



1.5.3 NOTICE EXPLICATIVE

Modification Simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération n° 20210506D06B approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud en date du 06/05/2021

Le président,
Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Notice explicative
Dossier mis à disposition du public





Table des matières

| | |
|--|-----------|
| INDEX..... | 4 |
| 1. CADRE REGLEMENTAIRE..... | 5 |
| A. CONTEXTE ET OBJET | 5 |
| B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE | 6 |
| C. LA PRODECURE DE MODIFCIATION SIMPLIFIEE..... | 6 |
| D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE..... | 9 |
| 2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES | 11 |
| A. PRÉCISER ET LEVER CERTAINES AMBIGUÏTÉS DANS L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT..... | 11 |
| A1 – LEXIQUE | 11 |
| A2 – DISPOSITIONS GENERALES..... | 14 |
| A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | 27 |
| A4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | 34 |
| A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 39 |
| A6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 42 |
| A7 – EMPRISE AU SOL | 43 |
| A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS | 44 |
| A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES..... | 53 |
| A10 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS | 60 |
| A11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS | 61 |
| A12 – STATIONNEMENT | 66 |
| A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 69 |
| A14 – MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI | 69 |
| B. PROCEDER A DES AJUSTEMENTS SUR DES SECTEURS DE PROJETS (OAP) | 72 |
| C1 - CREATION OU MODIFICATION DU PHASAGE DES OAP | 72 |



| | |
|--|------------|
| C2 – RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES..... | 74 |
| C3 - ADAPTER LES OAP A L'EVOLUTION DU PROJET URBAIN..... | 83 |
| C4 - MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT EN ZONE AU AVEC CELUI MODIFIE EN ZONE U..... | 93 |
| C. MODIFIER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES..... | 98 |
| D1. ZONAGE (3.2.1)..... | 98 |
| D2. MIXITE (3.2.2)..... | 104 |
| D3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)..... | 107 |
| D4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3.2.4)..... | 112 |
| D5. EMPRISE AU SOL (3.2.5)..... | 115 |
| D6. HAUTEUR (3.2.6)..... | 118 |
| D7. PATRIMOINE (3.2.7)..... | 120 |
| D8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)..... | 123 |
| D10. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE (3.2.10)..... | 128 |
| D11. EMBLEMES RESERVES (3.2.11)..... | 129 |
| D12. SECTEUR PLAN MASSE (LABENNE)..... | 130 |
| E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI..... | 131 |



INDEX

| | |
|--|--|
| Angresse..... | 30, 98, 107, 116, 118, 123 |
| Azur | 23, 98, 104, 105, 112, 116, 120, 124, 131 |
| Benesse Maremne..... | 65, 72, 104, 108, 112, 120, 125, 131 |
| Capbreton | 62, 67, 74, 75, 76, 83, 84, 104, 108, 120 |
| Josse | 94, 120 |
| Labenne..... | 9, 25, 37, 39, 55, 58, 76, 77, 78, 84, 99, 109, 126, 130, 131 |
| MACS 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 68, 93, 95, 98, 107, 112, 115, 118, 120, 130, 131 | |
| Magescq..... | 17, 37, 67, 85, 86, 99, 104, 109, 113, 120, 129, 131 |
| Messanges | 23, 29, 82, 96, 105, 112, 120 |
| Moliets | 79, 120 |
| Orx | 72, 120, 129, 131 |
| Saint Geours de Maremne | 100, 105, 110, 126, 131 |
| Saint Jean de Marsacq..... | 33, 55, 59, 87, 100, 105, 127 |
| Saint Martin de Hinx..... | 73, 101, 120 |
| Saint Vincent de Tyrosse | 40, 63, 120, 129, 131 |
| Sainte Marie de Gosse..... | 102, 116, 119, 120 |
| Saubion..... | 34, 102, 105, 120 |
| Saubrigues..... | 17, 88, 102, 131 |
| Saubusse | 97, 106 |
| Seignosse..... | 59, 62, 102, 120, 131 |
| Soorts Hossegor..... | 10, 12, 19, 39, 45, 58, 66, 67, 68, 80, 94, 111, 114, 115, 118, 121, 128 |
| Soustons..... | 17, 23, 62, 68, 69, 89, 90, 91, 94, 103, 106, 115, 117, 119, 120, 131 |
| Tosse | 9, 71, 92, 120, 121 |
| Vieux Boucau | 9, 17, 23, 29, 40, 46, 53, 58, 67, 69, 70, 81, 82, 94, 95, 96, 103, 111, 122 |

1. CADRE REGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

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

L'application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a révélé la nécessité de :

- **préciser et lever certaines ambiguïtés dans l'écriture du règlement (écrit et graphique) et des OAP**. Le projet de modification simplifiée vise à reformuler, corriger ou préciser certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols ;
- **rectifier les erreurs matérielles** relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ;
- **apporter des compléments sur la prise en compte des risques ;**
- **ajuster certaines règles** dans les limites des dispositions prévues par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme ;
- **diminuer ou supprimer des emplacements réservés** qui n'apparaissent plus comme nécessaires ;
- **mettre à jour les annexes du règlement du PLUi** : recommandations relatives à l'aménagement des terrasses, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **compléter les annexes du PLUi** (étude amendement Dupont, taxe d'aménagement, etc).

Ces modifications touchant la liste des emplacements réservés, le règlement (écrit et graphique) et les OAP du PLUi ne modifient pas le sens ni l'intention des règles adoptées par le conseil communautaire du 27 février 2020.

La modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut, à l'initiative du président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée prévue aux articles L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

Conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois.



B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud sous l'autorité de :
Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS.

Allée des Camélias -BP 44
40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

C. LA PRODECURE DE MODIFCIATION SIMPLIFIEE

Textes régissant la procédure de modification simplifiée

Article L.153-36

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

Article L.153-37

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

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.



Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

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

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

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

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

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

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

Déroulement

- La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020.
- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020 .
- Le projet est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Section régionale de conchyliculture, Centre régional de la propriété forestière, .

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier sera également consultable sur le site internet de MACS ;
- mise à disposition d'un cahier d'observations dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- les observations du public pourront également être adressées par courriel sur une adresse électronique qui sera dédiée à cette procédure de modification simplifiée et également par courrier au Président de la Communauté de communes MACS - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1 du PLUi, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché au siège de la Communauté de communes et dans les 23 mairies des communes membres, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis sera également publié sur le site internet de MACS.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Dispense d'évaluation environnementale

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précisent que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution permise permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dispositions communes - Art. R. 104-8.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 - Art. R. 104-9.

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification simplifiée n° 1 est dispensée d'une évaluation environnementale.

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification simplifiée n° 1 du PLUi. Elle a été conçue de la façon la plus claire possible afin de mettre facilement en évidence les changements apportés au document d'urbanisme en vigueur. Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification, les documents actuels et les documents modifiés sont présentés dans un document unique. Pour chaque point modifié sera présenté :

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

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, à travers l'ajout au terme de la procédure de la présente notice explicative,
- Le règlement écrit et ses annexes,
- Le règlement graphique,
- Les OAP,
- Les annexes du PLUi.

Ainsi, sont reportés en rouge et dans un encadré les éléments ajoutés ou modifiés au sein du règlement. Une mise à jour des annexes est également réalisée et est présentée dans une partie dédiée. Il conviendra de se reporter aux pièces jointes pour plus de détails.

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

Contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification simplifiée du PLUi comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 1 au livre 2 : Modification simplifiée n° 1 du PLUi » ;



- l'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- la délibération du Conseil communautaire définissant les modalités de mise à disposition ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.1.2 - Annexes au règlement ; Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et atlas photographique (Tosse, Vieux Boucau,
- la pièce 3.2. – Règlement graphique ; secteur plan masse (Labenne)
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur
- la pièce 3.2.7 – Règlement graphique ; Plan patrimoine
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; Trame verte et Bleue
- la pièce 3.2.10 – Règlement graphique ; implantation sur une même propriété (Soorts Hossegor)
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

- la pièce 4.3 – Annexes du PLUI ; Arrêtés Préfectoraux
- la pièce 4.4 – Annexes du PLUI ; Annexes sanitaires
- la pièce 4.6 – Annexes du PLUI ; ZAD et DPU
- la pièce 4.7 – Annexes du PLUI ; PUP
- la pièce 4.9 – Annexes du PLUI ; études dérogatoire Amendement Dupont
- la pièce 4.11 – Annexes du PLUI ; taux des taxes d'aménagement

- la pièce 5 -OAP

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES

A. PRÉCISER ET LEVER CERTAINES AMBIGUÏTÉS DANS L'ÉCRITURE DU RÈGLEMENT

L'instruction des premières autorisations d'urbanisme a permis de mettre en lumière des erreurs de rédaction dans le règlement écrit, des oublis dans certaines définitions du lexique, des incohérences entre plusieurs règles ou entre des règles et le lexique, des paragraphes mal positionnés ou mal rédigés, etc. Toutes ces éléments compliquaient la prise en main et la compréhension du règlement. La procédure de modification simplifiée permettra d'améliorer ces points en :

- reformulant, corrigeant ou précisant certaines règles pour éviter toute difficulté d'interprétation et faciliter ainsi l'instruction du droit des sols
- mettant en cohérence les différentes parties réglementaires du PLUI (règlement écrit, documents graphiques, annexes du PLUi)

Sont présentées ici uniquement les erreurs nécessitant une explication : les corrections d'erreurs orthographiques, le réagencement de dispositions (sans impact sur leur contenu) ne sont, par exemple, pas évoquées. Il convient de se reporter aux pièces du dossier pour consulter l'ensemble des corrections.

A1 – LEXIQUE

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Accession sociale à la propriété : préciser la définition de l'accession sociale en intégrant le dispositif de bail réel solidaire, qui constitue un des dispositifs d'accession sociale et qui entre dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi « SRU ». |

Avant *Après*

Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :

- Les PSLA (Prêt Social Location Accession).
- Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :

- ~~Les PSLA (Prêt Social Location Accession)~~ Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation..
- Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Construction : Au regard des contentieux et des interprétations divergentes, préciser le cas particulier des pergolas qui sont considérées comme une construction si elles sont couvertes (sauf à Soorts Hossegor où toute pergola génère une construction au regard des exigences du SPR. |

Avant *Après*

Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, **comportant une toiture pleine (c'est-à-dire tout élément venant recouvrir les poutres)** et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, tout type de pergola est considéré comme une construction.

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | <p>Préciser la taille de débord de toiture à exclure du calcul de l'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer l'incohérence entre le paragraphe existant dans le document graphique 3.2.5 (0.80cm) et le lexique (150 cm). • Renvoyer dans le plan graphique 3.2.5 au lexique pour la définition de l'emprise au sol où une règle particulière est insérée pour la commune de Soorts Hossegor (initialement inscrite au document graphique 3.2.5) : 80 cm (et 150 cm pour les 22 autres communes). <p>Préciser le cas particulier des pergolas qui comptent en emprise au sol si elles sont couvertes. Une règle particulière est insérée pour Soorts Hossegor où toute pergola génère de l'emprise au sol, au regard des exigences du Site patrimonial Remarquable.</p> |

Avant *Après*

Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Le débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. **Les pergolas non couvertes sont exclues de l'emprise au sol (sauf pour la commune de Soorts-Hossegor).**

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Le débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50 **(80 cm pour la commune de Soorts Hossegor)**
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | Espace de pleine terre : afin de faciliter l'appropriation de cette nouvelle notion, préciser les éléments ne relevant pas d'un espace de pleine terre. |

Avant Après

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

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

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

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

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Limites séparatives : en cas d'implantation sur limite séparative, il s'agit de préciser que le système de collecte des eaux de pluie ne devra pas empiéter sur la parcelle voisine : la réalisation d'un chéneau est donc nécessaire. |

Avant Après

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

En cas d'implantation sur limite séparative, il ne pourra pas y avoir de débords de toits sur le terrain voisin. Les eaux de toitures seront obligatoirement recueillies au moyen d'un chéneau.

A2 – DISPOSITIONS GENERALES

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Clôtures : simplifier la rédaction de cette disposition en renvoyant à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, qui traite de manière exhaustive tous les cas où l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, abords des monuments historiques, site inscrit, site classé et dans une commune où l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration). |

Avant **Après**

5/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ~~conformément dans les conditions prévues~~ à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme. ~~en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.~~

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Lotissements : rajouter l'article L.442-14 du code de l'urbanisme concernant la durée de validité des déclarations préalables et des permis d'aménager (5 ans) |

Avant **Après**

10/ Lotissements

Les dispositions prévues à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.

10/ Lotissements

Les dispositions prévues ~~à l'article~~ ~~aux articles~~ L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.



| | |
|--------------|---|
| Localisation | Objectif |
| MACS | Changement de destination : préciser le cas des locaux accessoires, qui ont la même destination que le bâtiment principal auxquels ils sont rattachés. Exemple : un garage transformé en chambre ne relève pas d'un changement de destination. |

Avant *Après*

| |
|--|
| <p>17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination</p> <p>Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le document graphique n°3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit</p> <p>Les changements de destination sont autorisés sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, - les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié; - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...). - sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales) <p>Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ▪ dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. |
|--|

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

En application de l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent.

| | |
|--------------|---|
| Localisation | Objectif |
| MACS | <p>Protection du patrimoine paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser les éléments de paysage protégés : surfaces naturelles ou couvert boisé. • Clarifier la règle en réorganisant les dispositions prévues : évoquer d'abord les prescriptions relatives aux espaces de pleine terre (avec des règles particulières pour certaines communes), puis celles relatives à la préservation des boisements existants. |

Avant *Après*

| |
|--|
| <p>A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE (document graphique n° 3.2.7)</p> <p>Les éléments de paysage, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :</p> <p>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.</p> <p>Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.</p> <p>Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70% et un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.</p> <p>Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).</p> <p>Règles particulières</p> <p>Sur les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% à Capbreton - 50% à Labenne - 45% à Seignosse pour les espaces boisés et 70% pour les surfaces naturelles. |
|--|

| |
|---|
| <p>A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE (document graphique n° 3.2.7)</p> <p>Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :</p> <p>Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%;</p> <p>Règles particulières Pour les communes suivantes, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% à Capbreton • 50% à Labenne • 45% à Seignosse pour les terrains identifiés en espaces boisés sous couvert boisé et 70% pour les terrains identifiées en surfaces naturelles. <p>Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver (excepté pour la commune de Soorts Hossegor).</p> <p>Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace</p> <p>Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.</p> |
|---|

| Localisation | Objectif |
|---|--|
| Magescq, Saubrigues Soustons, Vieux Boucau | Protection du patrimoine bâti : renvoyer à des préconisations ou prescriptions architecturales spécifiques, annexées au règlement du PLUI (bâti préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) |

Avant *Après*

| <i>Avant</i> | <i>Après</i> |
|--|---|
| <p>C. PATRIMOINE BÂTI</p> <p>Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.</p> <p>Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.</p> | <p>C. PATRIMOINE BÂTI</p> <p>Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.</p> <p>Pour les communes de Saubrigues, Soustons, Vieux-Boucau et Magescq se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.</p> <p>Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt</p> |

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Airials : préciser que l'interdiction de nouvelle construction ne concerne pas les extensions, qui sont régies par les dispositions des zones Agricole ou Naturelle. |

Avant *Après*

| <i>Avant</i> | <i>Après</i> |
|---|---|
| <p>B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)</p> <p>Toute nouvelle construction est interdite. Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments. Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.</p> | <p>B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)</p> <p>Toute nouvelle construction est interdite. Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les limites prévues par le règlement de la zone. Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.</p> |



| | |
|--------------|--|
| Localisation | Objectif |
| MACS | Protection des réservoirs de biodiversité : préciser les modalités de calcul des 30% d'emprise au sol autorisés pour les extensions, calculés à partir du bâtiment faisant l'objet de l'extension (comme appliqué en zone Agricole et Naturelle). |

Avant

- L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative

Après

- L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante **du bâtiment faisant l'objet de l'extension**, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Protection des corridors en pas japonais : <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer la notion de "parcs et jardins" qui laissait penser que les autres éléments naturels participant aux continuités écologiques n'étaient pas concernés. • Préciser que les prescriptions relatives aux clôtures et aux boisements s'appliquent à toutes les configurations des pas japonais (y compris les dents creuses). • Supprimer les règles particulières de la commune de Soorts Hossegor, déjà présentes dans la partie relative à la qualité urbaine et architecturale (clôtures). |

Avant **Après**

| |
|---|
| <p>2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)</p> <p>Les parcs et jardins, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de corridors identifiés en milieu urbain (landes, prairies, boisements) sont à protéger strictement. Ils sont inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin. - Les plantations existantes (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et à raison de deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire. - Les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines. <p>Règles particulières à Soorts Hossegor :</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.</p> <p>Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cas des dents creuses (parcelle non construite entourée de parcelles bâties) : <ol style="list-style-type: none"> 1. 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, elle 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. 1. 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. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus). |
|---|

| |
|--|
| <p>2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)</p> <p>Les éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires ci-dessous :</p> <p>Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) sont à protéger strictement. Ils sont inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin. <p>Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties) :</p> <p>Cas 1. 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, elle 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.</p> <p>Cas 2. 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. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).</p> <p>Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et à raison de deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire. - Les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines. |
|--|



| | |
|--------------|---|
| Localisation | Objectif |
| MACS | Zones humides : Reformuler et préciser les cas dérogatoires concernant la protection des zones humides. La formulation initiale laissait notamment à penser qu'une destruction de zone humide pouvait facilement s'envisager si des autorisations au titre de la loi sur l'eau étaient obtenues. |

Avant *Après*

3) Zones humides

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique sauf dans les cas :

- de mise en œuvre de mesures de restauration des zones humides ;
- de projet soumis à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'Eau et dont la mise en œuvre conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide. Dans ce cas, les mesures compensatoires devront être prévues.

Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, imperméabilisation sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique 3.2.8.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact et sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
 - Dans le respect des principes d'Évitement, Réduction, Compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide.
 - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Corridors écologiques extra urbain : Clarifier la règle pour les bâtis d'élevage légers non clos et les marensines qui étaient autorisés sous réserve de ne pas dépasser 20m ² de surface pour les bâtis d'élevage. Etant donné le caractère précaire/démontable de ces installations légères, il est proposé de ne pas imposer une distance de 100m entre eux. Les dispositions en zone Naturelle s'appliquent concernant les bâtis d'élevage légers non clos qui ne peuvent dépasser 40m ² . |

Avant **Après**

4) Corridors écologiques extra urbains

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

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments.
- Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 20 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface

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

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 20 m², ainsi qu'aux que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface.

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | <p>Trame bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappeler que le plan réglementaire 3.2.8 fait foi concernant la délimitation des zones tampons inconstructibles autour de la trame bleue. • Maintenir, par souci de pédagogie, les modalités de calcul des différentes bandes inconstructibles, en rectifiant les incohérences identifiées entre contenu du règlement écrit et délimitations du document graphique 3.2.8. |

Avant **Après**

| |
|--|
| <p>5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le caractère naturel des berges doit être préservé, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés. ▪ les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation <p>En zone A et N : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 12,5m de part et d'autre de l'axe central)</p> <p>En zones constructibles (zones U et STECAL) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau . ▪ La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m à partir des berges. ▪ La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 4m (à partir de la côte des plus hautes eaux). <p>Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.</p> |
|--|

| |
|--|
| <p>5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles. <p>Cette délimitation correspond à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En zone A et N : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 12,5m 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau. • En zones constructibles (zones U et STECAL) : <ul style="list-style-type: none"> - La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau . - La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m à partir des berges. - La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 4m (à partir de la côte des plus hautes eaux)-12 m autour des lacs et plans d'eau ▪ Le caractère naturel des berges doit être préservé, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés. ▪ les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation |
|--|

| | |
|--------------|--|
| Localisation | Objectif |
| MACS | Risques. Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, préciser que les modalités d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme s'appuieront sur la connaissance la plus récente (pouvant différer de celle portée à la connaissance du public dans le PLUI), notamment au regard des études en cours de réalisation (notamment PPRL du secteur du courant de Soustons sur les communes d'Azur, Messanges, Soustons et Vieux Boucau). |

Avant **Après**

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. **Les dernières données liées à la connaissance du risque seront prises en compte.**

| | |
|--------------|--|
| Localisation | Objectif |
| MACS | Risques littoraux. Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, rajouter le risque submersion marine, en plus de l'érosion du trait de côte. En effet, l'ensemble des zones concernées par ce risque a bien été affiché dans les documents graphiques, mais aucune prise en compte spécifique n'était prévue dans le règlement. |

Avant **Après**

C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte ou **aux aléas submersion marine** (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Risque feu de forêt. Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, le règlement doit être modifié pour fixer une distance de 12m entre les constructions et les zones d'aléa fort en zone Urbaine (et non de 6 m) afin de tenir compte du phénomène de propagation du feu par onde de chaleur. |

Avant **Après**

D) Risque feu de forêt

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

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

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

En zone Urbaine, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 6 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. La distance est comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :

- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

En zone A Urbaniser et dans les espaces situés à proximité de zones concernées par l'aléa incendie de forêt, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites du massif forestier concerné par l'aléa fort incendie de forêt. Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) afin de :

- permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie le long des limites avec l'espace forestier, reliée à une voie publique ouverte à la circulation automobile,
- et de garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

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

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

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement*, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible. Les dimensions réduites de ces parcelles ne doivent toutefois pas être dues à la division d'une parcelle ;
- o Pour les piscines.

- **Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

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

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

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



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Remontée de nappes <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer la référence à la commune de Labenne • Préciser les attendus concernant l'étude permettant de déroger aux règles édictées, au regard des études insuffisantes transmises jusqu'à présent dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme. |

Avant**22/ Remontée de nappes**

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

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

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique.

Après

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

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

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | <p>Application de la loi littoral, bande des 100m</p> <p>Suite aux échanges avec les services de la DDTM des Landes, il s'agit de supprimer les incohérences concernant la délimitation de la bande littorale, entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation du PLUI qui prévoit que la bande est établie à partir des projections du trait de côte à 2050, 2060 ou à 100 ans selon les secteurs Le règlement écrit du PLUI qui prévoyait que la bande littorale de 100 mètres est établie à compter de la limite des plus hautes eaux connues (reprise de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme). <p>Concernant le domaine public maritime, la gestion des constructions et installations saisonnières n'étant pas uniquement géré par l'Etat sous forme d'arrêté préfectoral, mais également par les communes dans le cadre des concessions de plage, il s'agit de simplifier la rédaction de la règle en renvoyant simplement aux constructions et installations autorisées.</p> |

Avant *Après*

La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :

- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportée au plan graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.

La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :

- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter ~~de la limite des plus hautes eaux connues des traits de côte~~ **projetés à 2050, 2060 ou 2100 selon les communes et** reportés au plan graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations ~~saisonniers~~ autorisées ~~par arrêté préfectoral~~ dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.



A3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Localisation | Objectif |
|---|---|
| Zone U MACS | Compléter les règles relatives au stationnement de caravanes, qui étaient interdites au-delà de 3 mois, mais sans précisions pour les durées de stationnement inférieures à 3 mois. Pour tous les secteurs de mixité (page 37 à 50) est autorisée sous conditions : « L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme ». |
| Zone U Secteurs économiques « espaces stratégiques » | <ul style="list-style-type: none"> Clarifier et rectifier une incohérence entre les destinations interdites (commerces inférieurs à 300 m²) et les destinations autorisées sous conditions à Pédebert (commerces inférieurs à 100m² autorisés). Dans une cohérence d'ensemble, toutes les ZAE stratégiques sont régies par la même règle, interdisant les commerces inférieurs à 300m² de surface de vente. Préciser les modalités d'application du seuil de 300m² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques. Autoriser le logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'une hébergement touristique ou hôtelier |

Avant Après

| Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques » | | |
|--|---|--|
| Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces stratégiques sont : - La ZA Atlantisud (Saint Geours de Maremne) - La ZA Arriet (Benesse Maremne) - La ZA Cramat (Soustons) - La ZA Pédebert (Soorts Hossegor) | | |
| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition | Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² de surface de vente. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » → Règle particulière pour PEDEBERT : les commerces de détails inférieurs à 1000m ² de surface de vente sont autorisés Habitation ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement | Habitation ✓ Logement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m ² De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane |

| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
|---|---|--|
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux | Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² de surface de vente par cellule commerciale et inférieure à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » → Règle particulière pour PEDEBERT : les commerces de détails inférieurs à 1000m ² de surface de vente sont autorisés Habitation ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement ✓ Logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'une hébergement touristique ou hôtelier | Habitation ✓ Logement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m ² De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ Les carrières |



| Localisation | Objectif |
|---|--|
| Zone U Secteurs économiques « Espace d'équilibre » | Préciser les modalités d'application du seuil de 300m ² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m ² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques. |

Avant **Après**

| Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre » | | |
|--|--|---|
| Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont : - ZA le Tuquet (Angresse) - ZA les 2 Pins (Capbreton) - ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne) - ZA Tinga (Magescq) - ZA Barias (St-Geours-de-Maremne) - ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse) - ZA Laubian 2 et 3 (Seignosse) | | |
| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² . ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m ² ✓ Hébergement hôtelier |

| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
|--|---|---|
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt | Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m ² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ou ensemble commercial dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m ² ✓ Hébergement hôtelier |



| Localisation | Objectif |
|---|--|
| Zone U Secteurs économiques « Espace de proximité » | <ul style="list-style-type: none"> Préciser la dénomination des ZAE sur la commune de Messanges. Lever l'incohérence concernant le secteur du Pignadar à Vieux Boucau, considéré comme ZAE dans le règlement écrit et comme secteur résidentiel dans l'OAP n°4. La volonté de la Mairie est d'accompagner la mutation de cet espace économique vers un espace résidentiel à travers la création de cette OAP et l'aménagement d'une ZAE communautaire sur la commune limitrophe de Messanges ; cela amène à supprimer cette ZAE du règlement écrit. Supprimer la référence à l'artisanat de production, notion absente du lexique national de l'urbanisme. Tenir compte de l'existence d'un tissu commercial à Messanges Sud en rappelant l'existence d'une ZACOM, conformément au document graphique 3.2.2, et en autorisant les cellules commerciales supérieures à 300 m² de surface de vente, à l'est de la RD652 dans la ZA de Pey de l'Ancre. |

Avant **Après**

| Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace de proximité » | | |
|---|--|---|
| Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces de proximité sont : | | |
| -ZA Lou Yeme (Azur) - ZA communale et Guillebert (Bénesse-Maremne) - ZA Mouta et Marquèze (Josse) - ZA La Gare (Magescq) - ZA Caserne des pompiers (Messanges) - ZA La Palle (Moliets) - ZA (Orx) | - ZA (St-Martin-de-Hinx) - ZA Le Plach (Saubion) - ZA La Haurie (Saubrigues) - ZA Jouendema (Saubusse) - ZA Lacomian et Beillicq (Tosse) - ZA Pignadar (Vieux-Boucau) | |
| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition | Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune de MESSANGES ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma |

| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
|--|--|---|
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau | Commerce sur la commune de Messanges (ZA Pey de l'Ancre, à l'est de RD652) ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m ² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune de MESSANGES ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma |



| Localisation | Objectif |
|---|---|
| Zone U Secteurs économiques « implantation ponctuelle locale » | <ul style="list-style-type: none"> Rappeler l'existence d'une ZACOM sur la commune d'Angresse, conformément au plan réglementaire 3.2.2., autorisant les surfaces de vente supérieures à 1000 m². Préciser les modalités d'application du seuil de 300m² de surface de vente, qui s'applique à la cellule commerciale et non à l'ensemble commercial. En effet, la rédaction initiale laissait penser qu'un ensemble commercial de 300 m² pouvait s'implanter en offrant plusieurs cellules commerciales de taille moindre, ce qui est contraire à la volonté affichée dans le PADD de favoriser l'implantation de commerces de proximité au sein des centralités urbaines, plutôt que dans des espaces périphériques. |

Avant Après

| Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale » | | |
|--|--|---|
| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau | Exploitation agricole et forestière ✓ Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma |

| Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale » | | |
|--|---|---|
| Autorisé | Autorisé sous condition | Interdit |
| Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau | Commerce sur la commune d'Angresse ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m ² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m ² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m ² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » | Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma |

| Localisation | Objectif |
|----------------------|--|
| Zones A et N MACS | <p>DESTINATIONS - LIMITATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Clarifier la règle par un nouvel agencement des différentes dispositions. Préciser les modalités d'application de la règle concernant la construction des annexes devant respecter une emprise au sol totale inférieure à 40 m² (existant + extension). |

Avant Après

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi, sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole) que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site <p>Est autorisée dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension), L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m² Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal. la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi |
|---|

| |
|---|
| <p>L'extension est autorisée dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension), <p>La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du <u>PLUi</u>.</p> <p>L'ensemble des bâtiments annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m²</p> <ul style="list-style-type: none"> Les piscines sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal. <p>la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du <u>PLUi</u>.</p> <p>L'ensemble des bâtiments- Les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²).</p> |
|---|

| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Zone N MACS | <p>DESTINATIONS - LIMITATIONS</p> <p>Corriger une erreur matérielle : supprimer la notion d'emprise au sol (prévue dans le projet arrêté du PLUi), au profit de celle de surface de plancher (retenue suite à l'avis des PPA dans le projet de PLUi approuvé).</p> |

Avant Après

| |
|---|
| <p>Est autorisée dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension), |
|---|

| |
|--|
| <p>Est autorisée dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m² : 50 % de la surface de plancher l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension), |
|--|

| Localisation | Objectif |
|-------------------------|--|
| Zones N MACS | DESTINATIONS - LIMITATIONS Préciser les constructions et installations autorisées dans les zones Naturelles réservées aux parcours golfiques. Il s'agit uniquement de ceux nécessaires à l'exploitation/entretien du golf et à sa fréquentation (blocs sanitaires, locaux techniques par exemple) ; le développement d'un hébergement hôtelier ou touristique en lien avec l'activité golfique est par exemple interdit. |

Avant *Après*

| | | | |
|---|--|---|--|
| Zone naturelle réservée au parcours golfique | <ul style="list-style-type: none"> Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. Les constructions et installations en lien avec l'activité golfique. | Zone naturelle réservée au parcours golfique | <ul style="list-style-type: none"> Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. Les constructions et installations lié et nécessaire à l'activité golfique. |
|---|--|---|--|

| Localisation | Objectif |
|------------------------|--|
| Zone N MACS | DESTINATIONS - LIMITATIONS Préciser les constructions et installations autorisées dans les zones Nt2. L'objectif initial était de permettre une évolution mesurée de ces campings préexistants, au regard des enjeux paysagers/environnementaux. Il s'agissait de permettre une gestion de l'existant, sans développement majeur de l'activité. Or la rédaction initiale du règlement était très proche des autres types de campings aménagés. |

Avant *Après*

| | | | |
|---|--|---|---|
| Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement, sur site à forte valeur paysagère ou environnementale | <p>Seules sont admises:</p> <ul style="list-style-type: none"> les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI, les changements de destination les aménagements en relation avec les activités touristiques, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) | Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement, sur site à forte valeur paysagère ou environnementale | <p>Seules sont admis:</p> <ul style="list-style-type: none"> Les réaménagements de terrains de camping et de caravanage existants les extensions des constructions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI, les changements de destination les aménagements en relation avec les activités touristiques déjà existantes à la date d'approbation du PLUI et ne générant pas d'emprise au sol, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les aménagements légers Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) |
|---|--|---|---|



| Localisation | Objectif |
|------------------------|--|
| Zone N MACS | DESTINATIONS - LIMITATIONS (page 137) Reconnaître l'existence d'une activité de BTP mitoyenne d'une future zone d'activité sur la commune de Saint Jean de Marsacq, et permettre sa mise en conformité vis-à-vis de la réglementation ICPE. Au regard des bâtiments préexistants (ancienne coopérative agricole), aucune construction, extension, aménagement ne sont autorisés. |

Avant

| | |
|--|---|
| Zone réservée aux activités économiques existantes. | Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante. |
|--|---|

Après

| | |
|--|--|
| Zone réservée aux activités économiques existantes. | Seules sont admises : - Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante, sous réserve que l'opération projetée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site, ▪ ne crée pas de nouveau logement, ▪ L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante. <p>Règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.</p> |
|--|--|

A4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

| Localisation | Objectif |
|----------------------|---|
| MACS Zones U, A et N | <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer la référence à la commune de Saubion • Dans un souci de pédagogie, préciser les modalités de calcul du recul (au nu du mur), les définitions d'agglomération/hors agglomération (issues du code de la route) et les modalités de dérogation délivrées par les autorités compétentes. • préciser que tout aménagement ou construction doit respecter le recul de 2m par rapport aux emprises SNCF. |

Avant **Après**

3.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique

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

Ce recul est calculé hors avant toit.

Règles générales

En agglomération, les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3 > Saubion

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés (sauf dérogations délivrées par les autorités compétentes), avec un recul minimum de :

| Nature de voie | Recul minimum de part et d'autre de l'axe | Routes concernées (CF carte dans lexique) |
|-----------------|---|---|
| RN et autoroute | 100 mètres | Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824) |
| Catégorie 1 | 75 mètres | routes départementales 810 et 824E |
| Catégorie 1 | 50 mètres | routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E |
| Catégorie 2 | 35 mètres | routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor) |
| Catégorie 3 | 25 mètres | routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79), 117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E |
| Catégorie 4 | 15 mètres | routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817), 50 (entre Azur et Soustons), 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171, 189, 271, 328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466 |

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction par rapport aux emprise ferroviaires.

L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

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

Règles générales

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

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

| Nature de voie | Recul minimum de part et d'autre de l'axe | Routes concernées (CF carte dans lexique) |
|-----------------|---|---|
| RN et autoroute | 100 mètres | Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824) |
| Catégorie 1 | 75 mètres | routes départementales 810 et 824E |
| Catégorie 1 | 50 mètres * | routes départementales 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Orthevielle), 79, 652 (entre Léon et RD79), 152 et 152 E |
| Catégorie 2 | 35 mètres * | routes départementales 12, 17 (entre RD 810 et RD652), 28, 33 (Saint Vincent de Tyrosse-Soorts), 50, 89 (entre RD79 et Seignosse bourg), 112, 150 (entre Azur et Magescq) et 652 (entre Soustons et Soorts Hossegor) |
| Catégorie 3 | 25 mètres * | routes départementales 16, 17 (entre RD33 et RD810), 54, 79, 82, 86, 89 (entre Le Penon et RD79), 117, 116, 126 (entre Labenne Océan et RD810), 133, 150 (entre Herm et Magescq), 152, 252, 337 (entre RD79 et Plage des casernes), 418, 10 E |
| Catégorie 4 | 15 mètres * | routes départementales 28 (entre Sainte Marie de Gosse et RD817), 50 (entre Azur et Soustons), 70, 71, 126 (entre RD810 et RD 26), 171, 189, 271, 328, 337, 345, 347, 366, 378, 393, 423, 432, 435, 460, 465, 466 |

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction **ou aménagement** par rapport aux emprises ferroviaires.

