



1.5.2b MODIFICATION N°1

- *Notice explicative et mémoires en réponse*
- *Conclusions du commissaire enquêteur*

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220324D06C approuvant la modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud en date du 24/03/2022

Le président,
Pierre Froustey



N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
1	WEB	13/12/2021	POUDENX JEAN-DENIS	BENESSE MAREMNE	Bonjour. Bien du mal à retrouver ces calculs pour l'emprise au sol autorisée sur Benesse-Maremne. Si erreur il y a merci de bien vouloir éclairer ma lanterne sur le détail du calcul...Cordialement.

Réponse MACS :

Rectificatif apporté durant l'enquête publique concernant les modalités de calcul de l'emprise au sol.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
2	WEB	18/12/2021	POUDENX JEAN-DENIS	ANGRESSE	Sur la commune d'Angresse, serait-il possible d'intégrer dans la PLUI la possibilité d'obtention de dérogation (sur les parcelles de 22% et moins ou 10% et moins d'emprise au sol autorisé) pour la construction des piscines découvertes. La prise en compte des piscines dans l'emprise au sol pour ces parcelles est très contraignante.

Réponse MACS :

Avis défavorable. Suite à l'approbation de la modification n°1 du PLUI, les secteurs ayant actuellement une emprise au sol maximale de 22%, bénéficieront d'une emprise au sol maximale de 30%. Sur un terrain de 700m², l'emprise au sol maximale sera alors de 210 m².

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
3	WEB	24/12/2021	JOANLANNE David	BENESSE MAREMNE	Bonjour, suite à la première modification du PLUI qui a fait passer ce dernier de 40% à 30%, je me suis vu refuser mon projet de piscine l'année dernière car j'étais à 32% d'emprise au sol (je n'avais pas eu connaissance de ce changement). J'ai patienté et décalé le projet d'un an, mais à ce jour je n'ai pas de visibilité sur la faisabilité prochaine de mon projet. J'ai été informé par la mairie qu'un retour à 40% devrait se faire. Bien sur le prestataire de service (indigo piscine) est dans l'attente de ce changement pour planifier l'intervention. A savoir qu'un partenaire financier est engagé aussi, et mon devis présente des plus-values au fur et à mesure que les mois avancent. (Effet covid). Je souhaiterais avoir un peu plus de visibilité dans la mesure du possible.

Réponse MACS :

Avec le projet de modification n°1 du PLUI, une emprise au sol différente (variable selon la taille des terrains) s'appliquera (au lieu des 30% actuels) avec le calcul suivant : $(S \times 0,27) - ((S - 300) \times 0,10) + 40$. Le terrain faisant 364 m² de superficie, l'emprise au sol maximale autorisée sera de 131 m² (équivalant à environ 36% d'emprise au sol). La construction actuelle, selon les informations du cadastre, faisant 85 m², un projet de piscine serait réalisable, sous réserve de respecter les autres règles du PLUI (recul de 2,5m par rapport aux limites séparatives, espace de pleine terre de 32%, etc).

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
4	Mairie d'ANGRESSE	30/12/2021	BORGER MICKAEL	ANGRESSE	J'ai l'intention d'agrandir mon habitation d'environ 30/32 m2, la famille s'agrandissant. Je souhaite la faisabilité de ce projet. Je déposerai en fonction du résultat du projet auprès de la commune. Parcelle AC 55 684 m2

Réponse MACS :

Le projet de modification du PLUI permettra de majorer de 20 % à 30% l'emprise au sol sur ce terrain, autorisant 205 m² d'emprise au sol et exigeant 50% des espaces libres traités en espace de pleine terre.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
5	Mairie de BENESSE MAREMNE	04/01/2022	HICAUBER Jean-Pierre	BENESSE MAREMNE	Dépôt de 20 feuillets concernant le règlement graphique 3.2, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et le règlement écrit (pages 59, 61, 65, 70, 91, 93, 95, 102, 104, 132, 134, 135, 142, 159, 161, 162) plus 4 feuillets libres sur lesquels, la Mairie souhaite que soient prises en compte les densifications souhaitées au règlement et document graphique + clôtures et modification des légendes.

Réponse MACS :

A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
6	Mairie de SAUBION	06/01/2022	DESCAZEUX CASTETS Pierre	SAUBION	Propriétaire d'un local de stockage sur la parcelle 2A rue des artisans. Artisan plombier qui souhaite l'extension de son bâtiment d'environ 50 m ² , en mitoyenneté de son voisin. [...] Je demande la possibilité d'agrandir mon entrepôt, cette opération semble actuellement bloquée par des distances de mitoyenneté actuellement de 8m.

Réponse MACS :

A prendre en compte. Une règle particulière sera intégrée sur la commune de Saubion, concernant la volumétrie des constructions sur limites séparatives : la longueur des bâtiments sera non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
7	Mairie de SAUBION	06/01/2022	MARMANDE JEAN	ANGRESSE	Sur le secteur urbain d'Angresse dont les CES est de 5% qu'il soit renforcé à 7%. Il dépose et justifie de ce problème à la suite d'un PC accordé qu'il a dû retirer pour pouvoir faire une piscine hors sol et un carport.

Réponse MACS :

Avis défavorable. Cette demande est sans objet car la réalisation d'une piscine et d'un car port sont possibles au regard de la taille du terrain (2000m²).

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
8	Mairie de SAUBION	06/01/2022	ANSELME FABIEN	SAUBION	Demande si un plan d'aménagement pour le déplacement des enfants sur la commune pour se rendre dans le bourg est en projet ? Il se trouve un peu isolé et les moyens mis à sa disposition pour se déplacer sont absents.

Réponse MACS :

Pas d'actualités connues concernant un projet d'aménagement piéton ou cyclable qui reliait ce quartier excentré au bourg, ni d'implantation d'arrêts de bus.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
9	WEB	09/01/2022	MINJON CATHERINE	ANGRESSE	Je demande qu'à Angresse le minimum de 2 (et non 3) places de stationnement s'applique pour tout logement, qu'il soit collectif ou individuel, règle générale du PLUI.

