition formulée dans la remarque.
- Des compléments et modifications seront apportés à l'issue de l'enquête publique.
- Plusieurs plans et schémas en cours, récemment approuvés et à venir entraîneront des modifications du PLUi dans le cadre de futures procédures (SCoT - SRADDET - PPRL - Schéma directeur des mobilités - Schémas directeurs d'assainissement).

Concernant les observations du public, la commission d'enquête prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Le projet a suscité de l'intérêt de la part du public :
 - le registre dématérialisé a reçu 2 187 visites ;
 - 613 contributions ont été enregistrées au cours de l'enquête publique, donnant lieu à 634 observations, dont 2 pétitions regroupant 34 et 179 personnes ;
 - 10 communes et 19 associations, collectifs et groupes de travail ont fait part de leurs observations ;
 - 527 personnes ont souhaité rencontrer les commissaires enquêteurs, démontrant la pertinence du choix portant sur le nombre de permanences d'une part, leur répartition durant l'ensemble des jours de la semaine en incluant quatre samedis d'autre part.
- ▶ 60 % des observations ont été rédigées sur les registres papier, confirmant l'importance et la proximité de ce type de support traditionnel.
- ▶ Le registre dématérialisé a été apprécié par les contributeurs, mais également par la commission d'enquête qui a eu la possibilité de prendre connaissance et traiter les observations quotidiennement.
- ▶ L'utilisation du registre dématérialisé avec l'insertion de toutes les observations et de la carte interactive ont facilité la participation du public et la conduite de cette enquête publique.
- ▶ Toutes les observations ont fait l'objet de réponses de la part de MACS.
- ▶ Chaque observation a été traitée et a donné lieu à un avis de la commission d'enquête.

Concernant le projet, la commission d'enquête prend en considération les éléments suivants :

- ▶ Les axes, orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'appuient sur le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et définissent un projet de territoire à partir d'enjeux pertinents au regard du diagnostic et clairement établis.

Ce projet de territoire n'a pas été remis en cause par les personnes publiques associées et consultées.
- ▶ Les documents opérationnels traduisent les orientations du PADD. Cependant, des ajustements permettant de clarifier et justifier certains choix ont été identifiés.
- ▶ Dans le cadre de l'application de la loi Littoral, la communauté de communes s'est appuyée sur le SCoT, qui constitue le document de référence. Suite aux avis des personnes publiques associées et consultées, MACS a proposé des modifications au projet préalablement à l'enquête publique, a apporté des précisions au sein de son mémoire en réponse, et s'engage à intégrer ces modifications au projet soumis à l'approbation.
- ▶ Le SCoT n'a pas identifié les secteurs urbanisés tels que définis par la loi ELAN. Celle-ci n'a donc pas été appliquée au PLUi.
- ▶ La communauté de communes, dans les réponses apportées aux PPA, affirme prendre en compte une grande partie des avis. MACS a, au demeurant, synthétisé l'ensemble de ses engagements au sein d'une note complémentaire au mémoire en réponse. Ces positions, annoncées avant la mise à l'enquête publique, ne semblent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

- La communauté de communes, dans les compléments au mémoire en réponse, réévalue la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, liée à la proposition de réduction du nombre de STECAL de 131 à 29. Cette réduction de 40 % (sans le projet du golf de Tosse considéré comme un projet exceptionnel) par rapport à la décennie passée se situe au-delà de l'objectif de 30 % fixé par le SCoT.

La même pièce complémentaire au mémoire en réponse présente également la consommation foncière par domaines (habitats - développement économique - équipements - projets photovoltaïques).

- La commission d'enquête a défini des thèmes dominants, afin d'étayer l'analyse des observations et des réponses apportées par la communauté de communes.

Les éléments présentés *infra* sont indissociables de l'analyse thématique développée au sein du rapport (*Dossier A - 3.5 Analyse thématique des observations*).

- Thème 1 : Changement de destination.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés. Comme souligné par les PPA et évoqué au sein de plusieurs observations, les critères d'éligibilité et les modalités de détermination des bâtiments susceptibles de souscrire à cette disposition ne sont pas décrits de manière suffisante dans le rapport.