~~L'intégralité de la construction ou du bâtiment à vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.~~



| Localisation | Objectif |
|----------------|--|
| MACS Zone U | <ul style="list-style-type: none"> • Rajouter dans les dérogations les piscines non couvertes. • Préciser les règles particulières relatives à la gestion du domaine public maritime, en cohérence avec celles déjà en vigueur concernant les constructions/aménagement autorisés sous conditions dans la bande littorale des 100m et dans la zone Naturelle (concessions de plage). |

Avant Après

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants, un recul plus important pourra être imposé.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.
- Les balcons, les éléments de décor architecturaux, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,80m de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

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

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

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



| Localisation | Objectif |
|-----------------------------|---|
| MACS Zone A et N | Préciser les règles particulières relatives à la gestion du domaine public maritime, en cohérence avec celles déjà en vigueur concernant les constructions/aménagement autorisés sous conditions dans la bande littorale des 100m et dans la zone Naturelle (concessions de plage). |

Avant *Après*

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

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

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .

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

b) Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .
- **aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.**

| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Zone U MACS | <ul style="list-style-type: none"> Assouplir les règles de recul pour les espaces verts (publics ou privés), aux jardins et parcs publics, ainsi que pour les liaisons douces. Rappeler dans les règles particulières des communes de Magescq, Labenne et Saint Geours, les études amendement Dupont telles qu'annexées au PLUI et renvoyer aux documents graphiques 3.2.3 pour la délimitation des reculs dérogoatoires. |

Avant Après

| | Règles particulières |
|-----------------|---|
| MACS | Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. |
| Bénesse-Maremne | Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 10% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies. |
| Labenne | A Labenne Océan, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. |

| | Règles particulières |
|----------------------|--|
| MACS | <p>En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.</p> |
| Bénesse-Maremne | Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 10% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUI. |
| Labenne | <p>A Labenne Océan, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.</p> <p>Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Housquit et d'Artiguenave, les règles de recul des constructions par rapport à la RD sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au présent règlement)</p> |
| Magescq | Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'activité du Tinga , les règles de recul des constructions par rapport à la A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude Amendement Dupont annexée au présent règlement) |
| St Geours de Maremne | Dans le secteur du collège et sur un secteur de la ZA Atlantisud , les règles de recul des constructions par rapport à la RD824 et RD810 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément aux études Amendement Dupont annexées au présent règlement) |



| Localisation | Objectif |
|-----------------|---|
| Zone AU MACS | Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont appréciés selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées. |

Avant *Après*

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). **Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.**

A5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

| Localisation | Objectif |
|---------------------------------------|---|
| Zone U Labenne, Soorts Hossegor | <ul style="list-style-type: none"> Préciser l'application de la règle particulière à Soorts Hossegor : les annexes doivent s'implanter sur limites séparatives ou sur fond de parcelle uniquement quand elles ne sont pas incorporées à la construction principale. Le cas particulier des parcelles sans limite de fond est également traité. Compléter les règles particulières à Labenne : certains types d'annexes peuvent déroger à la règle générale imposant un recul sur limite séparative ou à 3 m et H/2. |

Avant **Après**

Règles particulières

- Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
- Sur la commune de Josse, les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative est interdite.
- Sur la commune de Soorts Hossegor :
 - la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 40cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale.
 - les annexes à la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
 - les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

- Sur la commune de Labenne :

Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

- Sur la commune de Soorts Hossegor :

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

- Sur la commune de Labenne :

Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives



| | |
|----------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zone U MACS | <p>Volumétrie des constructions sur limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Clarifier et simplifier la rédaction de la règle concernant les hauteurs autorisées. L'illustration n'étant pas suffisamment explicite, la rédaction initiale laissait penser que la hauteur au faîtage était autorisée sur limite séparative. Rectifier une erreur matérielle sur la commune de Vieux Boucau : le « non autorisé » renvoyait aux toitures terrasses qui sont interdites. Préciser les modalités d'application (calcul de la longueur maximale, cas des secteurs à vocations économiques ou commerciales) Ajouter une règle particulière à Saint Vincent de Tyrosse |

Avant Après

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES
NR = non réglementé

| | Longueur maximale (X) | | | | | Hauteur maximale à l'égout (Y) | | | | Hauteur maximale au faîtage dans une bande de 3m (Z) | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|----|----|-----|-----|--------------------------------|------|----|------|--|----|----|------|----|------|
| | NR | 6m | 8m | 10m | 12m | NR | 2,5m | 3m | 3,5m | 5,5m | NR | 3m | 3,5m | 4m | 4,5m |
| Angresse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Azur | | | | | | | | | | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | | | | | | | | | | |
| Josse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Labenne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Magescq | | | | | | | | | | | | | | | |
| Messanges | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | | | | | | | | | | | |
| Orx | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubion | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | | | | | | | | | | | |
| Soustons | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | | | | | | | | | | |

Non autorisé

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

| | Longueur maximale (X) | | | | | Hauteur maximale sur limite à l'égout (Y) | | | | Hauteur maximale au faîtage dans une bande de 3m (Z) | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|----|----|-----|-----|---|------|----|------|--|-----|----|------|----|------|
| | NR | 6m | 8m | 10m | 12m | NR | 2,5m | 3m | 3,5m | 5,5m | NR | 3m | 3,5m | 4m | 4,5m |
| Angresse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Azur | | | | | | | | | | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | | | | | | | | | | |
| Josse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Labenne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Magescq | | | | | | | | | | | | | | | |
| Messanges | | | | | | | | | | | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | | | | | | | | | | | |
| Orx | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | | | | * | | | | | * | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubion | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | | | | | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | | | | | | | | | | | |
| Soustons | | | | | | | | | | R+1 | R+2 | | | | |
| Tosse | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | | | | | | | | | | |

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

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

| Localisation | Objectif |
|-------------------------|--|
| Zone AU MACS | Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont appréciées selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées. |

Avant **Après**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :
Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUj).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUj). **Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.**

| Localisation | Objectif |
|------------------------------|---|
| Zones A et N MACS | Préciser, comme en zone Urbaine, les modalités d'application de la règle : le recul est calculé hors avant toit (au nu du mur). |

Avant **Après**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :
Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).
Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).
Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

Ce recul est calculé hors avant toit.

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

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

A6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Zone U MACS | Supprimer l'incohérence dans la rédaction de la règle concernant la dérogation aux règles de hauteur, en enlevant la fin de la phrase "implanté en limite séparative". En effet, un nouveau bâtiment peut être plus haut quand il est implanté sur limite séparative, adossé à un bâti plus haut, OU s'il s'harmonise avec d'autres bâtis sur le terrain d'assiette du projet (dans le cas d'extensions par exemple). |

Avant **Après**

Règles particulières

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

Règles particulières

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

| Localisation | Objectif |
|-----------------|---|
| Zone AU MACS | Pour assurer la sécurité juridique des actes d'urbanisme délivrés dans les secteurs d'OAP (zone 1AU) il est proposé que les dispositions des OAP relatives aux hauteurs et prospects sont appréciés selon un principe de conformité. En effet, le principe de compatibilité revêt un caractère trop fragile pour apprécier certaines prescriptions chiffrées. |

Avant **Après**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). **Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.**



A7 – EMPRISE AU SOL

| Localisation | Objectif |
|------------------------|---|
| Zone N MACS | Supprimer l'incohérence dans la définition de l'emprise au sol entre le règlement de la zone N (tous débords et surplombs inclus) et le lexique (le débord de toiture dont la saillie ne dépasse pas 1m50 est exclu du calcul). |

Avant *Après*

4- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (cf. définition au sein du lexique).

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, ~~tous débords et surplombs inclus~~ (cf. définition au sein du lexique).

A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

| Localisation | Objectif |
|----------------------|--|
| Zones U, A et N MACS | <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans une logique de simplification, les préconisations en faveur d'une conception bioclimatique des bâtiments sont évoquées dans les règles générales, plutôt que répétées dans les différents degrés architecturaux. • Dans une logique de clarification, une partie spécifique du règlement est dédiée à l'aspect extérieur des clôtures (partie 2.5). De plus, il est rappelé que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6) : les dispositions qui suivent concernent uniquement les projets d'habitat ou d'équipement public. |

Avant **Après**

4.1-RÈGLES GÉNÉRALES

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

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

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

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

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

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

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

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

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

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

| | |
|--------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zone U MACS | Règles générales : dans un souci pédagogique, il est rappelé que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6) : les dispositions qui suivent concernent uniquement les projets d'habitat ou d'équipement public. |

Avant **Après**

| |
|--|
| 4.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES |
| La qualité architecturale des constructions est réglementée par : |
| - Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine. |
| - le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4) |

| |
|--|
| 2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES |
| La qualité architecturale des constructions est réglementée par : |
| - Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine. |
| - le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4) |
| Les constructions à usage d'activité économique et touristiques sont régies des règles spécifiques (voir la partie 2.6) |

| | |
|-------------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zone U Soorts Hossegor | En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, ne plus réglementer la coloration des tuiles, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. |

Avant **Après**

| |
|---|
| REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR |
| DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI. |
| TOITURES |
| Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. (UA+UB+UC+UD) |
| Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite. |
| REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 1» : LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR |
| DEGRÉ 1.2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE |
| TOITURES |
| Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. |

| |
|---|
| DEGRÉ 1.1 – PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI (suite) |
| TOITURES |
| Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange , de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. (UA+UB+UG+UD) |
| Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite. |
| DEGRÉ 1.2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE |
| TOITURES |
| Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront rouge-orange , de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes. |

| | |
|------------------------|--|
| Localisation | Objectif |
| Zone U Vieux Boucau | Assouplir la règle concernant les proportions des baies qui était pénalisante pour la réalisation de certains projets, notamment d'expression contemporaine. |

Avant **Après**

| FAÇADES |
|---|
| <p>Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).</p> <p>L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.</p> <p>Les menuiseries seront placées en fond de tableau.</p> <p>Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.</p> |

| FAÇADES |
|--|
| <p>Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.</p> <p>L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.</p> <p>Les menuiseries seront placées en fond de tableau.</p> <p>Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.</p> |

| | |
|------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zone U Vieux Boucau | Rajouter des prescriptions relatives à l'aménagement des terrasses commerciales, telles qu'existantes dans le précédent PLU et annexées au règlement du PLUi, qui visent à mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager, à assurer l'accessibilité et la sécurité de tous les usagers de l'espace public. |

Avant **Après**

| TERRASSES COMMERCIALES |
|--|
| L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement. |

| Localisation | Objectif |
|---------------------------|--|
| Zone U Degré 3 | Préciser où se situe le document de référence produit par le CAUE concernant l'architecture traditionnelle landaise afin de faciliter sa prise de connaissance par les pétitionnaires et encourager la prise en compte des codes de l'architecture locale dans les projets |

Avant

RÈGLES GÉNÉRALES :

Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (CF référentiel CAUE)

Après

RÈGLES GÉNÉRALES :

Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement ((~~CF référentiel CAUE~~ **Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »**),

| Localisation | Objectif |
|---------------------------|---|
| Zone U Degré 3 | <p>Rénovation, extension, aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préciser où se situe le document de référence produit par le CAUE concernant l'architecture traditionnelle landaise afin de faciliter sa prise de connaissance par les pétitionnaires. • Préciser que pour une extension, la teinture des menuiseries, comme des enduits, doit se rapprocher de celle de la construction existante. |

Avant Après

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (CF référentiel CAUE), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

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

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (~~CF référentiel CAUE~~ **Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »**), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

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



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

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

| | |
|-------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zone U Degré 3 | Construction neuve Limiter à deux colorations de façade les constructions neuves, en cohérence avec la règle édictée en degré 3 pour les extensions/rénovations. |

Avant **Après**

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

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

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.
- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

| | |
|-------------------|--|
| Localisation | Objectif |
| Zone U Degré 3 | Bâtiments annexes <ul style="list-style-type: none"> Réglementer les annexes afin de garantir une harmonie d'ensemble (colorations, aspect extérieur). |

Avant Après

| REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» | |
|---|--|
| CONSTRUCTIONS NEUVES | |
| FACADES | |
| <p>Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.</p> <p>Les volets battants en bois devront être privilégiés.</p> <p>Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).</p> <p>Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.</p> | |
| TOITURES | |
| <p>Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.</p> <p>Les pentes de toit seront d'au moins 35%.</p> <p>Les toitures seront au moins à deux eaux.</p> <p>Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.</p> <p>Les faitages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.</p> <p>Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.</p> <p>Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.</p> | |
| <p>Les toitures terrasses sont autorisées si</p> <ul style="list-style-type: none"> Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou Elles couvrent des annexes à l'habitation ou Elles sont végétalisées. | |
| <p>Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.</p> <p>Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.</p> | |
| <p>Règles particulières : sur la commune d'Angresse, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale.</p> | |



⊕ Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

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

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

| Localisation | Objectif |
|-------------------------|--|
| Zones U, A et N Degré 4 | <p>Rénovation, extension, aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> Préciser que dans le cadre d'une extension, la teinture des menuiseries doit se rapprocher de la teinture de la construction existante, au même titre que les enduits Imposer des adjonctions de bâtiment à angles droits ou dans le prolongement de l'existant pour les extensions de tout type de constructions, et pas seulement pour les fermes. |

Avant

Après

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE
 Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS
 Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.
 Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

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

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

| | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 6008 | 6014 | 6003 | 6013 | 6025 | 6011 | 6021 | 7033 | 6028 | 6005 | 6007 | 6009 | 6012 |
| 5003 | 5000 | 5023 | 5014 | 5007 | 5001 | 5008 | 7016 | 7022 | 7039 | 7031 | 7037 | 7042 |
| 7036 | 7030 | 1019 | 7002 | 7006 | 8025 | 8012 | 8014 | 8017 | 8019 | 3005 | 3004 | 3011 |

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE
 Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions des ~~anciennes fermes au plan rectangulaire, toit à deux eaux et façade pignon~~ devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS
 Lors de la réfection des enduits, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants.
 Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

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

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

| | | | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 6008 | 6014 | 6003 | 6013 | 6025 | 6011 | 6021 | 7033 | 6028 | 6005 | 6007 | 6009 | 6012 |
| 5003 | 5000 | 5023 | 5014 | 5007 | 5001 | 5008 | 7016 | 7022 | 7039 | 7031 | 7037 | 7042 |
| 7036 | 7030 | 1019 | 7002 | 7006 | 8025 | 8012 | 8014 | 8017 | 8019 | 3005 | 3004 | 3011 |

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

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

| Localisation | Objectif |
|---------------------------------------|--|
| Zones U, A et N Degré 3 Degré 4 | Construction neuve Rectifier une incohérence dans la règle relative aux pentes de toit ; elles sont de 35% maximum en secteur 4 alors qu'elles sont de 35% minimum en secteur 3. Conformément au code architectural local, fixer la règle à 45% maximum en secteur 4 et préciser en secteur 3 que la pente sera au maximum de 45%. |

Avant / degré 3 Après / degré 3

TOITURES

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



TOITURES

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



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Avant / degré 4 Après / degré 4

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
 En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront au maximum de 35%.



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
 En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront **au maximum de 35% - d'au moins 35 % et de maximum 45% (hors annexes)**



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

| | |
|----------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zones U, A et N Degré 4 | Bâtiments annexes Réglementer les colorations utilisées pour les annexes afin de garantir une harmonie d'ensemble |

Avant **Après**

COLORATIONS

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

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

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

COLORATIONS

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

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

Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

A9 – ASPECT EXTERIEUR DES CLOTURES

| Localisation | Objectif |
|--|--|
| Zones U, A et N Degré 2, Vieux Boucau | Ajouter la possibilité de réaliser des lisses sur emprise publique |

Avant **Après**

| REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 2» : LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS |
|--|
| CLOTURES |
| <p>Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ▪ Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, seulement en secteur Degré 2-1. ▪ Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. |

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Haies vives d'essence locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, éventuellement surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur, **seulement en secteur Degré 2-1.**
- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- **Les lisses et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement**

| Localisation | Objectif |
|----------------------------------|--|
| Zones U, A et N Degrés 3 et 4 | <p>Dispositions générales sur emprises publiques et limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Clarifier, au regard des difficultés d'interprétations, les dispositifs interdits (car non pérennes) pour les degrés architecturaux 3 et 4 : brande, canisse, plastique, toile, etc. Rappeler, dans un souci pédagogique, que les constructions à vocation économique et touristique sont régies par des dispositions spécifiques (partie 2.6). Rassembler l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures dans ce chapitre, pour en faciliter l'appropriation, en intégrant celles évoquées dans le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (page 100) |

Avant Après

| SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum. Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue (CF dispositions générales). |

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture. Les matériaux non pérennes sont interdits  <ul style="list-style-type: none"> Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites. Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6) Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue (CF dispositions générales): <ul style="list-style-type: none"> Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines. Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes. Dans les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). |
|---|



| Localisation | Objectif |
|----------------------------------|--|
| Zones U, A et N Degrés 3 et 4 | <p>TYPES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réagencer les dispositions applicables pour faciliter leur compréhension, en distinguant dans 2 parties différentes les règles relatives aux clôtures sur limites séparatives et celles sur emprises publiques. • Ajouter un nouveau type de clôture autorisé : un simple grillage. • Définir des espacements à respecter concernant les dispositifs à claire-voie, la rédaction initiale étant trop vague et rendant difficile l’instruction des actes d’urbanisme. • Préciser que la disposition relative à la longueur maximale d’un mur plein (5m) s’applique uniquement sur emprise publique, mais pas sur limite séparative. • Réagencer les dispositions concernant l’interdiction de certains dispositifs d’occultation pleine ou rapportée sur des parties ajourées. En effet, la rédaction initiale laissait penser que toutes les communes souhaitaient réglementer aussi strictement les clôtures. Or, plusieurs communes ont opté pour ne pas réglementer les types de clôtures sur limites séparatives ; elles autorisent, de fait, ce type de dispositifs. Les seuls dispositifs interdits sur les 23 communes concerneront uniquement les dispositifs non pérennes. • Insérer une règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq qui souhaite réglementer les types de clôtures sur limites séparatives uniquement dans le périmètre de protection de l’église. Le reste du territoire communal sera non réglementée. |
| Zone U Degré 5 Labenne | <p>TYPES. Rectifier l’incohérence entre le document graphique (précisant que Labenne est en degré 5, c’est-à-dire régie uniquement par les dispositions générales) et le règlement écrit (fixant des règles précises pour les clôtures). Dorénavant, la commune sera également régie par les dispositions générales pour les clôtures, que ce soit sur emprise publique ou sur limites séparatives.</p> |

Avant **Après**

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLÔTURES

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

| | TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR LIMITES SÉPARATIVES | | | | | TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR EMPRISE PUBLIQUE | | | | |
|--------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | NR | 1 | 2 | 3 | 4 | NR | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Angresse | | | | | | | | | | |
| Azur | | | | | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | | | | | |
| Josse | | | | | | | | | | |
| Labenne | | | | | | | | | | |
| Magescq | | | | | | | | | | |
| Messanges | | | | | | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | | | | | | |
| Orx | | | | | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | | | | | |
| Saubion | | | | | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | | | | | | |
| Soustons | | | | | | | | | | |
| Tosse | | | | | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | | | | | |

CF règles architecturales du secteur 1

CF règles architecturales du secteur 2

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

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

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

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

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




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

Règles particulières : sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du pavillon. Les panneaux préfabriqués sont interdits.

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

| | TYPES DE CLÔTURES AUTORISÉES SUR LIMITES SÉPARATIVES SELON LA CATEGORIE DE LA COMMUNE | |
|--------------------------|---|------------|
| | Cat.1 | Cat.2 (NR) |
| Angresse | | |
| Azur | | |
| Benesse-Maremne | | |
| Capbreton | | |
| Josse | | |
| Labenne | Dispositions générales (DEGRES 5) | |
| Magescq | | |
| Messanges | | |
| Moliets-et-Maa | | |
| Orx | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | sur périmètre de protection monument Historique | * |
| Saint-Martin-de-Hinx | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | |
| Saubion | | |
| Saubrigues | | |
| Saubusse | | |
| Seignosse | | |
| Soorts-Hossegor | CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 » | |
| Soustons | | |
| Tosse | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 » | |

Avant **Après**

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

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

| | TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES | | | | | TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR EMPRISE PUBLIQUE | | | | |
|--------------------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|--|
| | NR | 1 | 2 | 3 | 4 | NR | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Angresse | | | | | | | | | | |
| Azur | | | | | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | | | | | |
| Josse | | | | | | | | | | |
| Labenne | | | | | | | | | | |
| Magescq | | | | | | | | | | |
| Messanges | | | | | | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | | | | | | |
| Orx | | | | | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | | | | | |
| Saubion | | | | | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | | | | | |
| Soorts-Hossegar | | | | | | | | | | CF règles architecturales du secteur 1 |
| Soustons | | | | | | | | | | |
| Tosse | | | | | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | | | | | CF règles architecturales du secteur 2 |

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

LES CLÔTURES

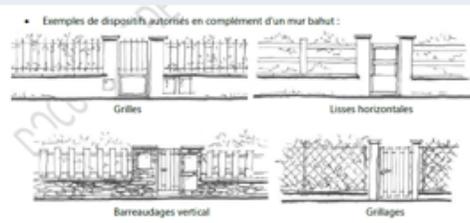
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

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

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

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

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



| | HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE | |
|--------------------------|--|--|
| | 1,5m | 1,8 m |
| Angresse | | |
| Azur | | |
| Benesse-Maremne | | |
| Capbreton | | |
| Josse | | |
| Labenne | | CF les dispositions générales (Degrés 5) |
| Magescq | | |
| Messanges | | |
| Moliets-et-Maa | | |
| Orx | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | |
| Saubion | | |
| Saubrigues | | |
| Saubusse | | |
| Seignosse | | |
| Soorts-Hossegar | | CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 » |
| Soustons | | |
| Tosse | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 » |

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




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

Les panneaux préfabriqués sont interdits

| | |
|--|---|
| Localisation | Objectif |
| Zones U, A et N Degré 5 Labenne | HAUTEUR. Rectifier l'incohérence entre le document graphique (précisant que Labenne est en degré 5, c'est-à-dire régie uniquement par les dispositions générales) et le règlement écrit (fixant des règles précises pour les clôtures). Dorénavant, la commune sera également régie par les dispositions générales pour les clôtures, sur emprise publique et sur limites séparatives |
| Zones U, A et N Soorts Hossegor Vieux Boucau | HAUTEUR. Les dispositions relatives aux hauteurs des clôtures en degré 3 et 4 ne concernent pas ces 2 communes puisqu'elles possèdent des règles spécifiques liées aux degrés architecturaux 1 et 2. |

Avant Après

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLOTURES

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

| | HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES | | | | HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPISE PUBLIQUE | | | |
|--------------------------|---|------|------|----|---|------|------|----|
| | Nr | 1,5m | 1,8m | 2m | Nr | 1,5m | 1,8m | 2m |
| Angrése | | | | | | | | |
| Azur | | | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | | | |
| Josse | | | | | | | | |
| Labenne | | | | | | | | |
| Magescq | | | | | | | | |
| Messanges | | | | | | | | |
| Molietz-et-Maa | | | | | | | | |
| Orx | | | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | | | |
| Saubion | | | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | | | | |
| Soustons | | | | | | | | |
| Tosse | | | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | | | |

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

LES CLOTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

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

| | HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES | | | |
|--------------------------|---|------|------|----|
| | Nr | 1,5m | 1,8m | 2m |
| Angrése | | | | |
| Azur | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | |
| Capbreton | | | | |
| Josse | | | | |
| Labenne | | | | |
| Magescq | | | | |
| Messanges | | | | |
| Molietz-et-Maa | | | | |
| Orx | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | |
| Saubion | | | | |
| Saubrigues | | | | |
| Saubusse | | | | |
| Seignosse | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | |
| Soustons | | | | |
| Tosse | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | |

| Localisation | Objectif |
|----------------------------------|---|
| Zones U, A et N Degrés 3 et 4 | <ul style="list-style-type: none"> Clarifier l'interdiction de certains dispositifs d'occultation pleine. En effet, la rédaction initiale laissait penser que toutes les communes souhaitent réglementer aussi strictement les clôtures. Or, plusieurs communes ont souhaité ne pas réglementer les types de clôtures sur limites séparatives (catégorie 2) ; elles autorisent, de fait, ce type de dispositifs. Regrouper toutes les règles particulières dans un même chapitre pour faciliter leur compréhension (cas de Seignosse). Insérer une règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq qui souhaite réglementer les types de clôtures sur limites séparatives uniquement dans le périmètre de protection de l'église. Le reste du territoire communal ne sera pas réglementé. |

Avant **Après**

SECTEUR 3 ET 4 : LES CLÔTURES

L'utilisation de tout autre matériau est interdite :

- Le doublage des parties ajourées par des systèmes d'occultation rapportés est interdit (bois, brande, canisse, plastique, toile, ...).
- Les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines sont interdites



Règles particulières

- Sur la commune de Saubion : les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés.
- Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse :
 - sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
 - sur limites séparatives, les murs traditionnels ou haies vives doublée éventuellement d'un grillage, ou panneaux de bois ou matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré) sont autorisés.

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

LES CLÔTURES

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



Règles particulières :

- Sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé de part et d'autre du portail et/ou du portillon.
- Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse : sur limites d'emprise publique, un mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré sont autorisés
- Sur la commune de Saubion : les panneaux pleins en PVC sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives et d'emprises publiques.
- Sur la commune de St-Jean-de-Marsacq, en limite séparative, les règles de la catégorie 1 ne s'appliquent que dans le périmètre de protection de l'église.

A10 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

| Localisation | Objectif |
|-----------------|--|
| Zones U MACS | <ul style="list-style-type: none"> Préciser les modalités d'application des objectifs de production d'énergies renouvelables, qui concernent tout type de projets (extension de bâtiments et construction de nouveaux bâtiments) pour les emprises supérieures à 700 m² et uniquement les nouveaux bâtiments créés (hors extensions) pour les emprises de 500 à 700m². Intégrer les obligations en matière de performance environnementale prévues par l'article 47 de la loi Energie-Climat du 9 novembre 2019, qui s'appliquent déjà aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi, pour certains projets (nouvelles constructions à vocation commerciale et économique, nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public) créant plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol (article L.111-18-1 du code de l'urbanisme). Dans le cadre de la démarche TEPOS engagée par MACS, des objectifs de production d'énergies renouvelables étaient déjà appliqués en fonction des seuils de rentabilité connus : il s'agit de reprendre l'esprit de la loi fixant un objectif de 30% et de les décliner aux projets sur lesquels 500 m² de toitures intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables étaient exigées (soit 1500 m² d'emprise au sol). |

Avant Après

Production d'énergies renouvelables

Pour les constructions et installations à vocation économique ou d'équipements publics, la construction de nouveaux bâtiments est autorisée uniquement s'ils intègrent des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol des nouveaux bâtiments :

| Emprise au sol de plus de 700 m ² | Emprise au sol comprise entre 500 et 700m ² |
|---|--|
| 500 m ² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire). | 200 m ² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire). |

Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

Sur la commune de Soorts Hossegor, ces réalisations devront être cohérentes avec le Site Patrimonial Remarquable.

En zone AU, cette règle est régie par les OAP à vocation économique.

Pour les constructions et installations à vocation économique ou d'équipements publics, la construction de nouveaux bâtiments-tout projet est autorisée uniquement s'il intègre des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol des nouveaux bâtiments (à calculer par bâtiment) :

| Emprise au sol des nouveaux bâtiments compris entre 500 et 700m ² | Emprise au sol des nouvelles constructions de plus comprises entre 700 m ² et 1500 m ² | Emprise au sol des nouvelles constructions de plus de 1500 m ² |
|--|---|--|
| 200 m ² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire). | 500 m ² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire). | 30% minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire). |

A11 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

ESPACES NON IMPERMEABILISES

| Localisation | Objectif |
|-----------------|---|
| Zones U MACS | <ul style="list-style-type: none"> Clarifier le cas des ZAE et ZACOM pour les espaces de pleine terre car il était difficile de savoir quelle règle s'appliquait entre la disposition générale (50% des espaces libres restants, page 92) ou celle évoquée dans les secteurs à vocation économique ou commerciale (15% d'espace de pleine terre, page 99). Les secteurs d'application (résidentiel/mixte OU économique/commercial) sont cités dans les titres des différentes sous-parties et les dispositions relatives aux secteurs économiques/commerciaux sont placés au début plutôt qu'à la fin de la partie 5. Préciser les modalités d'application de la disposition générale, notamment quand le projet se situe à cheval sur une zone U et une zone N. Le terme "assiette de projet" crée une confusion en laissant penser que l'espace de pleine terre existant en zone Naturelle suffirait pour répondre à l'exigence à l'échelle de l'emprise foncière du projet, ce qui n'est pas le cas. |

Avant Après

5.1- ESPACES NON IMPERMÉABILISÉS

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

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

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre par assiette de projet est de :

- 10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non réglementée,
- 50% des espaces libres restants dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine terre pourront être majorées, conformément :

- Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
- Aux dispositions générales du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

5.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES DES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé pour certains secteurs la conservation en espace de pleine terre :

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

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

Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre sur l'assiette de projet est de :

- 10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non réglementée,
- 50% des espaces libres restants* dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.

Modalité d'application

- * L'espace libre restant s'entend comme la surface restante après soustraction de l'emprise au sol maximale autorisée (ESPACE LIBRE RESTANT = SURFACE DE L'ASSIETTE DU PROJET – EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISEE)
- * Quand l'assiette du projet se situe à cheval sur une zone Urbaine et Naturelle, l'espace de pleine terre doit être respecté sur la zone U.

ESPACES NON IMPERMEABILISES – REGLES PARTICULIERES

| Localisation | Objectif |
|---------------------|--|
| Zones U MACS | Préciser pour règles particulières instaurées dans certaines communes pour les espaces non imperméabilisés que cette disposition s'applique à la totalité de la parcelle, et non sur les espaces libres restants (comme évoqué dans la disposition générale). |
| Zone U Capbreton | Recommander, uniquement pour les taux d'EPT supérieurs ou égal à 40%, que la part d'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et située majoritairement en fond de parcelle (au moins à 50%). |
| Zone U Seignosse | Rectifier une erreur lors de la prise en compte de l'avis de la commune sur le projet de PLUI arrêté : la règle particulière souhaitée (45% d'espace de pleine terre pour les emprises au sol égales ou inférieures à 30%) ne précise pas la règle générale pour certaines emprises au sol mais s'y substitue. Pour les autres emprises, les espaces non imperméabilisés sont, de fait, non réglementés. |
| Zone U Soustons | Rectifier les secteurs de densité concernés par la règle de 45% d'espace de pleine terre : pour être cohérent avec les emprises au sol applicables sur la commune (notamment de 60% et 80%), il est proposé d'imposer un espace non imperméabilisé de 45% aux secteurs où s'applique une emprise au sol inférieure à 80% (la commune n'ayant pas de secteurs où une emprise au sol de 70% s'applique). |

Avant Après

La règle relative aux espaces de pleine terre peut varier dans certaines communes selon les règles d'emprise au sol ou des secteurs spécifiques :

| Communes | Secteur d'application | REGLES PARTICULIERES |
|---------------------------------------|--|--|
| Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse | emprise au sol de 30% | taux minimal de 50% d'espace de pleine terre |
| | emprise au sol de 40% | taux minimal de 40% d'espace de pleine terre |
| | emprise au sol de 60% | taux minimal de 20% d'espace de pleine terre |
| Moliets | quartier résidentiel de Maa | taux minimal de 40% d'espace de pleine terre |
| Seignosse | emprise au sol inférieure ou égale à 30% | taux minimal de 45% d'espace de pleine terre |
| Soustons | emprise au sol inférieure à 70%. | taux minimal de 45% d'espace de pleine terre |

Pour les autres catégories d'emprise au sol, c'est la règle générale qui s'applique.

Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre ~~peut varier~~ selon ~~les règles d'emprise au sol ou~~ des secteurs spécifiques :

| | Secteur d'application | REGLES PARTICULIERES |
|---------------------------------------|---|---|
| Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse | emprise au sol de 30% | Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle |
| | emprise au sol de 40% | Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle |
| | emprise au sol de 60% autres emprises au sol | Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre Règle générale |
| Moliets | quartier résidentiel de Maa | Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre |
| | autres emprises au sol | Règle générale |
| Seignosse | emprise au sol inférieure ou égale à 30% | Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre |
| | emprise au sol supérieure à 30% | Non réglementé |
| Soustons | emprise au sol inférieure à 70% ou égale à 80% | taux minimal de 45% d'espace de pleine terre |
| | autres emprises au sol | Règle générale |

Modalité d'application
La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants)

~~Pour les autres catégories d'emprise au sol, c'est la règle générale qui s'applique.~~

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

| | |
|-------------------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zones U MACS | Garantir la pérennité des plantations exigées en précisant que tout arbre détruit pour des raisons sanitaires devra être replanté. |
| Zones U Saint Vincent de Tyrosse | Renforcer les exigences en terme de végétalisation des espaces libres (en complément de celles existantes sur les espaces de stationnement) en passant de « non réglementé » à 1 arbre par tranche de 200m ² de surface libre. |

Avant

5.2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

CF illustrations et définitions dans lexique

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

| | Non réglementé | 1 arbre de haute tige par tranche de 500m ² de surface libre | 1 arbre de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre | 2 arbres de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre | 1 arbre de haute tige pour 60m ² de surface de pleine terre |
|--------------------------|----------------|---|---|--|--|
| Angresse | | | | | |
| Azur | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | |
| Capbreton | | | | | |
| Josse | | | | | |
| Labenne | | | | | |
| Magescq | | | | | |
| Messanges | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | |
| Orx | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | |
| Saubion | | | | | |
| Saubrigues | | | | | |
| Saubusse | | | | | |
| Seignosse | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | |
| Soustons | | | | | |
| Tosse | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | |

Après

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

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.

A) Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

| | Non réglementé | 1 arbre de haute tige par tranche de 500m ² de surface libre | 1 arbre de haute tige par tranche de 200m ² de surface libre | 1 arbre de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre | 2 arbres de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre | 1 arbre de haute tige pour 60m ² de surface de pleine terre |
|--------------------------|----------------|---|---|---|--|--|
| Angresse | | | | | | |
| Azur | | | | | | |
| Benesse-Maremne | | | | | | |
| Capbreton | | | | | | |
| Josse | | | | | | |
| Labenne | | | | | | |
| Magescq | | | | | | |
| Messanges | | | | | | |
| Moliets-et-Maa | | | | | | |
| Orx | | | | | | |
| Saint-Geours-de-Maremne | | | | | | |
| Saint-Jean-de-Marsacq | | | | | | |
| Saint-Martin-de-Hinx | | | | | | |
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | | | | | |
| Sainte-Marie-de-Gosse | | | | | | |
| Saubion | | | | | | |
| Saubrigues | | | | | | |
| Saubusse | | | | | | |
| Seignosse | | | | | | |
| Soorts-Hossegor | | | | | | |
| Soustons | | | | | | |
| Tosse | | | | | | |
| Vieux-Boucau-les-Bains | | | | | | |

VEGETALISATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT

| Localisation | Objectif |
|---------------|--|
| Zones U, MACS | <ul style="list-style-type: none"> Préciser les modalités d'application de la règle (comptabilisation du nombre d'arbres exigées, dispositif complémentaire au reste des espaces libres) Regrouper les dispositions relatives aux plantations sur les espaces de stationnement (B) avec celles relatives aux espaces libres (A). |

Avant Après

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

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

Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas. Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

Règles particulières

Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques, sauf sur la commune de Soorts Hossegor.