Réponse MACS :

Il est tout d'abord utile de préciser que cette règle de 3 places de stationnement par logement ne s'applique qu'aux nouvelles constructions (pas aux aménagements ou extension de maisons existantes). Et la commune d'Angresse n'est pas une exception concernant la majoration des règles de stationnement : ces dernières sont majorées sur plusieurs communes, soit pour le nombre de places visiteurs exigées, soit pour le nombre de places exigées par logement. En effet, le PLUI ne vise pas l'uniformité des règles à l'échelle des 23 communes, afin de s'adapter à la diversité des contextes de chaque commune. Ces adaptations tiennent compte de l'offre de transport en commun et de son cadencement, de l'offre de stationnement public située à proximité des zones d'habitat, des tendances à la densification des tissus urbains pavillonnaires (ou à la transformation de garage en pièce à vivre) à anticiper concernant leurs éventuels impacts négatifs (stationnements anarchiques sur le domaine public générant un risque pour la sécurité des circulations piétonnes/cyclistes). Enfin, la zone à urbaniser d'Angresse (régie par une OAP) reprend quant à elle la règle générale de 2 places de stationnement, car il est tenu compte du stationnement mutualisé qui est demandé sur ce secteur de projet.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
10	Mairie d'ANGRESSE	10/01/2022	PHILIPPE SARDELUC	ANGRESSE	Demande la rectification d'une erreur matérielle impactant un projet d'espace sportif et ludique sur sa commune. La parcelle communale est grevée d'un espace boisé classé (EBC). Ce classement relève d'une erreur matérielle. En effet dans les travaux d'élaboration sur la trame verte et bleue en 2018, cet EBC n'apparaît pas dans les cartes proposées par le bureau d'étude (EVEN) ni en Février 2019, quand les services de MACS finalisaient le dossier réglementaire du PLUI avant son arrêt en juillet 2019. En outre, cet EBC était absent du PLU, document en vigueur sur la commune jusqu'au début 2020. Les dispositions viennent en contradiction avec la localisation originelle de cette parcelle vouée à des projets d'équipement d'intérêt collectif et service public. [...]

Réponse MACS :

A prendre en compte. Erreur matérielle avérée dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUI.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
11	WEB	06/01/2022	FABRE Hélène	SAINT VINCENT DE TYROSSE	Concernant l'OAP N°1 (page 14/39 OAP): Un cheminement piéton existe et permet aux lycéens et aux habitants du quartier de se déplacer en dehors des grandes voies de circulation des alentours (voie romaine, avenue du poun de burry et RD810). Il me semble dommageable de le faire disparaître. Il a le mérite d'exister, d'avoir été créé par usage, il a donc un intérêt public certain. Il serait même intéressant de le prolonger le long du cours d'eau à l'arrière du Leclerc pour éviter que les piétons ne se retrouvent sur le parking du drive car la plupart du temps, les berges du cours d'eau sont inaccessibles par les piétons. Concernant l'OAP N° 2 (page 16/38): Je m'inquiète quant à la traversée par une voie publique du cours d'eau (ruisseau de Laste au cadastre). Sur le plan, l'EBC marque un stop et a été détourné pour laisser passer cette future voie. Or, il existe en ce lieu une biodiversité certaine. J'espère que le projet mettra tout en œuvre pour la préserver. Cet EBC (très vaste) traverse la commune d'Est en Ouest. Il est un des poumons de la commune, un espace qui fait qu'à Tyrosse, on ne se sent jamais vraiment en ville. Mais le "détournement" de cet EBC et le passage d'une voie nouvelle en plein cœur de cet espace me paraissent une mauvaise idée (en termes de coût et d'impact pour l'environnement). Je comprends que la voie faciliterait les échanges entre le collège et le lycée mais pourquoi la nature doit toujours être la variable d'ajustement (surtout dans un lieu entouré de voies publiques existantes). Pourriez-vous envisager de créer une boucle de circulation entre la RD810, la voie romaine et le chemin de Laste avec des carrefours adéquats plutôt que de créer une voie nouvelle et faire disparaître cet espace de nature en ville si précieux ?

Réponse MACS :

Concernant l'OAP n°1 et les liaisons piétonnes, l'espace de nature à préserver, matérialisé sur tout le pourtour de l'OAP, vise notamment à préserver les cheminements piétons existants et le projet prévoit des cheminements internes pour desservir le projet et lier les quartiers existants. Des réflexions communales sont également en cours pour valoriser les chemins et sentiers existants aux abords du Ruisseau de Lamothe jusqu'à la Voie Romaine et également pour relier la RD810, le chemin de Laste et l'avenue du Poun de Burry (en longeant l'arrière du Leclerc).

Concernant l'OAP n°2, une étude de circulation est en cours de réalisation pour étudier différents scénarios de desserte pour les 2 secteurs de projets, dont celui que vous évoquez.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
12	Mairie d'ANGRESSE	14/01/2022	KEISER	ANGRESSE	64 Avenue de Tyrosse : souhaite que la constructibilité passe à 30% comme elle l'était auparavant (zone commerciale dans le PLU)

Réponse MACS :

Avis défavorable. Zone à 20% d'emprise au sol passée à 22% avec le projet de modification n°1 du PLUI. Une procédure ultérieure permettra éventuellement de traiter cette demande, à l'appui d'un projet discuté avec la commune.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
13	Web	14/01/2022	DOMENC Liliane	SAINT VINCENT DE TYROSSE	Projet d'éco-hameau d'habitats écologiques & réversibles. Nous sommes un groupe de 6 amis, nous aimerions trouver une commune accueillante pour accueillir notre hameau d'habitats écologiques. Un lieu de vie Intergénérationnel, solidaire, écologique. Composé d'habitats réversibles sans béton, autour d'espaces privatifs et communs (buanderie, atelier, outils, jardins en permaculture, arbres fruitiers — >biodiversité...) afin de mutualiser les ressources. Intégré au territoire et à l'environnement. Une volonté de contribuer au dynamisme local.

Réponse MACS :

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, telle que voulue par le Code de l'urbanisme, pose le principe d'une inconstructibilité de ces espaces, avec toutefois un régime de dérogation très encadré :

* pour des bâtiments ayant une valeur patrimoniale, pour lesquels un changement de destination est autorisé sous conditions (pas d'impact environnementaux ni paysagers, pas d'expositions aux risques, capacité de traitement des eaux usées, respect du caractère architectural d'origine, etc). Il s'agit par exemple de transformer une grange en habitation et ainsi sauvegarder le patrimoine local.

* la création de STECAL afin de permettre une constructibilité limitée tout en sauvegardant la qualité environnementale et paysagère du site. Selon la localisation du projet, ce dernier peut nécessiter une procédure lourde de révision du PLUI, non programmée dans l'immédiat. Ce temps peut utilement être mis à profit pour affiner votre projet, identifier un site et porter toutes les études préalables démontrant la faisabilité du projet. Les Mairies restent à cet effet les interlocutrices privilégiées de tous les porteurs de projets.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
14	Web	16/01/2022	CHARLYONNAIS Laurent	SAINT VINCENT DE TYROSSE	Je vous écris concernant l'OAP n°1 modifiée à Saint Vincent de Tyrosse. Je souhaiterais vous suggérer d'élargir à 15m minimum la bande boisée au nord, comme c'est le cas le long de la voie romaine en face du lycée qui est nommé espace tampon de 15m.

Réponse MACS :

Cette proposition n'est pas compatible avec le projet en cours d'instruction, mais ce dernier permet toutefois son insertion harmonieuse vis-à-vis des zones d'habitations existantes au Nord : recul des constructions par rapport aux limites séparatives (pour la partie faisant l'angle avec la voie romaine), conservation/plantation d'alignements d'arbres et présence d'espaces de stationnement faisant tampon entre habitations existantes et futures. De plus, face à votre propriété, l'espace boisé existant, composé de chênes et de châtaigniers, sera maintenu.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
16	Email	17/01/2022	Mairie	BENESSE MAREMNE	La Commune souhaite proposer des modifications et précisions complémentaires notamment sur les règles d'implantation des constructions.