- Thème 2 : Changement de zonage.

Le changement de zonage est demandé par plusieurs collectivités et certains administrés pour des motifs variés (correction d'erreurs matérielles, interrogation sur les choix d'urbanisation, demande de création de STECAL, etc.). Ces requêtes, traitées au cas par cas ou dans un thème dédié, n'appellent pas de remarques en dehors du sujet récurrent portant sur le zonage réservé à certaines communes autorisant l'implantation d'abris pour animaux.

- Thème 3 : Changement de zonage « Adrenaline Parc ».

Ce secteur est passé en zone U dédiée aux activités sportives et de loisirs au PLUi. Dans le règlement, cette nouvelle destination viendra encadrer les évolutions possibles.

- Thème 4 : Constructibilité - Division parcellaire.

La communauté de communes a décidé d'appliquer le principe d'équité de traitement aux nombreuses demandes de constructibilité, confirmant également ainsi sa volonté de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En outre, certaines observations, pour lesquelles un avis défavorable du porteur du projet a été émis, pourraient être validées au regard de la configuration de l'environnement proche.

Enfin, de nombreuses demandes de maintien de parcelles en zone constructible concernent la possession d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

- Thème 5 : Trame verte et bleue - Espaces boisés classés.

La prise en compte de la TVB est un point du PADD qui a guidé des choix déterminants en matière d'aménagement et de mise en valeur du territoire communautaire.

Elle impose des servitudes qui sont parfois jugés insuffisantes par les gestionnaires des milieux naturels ou pénalisantes par les propriétaires fonciers et/ou usagers des espaces concernés. A ce titre, si des modifications doivent être consenties sur ces servitudes qui ont été justifiées au sein du dossier, des règles et critères précis

doivent être connus afin qu'ils puissent s'appliquer de manière cohérente et équitable.

– Thème 6 : Emplacements réservés.

La liste des ER et leurs localisations sont présentes sur les cartes dédiées aux emplacements réservés. En revanche leur affectation et leurs justifications ne sont pas décrites.

– Thème 7 : Loi Littoral.

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent aux huit communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains, comprenant les lacs marins d'Hossegor et Port d'Albret.

Cette législation particulière impose des obligations de protection ainsi que des restrictions en termes d'espaces potentiellement urbanisables. Sa mise en œuvre et son application doivent apparaître clairement au sein de l'ensemble des documents écrits et graphiques.

A ce titre, quelques aspects majeurs ont été relevés et restent à préciser, confirmer ou compléter. Ils concernent notamment l'inconstructibilité de la bande littorale, la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) et de la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor, la délimitation des EPR sur la rive Est du lac d'Hossegor, certaines coupures d'urbanisation notamment celle dite « du Rey », la préservation des espaces naturels remarquables aux titres de la loi Littoral et du site inscrit des étangs landais sud, l'identification des espaces boisés significatifs.

– Thème 8 : Mobilités - Voiries.

Ce thème relatif aux mobilités et aux déplacements a été justement identifié en tant qu'enjeu au sein du PADD. Le dossier aborde les actions entreprises par MACS dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces, et la communauté de communes précise engager une étude globale sur les mobilités, pouvant déboucher sur un schéma directeur des mobilités.

Une attention particulière doit néanmoins être accordée aux modalités de mobilité retenues, notamment dans les secteurs de forte urbanisation pour absorber l'augmentation de populations et donc de véhicules.

– Thème 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La communauté de communes a programmé une centaine d'OAP.

Certaines de ses OAP sont l'objet de remarques de la part des PPA et de vives inquiétudes de la part des riverains, relatives surtout aux conséquences des projets sur leur environnement de vie, et pour certaines à l'importance des opérations projetées en termes de nombre de logements. Ces inquiétudes sont légitimes, et les arguments avancés par les riverains et les PPA doivent être pris en compte pour améliorer l'acceptabilité sociale de ces OAP.