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

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

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

Modalité d'application

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



ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – REGLES PARTICULIERES

| | |
|----------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Zones U Benesse Marenne | Afin d'accompagner qualitativement la réalisation d'opération de densification au sein du tissu urbain, imposer la réalisation d'espaces communs. |

Avant **Après**

Règles particulières :

| | Type d'opération d'aménagement | Secteur d'application | Règles d'espaces libres/plantations |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| Angresse et Soustons | au moins 5 logements | Zone U, résidentielle ou mixte | au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. |

| | Type d'opération d'aménagement | Secteur d'application | Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations |
|--|---|--------------------------------|---|
| Angresse, Soustons et Benesse-Marenne | au moins à partir de 5 logements | Zone U, résidentielle ou mixte | 25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. |

A12 – STATIONNEMENT

| Localisation | Objectif |
|---------------------------|--|
| Zone U MACS | Intégrer les obligations en matière de performance environnementale prévues par l'article 47 de la loi Energie-Climat du 9 novembre 2019, qui s'appliquent déjà aux demandes d'autorisation déposées à compter de la publication de ladite loi, pour les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public créant plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol (article L.111-18-1 du code de l'urbanisme). |
| Zone U Soorts Hossegor | Reformuler la règle particulière concernant Soorts Hossegor concernant les places de stationnement supplémentaires exigées en cas d'extension, de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination, qui prêtait à interprétations |

Avant **Après**

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives (CF règles particulières page suivante)

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

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

Règles particulières

Cette règle générale relative aux constructions neuves peut être majorée dans certaines communes ou minorée dans les centres urbains denses ou assorties de règles qualitatives (CF règles particulières page suivante)

Sur la commune de Soorts Hossegor, des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles. Dans le cadre d'extension du logement:

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

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



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Zones U | <ul style="list-style-type: none"> • Capbreton : afin d’anticiper les effets de la forte densification du tissu urbain, exiger 2 places/logement (règle générale) plutôt qu’1 seule (au regard du risque de report du stationnement sur le domaine public) et accentuer les exigences en matière de stationnement vélo. • Magescq : afin d’anticiper les effets de la forte densification du centre bourg, exiger 2 places/logement (au regard du risque de report du stationnement sur le domaine public) et accentuer les exigences en matière de stationnement des visiteurs • Soorts Hossegor : réglementer le nouveau secteur régi par une emprise au sol de 35%, créé dans le cadre de la modification simplifiée. • Vieux Boucau : supprimer la disposition concernant les projets comportant un seul logement (qui devait déjà l’être dans le dossier d’approbation du PLUI) la règle générale s’applique dans ce cas. |

Avant Après

| Règles particulières | | |
|----------------------|----------------------------------|---|
| HABITAT | Secteur d'application* | REGLES PARTICULIERES |
| Angresse | Zone U | 3 places de stationnement minimum sont exigées par logement. |
| Capbreton | emprises au sol de 60% et de 40% | <ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement • 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s’applique pas pour les logements sociaux). • pour les opérations d’aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. |
| Magescq | emprise au sol non réglementée | <ul style="list-style-type: none"> • Logements de surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² : pas d’obligation dans le cas général. • Logements de surface de plancher est supérieure à 50 m² : 1 place par logement dans le cas général. |

| | | |
|-----------------|----------------------------------|---|
| Soorts-Hossegor | emprises au sol de 20% et de 30% | les constructions à usage d’habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l’emprise du bâtiment. |
| | emprise au sol de 50% | les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain |

| | | |
|------------------------|-----------------------|--|
| Vieux-Boucau-les-Bains | Non réglementée | le stationnement est non réglementé. |
| | emprise au sol de 80% | pour les constructions nouvelles comprenant plus d’1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d’un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement. |
| | emprise au sol de 60% | les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique. |

| Règles particulières | | |
|----------------------|---------------------------------------|---|
| HABITAT | Secteur d'application* | REGLES PARTICULIERES |
| Angresse | Zone U | 3 places de stationnement minimum sont exigées par logement. |
| Capbreton | emprises au sol de 60% et de 40% | <ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement • 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s’applique pas pour les logements sociaux). • pour les opérations d’aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé. |
| Capbreton | Zone U | Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées |
| Magescq | emprise au sol non réglementée Zone U | <ul style="list-style-type: none"> • Logements de surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² : pas d’obligation dans le cas général. • Logements de surface de plancher est supérieure à 50 m² : 1 place par logement dans le cas général. La règle générale relative au stationnement s’applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements. |

| | | |
|-----------------|----------------------------------|---|
| Soorts-Hossegor | emprises au sol de 20% et de 30% | Les constructions à usage d’habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l’emprise du bâtiment. |
| | emprise au sol de 35% et 50% | les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain |

| | | |
|-------------------|-----------------------|--|
| Vieux-Boucau-les- | Non réglementée | le stationnement est non réglementé. |
| | emprise au sol de 80% | pour les constructions nouvelles comprenant plus d’1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d’un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement. |

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation | Objectif |
| Zones U MACS | Préciser que la règle s'applique pour les emplacements HLL et les mobil homes |
| Zones U Soustons | Encourager l'implantation de commerces et de restaurants dans la centralité urbaine en les exonérant d'aménager des places de stationnement. |
| Zone U Soorts Hossegor | Supprimer certaines dispositions inscrites comme règles particulières alors qu'il s'agit des dispositions générales applicables aux 23 communes. |

Avant **Après**

- Hébergement hôtelier et touristique :

- dans le cas de projet hôtelier, une place de stationnement par chambre est exigée
- dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs, une place de stationnement par emplacement est exigée
- dans les Parcs Résidentiels de Loisirs, 1 place visiteur supplémentaire est exigée pour 6 emplacements

- Hébergement hôtelier et touristique :

- dans le cas de projet hôtelier, une place de stationnement par chambre est exigée
- dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs **ou de mobil-homes**, une place de stationnement par emplacement est exigée
- dans les Parcs Résidentiels de Loisirs, 1 place visiteur supplémentaire est exigée pour 6 emplacements

Règles particulières

- Sur les communes de Benesse Maremne, Capbreton, Moliets et Maa, Seignosse, Soorts Hossegor et Tosse, les activités de commerces de détails et de restauration ne sont pas réglementées en terme de stationnement dans les zones de mixité renforcée ou les linéaires commerciaux matérialisés dans le document graphique n°3.2.2.

- Sur les communes de Benesse Maremne, Capbreton, Moliets et Maa, Seignosse, Soorts Hossegor, Tosse **et Soustons** les activités de commerces de détails et de restauration ne sont pas réglementées en terme de stationnement dans les zones de mixité renforcée ou les linéaires commerciaux matérialisés dans le document graphique n°3.2.2.

| Règles de stationnement pour les autres usages | Bureaux et professions libérales au sein des zones sur lesquelles l'emprise au sol est égale ou inférieure à 30% | Etablissements hôteliers | Commerces et bureaux | Salles de spectacle, salles polyvalentes ou sportives |
|---|--|---|--|---|
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | 1 place pour 20 m ² de surface de plancher | 2 places pour 60 m ² de surface de plancher | |
| Soorts-Hossegor | 1 place pour 20m ² de plancher | 1 place par chambre | Surface au moins égale 60% de la surface de plancher | 1 place de stationnement pour 5 spectateurs |
| Soorts-Hossegor pour le secteur soumis à 47% d'emprise au sol | | | Surface au moins égale 30 % de la surface de plancher | |

| Règles de stationnement pour les autres usages | Bureaux et professions libérales au sein des zones sur lesquelles l'emprise au sol est égale ou inférieure à 30% | Etablissements hôteliers | Commerces et bureaux | Salles de spectacle, salles polyvalentes ou sportives |
|---|--|---|---|---|
| Saint-Vincent-de-Tyrosse | | 1 place pour 20 m ² de surface de plancher | 2 places pour 60 m ² de surface de plancher | |
| Soorts-Hossegor | 1 place pour 20m ² de plancher | 1 place par chambre | Surface au moins égale 60% de la surface de plancher. La règle générale s'applique | 1 place de stationnement pour 5 spectateurs |
| Soorts-Hossegor pour le secteur soumis à 47% d'emprise au sol | | | Surface au moins égale 30 % de la surface de plancher | |



A13 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

| Localisation | Objectif |
|----------------------------|--|
| Zone U Soustons | ACCES Anticiper les impacts des divisions parcellaires en renforçant les exigences en terme d'accès dès la création d'un logement. |

Avant

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

Après

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

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

A14 – MISE A JOUR DES ANNEXES DU REGLEMENT DU PLUI

| Localisation | Objectif |
|-------------------------|---|
| Vieux Boucau | <ul style="list-style-type: none"> Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : assortir certains bâtis repérés de prescriptions architecturales issues du PLU et supprimer l'identification d'un bâti (parcelle n°AL0259) puisqu'un permis de démolir a été accordé en 2010. Insérer des prescriptions relatives à l'aménagement des terrasses commerciales, telles qu'existantes dans le précédent PLU. Ces dispositions visent à mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager, à assurer l'accessibilité et la sécurité de tous les usagers de l'espace public et à améliorer le cadre de vie par une harmonisation de l'occupation du domaine public. |



Avant (Vieux Boucau)

| | | | | | |
|------------------------|--------|--------------|------------------------|--------------------------------|--------------|
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0144 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0391 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AI0006 | INACCESSIBLE | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0345 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0211 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0018 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0111 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0309 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0233 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0297 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0336 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0325 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0268 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0187 | INACCESSIBLE |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0259 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0016 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0402 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0014 | INACCESSIBLE |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0145 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0017 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0017 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0013 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0010 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0007 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0009 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0005 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0167 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 39 rue de la plage (ex AN0216) | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0152 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0189 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0206 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0129 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0292 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0178 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0006 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN063 et AN0064 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0109 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0168 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0002 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0170 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0002 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0166 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0013 | INACCESSIBLE | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0161 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0121 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0162 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0120 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0083 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0117 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0313 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0065 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0299 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0174 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0300 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0068 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0322 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0070 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0287 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0022 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 2 rue de la gare (ex AL0138) | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0036 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0140 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0293 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0072 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0333 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0071 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0076 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0088 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0428 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0390 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0034 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0361 | |

Après (Vieux Boucau)

| | | | | | |
|------------------------|--------|----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------|
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0144 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0391 | préconisations |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AI0008 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0345 | préconisations |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0211 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0018 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK224 | Repérage issu du PLU | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0309 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0111 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0287 | préconisations |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0233 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0325 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0338 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0187 | INACCESSIBLE |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0288 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0016 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0359 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0014 | INACCESSIBLE |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0402 | préconisations | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0017 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0145 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0013 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0017 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0007 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0010 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0005 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0009 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 39 rue de la plage (ex AN0216) | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0167 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0189 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0152 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0129 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0206 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0178 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0292 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN063 et AN0064 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0006 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0168 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0109 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0170 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0002 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0166 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0002 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0161 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0013 | INACCESSIBLE | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0162 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0121 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0083 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0120 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0313 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0117 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0299 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0065 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0300 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0174 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0322 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0068 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0287 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0070 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 2 rue de la gare (ex AL0138) | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0022 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0140 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0036 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0072 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0293 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0071 | |
| VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0333 | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0076 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0088 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0428 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0390 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0034 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0361 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0391 | préconisations |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0345 | préconisations |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0018 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0309 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0287 | préconisations |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0325 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0187 | INACCESSIBLE |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0016 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0014 | INACCESSIBLE |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0017 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0013 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0007 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0005 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 39 rue de la plage (ex AN0216) | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0189 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AP0129 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0178 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN063 et AN0064 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0168 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0170 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0166 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0161 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AO0162 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AN0083 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0313 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0299 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0300 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0322 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0287 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | 2 rue de la gare (ex AL0138) | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0140 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0072 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0071 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0076 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AL0088 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0428 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0390 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0034 | |
| | | | VIEUX BOUCAU-LES-BAINS | AK0361 | préconisations |



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Tosse | Recensement du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : joindre un atlas photographique, actualiser les fiches sur les bâtis patrimoniaux à protéger en fonction des nouvelles identifications (7 bâtis supplémentaires) et mettre à jour les références cadastrales (3 bâtiments) |

Avant Après

| | | |
|-------|--------|--------------------|
| TOSSE | AS0091 | ds demande commune |
| TOSSE | AS0088 | |
| TOSSE | AS0163 | |
| TOSSE | AR0118 | |
| TOSSE | AB0370 | |
| TOSSE | AV0053 | |
| TOSSE | AT0124 | |
| TOSSE | AT0069 | |
| TOSSE | AT0001 | |
| TOSSE | AV0050 | |
| TOSSE | AC0057 | |
| TOSSE | AC0056 | |
| TOSSE | AC0052 | maison de 1870 |
| TOSSE | AC0056 | |
| TOSSE | AC0072 | |
| TOSSE | AC0081 | |
| TOSSE | AV0002 | |
| TOSSE | AV0006 | |
| TOSSE | AV0060 | maison de 1850 |
| TOSSE | AD0139 | |
| TOSSE | AD0099 | |
| TOSSE | AT0017 | |
| TOSSE | AT0033 | maison de 1880 |
| TOSSE | AD0106 | |
| TOSSE | AI0258 | |
| TOSSE | AE0054 | |
| TOSSE | AE0058 | |
| TOSSE | AI0218 | |
| TOSSE | AI0107 | |
| TOSSE | AK0003 | |
| TOSSE | AI0094 | |
| TOSSE | AI0090 | |
| TOSSE | AI0090 | |

| | | |
|-------|--------|-----------------|
| TOSSE | AS0091 | |
| TOSSE | AS0088 | |
| TOSSE | AS0163 | |
| TOSSE | AR0118 | |
| TOSSE | AB0370 | |
| TOSSE | AV0053 | |
| TOSSE | AT0124 | |
| TOSSE | AT0069 | |
| TOSSE | AT0001 | |
| TOSSE | AV0050 | |
| TOSSE | AC0088 | Ancienne AC0057 |
| TOSSE | AC0086 | Ancienne AC0056 |
| TOSSE | AC0052 | maison de 1870 |
| TOSSE | AC0086 | Ancienne AC0056 |
| TOSSE | AC0072 | |
| TOSSE | AC0081 | |
| TOSSE | AV0002 | |
| TOSSE | AV0006 | |
| TOSSE | AV0060 | maison de 1850 |
| TOSSE | AD0139 | |
| TOSSE | AD0099 | |
| TOSSE | AT0017 | |
| TOSSE | AT0033 | maison de 1880 |
| TOSSE | AD0452 | Ancienne AD0106 |
| TOSSE | AI0258 | |
| TOSSE | AE0082 | Ancienne AE0054 |
| TOSSE | AE0058 | |
| TOSSE | AI0218 | |
| TOSSE | AI0107 | |
| TOSSE | AK0003 | |
| TOSSE | AI0094 | |
| TOSSE | AI0090 | |
| TOSSE | AI0120 | |
| TOSSE | AN0026 | |
| TOSSE | AN0101 | |
| TOSSE | AI0006 | |
| TOSSE | AI0005 | |
| TOSSE | AI0505 | |
| TOSSE | AI0061 | |

B. PROCÉDER A DES AJUSTEMENTS SUR DES SECTEURS DE PROJETS (OAP)

C1 - CREATION OU MODIFICATION DU PHASAGE DES OAP

| Localisation | Objectif |
|------------------------|---|
| Benesse Maremne | Maîtriser le rythme de développement de la commune en introduisant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : l'OAP n°2 sera urbanisée à compter de 2023 |

Avant *Après*

| | |
|---------------------|---|
| 1/Echéancier | L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs |
|---------------------|---|

| | |
|---------------------|---|
| 1/Echéancier | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</p> <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A court/moyen terme pour les OAP n° 1 et 3 sur la période 2020-2030. - À partir de 2023 pour l'OAP n°2 |
|---------------------|---|

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Orx | Maîtriser le rythme de développement de la commune en précisant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation pour les OAP n°2 et n°3 |

Avant *Après*

| | |
|---------------------|--|
| 1/Echéancier | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :</p> <p>Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1</p> <p>Non réglementé pour les OAP n°2, n°3</p> |
|---------------------|--|

| | |
|---------------------|--|
| 1/Echéancier | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :</p> <p>Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 délimitée à l'OAP n°1 pourront démarrer après achèvement à 70% de l'opération n°1</p> <p>Non réglementé pour les OAP n°2, n°3</p> <p>L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.</p> |
|---------------------|--|



| Localisation | Objectif |
|----------------------|---|
| Saint Martin de Hinx | <p>Modifier l'ordre de priorité des OAP : 1 et 2 puis 3 et 4.</p> <p>L'implantation prochaine d'un futur supermarché à l'entrée du village, face à l'OAP n°1, nécessitera un aménagement sécurisé commun sous forme de giratoire afin de desservir les 2 projets de part de d'autre de la RD12. Une même temporalité doit donc être adoptée pour ces 2 projets, à court terme, avant 2025 (alors que l'échéancier initial prévoyait une réalisation de l'OAP n°1 en 2025). Afin de limiter les impacts sur la STEP, dans l'attente de ses travaux d'extension, l'urbanisation de l'OAP n°4 est reportée en 2025.</p> |

Avant **Après**

| | |
|--------------|--|
| 1/Echéancier | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs :</p> <p>OAP n°2 et n°4 : à court terme avant 2025</p> <p>OAP n°1 et n°3 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration</p> |
|--------------|--|

| | |
|--------------|--|
| 1/Echéancier | <p>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs :</p> <p>OAP n°2 et n°4 OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025</p> <p>OAP n°1 et n°3 OAP n°3 et n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration</p> |
|--------------|--|

C2 – RECTIFIER DES ERREURS MATERIELLES

| Localisation | Objectif |
|-------------------|---|
| Capbreton OAP1 | Risques <ul style="list-style-type: none"> • Pour davantage de lisibilité, les éléments relatifs aux risques connus sont rappelés (érosion du trait de côte, risques littoraux) • Rappeler les dispositions générales du règlement en zone U concernant la prise en compte des risques littoraux • Rectifier une erreur matérielle concernant l'érosion du trait dont le tracé correspond à la projection du trait de côte à échéance 100 ans (conformément au PPRL en cours d'élaboration et au document graphique du PLUI). |



C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. Par ailleurs, les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.

- Dans les secteurs de l'OAP n°1 soumis à des risques d'érosion trait de côte à 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;
 1. En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
 2. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau en cours d'élaboration, les hauteurs de plancher à prendre en compte dans les projets doivent être supérieures ou égales au niveau mentionné sur la cartographie jointe en annexe du règlement du PLUi.
- Pour l'OAP n°1 : le trait de côte ~~2060~~ 2100 et le risque de submersion marine devra être respecté prise en compte dans l'aménagement du site.
- Par ailleurs Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.

| Localisation | Objectif |
|-------------------|--|
| Capbreton OAP1 | Clarifier le schéma d'aménagement du front de mer qui privilégie une intensification urbaine réfléchie à l'échelle de l'îlot (et non à la parcelle) avec une simulation quant à l'implantation des futurs bâtiments sur chaque îlot : modification des éléments de légende sur la simulation bâti et l'intensification urbaine |

Avant **Après**

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- ∨ Perspective paysagère à valoriser
- Simulation bâti

Figurés linéaires

- Front bâti
- Limite hauteur / principe d'épannelage
- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- ← Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Périmètre de l'OAP
- Secteurs PAPAG

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- ∨ Perspective paysagère à valoriser

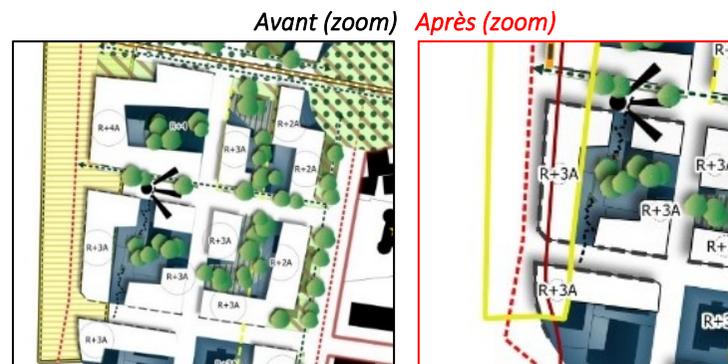
Figurés linéaires

- Front bâti
- Limite hauteur / principe d'épannelage
- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- ← Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Perméabilité bâti
- Front bâti
- Aléa recul du trait de côte à 100 ans

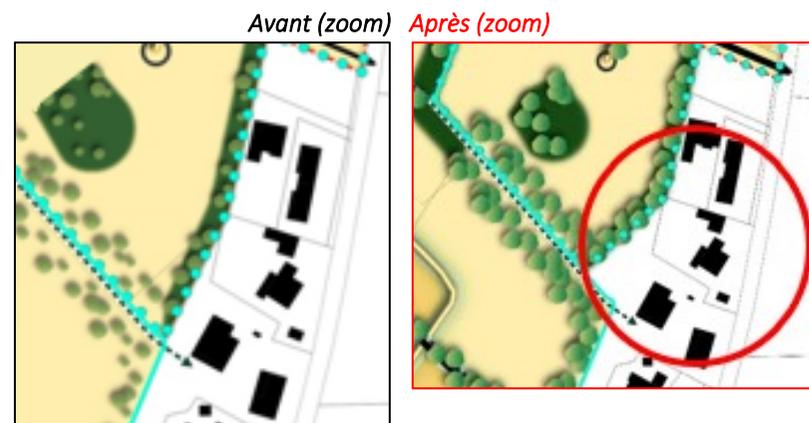
Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Secteur "gelé" (PAPAG)

| Localisation | Objectif |
|-------------------|---|
| Capbreton OAP1 | Clarifier le schéma d'aménagement du front de mer qui est concerné par un PAPAG : pour davantage de lisibilité, le PAPAG apparaîtra au 1 ^{er} plan, et non en arrière-plan (sous les bâtis existants). |

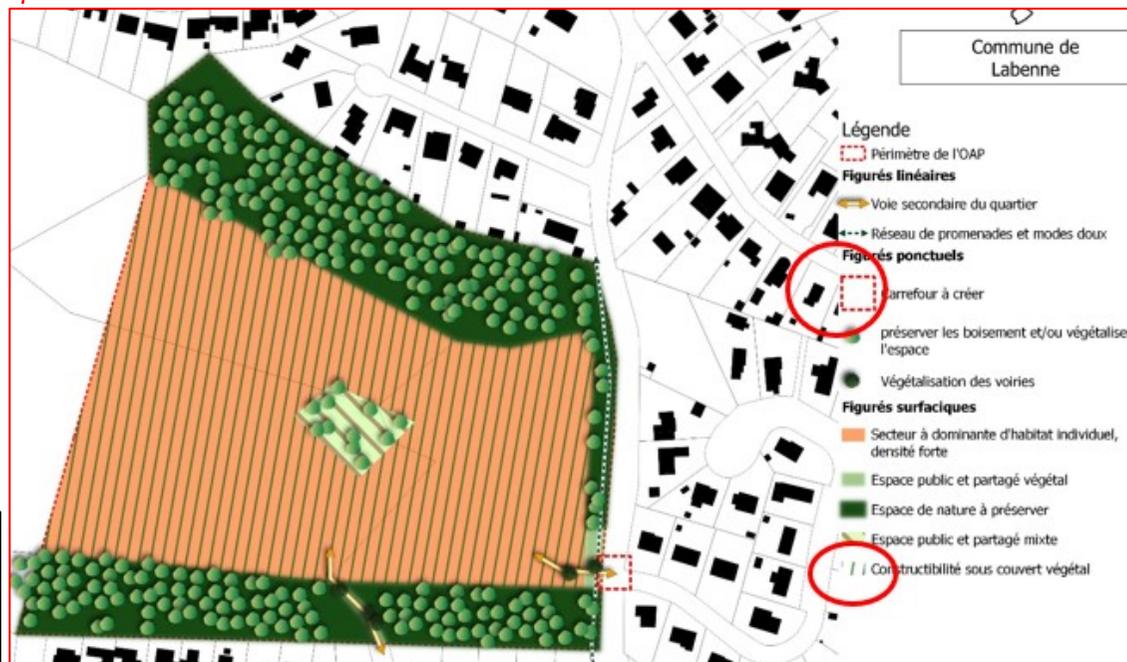


| Localisation | Objectif |
|------------------|--|
| Labenne OAP 4 | Revoir la délimitation de l'OAP qui empiète sur un fond de jardin appartenant à la parcelle mitoyenne (environ 500 m ²). Cette modification n'entraîne pas une réduction des droits à construire sur le périmètre de l'OAP, un boisement étant à préserver sur ce secteur. |



| Localisation | Objectif |
|------------------|---|
| Labenne OAP 6 | Dans la légende du schéma d'aménagement, retrouver les éléments représentés dans le projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire du 11 juillet 2019 et qui ont disparus dans la formalisation du dossier d'approbation présenté au conseil communautaire du 27 février 2020 : carrefour à créer à rajouter dans la légende et constructions sous couvert boisé (présent dans la légende mais illisible dans le schéma). |

Avant version arrêté *Après*



Avant version approbation

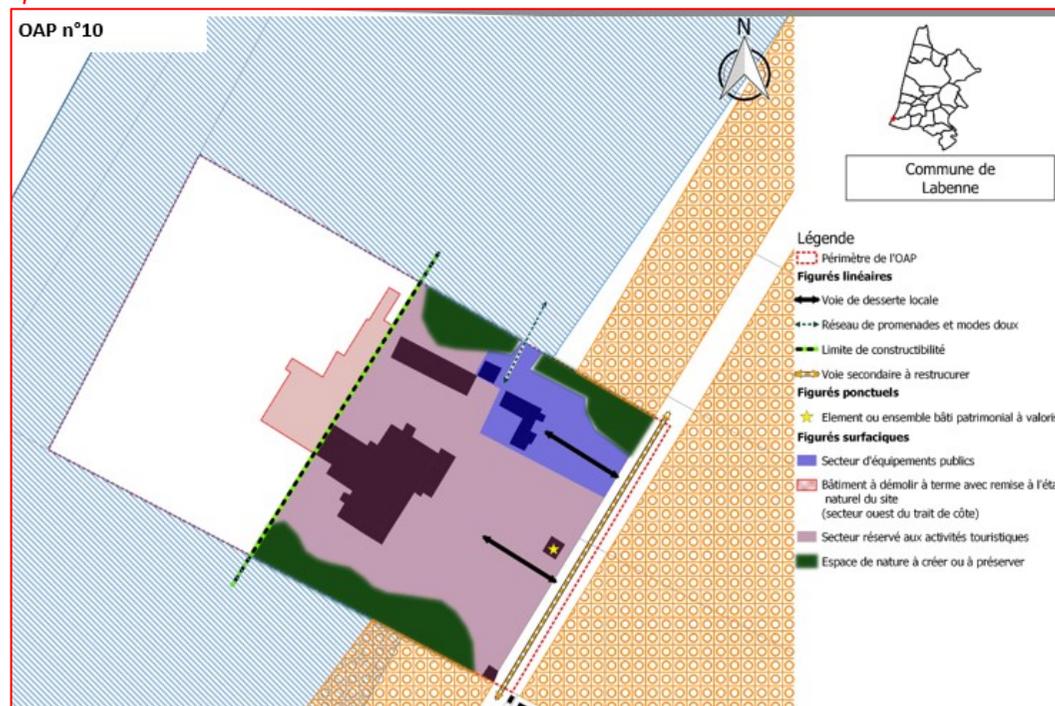
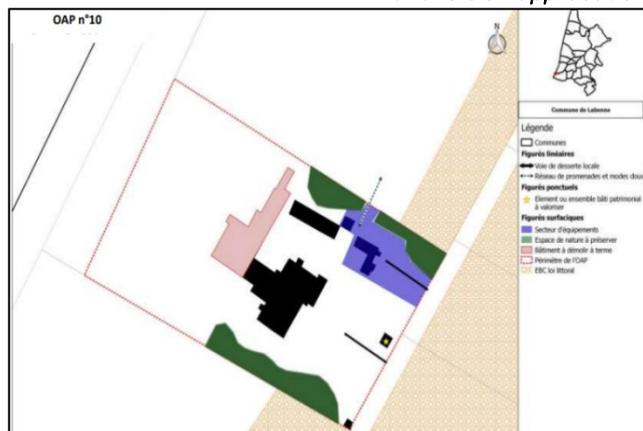


| Localisation | Objectif |
|-------------------|--|
| Labenne OAP 10 | <ul style="list-style-type: none"> Dans le schéma d'aménagement, retrouver les éléments représentés dans le projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire du 11 juillet 2019 et qui ont disparus dans la formalisation du dossier d'approbation présenté au conseil communautaire du 27 février 2020 : secteur réservé aux activités touristiques, emprise foncière constructible, bâtiment à démolir avec remise à l'état naturel, érosion du trait de côte, aménagement de la voirie. Préciser que les équipements à réaliser sur la partie Nord Est seront publics |

Avant version arrêté **Après**



Avant version approbation



| Localisation | Objectif |
|------------------|---|
| Moliets OAP 6 | <ul style="list-style-type: none"> Rectifier une erreur matérielle concernant le calcul de la densité souhaitée de logements : la surface de l'OAP s'élevant à plus de 6 ha et la densité brute étant estimée à 4 logements par ha, environ 45 logements sont autorisés (non 30) Rectifier la légende de l'OAP qui fait référence trop précisément à un porteur de projet (Starck) et à une densité très faible (5 logements/ha) : préciser uniquement le type d'habitat attendu (individuel, Lodges) |

Avant Après

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, projet starck densité faible (5 lgt/ha)
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Périmètre de l'OAP

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel : habitat de type "Lodges"
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

| | |
|---------------------|--|
| Nbre de lgts estimé | OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5 : Environ 25 logements OAP n°6 : Environ 30 logements |
|---------------------|--|

| | |
|---------------------|--|
| Nbre de lgts estimé | OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 45 logements OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5 : Environ 25 logements OAP n°6 : Environ 30 45 logements |
|---------------------|--|

| | |
|----------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Soorts Hossegor OAP1 | Réintégrer la zone humide apparaissant dans l'étude sur les zones humides (annexée au rapport de présentation) mais qui a été oubliée depuis l'arrêt du projet de PLUI. |

Avant *Après*



| | |
|------------------|--|
| Localisation | Objectif |
| Vieux Boucau OAP | <p>MIXITE FONCTIONNELLE</p> <p>Autoriser l'hébergement hôtelier et touristique pour ne pas compromettre l'activité existant actuellement sur certains sites (colonies de vacances). A travers les OAP, il s'agit d'anticiper les éventuelles mutations vers d'autres usages qui pourraient intervenir dans l'avenir en encadrant les destinations futures, sans remettre en cause l'usage actuel.</p> |

Avant

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 6 8 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

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

Après

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 6 8 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public **sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social**. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

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

| Localisation | Objectif |
|----------------------------|--|
| Vieux Boucau OAP 5 et 6 | Rectifier les incohérences relatives aux espaces boisés à préserver ou à créer d'une surface de 1.3 ha pour les 2 OAP alors que les emprises totales des OAP s'élèvent respectivement à 0.6 ha et 1.6 ha. Une proportion minimale de 30% d'espaces boisés sera préservée ou créée. |

Avant **Après**

| Surface OAP | verts et/ou boisés |
|------------------|--|
| OAP n°4 : 5,6 ha | dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |
| OAP n°5 : 0,6 ha | dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |
| OAP n°6 : 1,6 ha | dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |

| Surface OAP | verts et/ou boisés |
|------------------|---|
| OAP n°4 : 5,6 ha | dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |
| OAP n°5 : 0,6 ha | dont env. 1,3 ha 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |
| OAP n°6 : 1,6 ha | dont env. 1,3 ha 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés |

| Localisation | Objectif |
|-------------------------------------|--|
| OAP économie/ zones de proximité | <p>DESTINATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> Préciser que le commerce de plus de 1000m² est autorisé dans la ZACOM, conformément à celle présente sur la commune de Messanges, matérialisée dans le document graphique 3.2.2. Clarifier le cas des commerces supérieurs à 300m² : dans la rédaction initiale, seuls ceux inférieurs à 300m² étaient explicitement réglementés (interdits), créant un doute en terme d'interprétation pour les autres types de commerces. |

Avant **Après**

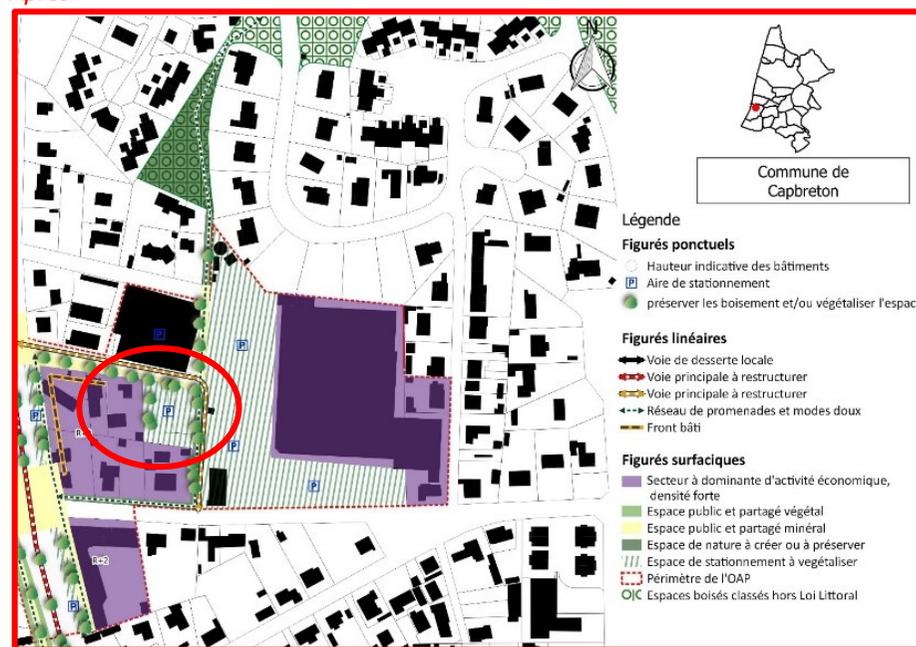
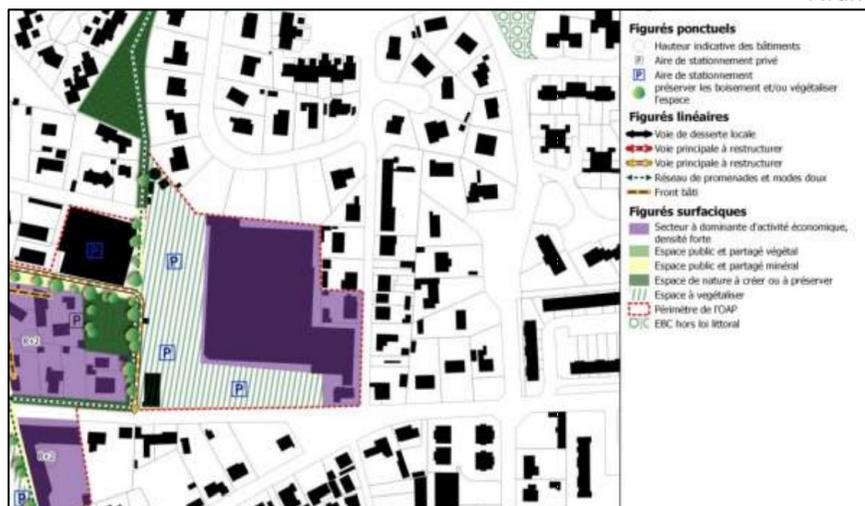
| Autorisé sous condition | Interdit |
|--|--|
| <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. | <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente Hébergement hôtelier et touristique Cinéma |

| Autorisé sous condition | Interdit |
|--|--|
| <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation. <p>Commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres de «ZACOM» | <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerce de détail ou ensemble commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m² de surface de vente Hébergement hôtelier et touristique Cinéma |