Réponse MACS :

PLAN 3.2.3 : à prendre en compte

PLAN 3.2.4 : à prendre en compte sur la base d'une nouvelle rédaction validée avec la Mairie.

Dans le secteur limité à R+1, les constructions neuves comportant un étage ou les surélévations de constructions existantes sont soumises aux règles suivantes :

Les ouvertures extérieures situées à l'étage, d'une surface supérieure à 1 m² au niveau de l'embrasure, devront être situées à un minimum de 10m des limites séparatives. La mesure de cette distance sera effectuée sur la base d'une ligne fictive horizontale perpendiculaire à l'embrasure de l'ouverture, en tout point, jusqu'à l'intersection avec la limite séparative. Les balcons et terrasses accessibles sont soumis aux mêmes dispositions, la distance étant mesurée perpendiculairement aux côtés et à partir de l'extérieur des ouvrages. Seules les ouvertures réalisées en verre opaque sur châssis fixe pourront déroger au recul de 10m par rapport aux limites séparatives (la règle générale s'appliquera alors).

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
17	Email	12/01/2022	BARRIEU Charles	BENESSE MAREMNE	Cela concerne la commune de Benesse Maremne section AI, 717, chemin de Laste, n°83-84-85-86-87. Dans le courrier envoyé ci-dessous à Mme Mensan et Mr Hicauber, vous trouverez ma demande pour rectifier le tracé de la zone U de telle manière que l'ensemble des parcelles cadastrées restent classées en zone U dans leur totalité, comme nous l'avons vu ensemble lors de notre entretien de lundi avec Mme Mensan et Mr Hicauber. La règle des 10m/40m, assure, à elle toute seule, la limitation de construction à deux maisons.

Réponse MACS :

A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N°	Lieu	Date	Auteur	Ville	Observation
17	Email	17/01/2022	BAUDET Jean PAUL	BENESSE MAREMNE	Je renouvelle donc ma demande de revoir le maintien en zone U des parcelles AI 83 et AI 87 en Zone U, comme elles le sont actuellement.

Réponse MACS :

A prendre en compte : la réduction de la zone U sera moins importante que celle prévue initialement, afin de permettre une constructibilité limitée.

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
18	Courrier	17/01/2022	Mairie de Saint Vincent de Tyrosse	SAINT VINCENT DE TYROSSE	Concernant la modification du zonage des parcelles liées à la réflexion sur le Pôle d'Echange Multimodal, afin que celui-ci soit plus adapté au projet.

Réponse MACS :

A prendre en compte

N° OBS	Lieu	Date de publication	Auteur	Ville	Observation
19	Mairie de SAINT VINCENT DE TYROSSE	17/01/2022	GRACIET	BENESSE MAREMNE	Dépose un dossier dans lequel il souhaite faire procéder à la réalisation d'un projet zone ARRIET Nord, pour la réalisation d'un quartier économique. Des permis d'aménager ont été obtenus à ce propos. Les modifications souhaitées concernent : la levée de de la zone 2AU suite à la réalisation des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable), la réduction du recul de 100m à 75m à partir de l'axe de l'A63 suite à la réalisation de l'étude "Amendement Dupont" (article L.111-8 du CU) et la levée de l'emplacement réservé d'ASF.

Réponse MACS :

A prendre en compte pour l'assouplissement des règles de recul par rapport à l'A63.

A étudier avec les services de l'Etat pour le changement de zonage de 2AU vers 1AU.

A reporter à une procédure ultérieure pour la levée de l'emplacement réservé. Ce dernier ne bloque pas la réalisation du projet au regard du courrier de l'ASF renonçant à cet emplacement réservé sur le site du projet et au regard de l'achèvement des travaux d'ASF concernant l'élargissement de l'A63 qui rend caduque, de fait, cette partie de l'emplacement réservé 6b. D'autre part, la suppression au PLUI de l'emplacement réservé 6b (qui concerne le passage en 2*3 voies de la totalité de l'A63) doit faire l'objet d'une demande de la part de son bénéficiaire, en l'occurrence l'Etat.

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

INSTITUTION	DATE RECEPTION	avis/observations	réponse MACS
Chambre d'agriculture	13/09/2021	Cette modification aborde le recul par rapport aux emprises ferroviaires sur la commune de Benesse-Mareme. La distance de recul actuelle de 2 mètres minimum est proposée à 15 mètres, n'impactant pas la construction des annexes. Néanmoins, il conviendrait d'autoriser les constructions agricoles comme c'est le cas pour les annexes. Nous serons donc vigilants à ce que cette règle n'impacte pas défavorablement les exploitants agricoles.	A prendre en compte Après échanges en atelier urbanisme/logement du 06/10/2021, il est proposé de califier l'application de cette nouvelle règle : elle s'appliquera uniquement aux logements.
MRAE	01/10/2021	Le projet de modification n°1 du PLUi de la communauté de communes MACS n'est pas soumis à évaluation environnementale	sans objet
Conseil Départemental	14/10/2021	Pas d'observation particulière	sans objet
Préfecture des Landes	27/10/2021	Pas de remarque particulière	sans objet

Réponses de la communauté de communes aux observations des communes :

Benesse Maremne. Avis reçu le 29/10/2021

Avis/observations	Réponse MACS
Avis favorable	Sans objet

Saint Vincent de Tyrosse. Avis reçus le 08/10/2021 et 22/10/2021

Avis/observations	Réponse MACS
Avis favorable assorti d'observations :	
Zonage non modifié pour une zone N indiquée réservée aux activités sportives et de loisirs sur parcelle communale AR120 (parcelle du moto cross)	Avis défavorable : la création d'un STECAL nécessite la consultation en amont de la CDPENAF et ne répond pas aux objectifs fixés pour la modification n°1 du PLUi tels que définis par l'arrêté de prescription en date du 27/07/2021.
La modification des plans graphiques pour la construction de logements sur les parcelles de l'ancien Leclerc a été appliquée, mais la modification du plan patrimoine, fixant 40 % EPT, a été oubliée.	A prendre en compte. Conformément aux dispositions du règlement écrit (page 101) fixant 40% d'espace de pleine terre dans les secteurs ayant une emprise au sol de 40% en zone U, le plan 3.2.7 sera modifié en conséquence.
Pôle gare/futur PEM : prévoir un zonage d'équipement public sur les parcelles BK 450, BK 427, BK 413, BK 157, BK 412, BK 415 et une zone de "mixité des fonctions sommaire" sur les parcelles BK 381 et BK 451	A prendre en compte (sauf sur parcelle BK427) : au regard des scénarios d'aménagement en cours d'exploration sur l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal, la destination finale de ce site reste à préciser en terme de mixité urbaine sur certaines emprises. Il semble donc prématuré de figer en équipement public ces dernières.
Modification de zonage AD 273 (parcelle Lescouzère) faite pour un passage en zone d'équipement public mais il manque dans les autres plans l'application du "non réglementé".	A prendre en compte. Les plans 3.2.3 à 3.2.7 seront modifiés en conséquence.
Mettre en cohérence la modification de la destination de l'OAP n°2 avec le plan 3.2.2 : OAP habitat et non économique	A prendre en compte.
Le linéaire commercial prévu dans l'OAP1, le long de la voie romaine (partie logements) n'apparaît pas sur le plan 3.2.2.	A prendre en compte.
Emplacement réservé à supprimer devant la partie équipement public, le long de la voie romaine, parcelle Pargade (partie logements)	A prendre en compte.