Les conflits d'usages entre agriculteurs et riverains sont également mis en exergue, notamment par la chambre d'agriculture et quelques agriculteurs, qui s'opposent à certaines OAP sur trois communes. Un effort doit être entrepris dans ce domaine, dans la définition des limites des zones AU limitrophes de zones agricoles d'une part et la mise en place de mesures de protection visant à réduire les sources potentielles de conflits d'autre part.

– Thème 10 : OAP Ilot Gomez à Hossegor.

Le projet intitulé « Etude de gabarits urbains et règlement associé » relatif à l'Ilot des Landais à Soorts-Hossegor (également dénommé îlot Gomez) manque de visibilité au sein du dossier, ne fournit pas d'explications relatives au contexte réglementaire et historique, et enfin semble montrer une absence d'équité des règles applicables aux parcelles constituant l'îlot.

– Thème 11 : PLUi.

Des modifications ont été apportées au projet arrêté de PLUi suite aux avis des PPA/PPC et des communes. Le dossier a été complété avant l'enquête publique. Le projet présente un effort de réduction de la consommation foncière. Des erreurs matérielles dans la délimitation de zones seront rectifiées.

Des améliorations devront être apportées pour faciliter la prise de connaissance du dossier par le public.

– Thème 12 : Règlement.

Il existe des différences de libellé entre le règlement écrit et le règlement graphique concernant des secteurs dans les usages et affectations des sols qui devront être corrigées.

La traduction du règlement sur les cartes papiers devra être améliorée. La carte interactive nécessite quelques ajustements afin de présenter des éléments du cadastre ou répertoire différemment des dispositions au sein des calques.

– Thème 13 : STECAL.

S'appuyant sur l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLUi de MACS a délimité des STECAL. Leur nombre ayant été contesté par les PPA, estimant que le caractère exceptionnel n'était pas respecté, la collectivité a conduit une nouvelle analyse et proposé une réduction de ces secteurs de 131 à 29. Cette révision importante implique une actualisation rigoureuse du dossier dans les diverses pièces et notamment une mise à jour des données chiffrées impactées par cette nouvelle structuration.

Certains STECAL, tels que définis au sein des communes littorales par le porteur du projet, vont à l'encontre des dispositions de la loi Littoral. En effet, ils ne sont pas situés en extension d'une agglomération ou d'un village.

– Thème 14 : ZAC de Sparben - Le Grand Bruca

Concernant l'importance du projet sur la ZAC de SPARBEN, le dossier de présentation devrait, dans une partie dédiée, présenter un résumé des différents enjeux et impacts.

La communauté de communes maintient le secteur du Grand Bruca en zone 2AU, en réduisant sa surface de 22 ha à 7 ha. Certes, le nouveau périmètre proposé semble éviter les secteurs environnementaux sensibles déterminés par la nouvelle étude environnementale, mais en tout état de cause, l'aménagement futur de ce nouveau périmètre fera l'objet d'une nouvelle étude environnementale complète.

Ce projet ne fait l'objet d'aucune explication relative aux choix et aux justifications du maintien.

– Thème 15 : Assainissement.

Une des orientations du PADD précise que la communauté de communes devra proposer un développement urbain en cohérence avec les capacités du territoire à le

recevoir. Le dossier aborde à ce titre l'état des stations d'épurations et les solutions envisagées pour pallier la saturation de certaines d'entre elles. Ces informations mériteraient toutefois d'être complétées et leur visibilité au sein du dossier améliorée.

La communauté de communes propose en outre un zonage Ua pour les zones d'habitat en assainissement non collectif. La commission juge ce zonage pertinent.

Enfin, le dossier affirme que les zones U et AU sont desservies par le réseau public d'assainissement. L'intégration des schémas des réseaux d'assainissement permettrait de confirmer cette affirmation.

- Thème 16 : Développement économique - Attraction commerciale.

Ce thème, décliné comme orientation au sein du PADD, est abordé au sein du dossier, notamment le règlement qui définit les règles propres à chaque type d'espace à vocation d'activités économiques. Néanmoins, la cohérence du maillage économique du territoire pourrait être mieux justifiée, en s'appuyant explicitement sur le DAC intégré au SCoT.