C3 - ADAPTER LES OAP A L'EVOLUTION DU PROJET URBAIN

| Localisation | Objectif |
|---|---|
| Capbreton OAP économique Les Cigales | OAP n°2 relative au site Leclerc : rectifier des erreurs matérielles dans le schéma d'aménagement : repositionner vers l'Est un espace de stationnement localisé sur la future station de lavage. L'espace de nature à créer à cet endroit n'a plus sa raison d'être : le stationnement créé devra toutefois être végétalisé. |

Avant Après



| Localisation | Objectif |
|---|--|
| Capbreton OAP économique Les Cigales | TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES ET STATIONNEMENT Alléger les obligations d'espace de pleine terre de 30 à 25%, tout en prévoyant des nouvelles dispositions garantissant la perméabilité du stationnement (revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%). |

Avant

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

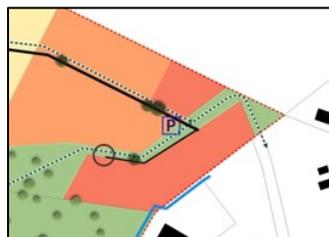
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la clientèle et des employés.
- Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5*5m pour les véhicules légers, ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Après

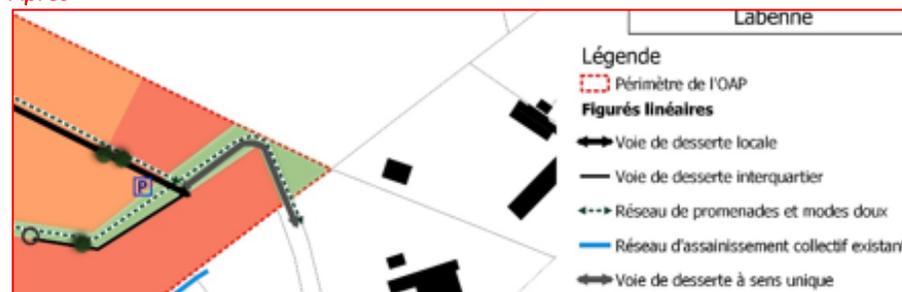
- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les espaces verts de pleine terre devront représenter au moins ~~30%~~ 25% de la superficie du terrain. Pour les sites intégrés au plan Patrimoine 3.2.7., leurs espaces en pleine terre devront représenter 60% de la superficie du terrain d'assiette.
- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Toute création de surface de stationnement devra comporter des places avec revêtement perméable et infiltrant à hauteur de 50%.

| Localisation | Objectif |
|------------------|--|
| Labenne OAP 7 | DESSERTE DU PROJET Sur le schéma d'aménagement, ajouter une desserte à sens unique, en complément de la voie verte au nord de l'OAP (le sens de circulation restant à préciser en phase opérationnelle). L'objectif est d'assurer la liaison avec la RD810 par le chemin existant propriété de la commune et ainsi répartir les flux de véhicules de la future opération de 80 logements |

Avant

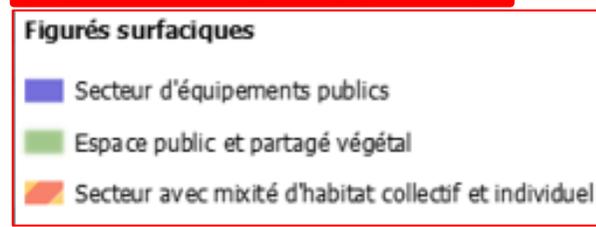
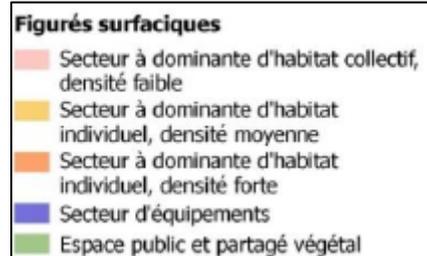


Après



| | |
|------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Magescq OAP 7 | <p>LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer l'obligation de 35% de logements sociaux, la compatibilité avec le PLH étant assuré au regard des logements locatifs sociaux déjà réalisés. • Préciser la densité maximale attendue de 50 logements (et non environ) et simplifier sa répartition spatiale (mixité souhaitée sans localisation précise) |

Avant Après



| | |
|--|--|
| Nbre de lgts estimé | OAP n°1 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 32 logements |
| <p>C. MIXITE SOCIALE</p> <p>35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et 2, répartis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% minimum de logements locatifs sociaux - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété. | |

| | |
|---|---|
| Nbre de lgts estimé | OAP n°1 : Environ 50 logements maximum OAP n°2 : Environ 32 logements |
| <p>C. MIXITE SOCIALE</p> <p>35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et 2 au sein du programme d'aménagement de l'OAP n°2, répartis de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20% minimum de logements locatifs sociaux - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété. | |

| | |
|------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Magescq OAP 7 | <p>DESSERTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmenter les attentes pour le stationnement vélo au regard de la proximité du centre-ville, 1 place par tranche de 4 logements étant insuffisant. Renforcer la sécurité concernant la desserte du projet (au regard du flux de circulation et de la proximité de l'école) en réduisant le nombre d'accès sur la RD (1 entrée et 1 sortie distinctes sont exigées), avec une desserte interne en sens unique devant pénaliser le moins possible la sécurisation du futur équipement public (avec un tracé en fond de parcelle à privilégier). |

Avant Après



Figurés linéaires

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

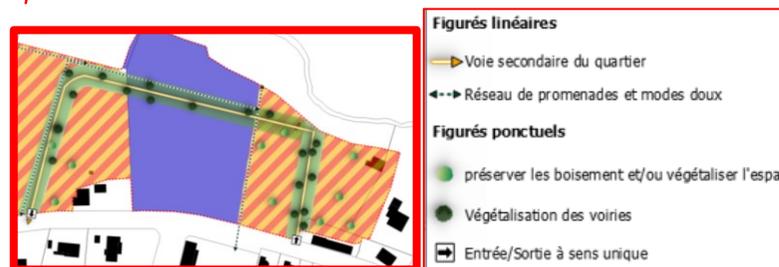
A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n° n°2 : la route de Grandmaison

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.



Figurés linéaires

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

Figurés ponctuels

- préservé les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée/Sortie à sens unique

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n° n°2 : la route de Grandmaison

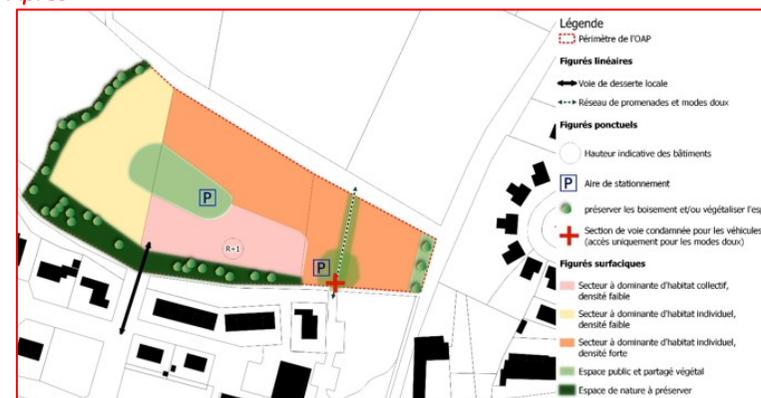
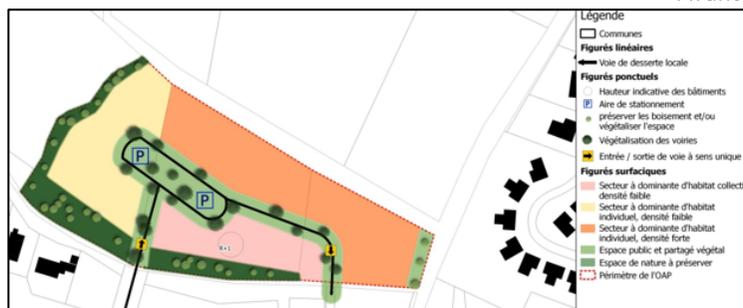
Dans le secteur d'OAP n°1 : le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Le tracé de la voie traversant l'espace d'équipement public garantira la sécurité de cet espace en maintenant, entre autre, une position en fond de périmètre d'OAP.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Sur le secteur de l'OAP n° 1 : 1 place de stationnement vélo est exigée par logement

| Localisation | Objectif |
|--------------------------------|---|
| Saint Jean de Marsacq OAP 1 | <p>DESSERTE DU PROJET</p> <ul style="list-style-type: none"> Remplacer sur le schéma d'aménagement la voie de desserte prévue à l'Est par une voie verte. Pour des questions de sécurité, il est préférable que les nouveaux flux automobiles générés ne transitent pas devant les commerces existants et que l'accès au giratoire de la RD12 se fasse par la route de Latourne. Dans la partie écrite, rectifier l'erreur matérielle relative à un accès par la RD12, en le remplaçant par accès par le Sud (rue des ortolans/allée des platanes), et interdire également les voies en impasse. |

Avant Après



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : la RD 12 ;
- Pour l'OAP n°2 : la route des acacias ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : ~~la RD 12~~ ; l'intersection entre la rue des Ortolans et l'allée des Platanes ;
- Pour l'OAP n°2 : la route des acacias ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Dans le secteur d'OAP n°1 : Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.

| | |
|---------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Saubrigues OAP habitat | Afin de favoriser l'insertion des projets dans le tissu résidentiel individuel peu dense environnant, préciser qu'au sein des 70% d'espaces artificialisés, 40% maximum concernent l'emprise au sol des bâtiments, en cohérence avec la densité admise en zone Urbaine. |

Avant **Après**

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 40%.**

| Localisation | Objectif | Avant | Après |
|---------------------------|--|---|--|
| Saubrigues OAP habitat | En cohérence avec les règles architecturales appliquées en zone U (de degré 3), renforcer les dispositions prévues dans les OAP concernant les colorations des façades, la volumétrie, les toitures et les constructions bois. | <ul style="list-style-type: none"> • Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise. • Les volets battants en bois devront être privilégiés. • Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges. <p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits. <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ». • Les pentes de toit seront d'au moins 35%. • Les toitures seront au moins à deux eaux. | <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve : - à différencier différents volumes d'une même construction, - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement. • Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise. • Les volets battants en bois devront être privilégiés. <p>Volumétrie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle). • Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le <u>poolhouse</u>, par exemple. Les faitages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. <p>Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ». • Les pentes de toit seront d'au moins 35%. (hors annexes) <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches). • Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges. |

| | |
|-------------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Soustons OAP habitat | Préciser les exigences en matière de qualité environnementale des projets (qualité des boisements, gestion des eaux pluviales) et de performance énergétique. |

Avant **Après**

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- 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

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. **La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.**

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- **Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.**

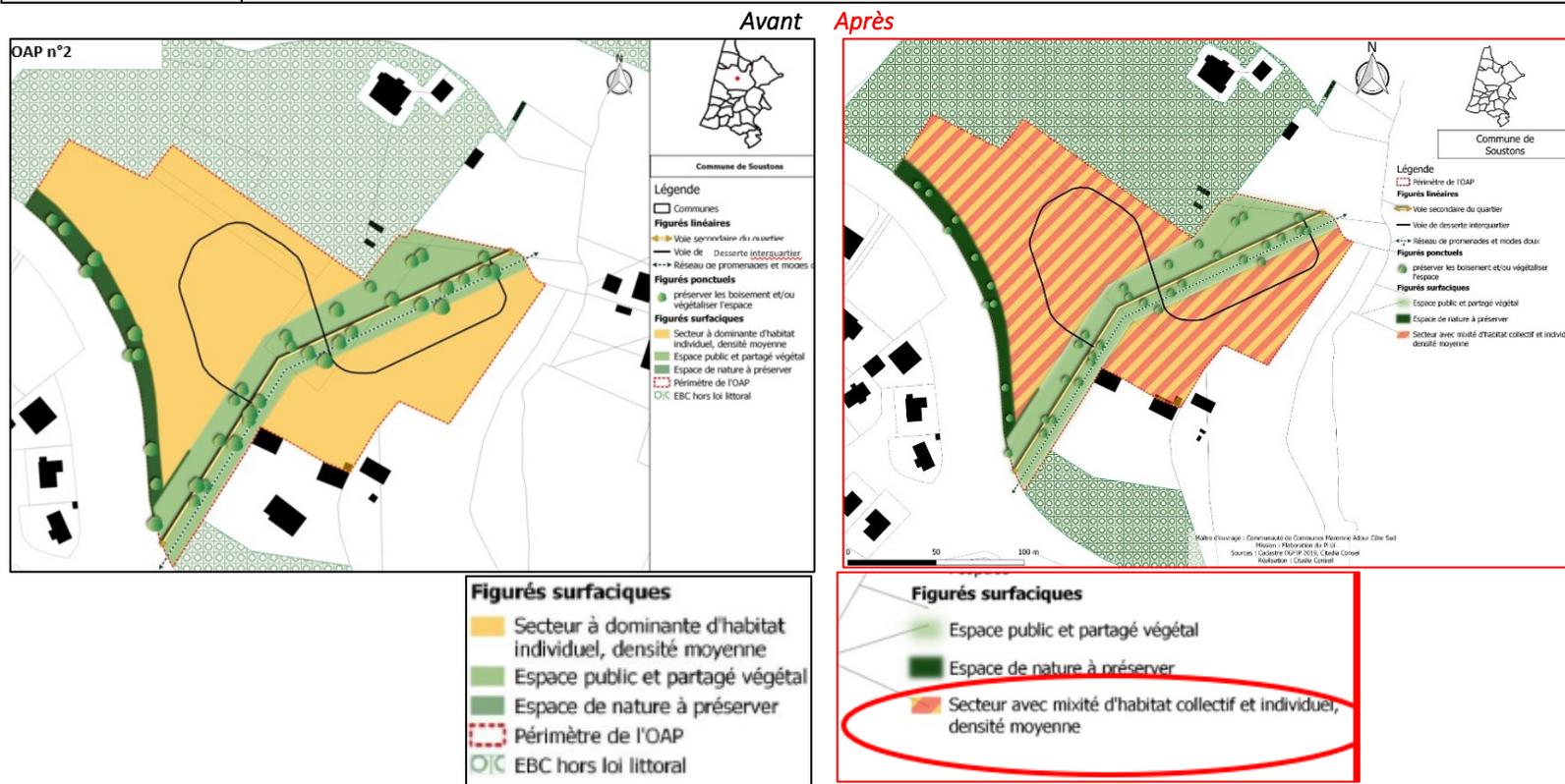
D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

Orientations bioclimatiques des constructions :

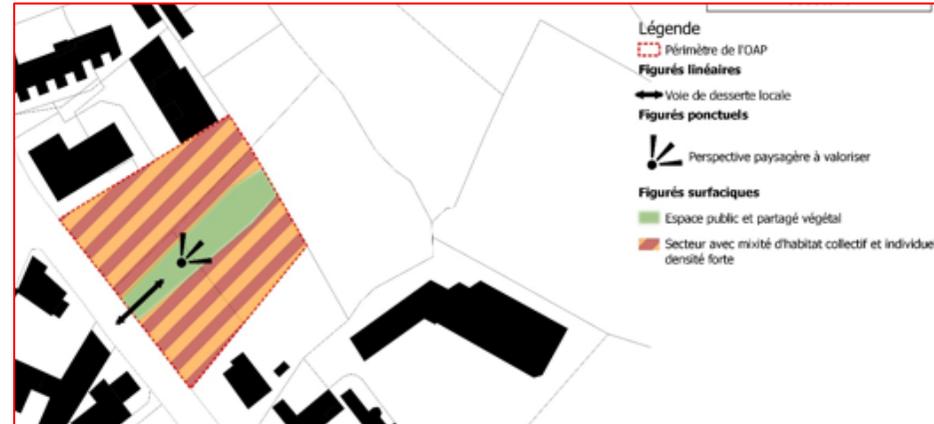
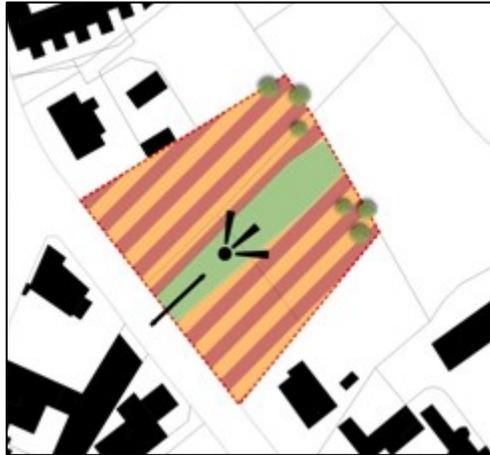
- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

| Localisation | Objectif |
|-----------------------------|---|
| Soustons OAP Habitat n°2 | Sans impacter le nombre de logements souhaités (70) et la densité moyenne du site (30 logements/ha), autoriser des formes urbaines plus diversifiées par une mixité d'habitat collectif et individuel (cette OAP ne prévoyant initialement que de l'habitat individuel) |



| Localisation | Objectif |
|-----------------------------|---|
| Soustons OAP Habitat n°4 | <ul style="list-style-type: none"> Retirer "préservé les boisements et/ou végétaliser l'espace", étant donné les espaces naturels et boisés préexistants sur la frange Nord Est du projet et préservés par un classement en zone Naturelle. Préciser l'offre de stationnement à prévoir pour les projets d'hébergement. |

Avant **Après**



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - 1,5 places par logement ;
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.

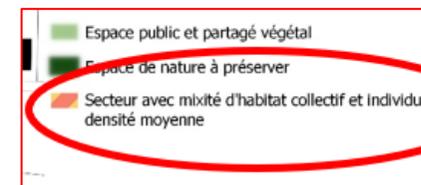
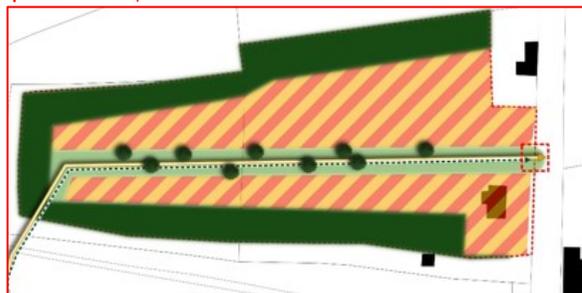
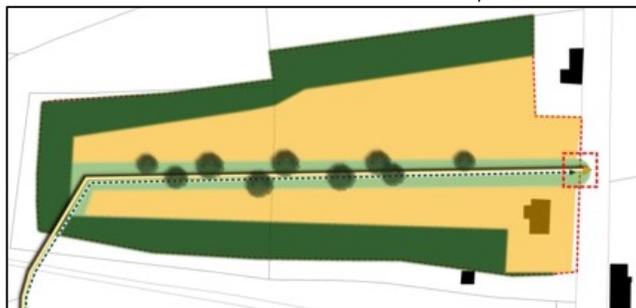
B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - 1,5 places par logement ;
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
- Sur l'OAP n°4, pour les hébergements, le nombre de places de stationnements à aménager doit correspondre aux besoins des résidents et des employés.

| Localisation | Objectif |
|----------------------|--|
| Tosse OAP Habitat | <p>FORMES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none"> Sans impacter le nombre de logements souhaités ni la densité moyenne attendue, autoriser des formes urbaines plus diversifiées par une mixité d'habitat collectif et individuel (les OAP ne prévoyant initialement que de l'habitat individuel). Rectifier une erreur matérielle sur l'OAP n°9 : le schéma d'aménagement prévoyait de l'habitat collectif, mais les éléments de programmation, dans la partie écrite, se limitait à de l'habitat individuel de densité moyenne. |

Avant - Exemple sur OAP n°2

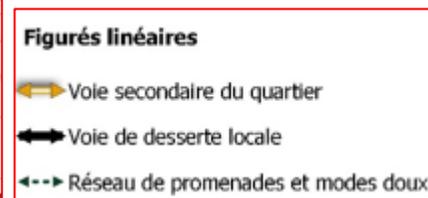
Après - Exemple sur OAP n°2



| Localisation | Objectif |
|--------------------------|---|
| Tosse OAP Habitat n°1 | <p>DESSERTE : Ajouter un accès vers l'Est pour desservir la parcelle mitoyenne classée en zone U et située hors périmètre de l'OAP. Il s'agit de résoudre le problème d'accès de cette parcelle, qui ne peut pas bénéficier d'un accès par l'Ouest, depuis la RD652, pour des questions de sécurité routière. La réalisation de cette voirie suppose de supprimer la bande d'espaces de nature à préserver sur ce secteur.</p> |

Avant

Après





C4 - MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT EN ZONE AU AVEC CELUI MODIFIE EN ZONE U

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | Implantation des constructions : Dans un souci de pédagogie, préciser les modalités de calcul du recul (au nu du mur), |

Avant

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

Après

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- **Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).**

| Localisation | Objectif |
|--|---|
| 19 communes sauf Josse, Soorts Hossegor, Soustons, Vieux Boucau | Clôtures <ul style="list-style-type: none"> Clarifier, au regard des difficultés d'interprétations, les dispositifs interdits (car non pérennes) : brande, canisse, plastique, toile, etc. Simplifier les dispositions applicables concernant les types de clôtures autorisées, les règlements de lotissement prenant le relais. |

Avant

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites. <p><u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les « claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue). Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. L'utilisation de tout autre matériau brande, canisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite. <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue. |
|---|

Après

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale. Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites. Les matériaux non pérennes sont interdits Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI). <p><u>4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie. Une haie d'essences locales (cf. palette végétale) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (proposition visant à interdire les « claustras » souvent de mauvaise facture et qui ne tiennent pas dans le temps> vieillissement prématuré = visuel dégradé depuis la rue). Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. L'utilisation de tout autre matériau brande, canisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite. <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue. |
|---|

| | |
|---|--|
| Localisation | Objectif |
| MACS Secteurs architecturaux Degré 2 - Vieux Boucau | Intégrer les évolutions apportées aux règles de qualité patrimoniale pour les zones U. |

Avant *Après*

Conformément au règlement graphique Patrimoine, les OAP n°1 à 8 se trouvent en « degré 2 ».

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

~~Conformément au règlement graphique Patrimoine, les OAP n°1 à 8 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que les secteurs régis par les règles de DEGRES 2 en zone U. se trouve en « degré 2 ».~~

« DEGRE 2 » : DISPOSITION REGLEMENTAIRE

Volumétrie :

- Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.
- Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Façade :

- Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes (~~proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur~~). Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.
- L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.
- Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

| | |
|---|--|
| Localisation | Objectif |
| Messanges : OAP5 économie Vieux Boucau : OAP7 | Risque submersion : Compléter les prescriptions relatives aux risques concernant les modalités de prise en compte de ce risque (conformément aux dispositions générales du règlement écrit) |

*Avant OAP5 Messanges***B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d'opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

*Avant OAP 7 Vieux Boucau***C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Après OAP5 Messanges

L'aménagement du secteur sera aussi l'occasion d'aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d'usage.

- Dans le secteur d'OAP soumis à des risques d'aléas submersion marine (Messanges), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

*Après OAP 7 Vieux Boucau***C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

- Dans les secteurs d'OAP soumis à des risques d'érosion trait de côte à 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

| | |
|-------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Saubusse OAP 2 | Atlas des zones inondables : Compléter les prescriptions relatives aux risques concernant les modalités de prise en compte de cet aléa (conformément aux dispositions générales du règlement écrit) |

Avant

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

Après

- Dans les périmètres identifiés comme inondables dans le secteur d'OAP, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

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

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

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

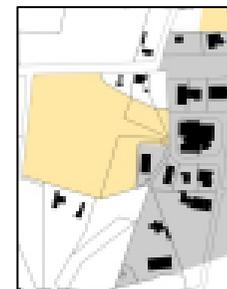
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée » ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

C. MODIFIER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES

D1. ZONAGE (3.2.1)

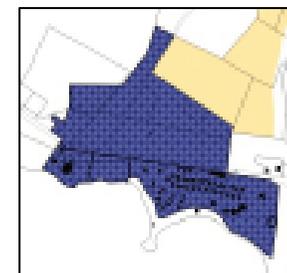
| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Angresse | Rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de la zone U sur la ZAE du Tuquet. Conformément à la mise à jour des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018 (suite à la recommandation formulée par la commission d'enquête), étendre la zone U suite à un permis de construire délivré en 2017. Ainsi, la nouvelle délimitation de la zone U sera cohérente avec le périmètre de la ZA transférée à MACS. Les plans relatifs aux prospectus (emprise, hauteur, implantations) sont complétés en conséquence. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Azur | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Nt2 dédiée aux hébergements touristiques existants. Le Nord de la route des campings n'accueillant pas de campings mais des activités récréatives, ce secteur doit être en zone N pour des activités de sports et de loisirs. |

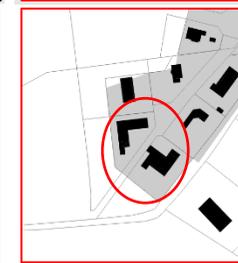
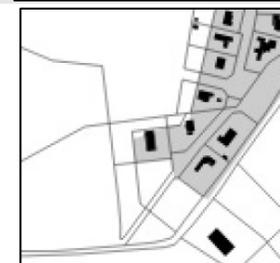
Avant *Après*



■ Zone naturelle touristique 2 (Nt2)

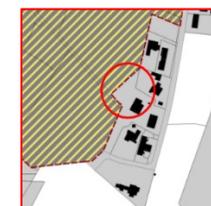
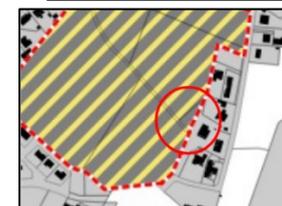
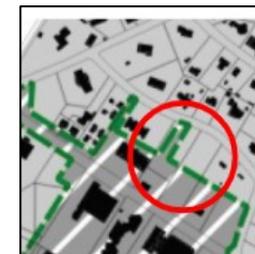
■ Zone naturelle de sport et loisirs

| | |
|------|---|
| Azur | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone U (rue des libellules). Conformément à la mise à jour des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018 (suite à la recommandation formulée par la commission d'enquête), étendre la zone U suite aux permis de construire délivrés en 2018, sans impacter l'EBC. Le réservoir de biodiversité et la trame bleue sont ajustés en conséquence. |
|------|---|



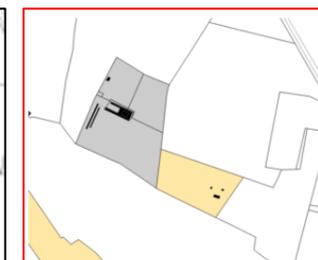
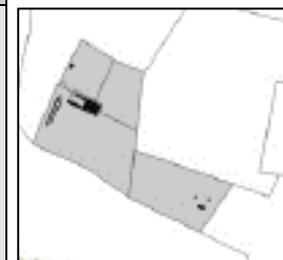
| Localisation | Objectif |
|----------------|--|
| Labenne | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation du secteur plan masse dans les documents graphiques thématiques 3.2.1 à 3.2.10, conformément à sa délimitation dans le plan réglementaire qui lui est dédié (plan de masse) : inclure la parcelle n°AB0035 et non AB0033. Tous les documents graphiques seront modifiés en conséquence (3.2.1 à 3.2.10) |
| Labenne | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation du secteur d'OAP n°4 dans les documents graphiques thématiques 3.2.1 à 3.2.10. Le fond de jardin appartenant à la parcelle mitoyenne, qui était soumis à OAP, sera classé en zone U. |

Avant *Après*

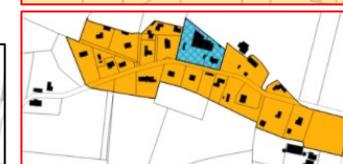
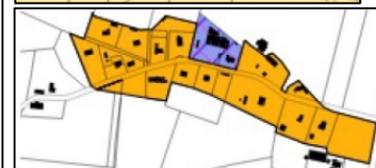
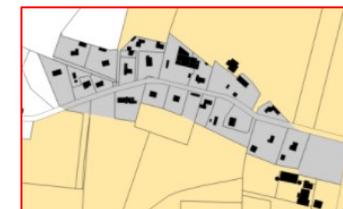
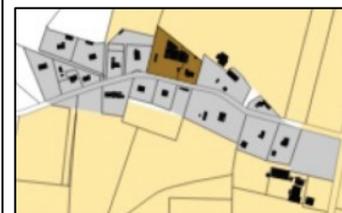


| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Magescq | Rectifier une erreur concernant la délimitation de la zone U, route de Léon. Au regard de l'activité existante (élevage canin), ce secteur sera classé en zone Agricole, autorisant ce type d'activités. La partie Ouest est dédiée aux activités de sports et de loisirs (quad). |

Avant *Après*

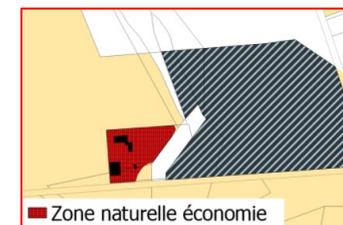
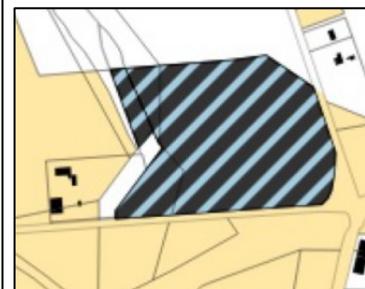


| Localisation | Objectif |
|--------------------------------|--|
| Saint Geours de Maremne | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone U dans le quartier route de la Bécade qui, entre l'arrêt et l'approbation du PLUI, est passé de STECAL à zone U (sauf pour une implantation économique qui est resté en STECAL). Le plan de mixité est modifié en conséquence : activité économique, implantation ponctuelle locale) |



Avant *Après*

| Localisation | Objectif |
|------------------------------|---|
| Saint Jean de Marsacq | Rectifier une erreur matérielle concernant l'existence d'une activité de BTP (route de Mouncaou) mitoyenne d'une future zone d'activité sur la commune de Saint Jean de Marsacq, et permettre sa mise en conformité vis-à-vis de la réglementation ICPE. Une zone N économie est rajoutée, en préservant la trame et verte et bleue. Au regard des bâtiments préexistants (ancienne coopérative agricole), aucune construction, extension, aménagement ne sont autorisés. |

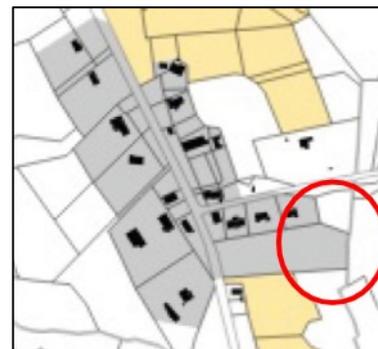


Avant *Après*

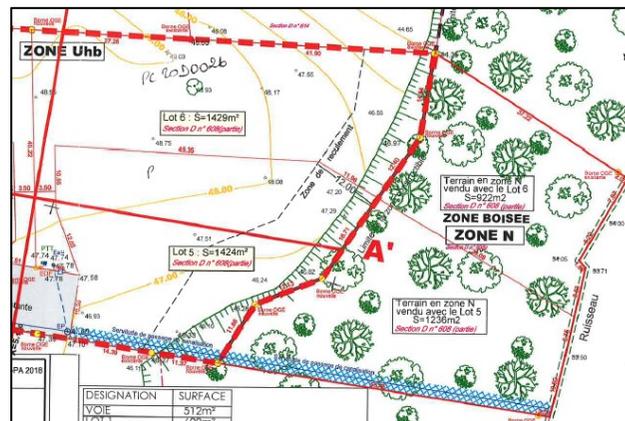


| Localisation | Objectif |
|-----------------------------|---|
| <p>Saint Martin de Hinx</p> | <p>Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Urbaine, trop grande, sur le quartier Lavignotte. En effet, l'extension urbaine au Sud du quartier est liée à la délivrance d'un permis d'aménager sur la base du PLU, qui prévoyait une zone naturelle boisée sur sa frange Est (au regard du caractère boisé, de la déclivité du terrain et de la proximité du ruisseau), rattachée au 2 lots mitoyens (5 et 6), en cours de commercialisation. La zone U du PLUi sera ajustée en conséquence.</p> |

Avant



Après



| Localisation | Objectif |
|------------------------------|---|
| Sainte Marie de Gosse | Rectifier une erreur matérielle concernant l'existence d'une activité agricole (kiwis), qui a été classée en zone Naturelle (interdisant les bâtiments agricoles). Le diagnostic foncier agricole de la chambre d'agriculture, annexé au rapport de présentation du PLUi, confirme la vocation agricole de ces parcelles. |

Avant **Après**



| Localisation | Objectif |
|----------------|--|
| Saubion | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la zone Naturelle (route d'Aroun) qui est liée à la règle de recul imposée par rapport à la RD337. La version approuvée du PLUi se basait sur un recul de 25m (RD de catégorie 3). Or, cette catégorie concerne le tronçon de RD337 entre la RD79 et la plage des casernes à Seignosse. Saubion est concernée par la RD337 de catégorie 4, fixant un recul de 15m. La zone Naturelle est ajustée en conséquence (-900m ²), sans incidences sur l'environnement (cf TVB). |