OAP 2 : la densité doit être "d'habitat collectif à individuel faible" afin de permettre les terrains à bâtir.	A prendre en compte.
OAP3 : erreur dans le tableau des destinations qui a été modifié. Reprendre le tableau initial pour intégrer la possibilité de logements uniquement.	A prendre en compte.
Dans le cadre de l'objectif de la modification de, notamment, protéger les couverts boisés existants, il serait souhaitable de mettre une protection d'espace boisé classé sur la parcelle BI 293, dans le but de maintenir l'espace boisé existant sur la parcelle et pouvoir limiter son urbanisation éventuelle. De plus, dans le cadre d'une protection du ruisseau, cet espace boisé classé pourrait être étendu à l'espace communal à proximité.	A prendre en compte.

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMNE ADOUR COTE SUD



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET DE MODIFICATION N° 1

Notice explicative du projet



Table des matières

CADRE RÉGLEMENTAIRE	4
A. CONTEXTE ET OBJET	4
B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	5
C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	5
D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	8
PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES	10
A. RECENTRER ET TEMPORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ÉVOLUTION DU ZONAGE	10
BÉNESSE MAREMNE	10
SAINT VINCENT DE TYROSSE	11
B. INSTAURER OU LEVER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES PAPAG	13
ANGRESSE	13
BÉNESSE MAREMNE	14
SAINT VINCENT DE TYROSSE	16
C. FAIRE EVOLUER DES REGLES DE MIXITE DES FONCTIONS ET AJOUT DE LINEAIRES COMMERCIAUX	19
BÉNESSE MAREMNE	19
SAINT VINCENT DE TYROSSE	20
D. GERER LA DENSIFICATION : EVOLUTION DES REGLES DE GABARITS, D'IMPLANTATION ET DE DESSERTES	22
ANGRESSE	22
BÉNESSE MAREMNE	24
SAINT VINCENT DE TYROSSE	31
SAUBION	33
E. FAIRE EVOLUER DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	36
SAINT VINCENT DE TYROSSE	36

SAUBION	37
F. ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES	38
SAINT VINCENT DE TYROSSE	38
G. RENFORCER LA QUALITE PAYSAGERE OU ENVIRONNEMENTALE	48
SAINT VINCENT DE TYROSSE	48
SAUBION	49
H. PRECISER CERTAINES DISPOSITIONS LIEES AUX CLOTURES	50
SAINT VINCENT DE TYROSSE	50
SAUBION	51
I. CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET INCOHERENCES	51
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	51
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	52
A. PORTEES DES MODIFICATIONS	52
B. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	54

CADRE RÉGLEMENTAIRE

A. CONTEXTE ET OBJET

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

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

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n°1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

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

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

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

B. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La procédure de modification n° 1 du PLUi est menée par de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud sous l'autorité de :

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

C. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Textes régissant la procédure de modification de droit commun

Article L.153-36

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

Article L.153-37

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

Article L.153-38

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

Article L153-39

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

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

Article L153-40

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

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

Article L.153-41

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

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

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

Article R153-20

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

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

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.

Article R153-22

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

Article L153-23

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

Déroulement

- La procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté n°20210727A08 du 27 juillet 2021.
- L'arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les Mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.
- Saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas, afin de définir si une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLUi est nécessaire (art. 40 de la loi ASAP du 7/12/2020)
- 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, Centre régional de la propriété forestière) ainsi qu'aux communes concernées.
- L'enquête publique sera organisée par arrêté du Président conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme après définition des modalités d'organisation de celle-ci avec le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, qui sera désigné par le Tribunal Administratif de Pau.

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

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

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Présentation du document

La présente note a pour objet de présenter la modification n° 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 précise des modifications touchant les pièces du PLUi

Cette évolution du document concerne les pièces suivantes :

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

Ainsi, en complément de la présente notice, les différentes modifications proposées dans les trois documents réglementaires sont reportées en rouge (éléments ajoutés, modifiés ou supprimés). Il conviendra donc 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.

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLUi comporte les pièces suivantes :

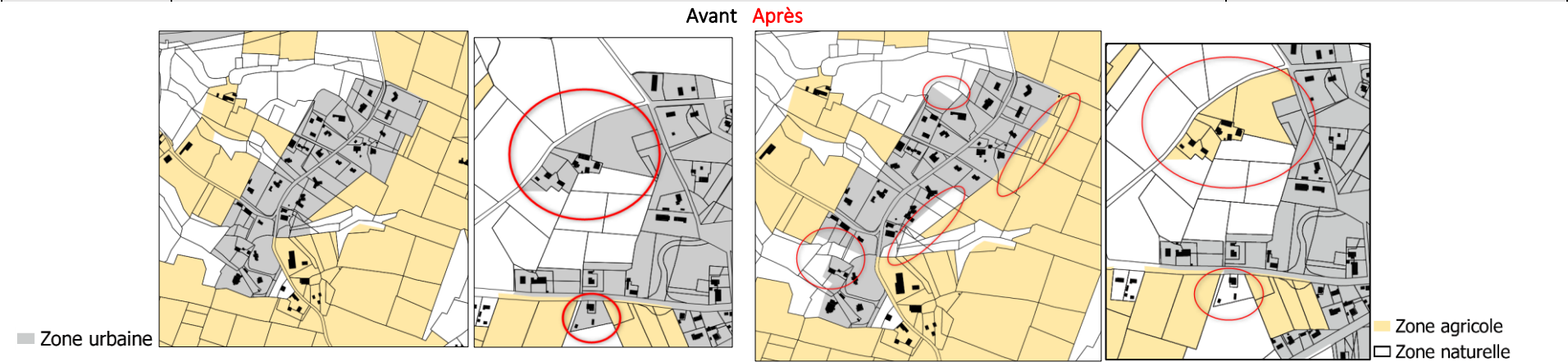
- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le livre 2 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Annexe 2 au livre 2 : Modification n° 1 du PLUi » ;
- l'arrêté de prescription de la procédure ;
- la pièce 3.1.1 - Règlement ;
- la pièce 3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.2 – Règlement graphique ; mixité (Bénesse Maremne , Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives (Bénesse Maremne)
- la pièce 3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol (Angresse, Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)
- la pièce 3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur (Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)
- la pièce 3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine (Saubion, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue (Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés (Angresse, Bénesse Maremne, Saint Vincent de Tyrosse)
- la pièce 5 –OAP à vocation d'habitat et/ou mixte (Angresse, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion)