La pertinence de certaines observations (OAP n°2 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, stationnements à proximité des linéaires commerciaux, hébergements au sein d'une zone d'activités) mérite une attention particulière.

Enfin, il est constaté *a priori* une incompatibilité entre le développement des zones d'activités économiques et l'application de la loi Littoral, laquelle dispose que les ZAE sont constitutives d'urbanisation et doivent de ce fait être situées en continuité des agglomérations et des villages. La commission considère qu'il doit être offert la possibilité à une commune dont le développement urbain et l'attractivité économique le justifient, de développer sa ZAE grâce à un outil juridique compatible avec la loi Littoral.

- Thème 17 : Energies.

Ce thème, décliné comme orientation au sein du PADD, est abordé au sein du règlement qui introduit la notion de bonus énergétique et impose une surface minimale de systèmes de production d'énergies renouvelables en toiture pour certaines constructions. Les OAP abordent également ce domaine.

Le dossier en revanche mérite d'être complété par des informations relatives aux projets d'énergies renouvelables en cours et réalisés, les communes concernées et les surfaces impactées.

Concernant les améliorations potentielles du projet et des documents de mise en œuvre, la commission d'enquête précise les éléments suivants :

Le PLUi est un document d'importance, tant en termes d'engagement de la collectivité pour l'avenir que d'usage pour les administrés et les professionnels urbanistes. A ce titre, des ajustements qui ne remettent pas en cause l'équilibre global du projet pourraient être envisagés.

Ainsi, la commission d'enquête formule **16 recommandations** destinées à favoriser la lisibilité du document, à améliorer la perception globale des enjeux et des choix réalisés par la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, et à compléter certains éléments de mise en œuvre du projet.

RECOMMANDATIONS

En préambule, la commission d'enquête note que MACS propose un nombre important de modifications figurant, soit au sein du mémoire en réponse, soit au sein des compléments au mémoire en réponse, soit au sein des réponses aux PPA. La commission d'enquête en prend acte et considère qu'il ne s'agit pas de simples déclarations d'intention mais qu'elles seront effectivement appliquées au dossier avant son approbation.

1. Favoriser la lisibilité des pièces du dossier :

- Homogénéiser chaque document (pagination, hiérarchie des paragraphes, titres, numérotation des OAP), corriger les erreurs matérielles, améliorer la définition des illustrations.
- Mettre en cohérence et homogénéiser la terminologie relative aux zones U et aux STECAL au sein de l'ensemble de la documentation du PLUi, notamment les pièces du règlement écrit et du règlement graphique.
- Apporter des améliorations à la carte interactive pour y retrouver des éléments du cadastre ou répertorier différemment certaines dispositions au sein des calques comme par exemple pour la prise en compte de la loi Littoral.

2. Favoriser la compréhension du projet :

Loi Littoral :

- Ajouter un chapitre dédié à la loi Littoral plus en amont dans le rapport de présentation.

Mobilités :

- Accroître au sein du dossier la visibilité du thème relatif aux mobilités et aux déplacements, justement identifié en tant qu'enjeu du PLUi. Un chapitre dédié serait particulièrement utile.
- Compléter le PLUi dès que les études et les documents relatifs aux mobilités, notamment le schéma directeur des mobilités, seront finalisés.
- Préciser les modalités de mobilité retenues notamment dans les secteurs de forte urbanisation pour absorber l'augmentation de population et donc de véhicules (Labenne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons, Seignosse, Tosse).

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Consolider les données chiffrées relatives au nombre d'OAP, et établir une synthèse par commune des OAP et des surfaces totales engagées dans ces projets.

Développement économique - Attractivité commerciale :

- Compléter la justification des choix au sein d'un chapitre dédié, en reprenant notamment les orientations du document d'aménagement commercial (DAC) intégré au SCoT, de manière à clarifier et expliquer les orientations de la communauté de communes, à rendre lisible l'articulation de l'offre commerciale et du maillage économique sur le territoire, et à consolider les différentes données chiffrées.