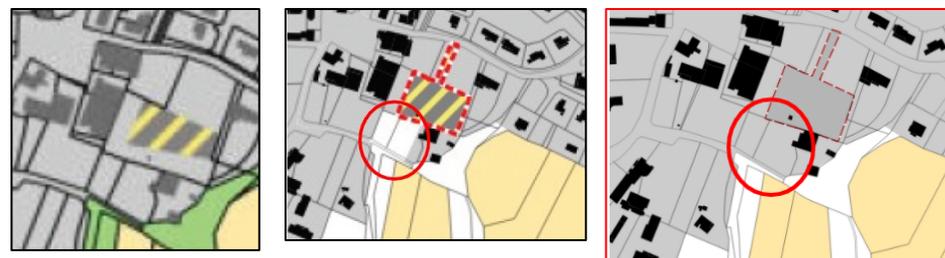
Avant **Après**



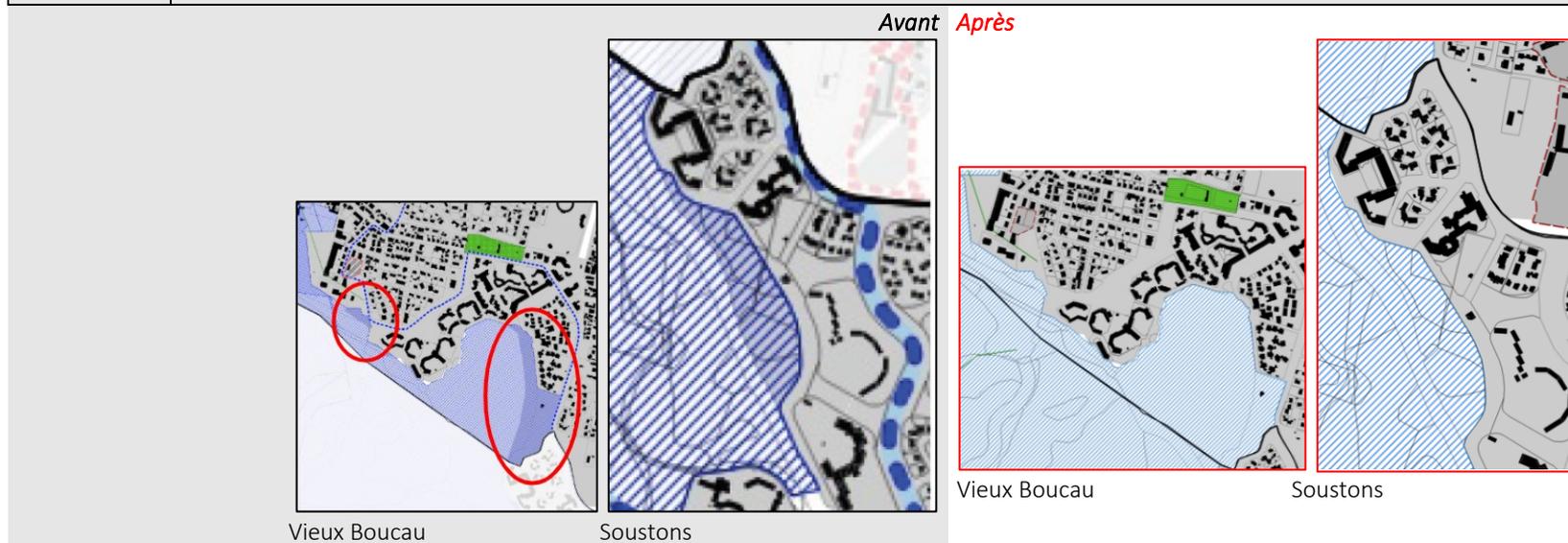
| Localisation | Objectif |
|-------------------|--|
| Saubrigues | Rectifier une erreur matérielle concernant 2 parcelles dont le classement en zone U a disparu entre l'arrêt et l'approbation (lors de la modification du périmètre de l'OAP). Les plans relatifs à la mixité, au gabarit et au patrimoine sont modifiés en conséquence, en cohérence avec le tissu urbain environnant. |

Avant – version arrêt

Avant- version appro **Après**



| Localisation | Objectif |
|----------------------------------|--|
| Soustons Vieux Boucau | Rectifier une erreur matérielle concernant une incohérence dans la délimitation de la zone Urbaine, qui se superpose à la bande littorale des 100 m (inconstructible) et dépasse sur le cordon sableux autour du lac du port d'Albret. La délimitation de la zone Naturelle sera dorénavant conforme à la bande littorale. |



D2. MIXITE (3.2.2)

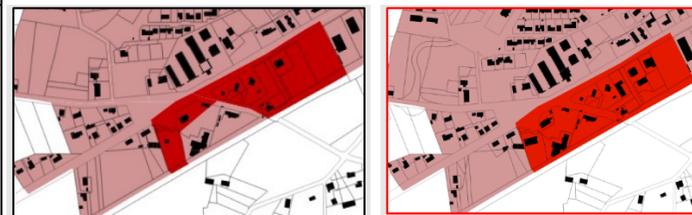
| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Azur | <p>Rectifier une erreur matérielle concernant le commerce qui, en l'état actuel, est interdit sur tout le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une zone de mixité renforcée est ainsi créée au centre bourg. • Un linéaire commercial est créé dans le secteur de mixité sommaire afin d'autoriser l'implantation d'une épicerie sociale aux ateliers municipaux. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|------------------------|--|
| Benesse Marenne | <p>Renforcer la polarité commerciale existante autour du rond-point de Capbreton, en étendant la zone de mixité renforcée.</p> |

Avant *Après*



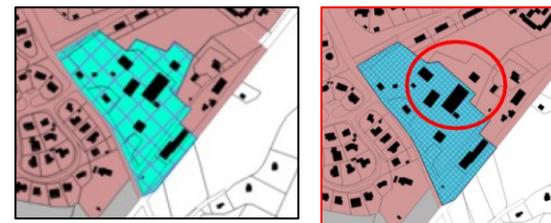
| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Magescq | <p>Rectifier un oubli concernant les destinations qui ne sont pas réglementés sur un secteur en zone U. Au regard de l'activité existante (Quad), ce secteur sera classé en « activités de sports et de loisirs »</p> |

Avant *Après*



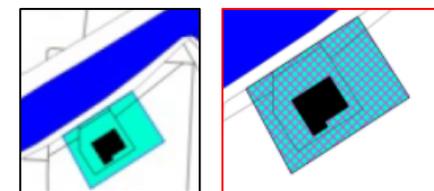
| Localisation | Objectif |
|------------------|--|
| Messanges | Réduire le périmètre de la zone à vocation économique sur une parcelle (route d'Azur), au profit d'une zone de mixité sommaire autorisant le logement, au regard de l'usage actuel (habitation). |

Avant *Après*



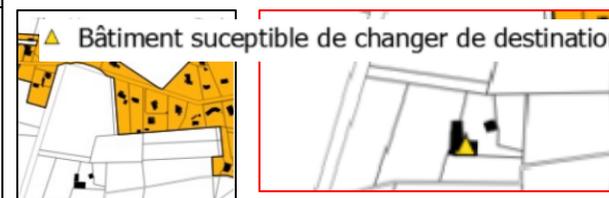
| Localisation | Objectif |
|--------------------------------|--|
| Saint Geours de Marenne | Rectifier une erreur matérielle concernant un espace à vocation économique en bordure de l'A63 dont la typologie n'était pas précisée (espace stratégique, ou d'équilibre, etc). Il s'agit d'une implantation ponctuelle locale. |

Avant *Après*



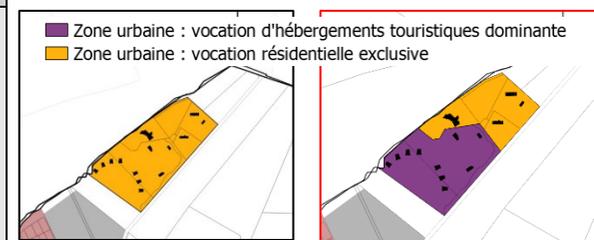
| Localisation | Objectif |
|------------------------------|---|
| Saint Jean de Marsacq | Rectifier une erreur matérielle concernant la prise en compte d'un changement de destination ayant reçu un avis favorable lors de l'enquête publique (route du stade, parcelle B0515) |

Avant *Après*

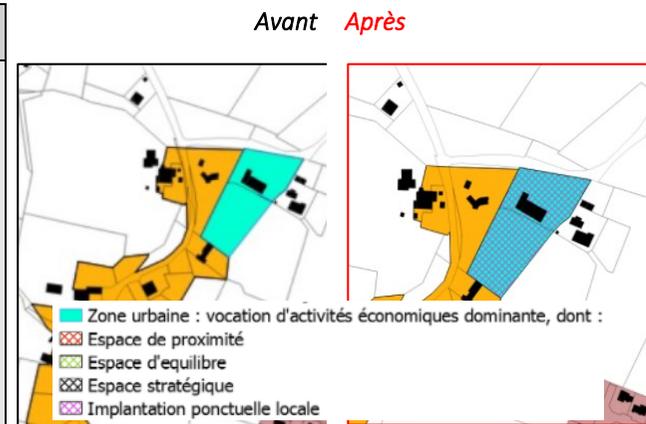


| Localisation | Objectif |
|----------------|---|
| Saubion | Rectifier une erreur matérielle au lieu-dit de Birehoueille concernant la vocation de la zone U qui, entre l'arrêt et l'approbation du PLUI, est passé de STECAL à vocation touristique à une zone U à vocation résidentielle exclusive (interdisant l'hébergement touristique). Conformément à l'usage actuel, la partie dédiée aux « écolodges des Echasses » est classée en hébergement touristique. |

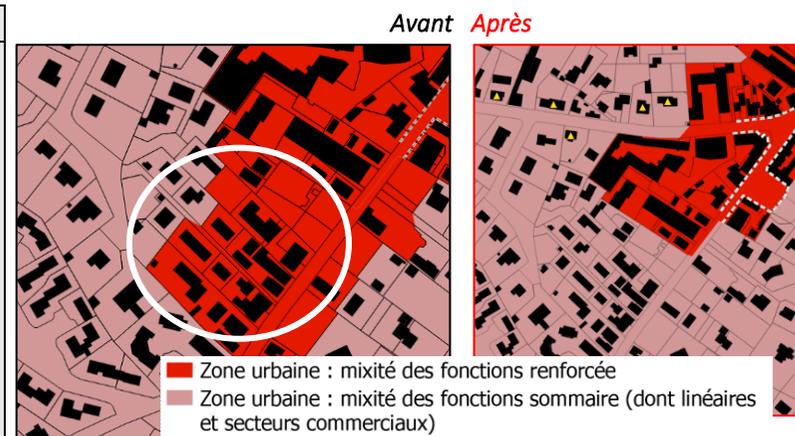
Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Saubusse | Rectifier une erreur matérielle concernant un espace à vocation économique (route de Leborde), dont la typologie n'était pas précisée (espace stratégique, ou d'équilibre, etc). Il s'agit d'une implantation ponctuelle locale. |



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une mixité renforcée (avenue de Lattre de Tassigny). Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle règle autorise une mixité sommaire |



D3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES (3.2.3)

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | Par souci de pédagogie, préciser dans la légende que les règles de recul par rapport aux RD et autoroutes situées hors agglomération sont régies par le règlement écrit. |

Avant *Après*

Hors agglomération, l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute et aux routes nationales et départementales de catégories 1, 2, 3 et 4 est régie par le règlement écrit.

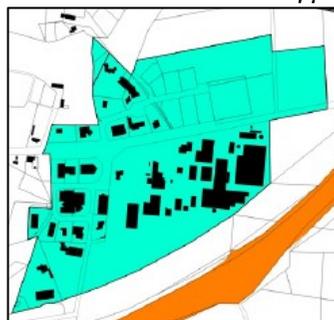
| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Angrèsse | Rectifier une erreur matérielle sur la ZAE du Tuquet suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUI, qui demandait un retrait de l'alignement de 25m en bordure de la RD33. Ce recul de 25m a été appliqué à toute la ZAE dans le dossier d'approbation et sera modifié de la façon suivante : sur les plans, tout la ZAE bénéficiera d'un recul de 5 m (ou dans le prolongement du bâti existant) et le règlement écrit traite des reculs par rapport aux RD situées hors agglomération. |

Avant Version arrêté



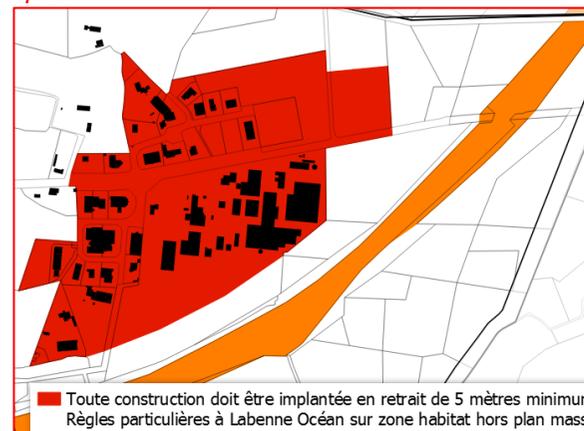
■ Toute construction doit être implantée à 5 mètres en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)

Avant Version appro



■ Construction en retrait de 25 mètres minimum (ou dans le prolongement du tissu bâti existant)

Après



■ Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum. Règles particulières à Labenne Océan sur zone habitat hors plan masse

| Localisation | Objectif |
|------------------------|--|
| Benesse Maremne | Rectifier une erreur matérielle sur la ZA d'Arriet (Sud-ouest) : les règles de recul ne sont pas régies par les règles du document graphique mais par l'OAP, conformément aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|------------------------|--|
| Benesse Maremne | Afin de tenir compte de précédentes divisions parcellaires en drapeau, assouplir la règle imposant une implantation des constructions dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres des voies. |

Avant *Après*

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres depuis l'axe des voies de circulation

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 10 et 40m depuis l'axe des voies de circulation ou à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi

| Localisation | Objectif |
|------------------|---|
| Capbreton | Rectifier des erreurs matérielles concernant la délimitation du secteur soumis à OAP au centre ville, non conforme au périmètre de l'OAP n°2 et aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification (implantation par rapport aux limites séparatives, emprise et hauteur). |

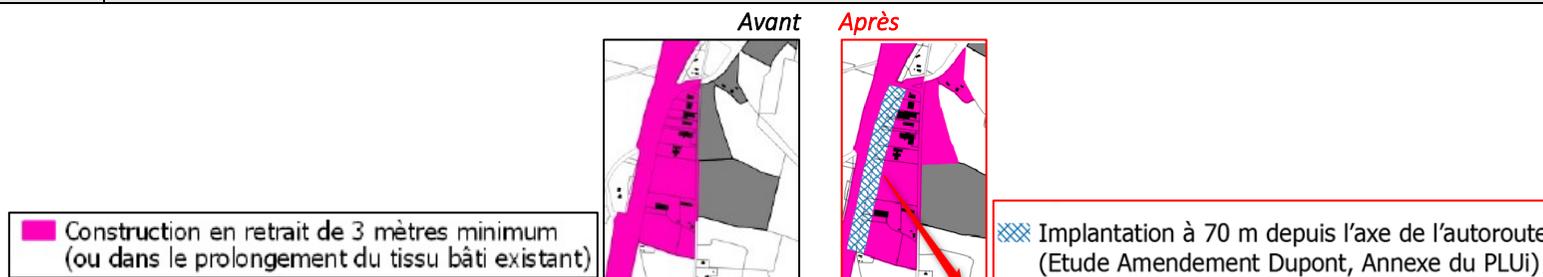
Avant *Après*



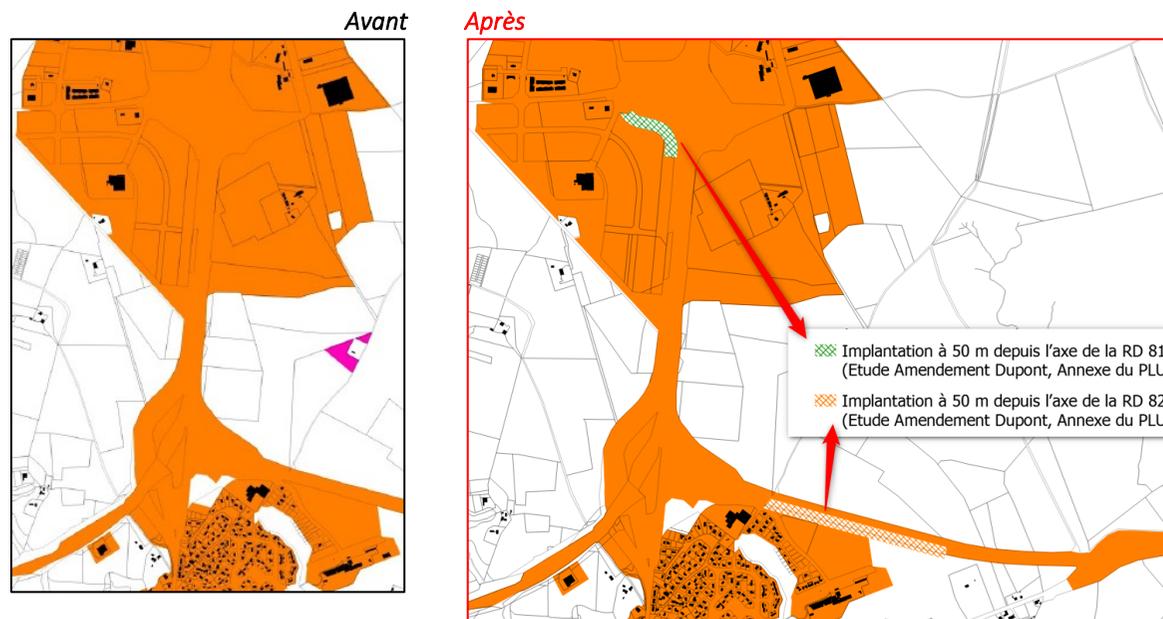
| Localisation | Objectif |
|----------------|--|
| Labenne | <ul style="list-style-type: none"> Déroger à la règle de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD810 (tel que prévue dans le règlement écrit du PLUI approuvé) conformément à l'étude amendement Dupont réalisée dans le cadre du PLU et annexée au PLUI. Le nouveau recul est de 35m. Rectifier une erreur matérielle sur l'extension de la ZA d'Housquit : les règles de recul ne sont pas régies par les règles du document graphique mais par l'OAP, conformément aux plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification. |



| Localisation | Objectif |
|----------------|--|
| Magescq | Afin de faciliter l'instruction des actes d'urbanisme, ajouter dans le document graphique la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l'A63 dans la ZAE du TINGA conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUI approuvé. Auparavant, ces dispositions dérogatoires étaient uniquement consultables dans les annexes du PLUI. Le document graphique régissait uniquement les constructions qui n'étaient pas situées en bordure de l'A63. |



| Localisation | Objectif |
|-------------------------|---|
| Saint Geours de Maremne | <ul style="list-style-type: none"> Afin de faciliter l’instruction des actes d’urbanisme, ajouter dans le document graphique la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l’A63 sur le quartier du collège, conformément à l’étude amendement Dupont annexée au PLUI approuvé. Auparavant, ces dispositions dérogoires étaient uniquement consultables dans les annexes du PLUI. Le document graphique régissait uniquement les constructions qui n’étaient pas situées en bordure de l’A63. Reporter dans le document la dérogation relative aux règles de recul par rapport à l’A63 sur la ZAE Atlantisud, conformément à l’étude amendement Dupont jointe au dossier de modification simplifiée n°1 du PLUI. Il s’agit le long de la RD810 de ramener la règle de recul de 75m à 50m par rapport à l’axe central. Pour rappel, cette modification n’a pas d’impacts sur : <ul style="list-style-type: none"> la règle de recul par rapport à l’A63 et ses bretelles d’accès, qui n’est pas modifiée (100m). la servitude d’urbanisme relative aux nuisances sonores, qui n’est pas réduite. les droits à construire de plus de 20%, les autres règles de gabarits restant inchangés. <p>Il s’agit uniquement, en modifiant les règles de recul par rapport aux emprises publiques, de favoriser une optimisation foncière des lots et une valorisation de l’effet-vitrine le long d’axes routiers structurants. En effet, le recul des 75m depuis l’axe de la RD 810 grève une très grande partie des lots situés aux abords de la RD810 et du giratoire. L’objectif de l’étude Amendement Dupont est de réduire l’impact des reculs actuellement en vigueur uniquement sur les terrains à vocation économique les plus proches du giratoire.</p> |



| | |
|------------------------|--|
| Localisation | Objectif |
| Soorts Hossegor | Supprimer les dispositions relatives aux RD qui hors agglomération sont régies par le règlement écrit. En agglomération la règle de recul de 6m est maintenue. |

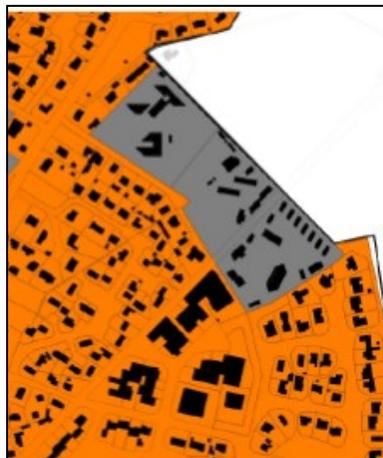
Avant *Après*

■ ■ ■ Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de :
16m de l'axe des RD 79, 152, 418 et 652
6m de l'alignement des autres voies

■ ■ ■ Toute construction doit être implantée en retrait de 6 mètres minimum

| | |
|---------------------|---|
| Localisation | Objectif |
| Vieux Boucau | Rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de l'OAP dans le quartier du Pignadar, qui diverge selon les plans ; celui reporté dans les plans de zonage, de mixité, de patrimoine, de TVB et des risques étant conforme. Les autres plans relatifs au gabarit des constructions font également l'objet de cette modification. |

Avant *Après*



D4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (3.2.4)

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | Par souci de calbrification, préciser dans la légende que des dispositions spécifiques s'appliquent aux annexes, consultables dans le règlement écrit et remplacer les termes « implantation libre » par « implantation sur limite » |

Avant

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Implantation libre si retrait, retrait > H/2 avec minimum de 3 mètres

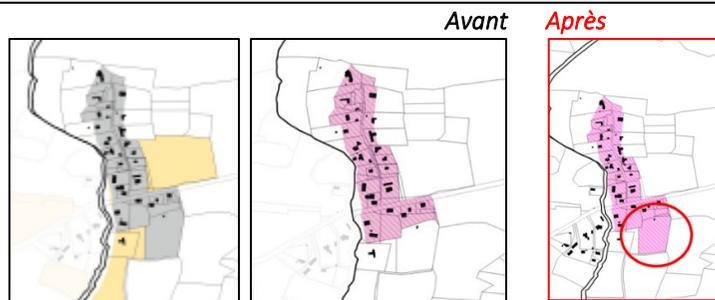
Après

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer aux annexes (se reporter au règlement écrit)

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Azur | Rectifier une erreur matérielle dans le quartier situé route de Messanges : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (une parcelle absente). |



| Localisation | Objectif |
|-----------------|--|
| Benesse Maremne | La règle de recul de 4m minimum par rapport aux limites séparatives s'avère pénalisante pour les projets d'extensions qui ne peuvent pas s'effectuer par surélévation du fait des hauteurs limitées au RDC. Il s'agit ainsi d'autoriser les implantations sur limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3m ou H/2. |

Avant

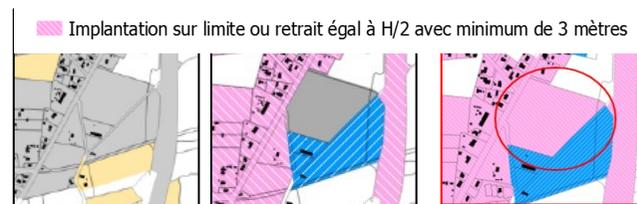
■ Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites

Après

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Magescq | Rectifier une erreur matérielle dans la ZAE du Tinga : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (2 parcelles manquantes au Sud). |
| Magescq | Rectifier une erreur matérielle dans le centre bourg (avenue de Maremne) : mise en cohérence de la zone d'application de la règle de recul avec la délimitation de la zone U (2 parcelles manquantes) |
| Magescq | Rectifier une erreur matérielle au Nord du centre bourg (route de Castets) : le secteur est identifié comme soumis à OAP alors qu'il s'agit d'une zone U. Les mêmes règles de recul que le tissu urbain environnant seront appliqués. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Sossegor | <ul style="list-style-type: none"> Rectifier des fautes de frappe dans toute la légende (oubli d'un « ou ») Rectifier une erreur matérielle en reprenant les règles telles que formulées dans le projet arrêté du PLUI, qui ont été mal reprises dans le dossier d'approbation : retrait minimal de 4m complétée par celle du H/2, règle de recul (au-delà des 17m par rapport à l'alignement), pas de 4m mais de 6m, nouvelle règle (sur limite latérale, retrait de 6m et H/2) et fusion des dispositions similaires |

Avant arrêté**Avant Version appro****Après**

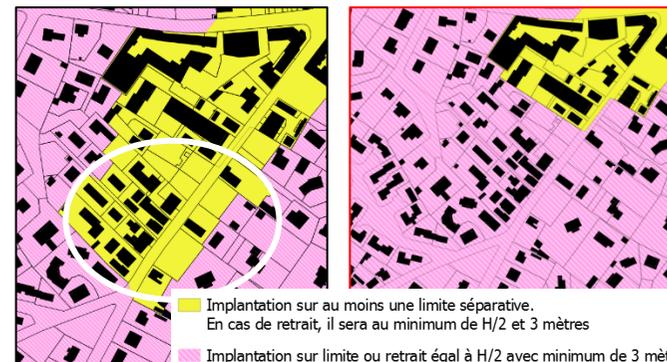
| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites et H/2 Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites et H/2 Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de la limite de fond. Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 6 mètres. Pour les façades sur rue d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres (limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage). Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à au moins 8 mètres de la limite de fond. Sur limite séparative, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou bien en limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres. |
|--|

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement. Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de la limite de fond. Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance de 10 mètres de la limite de fond. Pour les façades sur rue d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres (limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage). Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au delà des 17 mètres, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limites séparatives à une distance au moins égale à H/2 ou 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de la limite de fond. Pour les façades sur rue d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres (limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage). Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Implantation en retrait (H/2 avec un minimum de 4 mètres) des limites séparatives dans une bande de 10 à 40 mètres par rapport aux voies de circulation Sur limite séparative, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou bien en limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres. |
|--|

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Implantation en retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres ou sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 4 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite de fond Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives. Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond. Pour les façades sur rue larges d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage. Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur 25% d'emprise au sol ou en secteur 20% d'emprise au sol, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres. Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 6 mètres. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond |
|---|

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une implantation sur au moins une limite séparative (avenue de Lattre de Tassigny), au regard de la morphologie urbaine. Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle règle fixe un retrait de H/2 avec un minimum de 3m. |

Avant *Après*



D5. EMPRISE AU SOL (3.2.5)

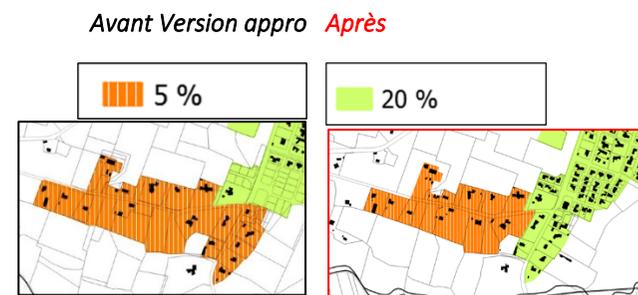
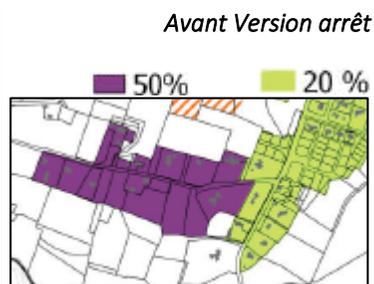
| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Lever une incohérence dans les modalités de calcul de l'emprise au sol entre le lexique (excluant les débords de toiture jusqu'à 1.50 m) et les documents graphiques (excluant les débords de toiture jusqu'à 0.80 m). Renvoyer au lexique pour les éléments de définition qui précisent la règle particulière sur la commune de Soorts Hossegor (0.80 m) |

Avant *Après*

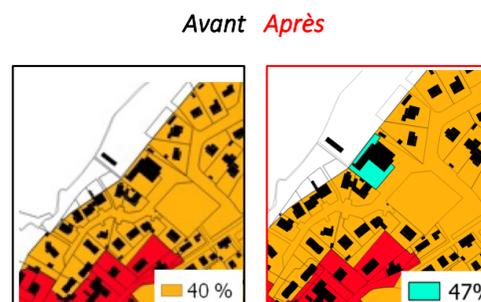
Emprise au sol maximale des constructions
 L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm. Lors d'une division de terrain, l'emprise au sol est calculée depuis l'unité foncière d'origine, déduction faite des constructions déjà réalisées.

Emprise au sol maximale des constructions
 La définition et la méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions est indiquée dans le lexique du règlement écrit.
 Lors d'une division de terrain, l'emprise au sol est calculée depuis l'unité foncière d'origine, déduction faite des constructions déjà réalisées.

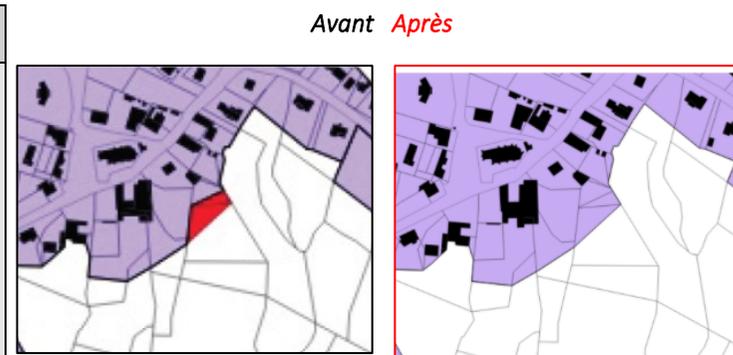
| Localisation | Objectif |
|-----------------|--|
| Angresse | Rectifier une erreur matérielle suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté du PLUI, qui demandait une emprise au sol de 5% et non 50 % , uniquement sur la partie Ouest du quartier (la partie Est devant rester à 20%). Il s'agit donc de réduire la zone autorisant une emprise au sol de 5%. |



| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Azur | Augmenter l'emprise au sol de 40 à 47% sur le site des ateliers municipaux afin de permettre l'implantation d'une épicerie sociale. |

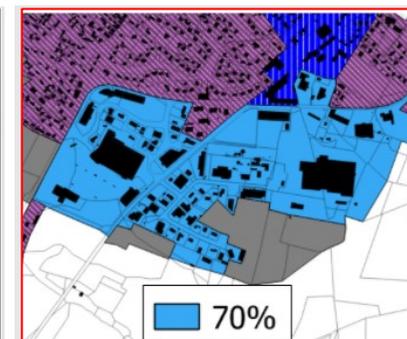
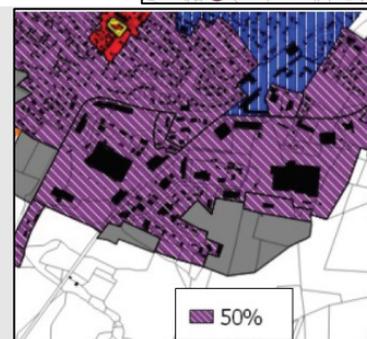
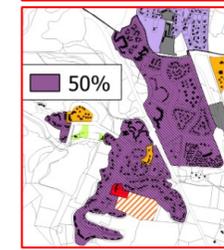
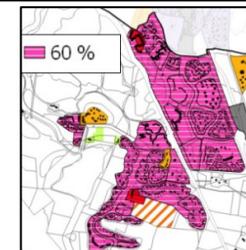
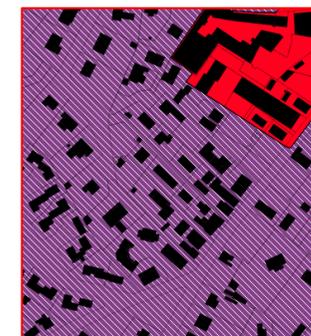
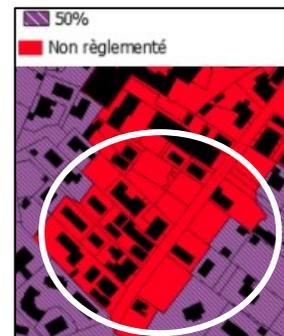


| Localisation | Objectif |
|------------------------------|--|
| Sainte Marie de Gosse | Retirer le "non" réglementé sur la partie de la zone U grevé par l'emplacement réservé n°1. Dans l'hypothèse où cet emplacement réservé serait levé, il s'agit de rattacher ce secteur aux mêmes règles de hauteur et d'emprise (30%) que le quartier environnant. |



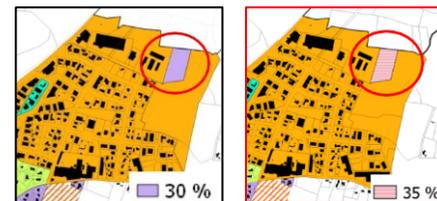
| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop grande du secteur bénéficiant d'une emprise au sol non réglementée, (avenue de Lattre de Tassigny), le bon périmètre étant celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. Au Sud du secteur, la nouvelle emprise au sol est de 50%. |
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle à Soustons Plage suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant une emprise au sol de 50 % au lieu de 60% sur l'ensemble des quartiers résidentiels (hors secteur de densification). L'emprise au sol est donc abaissée à 50%. |
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle concernant la ZAE de Cramat suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant une emprise au sol de 70% pour les ZAE. |

Avant **Après**



| Localisation | Objectif |
|-----------------|---|
| Soorts Hossegor | Majorer l'emprise au sol de 30% à 35% sur une parcelle à Pédebert, afin de permettre l'implantation d'hébergements saisonniers, en complément des publics spécifiques déjà accueillis sur ce site (MNS, CRS). |

Avant *Après*



D6. HAUTEUR (3.2.6)

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| MACS | Simplifier les éléments de légende en supprimant les possibilités de dérogation pour la règle de 6m à l'égout/8m au faitage car cela vient en doublon des prescriptions du règlement écrit. |

Avant *Après*

6 mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faitage > R+1 ou dans le prolongement de l'existant.
Ponctuellement, sous réserve de dispositions techniques particulières nécessitant une hauteur supérieure, il sera possible d'autoriser des constructions

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

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Angresse | Rectifier une erreur matérielle sur la ZAE du Tuquet : incohérence des hauteurs applicables (R+1) avec la réalité des bâtiments présents, d'une hauteur beaucoup plus élevée. Il s'agit d'harmoniser les hauteurs autorisées dans les ZAE communautaires, le « non réglementé » étant majoritairement appliqué. |

Avant *Après*



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

Non réglementé (activités équipements)

| Localisation | Objectif |
|-----------------------|---|
| Sainte Marie de Gosse | Retirer le "non" réglementé" sur la partie de la zone U grevé par l'emplacement réservé n°1. Dans l'hypothèse où cet emplacement réservé serait levé, il s'agit de rattacher ce secteur aux mêmes règles de hauteur (R+1) et d'emprise que le quartier environnant. |

Avant Après



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Soustons | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation trop vaste du secteur bénéficiant d'une hauteur de 9m à l'égout/11 m au faitage (avenue de Lattre de Tassigny). Au Sud du secteur, la morphologie urbaine moins dense justifie une hauteur est de 6m à l'égout/8m au faitage. Le bon périmètre est celui représenté dans le plan 3.2.3 (implantation par rapport aux emprises publiques), correspondant au secteur d'intensification urbaine. |

Avant Après

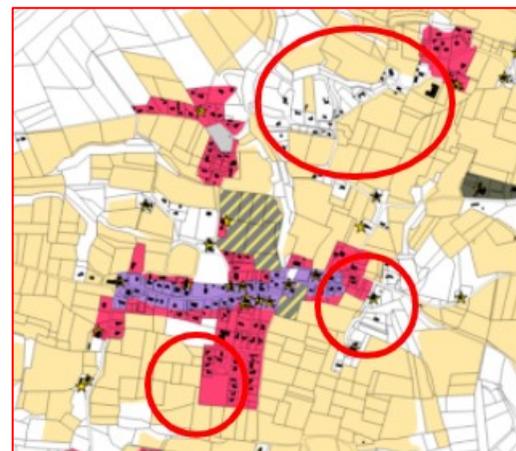
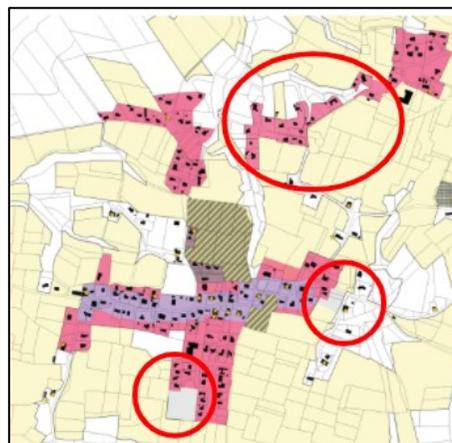