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES

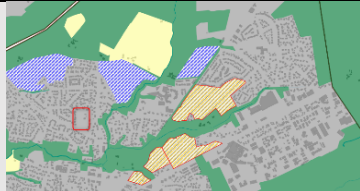
A. RECENTRER ET TEMPORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ÉVOLUTION DU ZONAGE

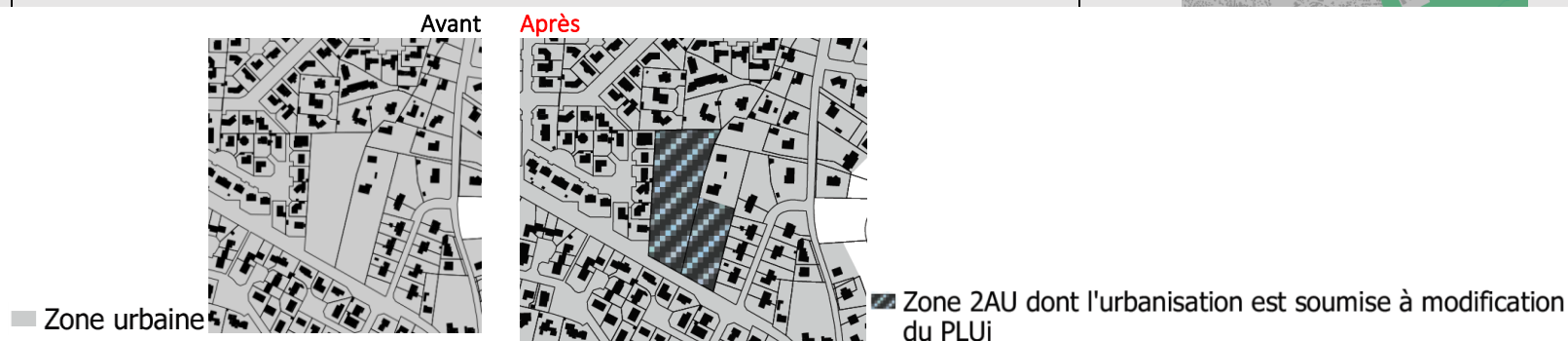
BÉNESSE MAREMNE

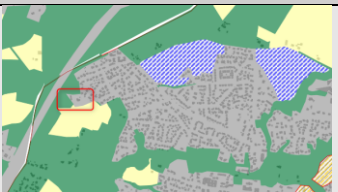
Commune	Objectif	Vue d'ensemble des modifications de zonage
Bénesse-Maremne	Réduire le périmètre de la zone U sur des franges urbaines et des fonds de jardins afin de recentrer le développement urbain : Basculer en zone N et A les franges urbaines non bâties du quartier excentré au nord de la commune. Sont concernées, en tout ou partie, les parcelles : AK 300 - AL 504, 505, 502,231,233,234,232,421,422,418,415,414,366,222,427,221,428, 034, 223, 368, 225,412,367 - AI 83, 87, 82, 88, 86,81,736,76,78,737 - Surface concernée : 2,5 ha Basculer en zone A, les parcelles en frange urbaine est du tissu urbain de la commune. AB 0002, 1177, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008 - Surface concernée : 2 ha Basculer en zone N les parcelles bâties AB 367 et 368 bordées de part et d'autre par des parcelles non bâties et la départementale - Surface concernée : 3020,7 m2	

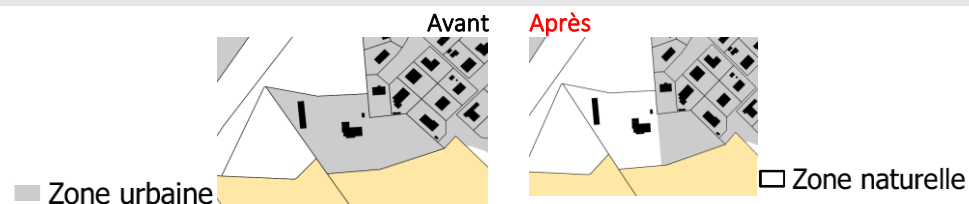


SAINT VINCENT DE TYROSSE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Parcelle AM 33 et AM 34 en partie : faire évoluer le zonage de zone U à zone 2AU afin de temporiser l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur d'envergure compte tenu des projets de développement déjà envisagés sur le reste de la commune. Surface concernée : 13940 m2	

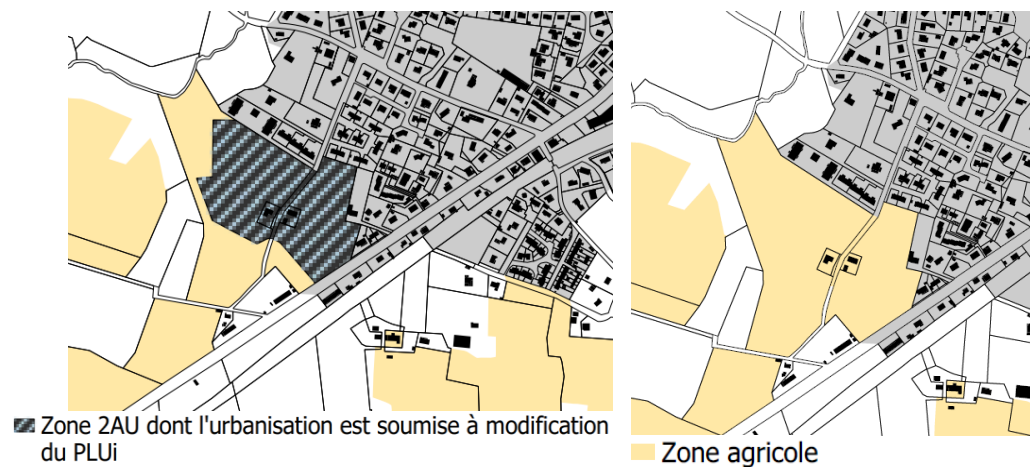


Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Parcelle AH 169 : évolution du zonage de zone urbaine vers zone naturelle sur le fond de la parcelle. Seule la partie est de la parcelle sera maintenue en zone constructible. L'objectif est d'être davantage cohérent avec les capacités de desserte de ce site et de limiter l'extension de l'urbanisation sur cette frange urbaine en resserrant la partie constructible vers le secteur du lotissement existant. Surface concernée : 6920 m2	



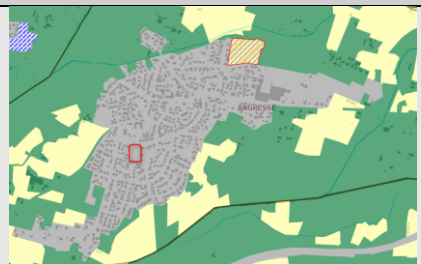
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Suppression de la zone 2AU chemin de Lucatet/RD810, en entrée de ville sud. Surface concernée = 4.7 ha Evolution du zonage vers une zone agricole en cohérence avec le diagnostic foncier agricole. L'objectif de la commune est la réduction de l'étalement urbain et la priorisation du développement urbain au sein du tissu urbain aggloméré (par la reconversion de friches industrielles ou commerciale, par le développement de programmes résidentiels denses à proximité du centre-ville et d'équipements publics structurants).	