Energies :

- Joindre au dossier des informations synthétisant les projets d'énergies renouvelables en cours et réalisés, les communes concernées et les surfaces impactées.

Le Grand Bruca :

- Présenter au sein du dossier les choix et les justifications relatifs au maintien de ce projet.

Changement de destination :

- Fixer et communiquer les critères d'éligibilité et les modalités de désignation des bâtiments entrant dans ces dispositions.

Trame verte et bleue - Espaces boisés classés :

- Définir la règle et les critères d'arbitrage pour le retrait ou la diminution des servitudes liées à la protection des trames vertes et bleues, et les appliquer de manière équitable pour l'ensemble des administrés et des communes.

Emplacements réservés

- Justifier le choix des emplacements réservés qui impactent la propriété privée.

3. Favoriser l'application du projet :**Constructibilité :**

- Inclure au dossier l'état du droit concernant les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur les autorisations d'urbanisme antérieures au PLUi et en cours de validité au moment de son approbation, et justifier le choix opéré relatif à la détermination de la limite calendaire du 31/12/2018 pour la prise en compte des autorisations d'urbanisme.

Orientations d'aménagement et de programmation :

- Prendre en compte l'acceptabilité sociale des projets d'OAP en :
 - considérant les arguments avancés par les riverains et les PPA ;
 - organisant une concertation entre le porteur du projet et les riverains, avant la réalisation du projet.

Zonage secteurs urbanisés :

- Reclasser en zone U avec un caractère d'inconstructibilité des secteurs déjà urbanisés avec une densité d'urbanisation caractérisée et qui sont situés en zone N, afin de permettre une approche plus réaliste du zonage et faciliter une identification des dents creuses potentielles.
- Reprendre l'identification des zones autorisant les abris pour animaux, en s'appuyant sur le diagnostic agricole, afin de garantir une cohérence sur l'ensemble du territoire de MACS.

En conclusion :

La commission d'enquête donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Cet avis favorable est assorti de **5 réserves** portant sur la mise en œuvre des dispositions de la Loi Littoral, la traduction des orientations du PADD et le projet « Ilot des Landais à Soorts-Hossegor ».

La mise en œuvre de la loi Littoral

- Réviser l'application effective de la loi Littoral concernant :
 - la délimitation de la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor ;
 - la délimitation des EPR sur Port d'Albret et sur la rive Est du lac d'Hossegor ;
 - l'identification des coupures d'urbanisation, notamment celle dite « du Rey » à Soorts-Hossegor ;
 - le zonage STECAL sur les communes littorales.

La traduction du PADD

- Analyser et préciser les répercussions des modifications relatives aux STECAL en termes de consommation de foncier, de nombre de logements, de capacité d'accueil et autres données chiffrées susceptibles d'être impactées.
- Actualiser les données concernant l'évaluation des incidences des modifications apportées (STECAL, zones U, changements de destination) et des manques signalés par les PPA (zones AU, STECAL, OAP), afin de s'assurer des engagements pris au regard de la protection de la trame verte et bleue sur toutes les zones de développements retenues.
- Modifier, afin de préserver l'activité agricole, le périmètre des zones AU limitrophes de zones agricoles ou de sièges d'exploitations, et/ou prévoir dans les OAP un espace végétal suffisant servant de zone tampon, grâce à une étude au cas par cas et en s'appuyant sur l'avis de la Chambre d'agriculture.

Le projet « Ilot des Landais » à Soorts-Hossegor

- Surseoir au projet « d'étude de gabarit urbain et de règlement associé » de l'îlot des Landais à Soorts-Hossegor, et engager une élaboration concertée de règles propres à ce secteur.

Fait à Tarnos, le 30 janvier 2020,

Valérie BEDERE

Commissaire enquêteur - Présidente de la commission d'enquête



Patrick GOMEZ

Commissaire enquêteur



Pascal MONNET

Commissaire enquêteur