6 m mètres à l'égout et à l'acrotère + 8 mètres au faitage : R+1 ou dans le prolongement de l'existant

D7. PATRIMOINE (3.2.7)

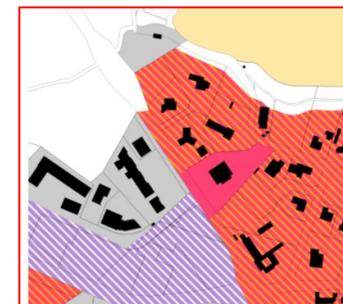
| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| MACS | Rectifier une erreur matérielle concernant plusieurs secteurs résidentiels en zone U qui ne sont pas couverts par des règles patrimoniales. A l'inverse, des secteurs résidentiels en zone N (anciens STECAL du dossier d'arrêt du PLUI) sont régies par le document graphique, alors que c'est le règlement écrit qui régit les dispositions architecturales en zones N et A. Les communes concernées sont : St-Jean-de-Marsacq, Orx, Benesse Maremne, Capbreton, Tosse, Josse, St-Geours de Maremne, Saint Martin de Hinx, Saubion, Sainte Marie de Gosse, Saint Vincent de Tyrosse, Seignosse, Soustons, Magescq, Messanges, Azur, Moliets et-Maa. |

Avant (exemple sur Orx) Après (exemple sur Orx)



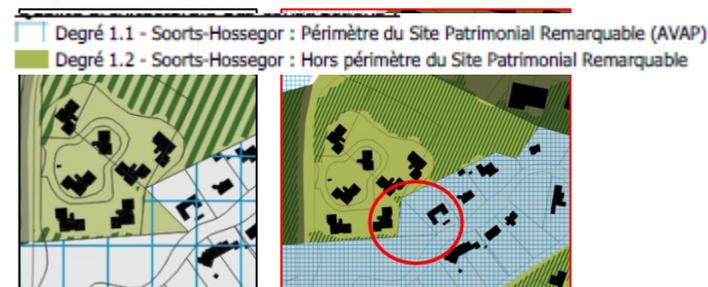
| Localisation | Objectif |
|--------------------------|--|
| Saint Vincent de Tyrosse | Rectifier une erreur matérielle sur une parcelle (quartier grand Touren) liée à une incohérence entre le règlement écrit qui fixe 10% d'espace de pleine terre pour les emprises au sol non réglementées et le document graphique imposant 50% d'espace de pleine terre. Dorénavant, les dispositions du règlement écrit s'appliqueront. |

Avant Après



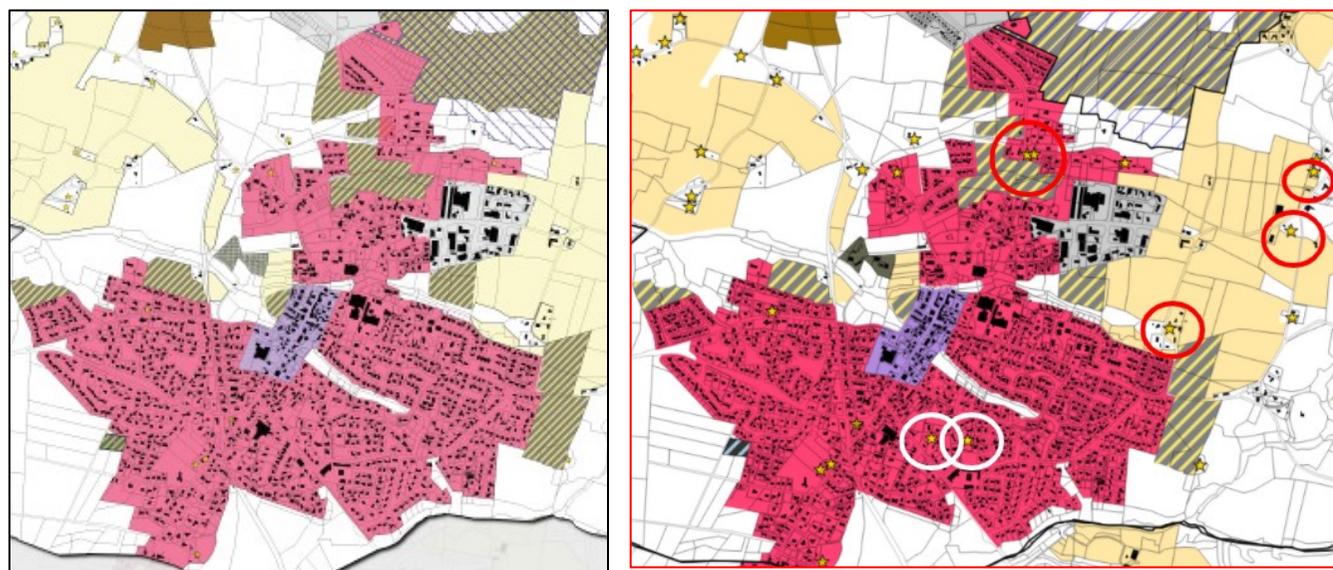
| Localisation | Objectif |
|------------------------|---|
| Soorts Hossegor | Rectifier une erreur matérielle dans la délimitation du secteur architectural pour une parcelle à Pedebert, classée à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du Site Patrimonial Remarquable. Cette parcelle est incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et appartient donc au secteur architectural 1.1. |

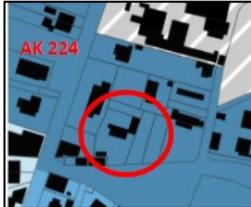
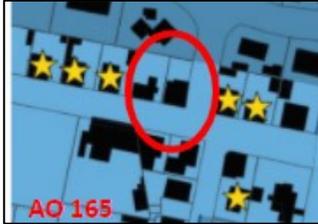
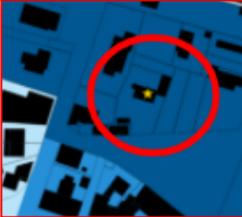
Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Tosse | Rajouter 7 bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour. |

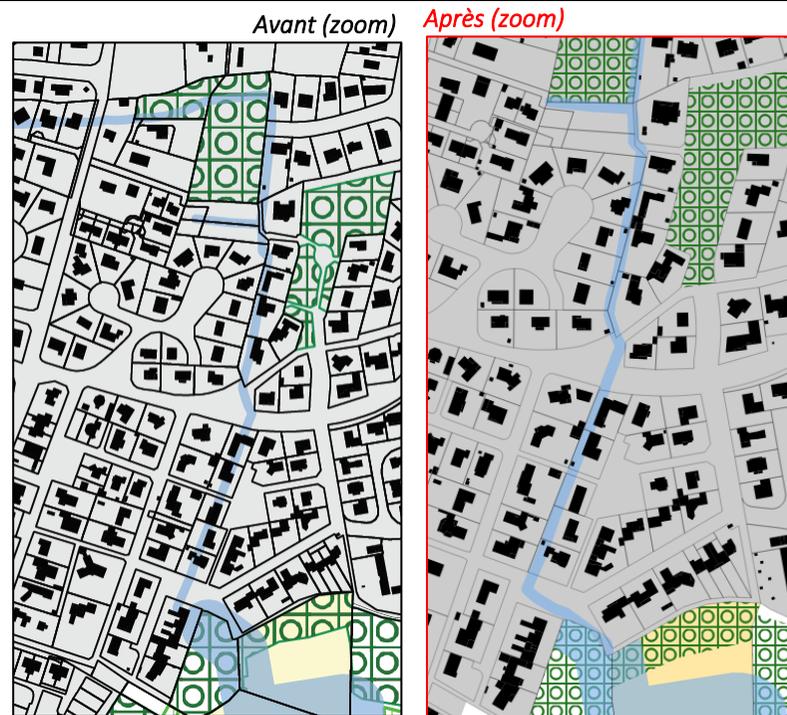
Avant *Après*

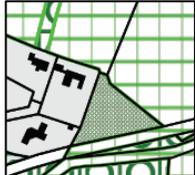
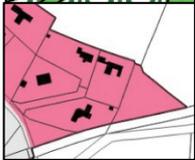
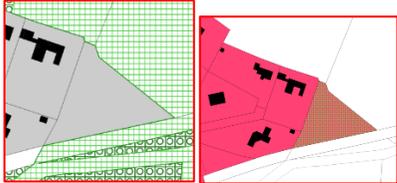
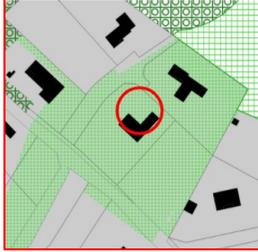


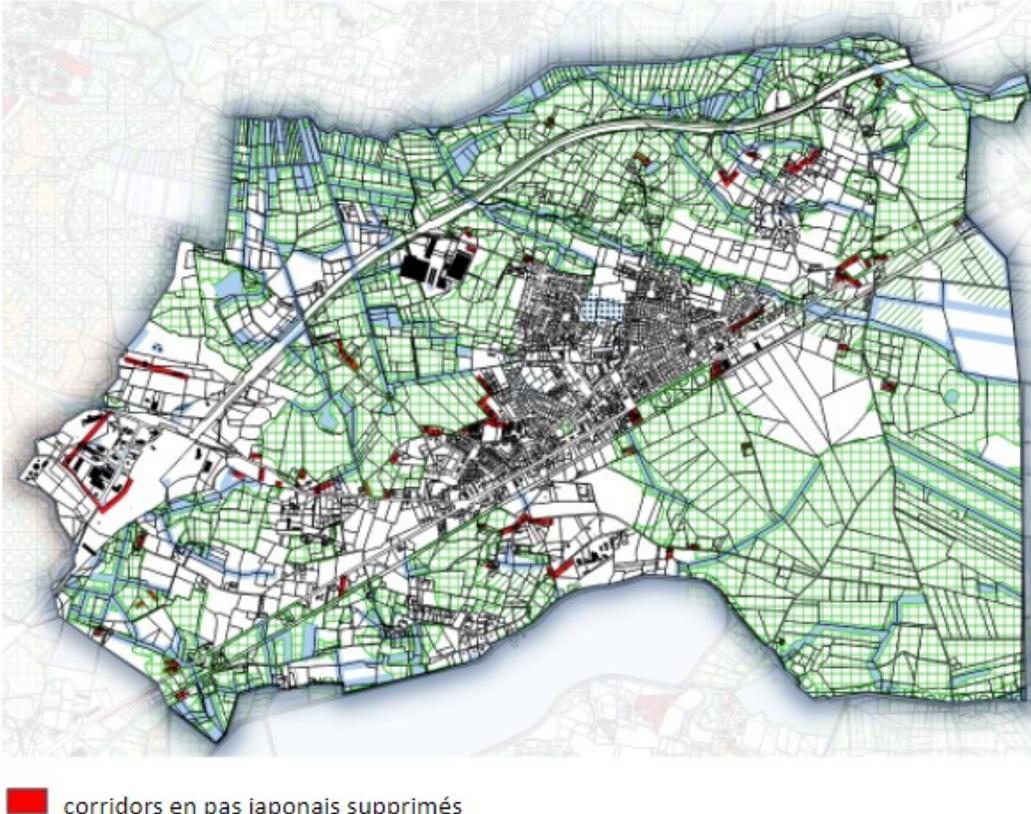
| Localisation | Objectif | <i>Avant</i> <i>Après</i> | |
|--------------|--|--|--|
| Vieux Boucau | Supprimer l'identification d'un bâti repéré au titre du patrimoine (rue des écoles) car ce bâti a fait l'objet d'un permis de démolir en 2010, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour. |  |  |
| Vieux Boucau | Ajouter 5 bâtis à protéger existants au PLU mais oubliés dans PLUi, en complément des annexes du règlement du PLUi mises à jour. Les bâtis concernés se situent rue cap saint jours, avenue de la forêt, rue de l'Adour, avenue de la plage. |     |     |

D8. TRAME VERTE ET BLEUE (3.2.8)

| Localisation | Objectif |
|-----------------|--|
| Angresse | Rectifier une erreur matérielle concernant la trame bleue qui, suite à un remaniement cadastral, a été décalée par rapport à la réalité des cours d'eau. |



| Localisation | Objectif | <i>Avant</i> <i>Après</i> | |
|--------------|---|--|---|
| Azur | Rectifier une erreur matérielle concernant un terrain classé en zone U (route de Nougaro) mais également concerné par un corridor écologique en pas japonais le rendant totalement inconstructible. La volonté initiale de la commune était de préserver cet espace naturel, non pas pour des motifs écologiques mais pour des motifs paysagers. Le plan patrimoine 3.2.7 sera complété en conséquence. | <p><i>TVB</i></p>  <p><i>Patrimoine</i></p>  |  |
| Azur | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation incohérente du pas japonais sur une parcelle (impasse l'esquirou) afin qu'il englobe la totalité de la parcelle. |  |  |

| Localisation | Objectif |
|--|--|
| Benesse Marene | Rectifier une erreur matérielle concernant l'identification de certains pas japonais, qui étaient issus des zones de contact aléa feu de forêt/zone urbaine du PLU. Or, la réalité du boisement et de l'aléa n'est plus d'actualité. |
|  <p>■ corridors en pas japonais supprimés</p> | |

| Localisation | Objectif |
|--------------|---|
| Labenne | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation d'un Espace Boisé Classé, rue des arbousiers, suite à une mauvaise prise en compte de l'avis de la commune sur le projet arrêté de PLUI, demandant le rajout d'EBC tout en veillant à préserver le tracé de la voie verte à l'Est (tel que matérialisé dans le plan des emplacements réservés 3.2.11) ainsi que un accès par le Sud. Le PLUi dans sa version approuvée a bien pris en compte la voie verte au Nord mais pas au Sud puisque l'accès Sud est trop étroit et l'EBC déborde largement sur la rue des Arbousiers. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|-------------------------|--|
| Saint Geours de Maremne | Rectifier une erreur matérielle sur le site des carrières concernant la délimitation du réservoir de biodiversité et du cours d'eau, incohérente avec l'artificialisation totale du site liée à l'exploitation de la carrière, et empêchant tout projet d'aménagement. |

Avant *Après*



| Localisation | Objectif |
|------------------------------|---|
| Saint Jean de Marsacq | Rectifier une erreur matérielle concernant la délimitation de la Trame bleue en zone Urbaine : conformément aux dispositions générales du règlement écrit et au rapport de présentation (livre 2, page 442), la zone tampon autour des cours d'eau est ramenée à 4m en zone U et non 25m. |



■ bande inconstructible autour des cours d'eau supprimée

D10. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE (3.2.10)

| Localisation | Objectif |
|--------------------|---|
| Soorts Hossegor | <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte l'avis émis par la commune lors de la consultation PPA relative à la suppression de la règle d'implantation des constructions sur une emprise maximale de 15*15m ou 20*12m, issue du PLU. Le règlement écrit avait été modifié en conséquence mais pas la légende du document graphique 3.2.10. Mettre en cohérence la dérogation pour les bâtis avant 2008 qui ne peut nécessairement s'appliquer que sur les règles de distance de 20 et 25 m (et pas celle de 4m). Cette dérogation n'apparaît donc plus en en-tête mais dans les secteurs où elle peut s'appliquer. Intégrer une dérogation pour les surélévations : la surélévation d'un bâtiment peut se faire dans le prolongement vertical de la façade existante sans tenir compte des avant toits et des éléments de modénatures quand l'implantation du bâtiment existant déroge déjà aux règles d'implantation. Dans ce cas, les avants toits et éléments de modénatures seront également exemptés. |

Avant *Après*

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres.
Le volume de chaque construction devra s'intégrer dans une emprise maximale de 15 mètres par 15 mètres ou de 20 mètres par 12 mètres

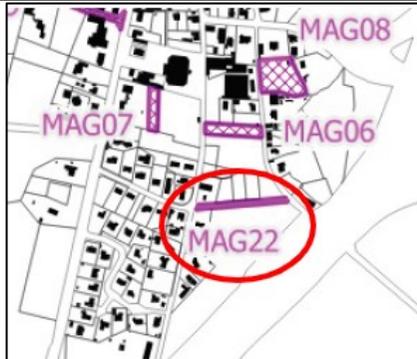
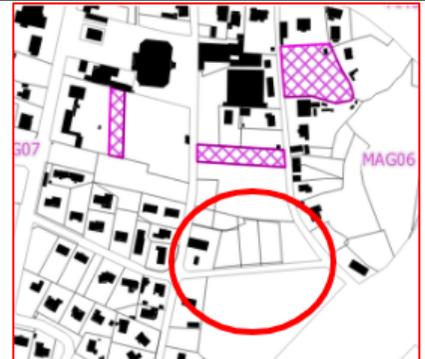
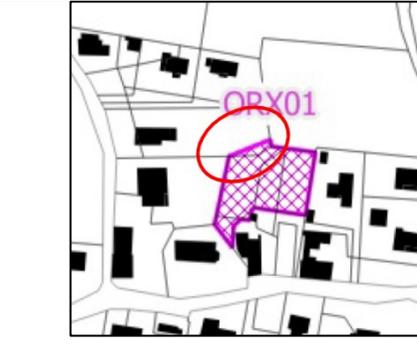
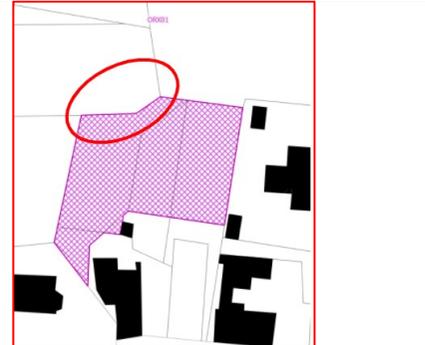
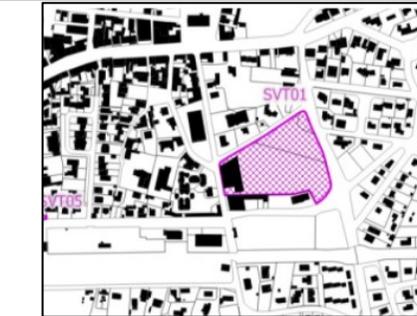
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

-  Non réglementé
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme de la hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 20 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.
-  La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins à 25 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.

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

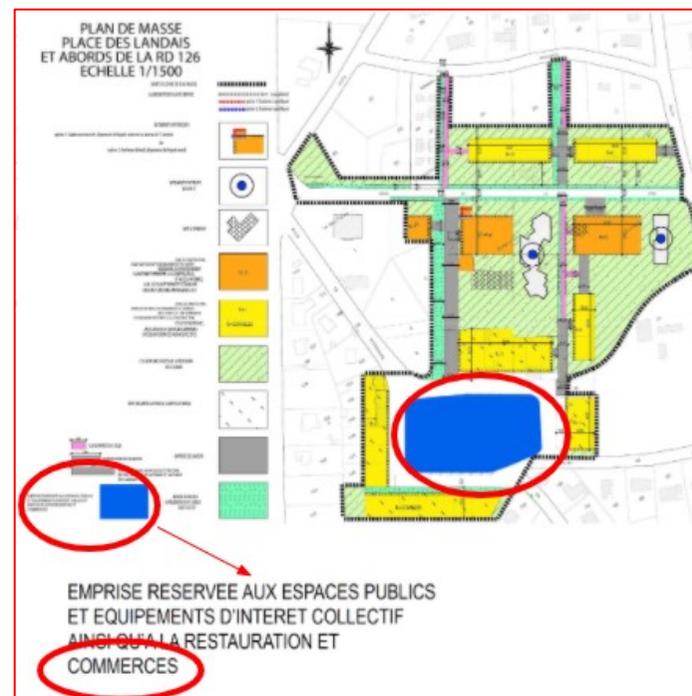
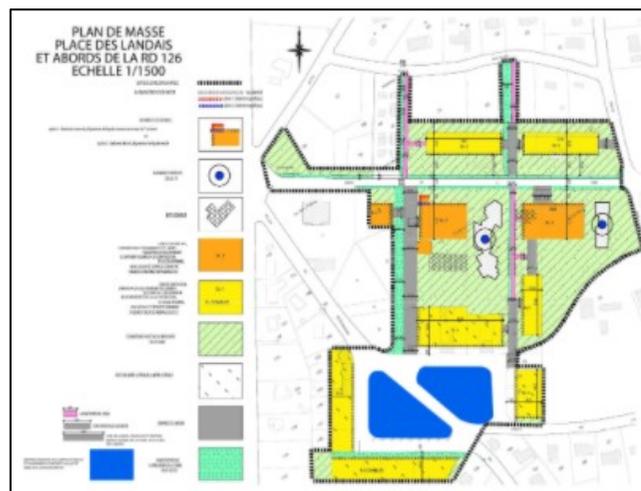
D11. EMPLACEMENTS RESERVES (3.2.11)

| Localisation | Objectif | <i>Avant</i> <i>Après</i> | |
|--------------------------|--|---|---|
| Magescq | Supprimer l'emplacement réservé n°22 concernant l'élargissement de la voirie à 10m rue des fauvettes, qui ne s'avère plus nécessaire au regard des autres aménagements de voiries prévues sur la commune. |  |  |
| Orx | Réduire la délimitation de l'emplacement réservé n°1 empiétant sur la parcelle D620 : le passage piéton pour relier l'OAP n°1 et la salle des fêtes pourra être aménagé . |  |  |
| Saint Vincent de Tyrosse | Supprimer l'emplacement réservé n°1 concernant l'aménagement d'un espace public et d'un parking sur une friche commerciale en cœur de ville, qui ne s'avère plus nécessaire au regard des aménagements récents réalisés dans le secteur. |  |  |

D12. SECTEUR PLAN MASSE (LABENNE)

| Localisation | Objectif |
|--------------|--|
| Labenne | Rectifier une erreur matérielle concernant la non-intégration des observations formulées par la commune sur ce secteur dans son avis sur le projet de PLUI arrêté , que MACS s'était engagée à prendre en compte (commerce autorisé, agrandissement du secteur dédié aux équipements publics/commerce/restaurant). |

Avant Après





E. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLUI

| Localisation | Objectif |
|----------------------------------|---|
| 8 communes | <p>Annexes 4.3 – arrêtés préfectoraux</p> <p>Prise en considération du renouvellement de l'arrêté préfectoral de prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles ferroviaires des grands projets du Sud Ouest (GPSO), indiquant les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Arrêté préfectoral du 20 octobre 2020 se substituant à celui du 25 mars 2014.</p> |
| Seignosse | <p>Annexes 4.4 – annexes sanitaires</p> <p>Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Seignosse : la version d'octobre 2019 ayant été versé au dossier d'enquête publique est remplacée par la version approuvée du 29 juin 2020.</p> |
| MACS | <p>Annexes 4.6 – DPU</p> <p>Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants sont annexés.</p> |
| Seignosse | <p>Annexes 4.6 –ZAD</p> <p>Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, portant création de la Zone d'aménagement différé de Lenguilhem sur la commune de Seignosse, le périmètre définitif de la ZAD est annexé au PLUI.</p> |
| Soustons | <p>Annexes 4.7 – PUP</p> <p>Conformément à la délibération prise en conseil communautaire du 27 février 2020, portant approbation du projet de convention de Projet urbain partenarial pour l'opération « le Grand Barrat » sur la commune de Soustons, le périmètre fixé par la convention de projet urbain partenarial mentionnée à l'article L. 332-11-3 est annexé au PLUI.</p> |
| Labenne, Saint Geours de Maremne | <p>Annexes 4.9 _ études Amendement Dupont</p> <p>Conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.</p> <p>Concernant la commune de Labenne, il s'agit de rectifier un oubli étant donné que cette étude avait été produite dans le cadre du précédent PLU.</p> |
| 6 communes | <p>Annexes 4.11 _ taux des taxes d'aménagement</p> <p>Actualiser les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme, au regard des délibérations prises avant le 30/11/2020 sur les communes d'Azur, Benesse Maremne, Magescq, Orx, Saint Vincent de Tyrosse, Saubrigues</p> |

Envoyé en préfecture le 20/05/2021

Reçu en préfecture le 20/05/2021



ID : 040-244000865-20210506-20210506D06B1-DE



1.5.3 Bilan de la mise à disposition

Modification Simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération n° 20210506D06B approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud en date du 06/05/2021

Le président,
Pierre Froustey





PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bilan de la mise à disposition du public Modification Simplifiée n°1 du PLUi de MACS

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
Du 8 mars au 8 avril 2021 inclus

*Vu pour être annexé à la délibération n°20210506D06B
Du conseil communautaire du 06 Mai 2021*



Table des matières

| | | |
|----|---|----------|
| 1. | DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION | 3 |
| | A. PUBLICITE | 3 |
| | B. NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA ET AUX COMMUNES..... | 3 |
| | C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS | 4 |
| 2. | ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES | 5 |
| | A. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... | 5 |
| | B. LES AVIS DES COMMUNES | 5 |
| | C. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | 8 |
| 3. | BILAN | 9 |
| | Annexe 1 : Réponses de la communauté de communes aux observations des Personnes Publiques Associées | 10 |
| | Annexe 2 : Réponses de la communauté de communes aux observations des communes | 13 |
| | Annexe 3 : Réponses de la communauté de communes aux observations du public..... | 18 |

1. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

A. PUBLICITE

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020. La mise à disposition du dossier a été organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'information du public a été assurée par un avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée :

- Par voie de presse dans le journal Sud Ouest, le samedi 27 février ;
- Par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et dans les 23 mairies des communes membres, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Par publication sur le site internet de MACS, huit jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

B. NOTIFICATION DU PROJET AUX PPA ET AUX COMMUNES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme notamment aux articles L.132-7 et L. 132-9, la Communauté de Communes a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) :

- Préfecture des Landes
- Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- UDAP
- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'industrie
- Chambre des Métiers
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Section régionale de conchyliculture
- MACS, en tant qu'EPCI en charge du SCOT.

Dispense d'évaluation environnementale

La lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précisent que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale est celui où l'évolution permise permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Dispositions communes - Art. R. 104-8.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

**PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 - Art. R. 104-9.**

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Les modifications apportées au PLUi ne portant pas sur ces sujets, la procédure de modification simplifiée n° 1 est dispensée d'une évaluation environnementale.

C. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté n°20201118A30 du 18 novembre 2020. La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 26 Novembre 2020.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du PLUi dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels. Le dossier était également consultable sur le site internet de MACS ;
- mise à disposition d'un cahier d'observations dans les 23 mairies et au siège de MACS, aux jours et heures d'ouverture au public habituels ;
- les observations du public ont également pu être adressées par courriel sur une adresse électronique dédiée à cette procédure de modification simplifiée et également par courrier au Président de la Communauté de communes MACS - Service urbanisme - Allée des Camélias - BP 44 - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE.

Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

2. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES

A. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la notification du dossier, trois avis assortis d'observations ont été émis par la DDTM des Landes, par la Chambre d'Agriculture et par le Conseil Départemental des Landes.

L'annexe 1 du bilan détaille de manière exhaustive l'ensemble des observations, ainsi que les réponses apportées par MACS.

Les modifications apportées avant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi sont synthétisées ci-après :

| | |
|---|--|
| Avis des services de l'Etat | <u>Observation prise en compte :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Zonage : le classement en zone N indiquée (St Jean de Marsacq) d'une activité économique ne relève pas d'une erreur matérielle (hors cadre d'une modification simplifiée) → Retour en zone Agricole de la parcelle et traitement lors d'une évolution ultérieure du PLUI • Risques : → Erosion du trait de côte : évoquer le trait de côte à horizon 100 ans (et non 2100). • Règlement en Zone A : → Les extensions des bâtiments sont bien calculées en surface de plancher (et non en emprise au sol). <u>Observations appelant des précisions (sans évolution du projet) et observations à traiter dans une procédure ultérieure : cf. annexe 1.</u> |
| Avis de la Chambre d'Agriculture | Avis favorable, assortie d'une observation (cf. annexe 1.) |
| Avis du Conseil Départemental | <u>Observation prise en compte :</u> → Rappel dans le règlement écrit : hors agglomération, pour les routes classées en 1, 2 et 3ème catégorie, la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite. |

B. LES AVIS DES COMMUNES

18 communes sur 23 ont formulé un avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUI :

| | |
|--|---|
| Avis favorables sans observations | 9 communes : ANGRESSE, JOSSE ORX, ST GEOURS DE MAREMNE, STE MARIE DE GOSSE, SAUBION, SAUBUSSE, TOSSE, VIEUX BOUCAU |
| Avis favorable assorti d'observations | 9 communes : LABENNE, MESSANGES, ST MARTIN DE HINX, ST JEAN DE MARSACQ, ST VINCENT DE TYROSSE, SAUBRIGUES, SEIGNOSSE, SOORTS HOSSEGOR, SOUSTONS. |

L'analyse des observations conduite par MACS a amené à écarter certaines demandes de modifications, qui seront étudiées dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUI, selon une procédure adaptée (modification de droit commune, révision allégée) :



- Modifications relatives à des éléments de préservations (ajout, suppression, évolution) : Trame bleue, pas japonais, espaces de pleine terre, etc.,
- Augmentation des droits à construire de +20%,
- Identification de nouveaux changements de destination,
- Evolution du règlement en zone Naturelle, réduisant les droits à construire,
- Intégration de nouveaux projets amenant une évolution dans la vocation des OAP,
- Ouverture de zone 2AU à vocation économique.

En revanche, les demandes suivantes seront prises en compte, dans le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme :

- Erreurs matérielles manifestes (dispositions générales, trame bleue, zonage, précision/rectification du règlement écrit, etc.),
- Adaptations mineures des règles dans le respect des 20% d'augmentation des droits à bâtir (mixité, aspects extérieurs des clôtures et des constructions, arials, etc.),
- Ajustements d'OAP (modalités d'ouverture, desserte, logements sociaux, clôtures),
- Précisions apportées dans le lexique (construction, emprise au sol) et dans les modalités d'applications des règles (plantations, trame bleue).

L'annexe 2 du bilan détaille de manière exhaustive l'ensemble des observations émises par les communes, ainsi que les réponses apportées par MACS. Les modifications apportées avant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi sont synthétisées ci-après :

ERREUR MATERIELLE MANIFESTE

| | |
|-----------------|---|
| MESSANGES | ASPECTS ARCHITECTURAUX/URBAINS. Compléter le tableau des volumes autorisés sur limites séparatives concernant la hauteur maximale dans la bande de 3m → Non réglementé |
| | ZONAGE. Changer la vocation de parcelles de zone N vers zone A suite à une erreur matérielle démontrée par le diagnostic foncier agricole (prairie) |
| SAUBRIGUES | ZONAGE. Erreur matérielle sur une parcelle constituant le fond de jardin d'une habitation existante et englobée dans un STECAL Touristique. → A passer en zone Naturelle. |
| SOORTS HOSSEGOR | VOLUMETRIE et IMPLANTATION <ul style="list-style-type: none"> • Selon la rédaction actuelle du règlement, le R 151-21 semble s'appliquer à toutes les règles. Le fait de rappeler cette disposition dans l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. La volonté de la commune est de bien appliquer le R.151-21 sur toutes les règles. → A supprimer dans l'article relatif à l'emprise au sol et sur les plans relatifs aux emprises au sol • Corriger une coquille dans l'article sur les hauteurs des constructions : "et 13 m au faîtage" |
| | DISPOSITIONS GENERALES <ul style="list-style-type: none"> • La référence au trait de côte projeté pour déterminer la bande des 100 mètres ne semble pas pertinente sur le lac d'Hossegor → Une précision sera apportée pour la bande des 100m autour du lac, non soumis à l'érosion du trait de côte. • Retour à la rédaction initiale du PLUI approuvé, concernant la référence à la gestion du domaine public maritime dans la bande littorale. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL/PAYSAGER. Réintroduire le tableau relatif aux règles particulières concernant les espaces libres/plantations |

ADAPTATION MINEURE DU REGLEMENT

| | |
|-----------------------|---|
| LABENNE | MIXITE. Sur la ZAE de Berhouague, permettre les extensions des maisons existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation. → Changement de la vocation en mixité des fonctions sommaires sur l'ilot résidentiel, avec des extensions d'habitations autorisées dans la limite de à 25m2 de surface de plancher. |
| SEIGNOSSE | ASPECTS ARCHITECTURAUX. <ul style="list-style-type: none"> En zone U, A et N (degré 3 et 4) : en cas de rénovation/extension, la couleur d'enduit de la construction existante doit être respectée. Or, un ravalement de façade d'une construction existante ayant une couleur exogène au territoire et visant à se rapprocher des coloris traditionnels du territoire, ne pourrait pas être autorisé. → Rajout concernant le respect du nuancier local pour le ravalement de façade Les murs pleins ne sont autorisés que de part et d'autre du portail, pour une longueur de 5 mètres. Il est nécessaire de préciser que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail OU de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres. → Clarification de la règle, au maximum 10 m (5m de part et d'autre). |
| SOORTS HOSSEGOR | LEXIQUE. Proposition d'une nouvelle définition de la pergola dans le lexique → Cette définition proposée par la Mairie sera rappelée dans la définition des constructions, avec la particularité de Soorts Hossegor (pergolas comptant comme construction). |
| | DISPOSITIONS GENERALES. Dans les règles relatives au PAPAG , préciser que les extensions sont également limitées à 10m2. → Clarification de la règle "construction nouvelle (y compris extensions)" |
| | ASPECTS ARCHITECTURAUX/URBAINS. Concernant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques, ne pas prévoir de dérogation pour les piscines non couvertes. → Une règle particulière pour la commune de Soorts Hossegor sera introduite |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL/PAYSAGER. Plantations et aménagement des espaces libres : préciser que les arbres existants sont pris en compte dans le calcul final. → Déjà pris en compte dans la réécriture de la règle : "doivent être maintenus ou remplacés", mais pourra également être formulé comme proposé |
| SOUSTONS | MIXITE. Etirer le linéaire commercial rue de Paséo, au vu du linéaire existant et de sa situation en cœur de ville |
| | DESSERTTE. En zone A et N : reprendre les mêmes règles d'accès qu'en zone urbaine (confort d'usages similaire sur l'ensemble du territoire) |
| | ASPECTS ARCHITECTURAUX. Limiter les possibilités de déroger aux pentes de toits uniquement pour les abris de jardins de moins de 20m2 (dans les secteurs de degrés 3 et 4) → A prendre en compte pour les 21 communes (hors Vieux Boucau et Soorts Hossegor). |
| | DISPOSITIONS GENERALES. Permettre les extensions des constructions dans les arials conformément au règlement de la zone A/N entraînerait une augmentation des droits à construire de +de 20%, contraire à ce qui autorisé dans une procédure de modification simplifiée. → Retrait de cette modification. |
| ST VINCENT DE TYROSSE | ASPECTS ARCHITECTURAUX. Reformuler la règle sur les clôtures : "sur limite d'emprise publique, est autorisé un mur ou mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50." → Préciser que les murs sont autorisés. |

OAP

| | |
|-----------|---|
| SEIGNOSSE | Le projet de modification simplifiée a supprimé les règles détaillant les types de clôtures autorisés dans les OAP. Il est demandé que la rédaction antérieure, issue de l'approbation du PLUi, soit rétablie. → A généraliser selon les communes intéressées, en recherchant également une mise en cohérence avec les nouvelles précisions réglementaires proposées en zone U. |
|-----------|---|



| | |
|------------------------------|--|
| SOORTS HOSSEGOR | Volonté de la commune de bien préciser la notion "d'opération d'aménagement d'ensemble" dans le partie préambule et dans le /b Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier → Spécifier dans le règlement écrit dans l'OAP d'Hossegor, que le projet devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. |
| SOUSTONS | Modification du phasage des OAP au regard des risques de surproduction de logements et de la nécessité de mieux intégrer les enjeux hydrauliques dans les nouveaux projets (liés aux événements climatiques récents et récurrents) en s'appuyant sur une stratégie globale de gestion des eaux de ruissellement (étude en cours). Décaler de 3 ans les ouvertures à l'urbanisation pour l'OAP 1 (secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028) et pour l'OAP n°2 (à partir de 2025). |
| ST MARTIN DE HINX | OAP n°1 : suppression de l'obligation de créer des logements locatifs sociaux (compensé par un programme en centre-bourg de 14 LLS) → Objectifs de création de logements sociaux respectés. Compatibilité avec le PLH |
| | OAP n°1 : intégration d'un accès liaison douce → redéfinir les tracés des accès en lien avec l'aménagement d'un carrefour. |

C. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

76 observations ont été émises par le public dans le cadre de la mise à disposition.