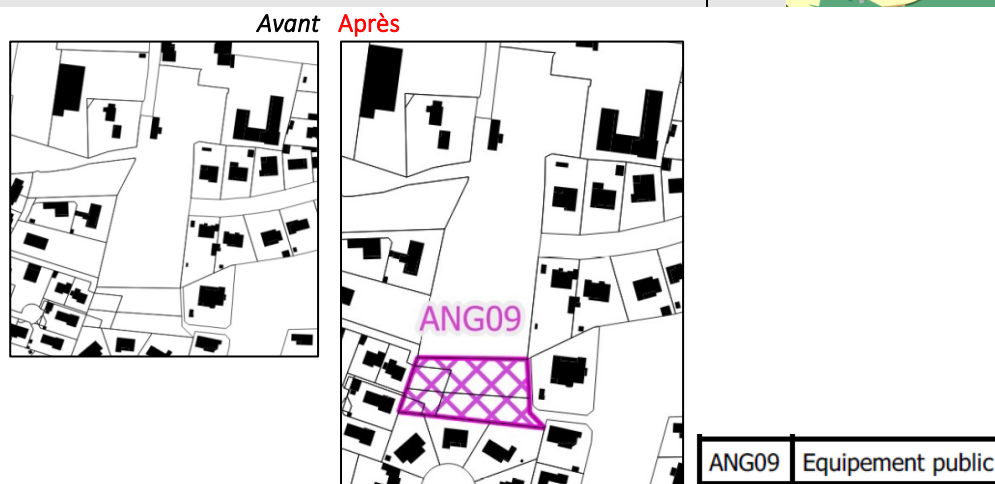
Avant **Après**



B. INSTAURER OU LEVER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET DES PAPAG

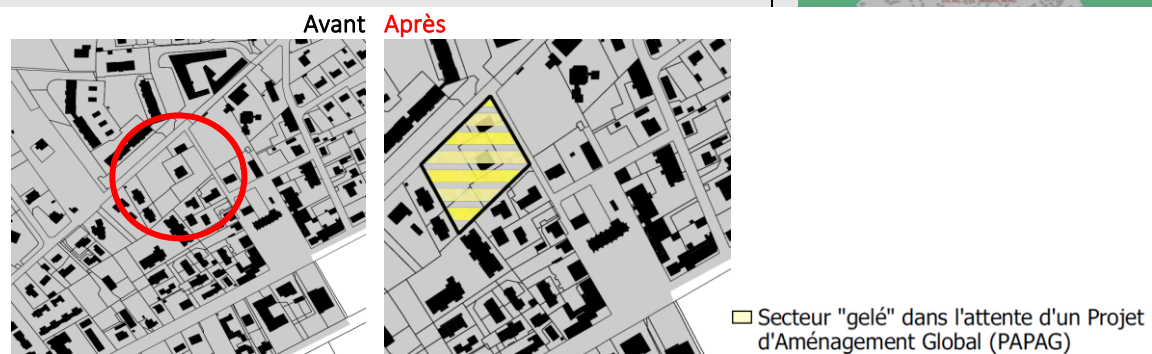
ANGRESSE

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Angresse	Réintégrer l'emplacement réservé déjà en vigueur dans le précédent document d'urbanisme sur les parcelles AD 90, 93, 92, 261 et 262 pour la réalisation d'un équipement public. Bénéficiaire : la commune - Superficie : 2477,585m ²	



BÉNESSE MAREMNE

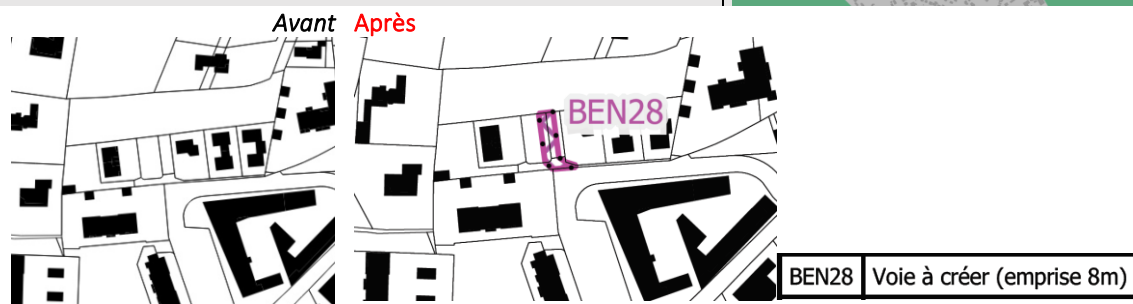
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénèsse Marenne	Instaurer un périmètre de PAPAG sur les parcelles : AB 256, 257, 260, 730, 732 afin d'intégrer ce secteur stratégique, proche des équipements, dans la réflexion d'aménagement du centre bourg.	



Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	Instaurer un emplacement réservé dans le secteur centre bourg pour la réalisation d'un équipement public sur les parcelles AB 251 et AB 248 en partie. Bénéficiaire : La Commune - Surface : 813,634m ² - Nom : BEN27	



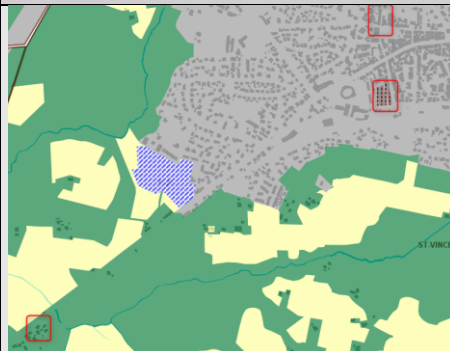
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénesse Maremne	Instaurer un emplacement réservé sur les parcelles AH 620, 621 et 622 au nord du centre bourg pour la création d'une voirie d'une emprise de 8 m afin de desservir, entre autre, une opération à vocation de logements sociaux. Bénéficiaire : La Commune - Surface : 276,603 m ² - Nom : BEN28	



SAINT VINCENT DE TYROSSE

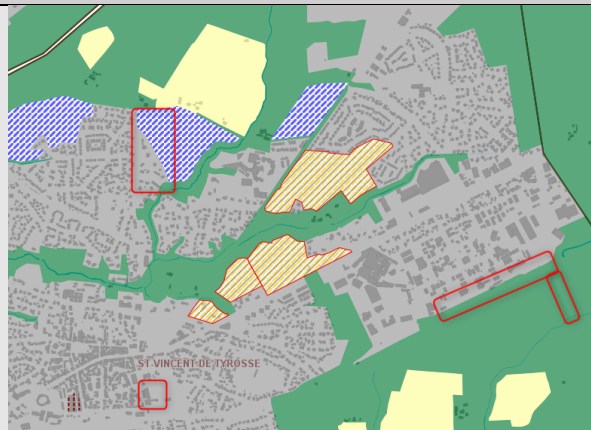
Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Lever le PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) sur les parcelles BK 330, BK 331 et BK 297 BK 15 afin de permettre la réalisation d'un équipement public dans le centre-ville à proximité immédiate de la gare, suite à l'acquisition foncière de ce site par la commune et l'engagement d'études préalables (plan de référence et étude de programmation).	