La plupart de ces remarques ne concerne pas l'objet d'une procédure de modification simplifiée : elles seront étudiées lors des évolutions ultérieures du PLUi. Plusieurs demandes de passage de zone naturelle/agricole en zone constructible relèvent notamment de la procédure de révision.

| THEMATIQUES | NOMBRE | ORIENTATION DE LA REPONSE |
|---|--------|--|
| Augmentation des possibilités de construire | 3 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |
| Changements de destination | 2 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |
| Clôture | 3 | Etudié au cas par cas |
| Contestation d'une modification demandée par la commune dans son avis | 3 | Etudié au cas par cas |
| Contestation d'une zone U, AU, STECAL | 5 | Etudié au cas par cas |
| Demande de constructibilité | 11 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |
| Contestation d'emplacements réservés | 3 | Maintien |
| Patrimoine | 16 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |
| Procédure/Difficultés lecture | 3 | / |
| Incohérence PLUi/AVAP | 1 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |
| Trame bleue | 5 | Etudié au cas par cas |
| Contestation d'une zone Humide | 2 | Maintien |
| Zone Naturelle vers Agricole et vice versa | 4 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure. Sauf si contraire au diagnostic foncier agricole du PLUi |
| Enjeux hydrauliques | 2 | Hors champ MS1, à étudier dans une autre procédure |

Plusieurs remarques émises peuvent cependant être prises en compte lors de l'approbation de la modification simplifiée du PLUi. Il s'agit des remarques suivantes :

| | |
|----------------|---|
| Lexique | SOORTS HOSSEGOR / Concernant les débords de toitures, il est proposé, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'exclure du calcul de l'emprise au sol tous les débords |
|----------------|---|



| | |
|--------------------|---|
| | inférieurs à 80 cm, s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Cette règle particulière à Soorts Hossegor sera insérée dans le lexique (définition de l'emprise au sol) |
| OAP | VIEUX-BOUCAU / Correction d'une incohérence entre le règlement écrit (qui évoque 300 m ² d'espaces verts boisés) et la partie graphique de l'OAP n°8 (évoquant un espace public et partagé végétal) |
| Trame bleue | <ul style="list-style-type: none"> - Une précision sera apportée quant à la prise en compte du dessin de la trame bleue sur les plans réglementaires. Pour évaluer l'emprise de la trame bleue par rapport aux bâtis existants et aux parcelles, le dessin de la BD TOPO (IGN) du parcellaire et du bâti sera à retenir et non celui du cadastre qui comporte des déformations de géolocalisation par rapport à la réalité terrain. - Rectification d'une erreur matérielle concernant la zone tampon appliquée en zone U sur le plan réglementaire (1 parcelle, Saint Jean de Marsacq), conformément aux règles édictées dans le règlement écrit. - Etant donné la multiplication des erreurs matérielles, ajout d'une disposition concernant les modalités d'application de la règle : « Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons en zone U, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul dans le règlement écrit, les règles édictées dans le document écrit priment. » |
| Zonage | <ul style="list-style-type: none"> - SOUSTONS /Rattachement d'une parcelle à la zone N à vocation économique suite à des remaniements cadastraux. - SOUSTONS / passage de 2 parcelles de Zone Agricole à Naturelle conformément au diagnostic foncier agricole. - STE MARIE DE GOSSE / intégration d'un permis d'aménager accordé avant le 31/12/2018 et comptabilisé dans les consommations d'espace 2012-2018 - ST MARTIN DE HINX / changement de 2 parcelles de zone Naturelle à Agricole conformément au diagnostic foncier agricole. |

3. BILAN

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUI, de l'exposé des motifs y afférant, nécessitent des adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public, sans en bouleverser l'économie générale sur les thématiques suivantes :

- Rectifications d'erreurs matérielles manifestes sur la délimitation de zones et l'épaisseur de la trame bleue, sur les risques et sur la rédaction du règlement écrit.
- Adaptations mineures des règles (OAP, dispositions générales, aspects architecturaux, desserte, mixité des fonctions).
- Précisions apportées dans le lexique (construction, emprise au sol) et dans les modalités d'applications des règles (plantations, trame bleue).

Annexe 1 : Réponses de la communauté de communes aux observations des Personnes Publiques Associées

| PPA | DATE DE RECEPTION | SYNTHESE DE L'AVIS | PRISE EN COMPTE MACS |
|-----------------------|-------------------|--|---|
| CHAMBRE D'AGRICULTURE | 11 février 2021 | Avis favorable sur le projet de MS1 avec rappel de l'avis émis le 28 octobre 2019 sur le projet de PLUi "opposition à la création des OAP à Tosse au lieu-dit "Lelucq", à Soustons au lieu-dit "Pernon" et à Saubusse au lieu-dit "Lacave" situés à proximité des sièges d'exploitations | N'appelle pas de réponse. Pour répondre à l'avis émis le 28/10/2019 sur le projet arrêté de PLUi, la version approuvée du PLUi intègre des bandes tampons de 20m dans ces OAP afin de minimiser les conflits d'usage ou potentielles nuisances. |
| DDTM | 10 mars 2021 | Erreur matérielle non justifiée concernant la création d'une zone N à vocation économique à St Jean de Marsacq . Procédure adaptée pour ce type d'évolution est la révision | A prendre en compte : retour en zone Agricole de la parcelle et traitement lors d'une évolution ultérieure du PLUi. |
| DDTM | 10 mars 2021 | Patrimoine. Difficulté à comprendre l'évolution mentionnée p°118. S'agit-il d'une suppression de zone U ou STECAL ? | Cette modification n'entraîne en rien une évolution du zonage. Les règles patrimoniales appelées "degrés" sont spatialisées en zone U dans le plan patrimoine, afin d'adopter une approche différenciée selon les quartiers. Il s'agit à travers cette modification de supprimer des règles de degrés patrimoniaux sur des zones A ou N qui apparaissent dans le plan patrimoine, puisque ces dernières sont régies uniquement par les dispositions du règlement écrit et s'appliquent uniformément à toute zone A/N. A l'inverse, le plan patrimoine est précisé dans les zones U car certaines parcelles n'étaient pas couvertes par un degré architectural : ces parcelles se retrouvaient, de fait, non réglementées. |
| DDTM | 10 mars 2021 | Labenne : suppression d'EBC à consolider ou à intégrer dans une procédure de révision | Le débord de l'Espace Boisé Classé sur la rue des Arbousiers et rue de Bellocq, provient bien d'une erreur matérielle due à une translation de dessin de la trame EBC. Celle-ci empiète sur la voie et sur l'emplacement réservé LAB45, emplacement réservé aux voies à élargir. Ceci afin d'assurer la continuité de la piste cyclable rue de Bellocq vers la rue des Arbousiers. Il en est de même pour l'accès sud entre le lotissement existant le Domaine des Résiniers 2 et le secteur à urbaniser OAP N°6 : suite à une erreur matérielle, la liaison est trop étroite et devra se caler sur l'emprise de la voirie existante. |



| | | | |
|------|--------------|--|---|
| DDTM | 10 mars 2021 | Labenne : rappel sur le déféré préfectoral portant sur l'illégalité du classement de la ZA d'Housquit. | N'appelle pas de réponse. |
| DDTM | 10 mars 2021 | Risques : préférer la formulation "100 m à partir du trait de côte 2050, 2060 ou à horizon 100 ans selon les communes" | A prendre en compte |
| DDTM | 10 mars 2021 | Partie risques des OAP de Capbreton : préférer la formulation "100 m à partir du trait de côte 2050, 2060 ou à horizon 100 ans selon les communes" | A prendre en compte |
| DDTM | 10 mars 2021 | Règle sur les obligations de réalisation d'énergies renouvelables en toiture est non conforme à la loi énergie qui s'applique aux extensions des constructions existantes. | - L'évolution de la règle intègre bien les extensions (cf définition de la construction dans le lexique) : l'obligation s'impose bien à compter de 700m2 de "construction" - L'obligation de 30% de couverture à partir de 1000 m2 s'impose puisqu'entre 700m2 et 1500m2, un minimum de 500m2 de la toiture doit intégrer un dispositif de production (soit toujours un min 30% de la surface créée) |
| DDTM | 10 mars 2021 | Erreur de pagination dans le dossier d'OAP car différent du sommaire | A prendre en compte |
| DDTM | 10 mars 2021 | Le projet de modification de l'OAP de Messanges mentionné en page 94 de la notice explicative n'est pas repris dans le dossier OAP en page 119. | Les modifications exposées page 94 et 96 de la notice explicative concernant Messanges, concernant respectivement les clôtures et le risque submersion marine, ont bien été inscrites dans le dossier OAP à vocation d'habitat (page 119) et d'OAP à vocation économique (p.34). |
| DDTM | 10 mars 2021 | Pourquoi des secteurs sur la ZA de Magescq apparaissent en rose ? (P°107 de la notice explicative) | Ce zonage correspond aux règles d'implantations. En effet, ces secteurs n'étant pas régies par des OAP, la modification simplifiée permet de préciser les règles relatives à ces secteurs. |
| DDTM | 10 mars 2021 | Soustons Plage : pourquoi sur les plans des emprises au sol, un secteur n'est plus régi par des emprises au sol ? | La nouvelle délimitation des règles d'emprises au sol sur ce secteur s'appuie sur la re-délimitation de la zone U faite dans le cadre de cette même modification pour être cohérente avec la bande des 100m inconstructible. |
| DDTM | 10 mars 2021 | p°115 règlement en zone A : préciser la réglementation retenue (limitée en emprise au sol et/ou en surface de plancher ?) | A prendre en compte : surface de plancher |
| DDTM | 10 mars 2021 | Remontée de nappe : cette légende fait référence à une donnée ancienne (2011). Hors projet de modification, il conviendra de mettre à jour cette donnée d'un point de vue graphique en | Sera pris en compte et étudié dans le cadre d'une procédure ultérieure. |



| | | | |
|--------------------------------|-----------------|---|----------------------|
| | | s'appuyant sur les dernières données disponibles (2018) et ajuster sa traduction réglementaire | |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL 40 | 16 mars 2021 | Mise en concordance avec le règlement de voirie départemental à mentionner dans le règlement des zones A, N et U : hors agglomération, pour les routes classées en 1,2 et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite. | A prendre en compte |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL 40 | 16 mars 2021 | Attention attirée sur : * Les dessertes multiples sur les RD fixées dans certaines OAP, qui seront étudiées au cas par cas lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. Les avis rendus prioriseront le réseau où la gêne occasionnée sera moindre, sous réserve du respect des conditions de sécurité. * Vigilance requise sur les abords de la RD 652 à Labenne, Messanges et Moliets afin de sécuriser et fluidifier les échanges notamment en période estivale. | N'appelle pas d'avis |
| CONSEIL DEPARTEMENTAL 40 | 16 mars 2021 | Intégration des études requises afin de déroger à l'article LIII-6 du Code de l'urbanisme s'appliquant à la RD n° 810, classée route à grande circulation, sur les communes de Saint-Geours-de-Maremne (Atlantisud) et Labenne (zone d'activités). Pas de soucis en termes de desserte et d'organisation. A plus long terme, si extension de ces secteurs, il conviendra d'éviter de créer de nouveaux accès sur la RD810. | N'appelle pas d'avis |



Annexe 2 : Réponses de la communauté de communes aux observations des communes

| COMMUNE | DATE DE RECEPTION | SYNTHESE DE L'AVIS | PRISE EN COMPTE MACS |
|------------|-------------------|---|--|
| ANGRESSE | 09/02/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| JOSSE | 07/04/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| LABENNE | 16/02/2021 | Dans la ZAE de Berhouague, permettre les extensions des maisons d'habitations existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation | Favorable en partie dans les limites des possibilités offertes par une procédure de modification simplifiée : changement de la vocation en "mixité des fonctions sommaires" sur le secteur concerné par les habitations avec règle précisant que les extensions des habitations sont possibles dans la limite de à 25m2 de surface de plancher uniquement. La création d'annexes pouvant entraîner une augmentation de plus de 20% des droits à construire, cette possibilité pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution ultérieure. |
| | 19/03/2021 | Favorable au projet de MS1 sous condition de permettre les extensions des maisons d'habitations existantes, la fermeture des terrasses et la création d'annexes à l'habitation sur le secteur de Berhouague | |
| | | Réponse à l'avis des services de l'Etat sur le projet de modification simplifiée n°1 concernant la commune de Labenne | A prendre en compte en réponse à l'avis des services de l'Etat |
| MESSANGES | 01/03/2021 | Changer la vocation de la parcelle AC 161 et 188 en vocation touristique et non économique (avis favorable des propriétaires) | Défavorable pour la MS1 : un projet touristique de cette envergure sera à étudier à la lumière le schéma de développement touristique en cours de définition par la communauté de communes et consolidé vis à vis des risques présents sur le secteur et des enjeux flux et mobilités. |
| | | Compléter le tableau des volumes autorisés sur limites séparatives | Favorable. A prendre en compte pour la hauteur maximale dans la bande de 3m (en non réglementé) |
| | 8/04/2021 | Changer la vocation des parcelles AD 432, 434 et 436 de zone N vers zone A suite à une erreur matérielle | Favorable. Erreur matérielle démontrée grâce au diagnostic foncier agricole (identifié en prairie) |
| ORX | 08/04/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| SAUBION | 17/03/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| SAUBRIGUES | 24/02/2021 | Réétudier la trame bleue sur parcelle A 102 identifiée en "fossé" par la Police de l'Eau | Défavorable. Le PLUi prévoit qu'autour des éléments hydrauliques de type fossés, une bande tampon de 25m depuis l'axe de l'élément soit inconstructible en zone A et N. La trame bleue pourra être |

| | | | |
|--------------------|------------|--|---|
| SAUBRIGUES | | | affinée dans le cadre d'une procédure ultérieure pour consolider la connaissance du fonctionnement des cours d'eau et prévoir des bandes tampons de préservation en conséquence. |
| | 24/02/2021 | Erreur matérielle sur la parcelle AC 369 englobée dans STECAL. A passer en zone Naturelle. | Favorable. Il s'agit du fond de jardin d'une habitation existante qui ne concerne pas le périmètre du projet de STECAL touristique. L'erreur matérielle sera corrigée. |
| SAUBUSSE | 10/02/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| SEIGNOSSE | 02/04/2021 | Conserver une protection suffisante des cours d'eau et surfaces en eau au sein des zones constructibles. Il paraît donc indispensable de conserver une bande de 4 mètres à partir des berges, et non de l'axe du cours d'eau. A défaut, il serait nécessaire d'élargir la zone de protection à 6 mètres. | Défavorable pour une intégration dans la MS1 car entraînerait une réduction des droits à construire (hors champ de la modification simplifiée). Une étude pour affiner et consolider les règles de préservation des cours d'eau et fossés pourrait être envisagée et gérée dans le cadre d'une procédure ultérieure. |
| | | Demande à ce que les surfaces de pleine terre ne s'appliquent pas sur les secteurs autorisant une emprise au sol supérieure à 30% ; les secteurs concernés correspondent soit à des secteurs d'équipement d'intérêt général, soit à des secteurs comportant des terrains de très petite taille, sur lesquels il n'est pas souhaité de mettre une restriction complémentaire. | Déjà pris en compte. Les secteurs ayant une emprise au sol supérieure à 30% sont bien "non réglementés" en matière d'espace de pleine terre à préserver. |
| | | En zone U, A et N (degré 3 et 4) : en cas de rénovation/extension, la couleur d'enduit de la construction existante doit être respectée. Or, un ravalement de façade d'une construction existante ayant une couleur exogène au territoire et visant à se rapprocher des coloris traditionnels du territoire, ne pourrait pas être autorisé. | Favorable pour le ravalement de façade concernant une construction existante : respect du nuancier local |
| | | Les murs pleins ne sont autorisés que de part et d'autre du portail, pour une longueur de 5 mètres. La rédaction étant ambiguë, il serait nécessaire de préciser que soit ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail, soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres. | Favorable pour une clarification de la règle. Au maximum 10 m (5m de part et d'autre) |
| | | Le projet de modification simplifié a supprimé les règles détaillant les types de clôtures autorisés dans les OAP. Il est demandé que la rédaction antérieure, issue de l'approbation du PLUi, soit rétablie. | Favorable. A généraliser aux communes intéressées, en recherchant également une mise en cohérence avec les nouvelles précisions réglementaires proposées en zone U. |
| SOORTS HOSSEGOR | 08/04/2021 | Proposition d'une nouvelle définition de la pergola dans le lexique | Pas de modification de la définition générique des pergolas qui est claire pour le service instructeur de MACS. La définition proposée par la Mairie de la pergola sera rappelée dans la définition des |



| | | | |
|--------------------|------------|--|---|
| | | | constructions avec la particularité de Soorts Hossegor (pergolas comptant comme construction). |
| SOORTS HOSSEGOR | 08/04/2021 | Selon la rédaction actuelle du règlement, le R 151-21 semble s'appliquer à toutes les règles. Le fait de rappeler cette disposition dans le cadre de l'article relatif aux emprises au sol pourrait porter à confusion. La volonté de la commune est de bien appliquer le R.151-21 sur l'ensemble des règles. | Favorable. Sera supprimé dans l'article relatif à l'emprise au sol et sur les plans relatifs aux emprises au sol |
| | | Dans les règles relatives au PAPAG , préciser que les extensions sont également limitées à 10m ² maximum comme pour les constructions nouvelles. | Favorable : clarification de la règle "construction nouvelle (y compris extensions)" |
| | | Préciser que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent " à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés " | Défavorable. Par définition, une construction n'existe administrativement que si elle a été régulièrement édifiée. Pas d'utilité. |
| | | Adapter l'aléas feu de forêt pour tenir compte de l'arrêté de défrichement parcelle AS161p. | Défavorable. Le PLUi n'intervient pas pour déterminer le risque d'aléa feu de forêt, il retranscrit les données liées à la connaissance du risque fournies par les services de l'Etat. La prise en compte de la réalité de boisements et des éventuelles autorisations de défrichements est étudiée dans le cadre des autorisations d'urbanisme. |
| | | Reprendre les notions de "d'installations saisonnière autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du DPM " concernant les installations autorisées dans la bande des 100m. | Favorable |
| | | La référence au trait de côte projetés pour déterminer la bande des 100 mètres ne semble pas pertinente puisque cela ne peut s'appliquer sur le lac d'Hossegor. | Favorable. La référence aux traits de côtes projetés reste pertinente sur le littoral. Une précision sera apportée pour la bande des 100m autour du lac. |
| SOORTS HOSSEGOR | 08/04/2021 | Dans la ZA Pédebert, ne pas permettre la réalisation de logement nécessaire et liée à l'activité d'hébergement touristique comme prévu dans le cadre de la modification. | Favorable. Une règle particulière sera introduite dans le règlement afin d'interdire le logement dans la ZAE de Pédebert. |
| | | Concernant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques, ne pas permettre aux piscines non couvertes de pouvoir déroger aux règles de recul. | Favorable. Une règle particulière pour la commune de Soorts Hossegor sera introduite. |
| | | Corriger coquille dans l'article sur les hauteurs des constructions (règles particulières) : " et 13 m au faîtage " | Favorable. Sera pris en compte. |
| | | Erreur matérielle : réintroduire le tableau relatif aux règles particulières concernant les espaces libres/plantations | Favorable. Sera pris en compte. |



| | | | |
|----------|------------|---|---|
| | | Plantations et aménagement des espaces libres : préciser que les arbres existants sont pris en compte dans le calcul final. | Déjà pris en compte dans la réécriture la règle : "doivent être maintenus ou remplacés", mais pourra également être formulée comme proposé. |
| | | OAP : volonté de la commune de bien préciser la notion "d'opération d'aménagement d'ensemble" dans le partie préambule et dans le /b Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échancier | Favorable. Spécifier dans le règlement écrit que pour l'OAP d'Hossegor et dans l'OAP d'Hossegor, le projet devra porter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. |
| SOUSTONS | 03/03/2021 | Changement de régime de protection Avenue du Gay : intérêt paysager et non écologique | Défavorable pour intégration dans la MS1. Evolution d'une règle de préservation entraînant une diminution des droits à construire (hors champs de la modification simplifiée). |
| | | Parcelles AC 474 et 475 : intégrer boisement situé en accroche nord de l'avenue de Galleben | |
| | | Parcelles AB 47, 48, 49 et 50 : porter à 5% l'emprise au sol maximum en cohérence avec les dispositions applicables en matière de préservation de l'intérêt patrimonial du site. | Défavorable pour intégration dans la MS1. La fiche annexée au règlement écrit ne relève pas d'une disposition contradictoire. |
| | | Etirer le linéaire commercial rue de Paséo, compte tenu du linéaire existant et de sa situation en cœur de ville | Favorable. A prendre en compte. |
| | | En zone A et N : reprendre les mêmes règles d'accès qu'en zone urbaine (confort d'usages similaire sur l'ensemble du territoire) | Favorable. A prendre en compte. |
| | | Limiter les possibilités de déroger aux pentes de toits uniquement pour les abris de jardins de moins de 20m2 (dans les secteurs de degrés 3 et 4). | Favorable. A prendre en compte pour les 21 communes (hors Vieux Boucau et Soorts Hossegor). |
| | | Limiter les annexes à une emprise totale de 40m2 sans faire référence à la date d'approbation du PLUi | Défavorable pour intégration dans la MS1 car entraînerait une réduction des droits à construire |
| SOUSTONS | 03/03/2021 | En zone N : limiter les extensions également par rapport à l'emprise au sol, en excluant les piscines, pour tenir compte des extensions non constitutives de surface de plancher. | Défavorable pour intégration dans la MS1 car entraînerait réduction des droits à construire |
| | | Permettre les extensions des constructions dans les arials conformément au règlement de la zone entraînerait une augmentations des droits à construire de +de 20%, et serait contraire à ce qui autorisé dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. | Favorable. Retrait de cette modification à prendre en compte. |
| | 08/04/2021 | Modification du phasage des OAP au regard des risques de surproduction de logements et de la nécessité de mieux intégrer les enjeux hydrauliques dans les nouveaux projets (liés aux événements climatiques récents et récurrents) en s'appuyant sur une stratégie globale de gestion des eaux de ruissellement (étude en cours). Décaler de 3 ans les ouvertures à l'urbanisation pour l'OAP | Favorable |



| | | | |
|-----------------------|------------|---|--|
| | | 1 (secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028) et pour l'OAP n°2 (à partir de 2025). | |
| ST GEOURS DE MAREMNE | 04/03/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| ST JEAN DE MARSACQ | 23/02/2021 | Ouverture de la zone 2AU à vocation économiques et réalisation des études nécessaires | Défavorable : ouverture d'une zone 2AU n'entre pas dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. |
| ST MARTIN DE HINX | 17/03/2021 | OAP n°1 : suppression de l'obligation de créer des logements locatifs sociaux (compensé par un programme en centre-bourg de 14 LLS) | Favorable . Objectifs de création de logements sociaux respectés. Compatibilité avec le PLH. |
| | | OAP n°1 : intégration d'un accès liaison douce et sur RD12. | Favorable pour redéfinir les tracés des accès en lien avec l'aménagement d'un carrefour. |
| ST VINCENT DE TYROSSE | 10/03/2021 | Avis favorable. Reformuler la règle sur les clôtures : "sur limite d'emprise publique, est autorisé un mur ou mur surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré. Leur hauteur ne pouvant être supérieure à 1m50. " | Favorable pour préciser que les murs sont autorisés. La hauteur est déjà règlementée à 1m50 dans le tableau relatif aux hauteurs de clôtures autorisée sur emprise publique à la page précédente. |
| STE MARIE DE GOSSE | 10/03/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| TOSSE | 22/03/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |
| VIEUX BOUCAU | 15/03/2021 | Favorable au projet de MS1 | N'appelle pas de réponse |



Annexe 3 : Réponses de la communauté de communes aux observations du public

| CHRONO | DEPOT | DATE | COMMUNE CONCERNEE | NOM DEMANDEUR | OBJET | AVIS MACS |
|------------------|-------|--------|-------------------|--------------------|---|--|
| M1_MACS_0703_SMH | MAIL | 7-mars | ST MARTIN DE HINX | GORRE Yves | Demande de justifications sur le classement en STECAL (route de l'INRA) | Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, les zones agricoles et naturelles sont des zones pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. Le recours aux STECAL doit ainsi rester exceptionnel. Le terme exceptionnel s'apprécie différemment selon les caractéristiques du territoire (habitat dispersé ou territoire sans aucun mitage) ou de la nature du projet envisagé. Le PLUI de MACS a ainsi garanti le caractère exceptionnel des STECAL à l'échelle des 23 communes, malgré l'armature urbaine typique des Landes basée sur des bourgs et des quartiers excentrés, grâce à l'inscription d'uniquement 17 STECAL (dont 2 seulement destinés à de l'habitat), représentant 0.05% du territoire. |
| M2_MACS_0803_MES | MAIL | 8-mars | MESSANGES | BRILLARD Véronique | Changement de destination d'une grange en habitation (AM739, 311 Chemin du Lot) | Défavorable. A étudier dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUI adaptée (modification avec enquête publique). Toutefois, si une division parcellaire n'est pas envisagée pour détacher le terrain et pour le vendre à d'autres propriétaires, la grange, qui doit avoir perdu sa fonction agricole, est considérée comme un local accessoire à l'habitation. Cette grange peut alors faire l'objet de rénovation, sous réserve de rester à vocation résidentielle et de ne pas être soumis au risque de feu de forêt. |
| M3_MACS_0803_MES | MAIL | 8-mars | MESSANGES | LARRERE DOURTHE | Demande de constructibilité (parcelles AM178, AM658, AM659, AM699) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. L'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. La loi ELAN prévoit un assouplissement de cette règle mais uniquement pour le comblement de dents creuses (terrain entouré d'urbanisation sur au moins 3 côtés) dans des quartiers densément urbanisés. |
| M4_MACS_0803_BEN | MAIL | 8-mars | BENESSE-MAREMNE | CHIRLE Benoît | Permettre les clôtures de type "lisses" sans soubassement à Benesse | Le règlement autorise déjà les clôtures de types lisses bois sur poteaux en bois sans soubassement sur la commune de Benesse. |



| | | | | | | |
|---------------------|-----------------|---------|-----------------------|--|---|---|
| M5_MACS_0803_SJM | MAIL | 8-mars | SAINT JEAN DE MARSACQ | DARRAMBIDE Marc | Anomalie de traçage de la trame bleue sur la parcelle n°1261 | Une précision sera apportée quant à la prise en compte du dessin de la trame bleue sur les plans réglementaires. Pour évaluer l'emprise de la trame bleue par rapport aux bâtis existants et aux parcelles, le dessin de la BD TOPO (IGN) du parcellaire et du bâti sera à retenir et non celui du cadastre qui comporte des déformations de géolocalisation par rapport à la réalité terrain. |
| M6_MACS_0803 | MAIL | 8-mars | X | MORESMAU Jean-Michel | Dossier non accessible en ligne le 08/03/2021 à 14h00 | |
| M9_MACS_0903_MOL | MAIL | 9-mars | MOLIETS ET MAA | MAZIERE Pierre (Association Terre de Moliets et Maâ) | De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur le commune de Moliets et Maa (chappelle St Laurent, fontaine notre dame). | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M8_MACS_0903_MOL | MAIL | 9-mars | MOLIETS ET MAA | VALLET Stéphanie (Association Terre de Moliets et Maâ) | | |
| M7_MACS_0903_MOL | MAIL | 9-mars | MOLIETS ET MAA | PANELLA Marc (Association Terre de Moliets et Maâ) | | |
| M10_MACS_1103_MOL | MAIL | 11-mars | MOLIETS ET MAA | COMBOURIEU Danièle (Association Terre de Moliets et Maâ) | <ul style="list-style-type: none"> - Non communication de l'arrêté du projet de modification du PLUi - Absence de liste d'identification du patrimoine à Moliets - L'association travaille au recensement du patrimoine de Moliets pour proposer une liste à intégrer au PLUi avant clôture de la modification | La publicité de l'arrêté de la modification simplifiée a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires. Défavorable. Hors champs d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire). Il conviendra également de définir les mesures de préservation adéquates. |
| CO1L1_MACS_0903_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 9-mars | SOUSTONS | DOSBA Maryse | Projet de réhabilitation d'une grange et une étable avec changement de destination (demande également faite par la commune, PNR des Landes de Gascogne confirme l'intérêt patrimonial de la maison de Mathiou, arial de Mathiou, parcelle BP 53) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans une procédure adaptée compte tenu de la valeur patrimoniale avérée. Dans le cadre d'une modification avec enquête publique, un outil de protection patrimoniale du ou des bâtiments pourra être ajouté. Des changements de destination pourront également être autorisés, si nécessaire, au regard de la valeur patrimoniale du ou des bâtiments, et de leurs caractéristiques (clos et couvert). |

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------|----------|----------------|----------------------------|--|--|
| CO2(4)_MACS_0903_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 9- mars | SOUSTONS | DUBERTRAND Jean Christophe | <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelles exploitées : demande le classement en zone agricole et le retrait du corridor extra urbain (parcelles AN 110-109-108-199) 2. Souhait que les parcelles soient classées en zones inondable (parcelles AH 18-320-323-326 et AH 26-25-24-32). 3. Demande le classement en zone agricole et non en zone naturelle (parcelles AN 60-72-73) 4. Demande le classement en zone agricole et non en zone naturelle (parcelle AO 177) | <p>Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les parcelles sont bien en zone Agricole. Les corridors ont pour fonction d'assurer les connexions entre des réservoirs de biodiversité. Les surfaces exploitées peuvent représenter des espaces à enjeux de biodiversité et/ou permettre le déplacement des espèces. Toute évolution d'un régime de protection doit passer par une procédure de révision. 2. Les parcelles citées concernant le risque inondation, sont actuellement classées 2AU, d'urbanisation à long terme. Toute ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'études préalables (risques, environnement, etc). Pour information, la Mairie est pleinement consciente des enjeux hydrauliques sur sa commune : lancement d'une étude, urbanisation différée de certains projets résidentiels. 3. Ces parcelles sont bien classées en zone Agricole et bénéficient d'un classement en Espace boisé Classé, n'empêchant pas leur exploitation. 4. Cette parcelle est bien classée en zone Agricole et bénéficie en partie Nord d'un classement en réservoir de biodiversité, n'empêchant pas son exploitation. |
| M11_MACS_1203_MOL | MAIL | 12- mars | MOLIETS ET MAA | COMBOURIEU Emmanuel | <p>Demande la suppression des emplacements réservés MOL14 pour la création d'une déviation et MOL04 et 03 pour la création d'un carrefour desservant ce projet de déviation. Déviation ne se justifiant pas au regard des espaces boisés classés existants, ne dessert par la route de Messanges, autres moyens de dessertes existants.</p> | <p>Défavorable. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi.</p> |
| M12_MACS_1203_VB | MAIL | 12- mars | VIEUX-BOUCAU | TOSCANI Emilie | <p>OAP N°8. Erreur d'intégration de l'avis de commune sur le projet arrêté de PLUI concernant la création d'un espace vert boisé. Ambiguïté entre le règlement écrit (qui évoque 300 m² d'espaces verts</p> | <p>Cette demande semble justifiée et pourra être intégrée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLUI, sur la parcelle AN45.</p> |

| | | | | | | |
|-------------------|------------|---------|-------------------------|-----------------|--|--|
| | | | | | boisés) et la partie graphique de l'OAP (évoquant un espace public et partagé végétal) | |
| CO3_MACS_1203_SJM | MAIRIE SJM | 12-mars | SAINTE MARIE DE MARSACQ | THEVENET Jean | Conteste la trame bleue sur la parcelle n° A1387 car la rend inconstructible. | Défavorable. La parcelle est en grande majorité en zone agricole donc non constructible au PLUi. En effet, dans les secteurs excentrés des bourgs, les zones urbaines du PLUi ont été délimitées au plus proche de l'enveloppe bâtie existante en intégrant les permis de construire délivrés jusqu'en 2018. Le dessin de la trame bleue s'appuie sur la donnée des cours d'eau et fossés de l'IGN. Le PLUi préserve les abords des fossés avec une bande tampon inconstructible de 25 m de part et d'autre des fossés en zone agricole. La trame bleue a été délimitée plus finement dans le cadre de la modification simplifiée sur les zones urbaines (bande tampon de 4 m autour des fossés). Ainsi sur les parcelles AI 1387 pour sa partie en zone U et pour la parcelle AI 1240, la trame bleue a fait l'objet d'une modification. |
| M13_MACS_1503_SMG | MAIL | 15-mars | STE MARIE DE GOSSE | VOISIN François | <p>1. Le lotissement BALEN n'apparaît pas sur le règlement graphique (parcelles I 154 et I 671)</p> <p>2. Le PA du lotissement les "Peupliers" (parcelle I144) a été accordé le 08/09/2020 et le PA du lotissement HOMEA vient d'être déposé : ces 2 lotissements doivent être classés en zone U.</p> <p>3. La parcelle I1300 doit être classée en zone U car il s'agit d'une dent creuse au sein d'un espace en cours d'urbanisation.</p> | Favorable en partie <p>1. Le lotissement BALEN, accordé avant le 31/12/2018 et comptabilisé dans les consommations d'espaces 2012-2018 (cf annexe du RP1), aurait dû être intégré en zone U dans le PLUi approuvé (suite aux conclusions de la commission d'enquête). Cette erreur matérielle sera rectifiée dans le cadre de la MS1 du PLUi.</p> <p>2. Ces permis d'aménager ont été délivrés après l'approbation du PLUi ; ils seront pris en compte en terme de zonage (zone U) lors d'une révision du PLUi et seront ainsi comptabilisés dans les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>3. La parcelle I 3000 est concernée en grande partie par une zone humide et des enjeux environnementaux, ce qui a conduit à écarter ce secteur d'un développement de l'urbanisation</p> |
| C1_MACS_1603_SMG | COURRIER | 15-mars | STE MARIE DE GOSSE | VOISIN François | idem obs M13 | idem réponse M13 |
| M14_MACS_1503_MOL | MAIL | 15-mars | MOLIETS ET MAA | FETTU Sabine | Emplacements réservés MO14-MOL04-MOL03. | Défavorable. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en |
| M15_MACS_1503_MOL | MAIL | 15-mars | MOLIETS ET MAA | DESCHAUD Joel | Mécontentement pour la création d'une route qui entraîne un déboisement puis constitue une zone d'artificialisation du sol. | |

| | | | | | | |
|---------------------|------------------|---------|-----------------------|---------------------------------------|---|--|
| | | | | | | plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi. |
| M16_MACS_1603_MOL | MAIL | 16-mars | MOLIETS ET MAA | CAZENAVE Nathalie | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M17_MACS_1603_SBION | MAIL | 16-mars | SAUBION | Commune de Saubion | Rectification d'une dénomination de voie (route de Tyrosse et non route d'Arroun) dans la note explicative | MACS prend bonne note de l'observation |
| M18_MACS_1603_SJM | MAIL | 16-mars | SAINT JEAN DE MARSACQ | DELAUNAY Frederic | La zone tampon de la trame bleue n'est pas adéquate au PLUi en zone U, en raison d'un ruisseau classé qui est inexistant. (134 route du badet, parcelle A1353) | La bande tampon autour du plan d'eau, fossés et cours d'eau pourra être revue selon les distances de préservation mentionnées au rapport de présentation et au règlement et sur la base des éléments hydrographiques connus de l'IGN. Le bassin de rétention et la trame bleue lui afférent seront supprimés. Par ailleurs le calage de la trame bleue sera à analyser au regard de la donnée bâti et parcellaire de l'IGN et non du cadastre dans le cadre des éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons en zone U, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul dans le règlement écrit, les règles édictées dans le document écrit priment. |
| M19_MACS_1703_MOL | MAIL | 17-mars | MOLIETS ET MAA | FRANCAIS Aurélie | De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur la commune de Moliets et Maa (chapelle St Laurent, fontaine notre dame). | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M20_MACS_18/03_MOL | MAIL | 18-mars | MOLIETS ET MAA | NAQUET Michelle | | |
| CO4_MACS_903_CAP | MAIRIE CAPBRETON | 9-mars | CAPBRETON | CANDAT Guy et Agence Moser Immobilier | Résidence Les Maisons de L'Océan (rue de la Savane) Permettre la création de local vélos (règles d'emprise au sol existantes ne permettant pas la création d'un local commun supplémentaire) | Défavorable pour majorer les règles d'emprise au sol (30%) dans ce quartier dans l'immédiat. Cette demande pourra être étudiée dans une procédure ultérieure : dans cette attente, des solutions ne générant pas d'emprise au sol pourraient être mises en place. |
| CO5L1_1503_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 15-mars | SOUSTONS | LAHARIE Muriel et Raymond | Conteste le classement en zone humide des parcelles AD 653 et AD112 et | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. Les parcelles évoquées ont fait l'objet d'un inventaire de terrain en |

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------|---------|----------------|-------------------------|---|---|
| | | | | | demande explication du non classement en zone humide des parcelles AD213 et 214. | 2018, qui a confirmé la présomption de zones humides sur ce site. Sa préservation se justifie pleinement en termes écologique, mais aussi hydraulique au regard du rôle de régulation des eaux de ruissellement qu'elles jouent à l'échelle du quartier. Les parcelles situées plus au Nord (AD 214) sont classées en zone Naturelle et sont impactées par la Trame Bleue et un Espace Boisé Classé. Elles sont de fait inconstructible. Les inventaires de terrain concernant les zones humides ont été prioritairement conduits sur des secteurs de projets potentiels classés en zone U ou AU au PLUI, pour vérifier l'incidences de projets sur l'environnement et si nécessaire éviter les sites à forts enjeux. |
| CO6_1503_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 15-mars | SOUSTONS | PUYO Daniel | Demande classement en zone constructible, comme en 2013 (570 rte de Peleu?) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, l'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. La proximité immédiate de sites à forte valeur environnementale (espace naturel remarquable) a également été pris en compte. |
| CO7L1_1503_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 16-mars | SOUSTONS | ANDIGNAC Marie Paule | Demande le classement en zone U et suppression de la trame bleue car absence de cours d'eau ou fossé (parcelles AD 871 et 876) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. Tout changement d'une protection environnementale nécessite une procédure de révision. La trame bleue a été définie sur la base des données des cours d'eau de l'Institut Géographique National et permet notamment de protéger les berges et la végétation associée. La proximité de l'étang de Soustons, site à forte valeur environnementale et paysagère est également prise en compte, |
| CO8L1_1803_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 18-mars | SOUSTONS | CASTETS Maryse | Demande le classement en zone naturelle et non agricole (erreur matérielle) sur les parcelles AP 127 126 226 | Favorable. Erreur matérielle confirmée par le diagnostic foncier agricole de la Chambre d'Agriculture |
| M21_MACS_2103_MOL | MAIL | 21-mars | MOLIETS ET MAA | BONNET RENAUD Christine | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa (airial, lavoir, Chapelle de Maa... | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M22_MACS_2103_MOL | MAIL | 21-mars | MOLIETS ET MAA | CALMET Alexandre | | |
| M23_MACS_2103_MACS | MAIL | 21-mars | MACS | MESSANG Bernard | Document de PLUi difficilement exploitable et lisible. Fiches de la carte interactive incomplètes. | Conformément au décret du 28 décembre 2015, MACS a opté pour une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, qui prend la forme d'une importante traduction graphique, permettant de spatialiser très finement les spécificités communales et infra-communales sur chaque thématique. Toute élaboration de document |

| | | | | | | |
|-------------------|------------|---------|------------------------|----------------|---|---|
| | | | | | | d'urbanisme à compter du 1/01/2016 prendra dorénavant cette forme. Pour faciliter la lecture du PLUi, plusieurs outils ont été développés auprès du grand public (carte interactive, notice de renseignement d'urbanisme, etc..) : ils pourront encore être perfectionnés dans les années à venir. Les outils numériques n'étant pas une solution miracle, les Mairies se tiennent également à votre disposition pour répondre à toutes vos interrogations. |
| C2_MACS_1803_ANG | COURRIER | 18-mars | ANGRESSE | VANNECON Laure | Réitère la demande de constructibilité "en dent creuse" des parcelles AI 126 et 127 | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une procédure de révision et en respectant les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. |
| CO9_1803_SJM | MAIRIE SJM | 18-mars | SAINTE JEAN DE MARSACQ | FITZJONES | Demande de changement de destination pour la grange (parcelle A 457) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, autoriser un changement de destination est utile en zone Naturelle ou Agricole. Or, ce bâti est en zone Urbaine, à vocation résidentielle exclusive. Les destinations autorisées sont régies par le règlement écrit du PLUi. |
| M24_MACS_2403_MOL | MAIL | 24-mars | MOLIETS ET MAA | - | De nombreux sites patrimoniaux à identifier et à préserver sur la commune de Moliets et Maa (chapelle St Laurent, fontaine notre dame). | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M25_MACS_2603_SOU | MAIL | 26-mars | SOUSTONS | AGGLOLUX-CBL | Suite à la modification du plan Cadastral de la sté AGGLOLUX-CBL située au 200 route de Maroye à Soustons, il y a eu une erreur matérielle de ZONAGE. Demande d'une modification de zonage pour les parcelles suivantes : BP 83- BP 84 – BP 85 – BP86 (devenues BP n°237, 240) en les remettant en Zone Artisanale et non Agricole. | Favorable en partie. La parcelle BP 240 sera rattachée à la zone N à vocation économique au regard de la fonction du bâti et des remaniements cadastraux. La parcelle BP 237 sera, quant à elle, classée en zone Naturelle au lieu d'Agricole, puisque cette parcelle n'est pas incluse au sein d'une exploitation agricole, conformément au diagnostic foncier agricole. |
| C3_MACS_1003_MES | MACS | 10-mars | MESSANGES | LAMOLIATE Eric | Demande un changement de classification en zone à urbaniser (et non NT3) des parcelles AL019, AL0320, AL0026, AL0028, et sur d'autres parcelles un classement en zone constructible de terrains agricoles (AI 215 et 216) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune : la création de nouvelles zones à urbaniser (AU) nécessitera une procédure de révision, dans le respect de la loi littoral et de l'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. |



| | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|---------|-------------------|---------------------|--|--|
| M26_MACS_3003_SMH | MAIL | 30-mars | ST MARTIN DE HINX | FORTABAT Jean Marie | Demande de changement de zonage de N vers A (parcelles G 58, 59 54 G31) | Favorable en partie 1) Sur le nord de la parcelle G31, une rectification de zonage pourra être intégrée dans le cadre de la procédure actuelle. Conformément au diagnostic foncier agricole, cette parcelle est bien identifiée comme en culture dans sa totalité. Pour information : le classement en zone N au PLU n'entrave pas les possibilités d'exploitation de la parcelle. 2) Le classement en zone N n'interdit pas l'adaptation des bâtiments à vocation d'habitation et leurs annexes. Dans un souci de cohérence, le zonage A sera étendue à l'ensemble de la parcelle 58 conformément au diagnostic agricole et sur la parcelle 59 et 54 pour partie (massif forestier conservé en zone Naturelle) |
| CO10_SMH_2903_SMH | MAIRIE ST MARTIN DE HINX | 29-mars | ST MARTIN DE HINX | NAPIAS Anita | Conteste la modification relative à l'OAP n°4. | Défavorable. Le report de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à 2025 se justifie par la nécessité de prioriser l'accueil de nouvelles populations sur des secteurs déjà desservis par les réseaux, connectés au bourg et pour lesquels des aménagements sont prévus à court terme et permettront de sécuriser leurs accès (giratoire). L'ouverture de secteurs à l'urbanisation doit également être priorisée au regard des capacités de la STEP. |
| M27_MACS_3103_MOL | MAIL | 31-mars | MOLIETS ET MAA | MORAND Thierry | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M28_0304_MOL | MAIL | 3-avr. | MOLIETS ET MAA | AURIEL Alain | Conteste le passage de la parcelle BE 89 en constructible au PLUi en lieu et place d'une zone non Aedificandi au PLU approuvé en 2012. Identification en pas japonais non suffisante, demande le maintien d'une zone non aedificandi | Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et revenant au même objectif que la précédente zone non aedificandi, puisque les boisements seront préservés. |
| M29_0504_LAB | MAIL | 5-avr. | LABENNE | BENSOUNA | Conteste les accès modifiés dans le cadre de l'OAP n°7 en voie de desserte débouchant sur la RD810 sur leur chemin de servitude (parcelle AK 77). Demande une voie d'accès unique à leur parcelle et le maintien uniquement d'une voie à usage pédestre et cyclable. | Défavorable. La modification des accès sera maintenue. Il s'agit de mieux répartir les flux de véhicules au sein et autour du site de projet. Cette voie est envisagée en sens unique ce qui limitera les nuisances. |



| | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|-----------------|---|---|---|
| C4_BEN_0604_BEN | BENESSE | 6-avr. | BENESSE-MAREMNE | PODENCE | Changement de règle des hauteurs pour du R+1 sur le secteur ayant déjà fait l'objet d'un changement de vocation en "mixité des fonctions renforcée" dans le cadre de cette procédure. (parcelles AB 1218 et 1220) | Défavorable. A étudier dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLUi adaptée. La procédure de modification simplifiée ne permet pas d'augmenter les droits à construire de + de 20%. |
| M30_0604_SOU | MAIL | 6-avril | SOUSTONS | MATHON | Demande de constructibilité car accès aux réseaux et constitutive d'une dent creuse (parcelle AI 861). | Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée. Depuis l'approbation du PLUi, l'ex zone UD a été intégralement intégrée en zone naturelle, inconstructible. La parcelle AI 861 ne semble pas présenter le caractère de dent creuse au sens de la loi ELAN. Est considérée comme dent creuse une parcelle dont 3 de ses côtés seraient bâtis. Par ailleurs, le rapport de la commission n'a pas identifié spécifiquement cette parcelle en dent creuse. Enfin, le PLUi a identifié ce secteur en réservoir de biodiversité. Une étude relative à l'intégration de la loi ELAN ne pouvant être initiée que dans le cadre d'une procédure spécifique et adaptée, permettra d'étudier sur la base de critères objectifs les secteurs qui pourraient faire l'objet d'une éventuelle densification en commune littorale. |
| C5_MACS_0704_SBION | | 7-avr. | SAUBION | Me BOUYSSOU/ SCI ARGILIERE/ LESBARRERES David et PRINCET Elodie | Conteste le classement en trame bleue : ne correspondant pas à la réalité terrain observée. Trame bleue rendant inconstructibles les parcelles. (parcelles A 95, 97, 859 et A 1323 1626 994 et 1471) | Défavorable. Hors champ de la procédure de modification simplifiée. La trame bleue a été définie sur la base des données des cours d'eau de l'IGN. Sur ce secteur, la présence de plans d'eau et de cours d'eau et/ou fossés est avérée par croisement de plusieurs données : cadastrales, IGN, photo satellite... Le PLUi veille à préserver ces plans d'eau et leurs abords. Dans le cadre de la modification simplifiée n°1, plusieurs précisions seront apportées aux documents règlementaires afin de gagner en cohérence sur l'application de la trame bleue : - conformément au rapport de présentation, le règlement écrit précise qu'autour des plans d'eau en zone U, la bande tampon inconstructible autour des plans d'eau est portée à 12m. - Le positionnement de la trame bleue vis à vis des bâtis et des parcelles s'appréciera au regard du bâti et des parcelles et de l'IGN et non des informations cadastrales qui comportent des erreurs de géoréférencement comme cela se matérialise sur plusieurs plans graphiques du PLUi de certaines communes. |
| M31_MACS_0704_SBION | MAIL | 6-avr. | SAUBION | Me BOUYSSOU/ SCI ARGILIERE/ LESBARRERES | idem obs C5_MACS_0704_SBION | idem rep C5_MACS_0704_SBION |



| | | | | | | |
|-------------------|------------|--------|------------------------|-------------------------|--|--|
| | | | | David et PRINCET Elodie | | |
| M32_0604_MOL | MAIL | 6-avr. | MOLIETS ET MAA | HOLTEL Isabelle | Demande l'identification du patrimoine sur le commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M33_0704_SBION | MAIL | 7-avr. | SAUBION | PAUL Rémy | Commune de Saubion. Clôtures : privilégier les possibilités de faire clôtures bois occultantes et de proscrire le PVC moins approprié au territoire. | La qualité des matériaux imposée sur les clôtures pourra être étudié en lien avec la commune. En revanche, pour une meilleure intégration architecturale, plusieurs communes interdisent également les panneaux pleins qu'ils soient en PVC ou en bois. Seuls les murs enduits sont autorisés et limités à 1m80 de hauteur. Les dispositifs à claire-voie ou les haies végétales sont donc à privilégier et correspondent d'autant plus à l'esprit architectural et patrimonial du territoire. |
| C011_SJM_0604_SJM | MAIRIE SJM | 6-avr. | SAINTE JEAN DE MARSACQ | LASSALLE Jean-Didier | Demande de constructibilité (parcelles B 438 437 et 430) | Défavorable. Hors champs de la procédure de modification simplifiée. Toute ouverture d'une zone constructible relève d'une procédure de révision. En vue de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter l'étalement urbain, le PLUi se limite aux besoins de développement estimés à l'horizon 2030. Une priorisation des zones constructibles a donc dû être réalisée au regard notamment des capacités d'accueil, des facilités d'accès aux secteurs et des enjeux environnementaux. |
| M34_0704_MACS | MAIL | 7-avr. | MACS | SEPANSO | 1. Procédure nécessitant une enquête publique 2. Document complexe et évolution environnementales du territoire à marche forcée 3. Complexité du dossier et nombreuses modifications illustrent que le PLUi approuvé fut insuffisamment étudié 4. Disparition des schémas sur les clôtures "autorisé/interdit", et insuffisance du contrôle sur la publicité commerciale 5. Exposé de l'aléas climatique peu compréhensible du grand public dans l'attente d'un plan de prévention des | Conformément au code de l'urbanisme : 1. La rectification d'erreurs matérielles ou d'ajustements réglementaires mineurs ne nécessitent pas d'enquête publique. 2. Cette modification simplifiée n°1 ne comporte aucune évolution environnementale mais simplement des rectifications d'erreurs matérielles. Malgré sa densité, le PLUi permet de faciliter l'instruction du droit des sols, en ayant un règlement et des plans réglementaires répondant à la même mise en forme. Conformément au décret du 28 décembre 2015, MACS a opté pour une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, qui prend la forme d'une importante traduction graphique, permettant de spatialiser très finement les spécificités communales et infra-communales sur chaque thématique. Toute élaboration de document d'urbanisme à compter du 1/01/2016 prendra dorénavant cette forme. Pour faciliter la lecture du PLUi, plusieurs outils ont été développés auprès du grand public (carte |



| | | | | | | |
|-------------------|---------|---------|-------------------|------------------------------|---|--|
| | | | | | risques 6. Ne perçoit pas clairement les enjeux et objectifs pour le territoire, dispositions morcelées dans les 23 communes, objectif de développement durable et solidaire incertain. 7. Besoin d'améliorations de nombreuses imperfections constatées et mieux définir les dispositions de protection de notre environnement | interactive, notice de renseignement d'urbanisme, etc..) : ils pourront encore être perfectionnés dans les années à venir. Les outils numériques n'étant pas une solution miracle, les Mairies se tiennent également à votre disposition pour répondre à toutes vos interrogations. 3. Cette modification simplifiée n°1 ne comporte aucun impact sur le développement urbain de territoire mais simplement des rectifications d'erreurs matérielles. La mise en forme choisie pour présenter les propositions de modifications (ratures rouges, etc) est la pratique habituelle pour clairement identifier la version antérieure et postérieure. 4. Règlement de publicité hors champ de la modification simplifiée. Les illustrations concernant les clôtures proscrites/autorisées ont bien été maintenues. 5,6, 7. Hors champ de la modification simplifiée, une procédure de révision étant nécessaire pour redéfinir les orientations du PADD ou les protections environnementales/paysagères édictées sur le territoire. |
| CO12_LAB_0604_LAB | LABENNE | 6-avril | LABENNE | BENSOUNA | idem obs M29_0504_LAB parcelle AK 77 | idem rep M29_0504_LAB |
| M35_0704_SOU | MAIL | 7-avr. | SOUSTONS | Me WATTINE/ CIMINO Aurore | Conteste la demande faite par la commune de Soustons dans le cadre de la modification simplifiée et demande le rejet de la demande suivante "d'intégrer en EBC le boisement situé en accroche nord de l'avenue de Galleben – parcelles AC 474 et 475 » car ne relevant pas d'une procédure de modification simplifiée (parcelles AC 468 473 474 1279) | La demande de la commune ne concerne pas l'intégration d'un EBC mais une préservation de couvert boisé. Cette demande pourra être prise en compte dans le cadre d'une autre procédure ultérieure en cohérence avec les dispositions relatives au patrimoine annexées au règlement de PLUi. En revanche, bien que cette disposition ne puisse être intégrée dans le cadre de la modification simplifiée, les boisements et l'état actuel du site devront être préservés conformément aux dispositions de la fiche 1bis : " Conserver dans l'état le bâti et les plantations. Ne pas modifier la densité du bâti (pas d'extensions) et conserver le traitement des limites (murs, murs + grilles avec portails...) (...)" |
| M36_0704_MOL | MAIL | 7-avr. | MOLIETS ET MAA | BERTRAND MAITRE | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |

| | | | | | | |
|------------------|------|--------|--------------------|--|--|--|
| M37_0704_MESS | MAIL | 7-avr. | MESSANGES | GADOU Jeanne-Paule, Marion et Alain (Camping Albret) | Conteste la demande de la commune de Messanges de faire évoluer la vocation de l'OAP cadastrée AC 261 et 188 en zone à vocation d'hébergement touristique : pas de consultation, offre concurrentielle, zone sud de Messanges saturée par l'offre, opposé à la vision "nature" des Landes. Demande le retour à l'état naturel de ce secteur. (Parcelles AC 261 et 188) | Favorable. La vocation touristique de ce secteur sera à étudier dans le cadre d'une procédure ultérieure à la lumière le schéma de développement touristique en cours de définition par la communauté de communes et consolidé vis à vis des risques présents sur le secteur et des enjeux flux et mobilités. |
| M38_0804_CAP | MAIL | 8-avr. | CAPBRETON | MONE Jean-Dominique | Demande une évolution des emprises au sol permettant la réalisation d'une extension en RDC, qui était possible dans le cadre du plan d'épannelage du PLU. (Parcelle BT 424) | Avis défavorable pour majorer les règles d'emprise au sol (30%) dans l'immédiat. Cette demande pourra être étudiée dans une procédure ultérieure, à l'appui de l'étude urbaine initiée par la commune sur ce quartier. |
| M39_0804_HOS | MAIL | 8-avr. | SOORTS HOSSEGOR | Me MATHIEU / MME DUMONT | Conteste le classement de la parcelle 17 correspondant à un fond de jardin dans le secteur d'OAP et plus généralement le maintien de ce secteur d'OAP (zone humide et secteur à enjeux écologiques, coupure d'urbanisation...) | Défavorable. Suppression d'une OAP, hors champs de la procédure de modification simplifiée. Maintien du secteur d'OAP. |
| M40_0804_SMG | MAIL | 8-avr. | STE MARIE DE GOSSE | CARMENCHOU Goytino et LAJOURMARD DE BELLABRE Denis | Demande constructibilité comme dans le POS (D 619 620 et 478 constructibles) | Défavorable. Parcelles déjà classée en zone N au PLU. Nouvelle constructibilité hors champs de la procédure de modification simplifiée. 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 |
| M41_0804_MOL | MAIL | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | DORGE | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets en lien avec l'association Terre de Moliets et Maa | Défavorable. A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| C6_MACS_0704_SOU | MACS | 7-avr. | SOUSTONS | LACLAU Agnès et Michel | Conteste le classement en zone humide des parcelles AD 112 et 639 et demande explications sur l'étude menée par le cabinet ELIOMYS. | Défavorable. Le chemin AD 639 n'a pas été classé en zone humide au PLUi. Il est concerné par la trame bleue afin de préserver les pourtours du lac de Soustons. Le critère végétation peut suffire à qualifier un secteur en zone humide, ce qui a été confirmé par le bureau d'étude sur |



| | | | | | | |
|--------------------|------|--------|-----------------|-------------------------------|--|---|
| | | | | | | le terrain. Au vu des photos transmises, le caractère humide du secteur semble avéré. Défavorable pour retirer la zone humide. |
| M42_0804_HOSS | MAIL | 8-avr. | SOORTS HOSSEGOR | PREMIER PLAN/JAFFRE | Rectification sur un site du zonage AVAP n°4 (forêt des pins) en cohérence avec le PLUi, qui prévoit une zone U à vocation résidentielle et touristique (parcelles AL 2 3 4 5 6) | Défavorable. Hors champ de la procédure de modification simplifiée. Le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) étant une servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi sur les aspects patrimoniaux, c'est au contraire une meilleure cohérence du PLUi qui devra être recherchée dans le cadre d'une procédure ultérieure. |
| M43_0804_MOL | MAIL | 8-avr. | SOUSTONS | ASSOCIATION PLAINE DE BEL AIR | Enjeux Hydrauliques et choix d'urbanisation | Comme elle l'indique dans son avis, la commune de Soustons a lancé une étude hydraulique dans le but de se doter d'une stratégie de gestion des eaux de ruissellement pour mieux intégrer les nouveaux projets. Les outils adéquats et les éventuelles solutions réglementaires identifiés par la commune pourront être retranscrites dans le PLUi dans le cadre d'une procédure adaptée. Dans cette attente, pour répondre aux problématiques constatées dans le secteur d'OAP et dans les limites de évolutions possibles dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, la commune fait le choix de repousser de 3 ans la possible ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 et de plusieurs secteurs au sein de l'OAP n°1. |
| M44_0804_MOL | MAIL | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | Anonyme | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| CO13_MACS_0704_SOU | MACS | 7-avr. | SOUSTONS | Anonyme | Demande de constructibilité sur la parcelle n°AS 104 | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. De plus, l'application de la loi littoral impose que toute extension de l'urbanisation doit uniquement se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. |
| M45_0804_MOL | MAIL | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | DUPONT Didier | Demande l'identification du patrimoine sur la commune de Moliets, et notamment sur Maa : airiaux, arbres remarquables, chapelle | A étudier en lien avec la commune dans le cadre d'une analyse globale : à explorer lors d'une modification avec enquête publique (réduction des droits à construire) |
| M46_0804_MOL | MAIL | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | GARDES | Lotissement Pignada - ZAC de Moliets parcelles BE 88 et 89 : 1) les espaces verts protégés dans le cadre du cahier des charges du PIGNADA ne devraient pas apparaître en zone urbaine au PLUi 2) parcelle BE 89 : extension de | Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée. 1) La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi. C'est bien ce qui est précisé dans le rapport de la commission d'enquête : " sur les espaces verts du PIGNADA, le PLUi ne remet pas en cause les cahiers de charges existants |



| | | | | | | |
|--------------|------|--------|-----------------------|---------------|--|---|
| | | | | | l'urbanisation illégale, zone à risques (remontée de nappes) et enjeux paysagers non pris en compte. 3) Parcelle BE 88 à risque remontée de nappes : pourquoi ne pas rendre inconstructible cette parcelle et la reboiser ? | (relevant du droit privé). De plus, les servitudes du cahier des charges, ayant trait à des zones non aedificandi, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité. 2) Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. 3) Cet aléa est porté à la connaissance de tout pétitionnaire, qui devra mettre en œuvre des procédés constructifs pour s'en prémunir (surélévation de 30cm, sous-sol interdits). D'autre part, le PLUi impose le respect d'espaces de pleine terre afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols, ainsi que la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une meilleure connaissance du phénomène de remontée de nappes (en complément de la donnée mise à disposition par les services de l'Etat) et des enjeux hydrauliques sont en cours de consolidation sur le territoire de MACS. |
| M47_0804_SOU | MAIL | 8-avr. | SOUSTONS | KNOLL Yasmine | Identification de problématiques hydrauliques sur le secteur de Grand Barrat (OAP n°1) et demande de renforcer les dispositions dans le PLUi pour gérer les problématiques des eaux de ruissellement | Comme elle l'indique dans son avis, la commune de Soustons a lancé une étude hydraulique dans le but de se doter d'une stratégie de gestion des eaux de ruissellement pour mieux intégrer les nouveaux projets. Les outils adéquats et les éventuelles solutions règlementaires identifiés par la commune pourront être retranscrits dans le PLUi dans le cadre d'une procédure adaptée. Dans cette attente, pour répondre aux problématiques constatées dans le secteur d'OAP et dans les limites de évolutions possibles dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, la commune fait le choix de repousser de 3 ans la possible ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°2 et de plusieurs secteurs au sein de l'OAP n°1. |
| M48_0804_SVT | MAIL | 8-avr. | ST VINCENT DE TYROSSE | SOLER Sophie | St Vincent de Tyrosse. Faire évoluer la règle relative aux hauteurs sur les clôtures sur une emprise publique. 1m50 trop faible pour limiter les intrusions et ne correspondant pas aux hauteurs observées. | Défavorable. La commune de St Vincent de Tyrosse par son avis déposé dans le cadre de la modification simplifiée a bien réaffirmé sa volonté de réglementer la hauteur maximale des clôtures sur emprise publique à 1m50. |



| | | | | | | |
|-------------------|-----------------|--------|----------------|------------------------|--|--|
| C7_MACS_0804_MOL | MACS | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | PRESLES Benoit | <p>Lotissement Pignada - ZAC de Moliets (parcelles BE 88 et 89):</p> <ul style="list-style-type: none"> - conteste le classement de la parcelle "mixité des fonctions" en zone U (BE88) : illégale car constitue une extension de hameau. De plus, la bande non aedificandi constitue une coupure à l'urbanisation. - PLUi illégal car suppression du cahier des charges du lotissement et non préservation des espaces verts sur le lotissement Pignada | <p>Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. La référence faite au précédent PLU pour caractériser ce site comme un hameau n'est plus d'actualité puisque le PLUi est dorénavant opposable. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. En ce sens, elle ne peut être considérée comme une coupure d'urbanisation. - La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi (qui n'a en rien supprimé les dispositions du cahier des charges). De plus, ces servitudes du cahier des charges ne sont pas frappées de caducité. |
| C8_MACS_0804_MOL | MACS | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | LEBOULEUX Jacky | <p>Lotissement Pignada - ZAC de Moliets parcelles BE 88 et 89 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conteste le classement de la parcelle "mixité des fonctions" en zone U (BE88) : illégale car constitue une extension de hameau. De plus, la bande non aedificandi constitue une coupure à l'urbanisation. - PLUi illégal car suppression du cahier des charges du lotissement et non préservation des espaces verts sur le lotissement Pignada | <p>Défavorable. Hors champs de la modification simplifiée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la parcelle BE88, le zonage de PLUi se conforme au jugement du tribunal administratif de Pau de juin 2019 en identifiant cette parcelle en dent creuse. La référence faite au précédent PLU pour caractériser ce site comme un hameau n'est plus d'actualité puisque le PLUi est dorénavant opposable. Le PLUi identifie sur la parcelle BE89 une prescription de préservation (corridor en pas japonais) permettant de traiter l'interface avec le lotissement et de préserver les boisements existants. En ce sens, elle ne peut être considérée comme une coupure d'urbanisation. - La cahier des charges de lotissement constitue un élément de droit privé qui n'a pas à être repris dans le cadre d'un PLUi. Les espaces verts du lotissement sont donc gérés hors champs du document d'urbanisme quelque soit le zonage au PLUi (qui n'a en rien supprimé les dispositions du cahier des charges) . De plus, les servitudes du cahier des charges, ayant trait à des zones non aedificandi, ne sont pas des règles d'urbanisme susceptibles d'être frappées de caducité. |
| CO14_SOU_0604_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 6-avr. | SOUSTONS | LACLAU Agnès et Michel | idem obs C6_MACS_0704_MOL parcelles AD 112 et AD 639 | idem rep C6_MACS_0704_MOL |



| | | | | | | |
|-------------------|-----------------|---------|-----------------|--|---|--|
| CO15_SOU_0804_SOU | MAIRIE SOUSTONS | 8-avr. | SOUSTONS | SAVET Mathilde et PEREIRA Frédéric | Demande de changement de destination pour un bâtiment sur la parcelle (étable) afin de réhabiliter le bâtiment (parcelle BP 53) | Défavorable. Hors champ d'une procédure de modification simplifiée. A étudier en lien avec la commune dans une procédure adaptée compte tenu de la valeur patrimoniale avérée de la maison Mathiou présente sur la même unité foncière. Dans le cadre d'une modification avec enquête publique, un outil de protection patrimoniale du ou des bâtiments pourra être ajouté sur certains bâtis de la parcelle. Des changements de destination pourront également être autorisés, si nécessaire, au regard de la valeur patrimoniale du ou des bâtiments, et de leurs caractéristiques (clos et couvert). |
| CO16_0304_MOL | MAIL | | MOLIETS ET MAA | AURIEL Alain | idem M28_0304_MOL parcelles BE 88 et BE 89 | idem M28_0304_MOL |
| CO17_1103_MOL | | 11-mars | MOLIETS ET MAA | DU POVY Jean Louis | Demande la suppression des emplacements réservés MOL14 pour la création d'une déviation et MOL04-03 pour la création d'un carrefour desservant ce projet de déviation. Déviation ne se justifiant pas au regard des espaces boisés classés existants, ne dessert par la route de Messanges, autres moyens de dessertes existants. Suggère de déplacer ce projet de contournement vers le sud. | Défavorable. Ces emplacements permettent de « préserver l'avenir » en gelant la destination des terrains concernés et permettent ne pas oblitérer l'aménagement futur de cette infrastructure, qui s'avérera indispensable à plus ou moins long terme, pour répondre à la densité des flux de circulation sur la RD652, notamment en période estivale. La traversée du bourg de Moliets s'avère, en période estivale, de plus en plus difficile en raison de l'afflux de population et de véhicules. Cette servitude permet à la commune, au fur et à mesure des mutations foncières, de se porter acquéreur des parcelles concernées. Ce que la commune de Moliets a d'ailleurs déjà entrepris sur le tronçon compris en le giratoire de la RD652 et la piste cyclable. C'est pourquoi, sur ce tronçon, l'emplacement réservé créé dans le cadre du précédent document d'urbanisme (PLU communal) a été supprimé dans le PLUi. |
| CO18_1103_MOL | | 11-mars | MOLIETS ET MAA | COMBOURIEU Danièle (Association Terre de Moliets et Maâ) | - Non communication de l'arrêté du projet de modification du PLUi - Absence de liste d'identification du patrimoine à Moliets - L'association travaille au recensement du patrimoine pour proposer une listes à intégrer au PLUi avant clôture de la modification | idem M10_MACS_1103_MOL |
| CO19_0704_HOSS | | 7-mars | SOORTS HOSSEGOR | GASSAN François et STUDIO D | Commune de Soorts Hossegor Propositions d'évolution du règlement relatives : - toitures | Favorable en partie - La majorité des évolutions réglementaires demandées (aspects des toitures, aspects extérieurs des bâtiments, coloris...) sont régies par ailleurs dans le cadre du SPR. Certaines demandes pourront être |



| | | | | | | |
|--------------|--|--------|----------------|--------------|--|--|
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> - traitement architectural des constructions - distance entre bâtiments - clôtures | <p>étudiées dans le cadre d'une évolution du contenu du SPR au sein de la CLAVAP : le PLUi pourra ultérieurement être mis en cohérence sur les nouvelles dispositions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les débords de toitures, il est proposé, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, d'exclure du calcul de l'emprise au sol tous les débords inférieurs à 80 cm, s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. - Concernant le fait d'imposer des toitures aux couleurs rouge/orange ; cela d'ores et déjà été supprimé dans le projet initial de modification simplifiée, sur demande de la commune. - Concernant les distances entre bâtiments : il s'agit d'une règle déjà appliquée dans le PLU précédemment en vigueur permettant de conserver l'identité patrimoniale sur la commune et de gérer la densité du bâti dans l'espace urbain. - L'article 647 du Code civil octroie le droit à tout propriétaire de clôturer son terrain. Le PLUi, au travers de dispositions spécifiques sur les clôtures à Hossegor permet de garantir une certaine qualité sur les types et aspects des clôtures dans le respect du patrimoine local. |
| C10_0804_MOL | | 8-avr. | MOLIETS ET MAA | AURIEL Alain | idem M28_0304_MOL parcelles BE 88 et BE 89 | idem M28_0304_MOL |