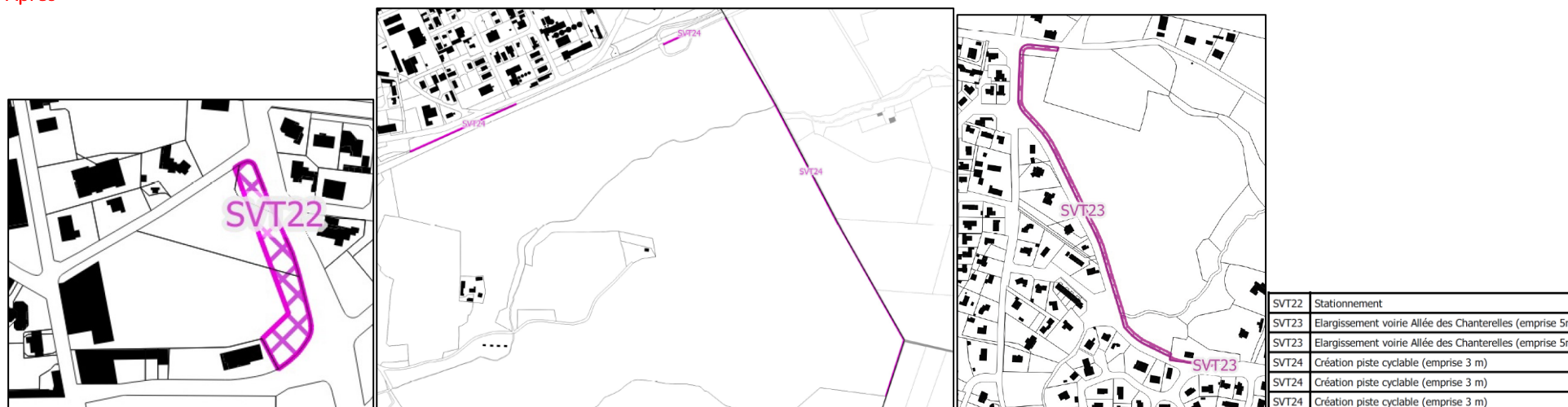
Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Suppression des emplacements réservés suivants : - Emplacement réservé SVT04 en lien avec la levée du PAPAG sur le secteur en vue d'un projet d'équipement public pour lequel les reculs pourront se gérer dans le cadre du projet - Emplacement réservé SVT08 dédié à la réalisation d'une opération de logements sociaux avec « mixité sociale à 100% » suite à la décision de la commune de ne plus se porter acquéreur de ce foncier bâti, tout en imposant la réalisation de logements locatifs sociaux à travers les règles fixées dans la zone Urbaine (25%). - Emplacements réservés SVT09 et SVT10 sur le carrefour RD810/chemin de Medard, qui ne s'avère plus nécessaire : parcelles n° AA28 et BP15	

Avant **Après**



Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Instaurer les emplacements réservés suivants : - Création d'un emplacement réservé le long des parcelles BK 218, 148 et 149 pour réalisation de stationnement. Nom : SVT22- Bénéficiaire : Commune - Surface concernée = 2530,947m² - Deux tronçons d'emplacements réservés Allée des Chanterelles pour l'élargissement de la voie et création de voie verte sur une emprise de 5 m de large. Parcelles concernées : AO 2, AO 44 et AO 70, Surface = 3059,694 m2 d'emprise Parcelle concernée : AO 26, emprise de 5 m, Surface concernée = 100,974m² Nom : SVT 23 - Bénéficiaire : Commune - Trois tronçons d'emplacements réservés de 3 mètres de large pour la réalisation de la piste cyclable Tyrosse-Josse. Parcelles concernées : AZ 38, BA 100, BB 11, BB 34 BB 13 Nom : SVT24 - Bénéficiaire : Commune- Surface = 5204,151m²	

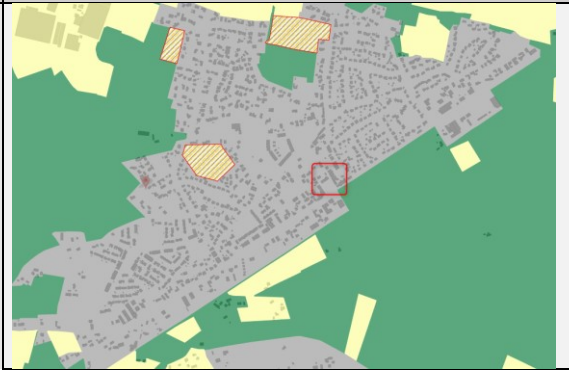
Après

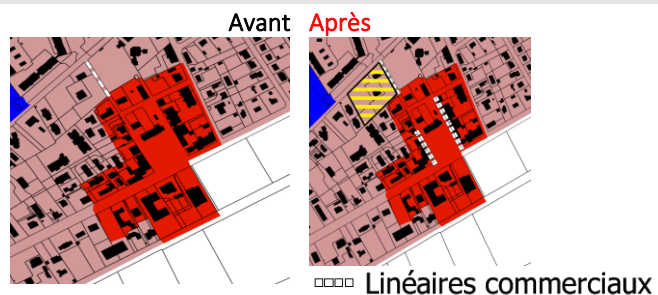


C. FAIRE EVOLUER DES REGLES DE MIXITE DES FONCTIONS ET AJOUT DE LINEAIRES COMMERCIAUX

BÉNESSE MAREMNE

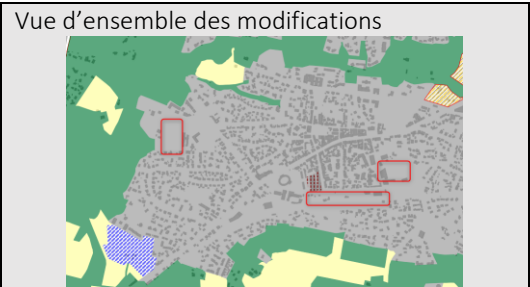
Plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions

Commune	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Bénèsse Maremne	Ajouter deux linéaires commerciaux de part et d'autre de la place de l'église pour préserver la fonction commerciale dans le cœur du bourg : - le long de la rue de l'Eglise sur les parcelles AB 242, 1172, 244, 246 et 619 - le long de l'allée des sports sur les parcelles AB 708, 710, 270 et 268	

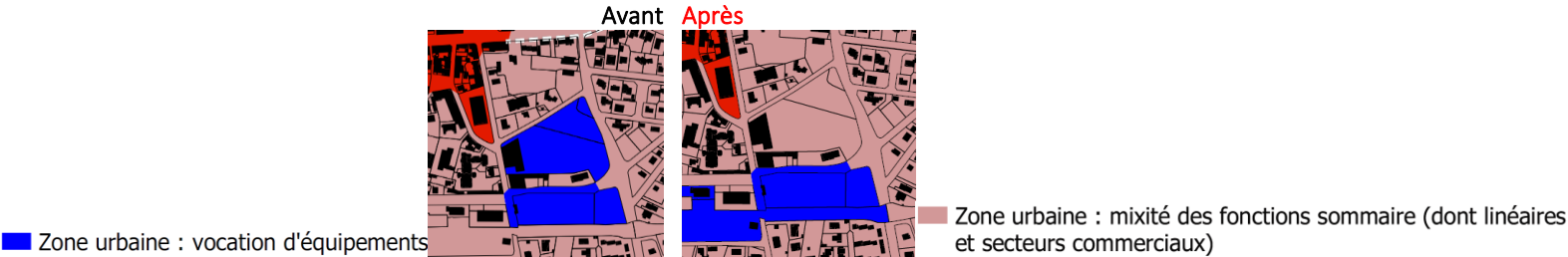


SAINT VINCENT DE TYROSSE

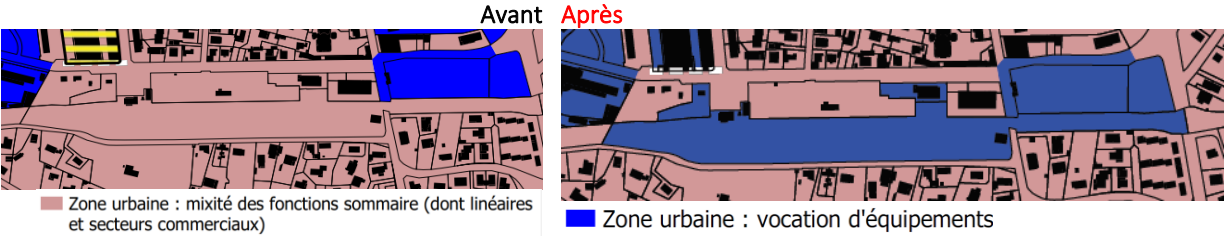
Plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions



Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Suite à la suppression de l’emplacement réservé sur les parcelles BK 218, 148 et 149 dans le cadre de la modification simplifiée n°1 et afin de pouvoir faire muter ce foncier, faire évoluer la mixité des fonctions autorisées en mixité des fonctions sommaires .

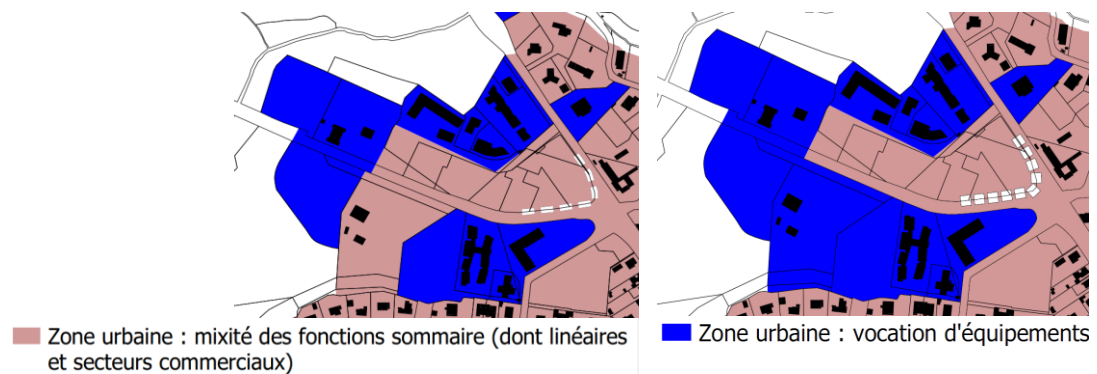


Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Modification des fonctions autorisées sur les parcelles BK 451, BK 450, BK 413, BK 157, BK 412, BK 415 vers un secteur dédié à des équipements publics et d'intérêt collectif en lien avec la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble incluant un futur pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare de Tyrosse. Les études de faisabilité du projet de PEM sont en cours.



Commune	Objectif
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Modification des fonctions autorisées sur les parcelles AD 273, 275, 276 et 166 pour partie : de mixité des fonctions sommaires vers un secteur dédié à des équipements publics et d'intérêt collectif afin de renforcer la vocation de ce pôle d'équipements en entrée de ville.

Avant **Après**

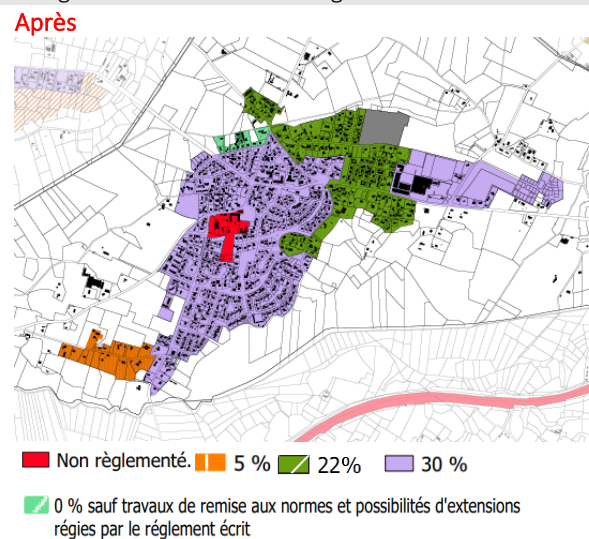
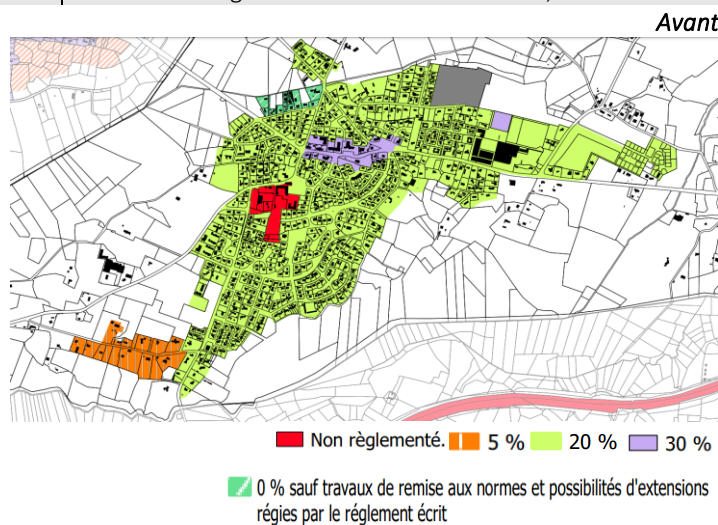


D. GERER LA DENSIFICATION : EVOLUTION DES REGLES DE GABARITS, D'IMPLANTATION ET DE DESSERTES

ANGRESSE

Plan règlementaire 3.2.5 emprises au sol

Localisation	Objectif
Angresse Zone U	Afin de permettre l'aménagement d'annexes et piscines pour des constructions existantes dans le tissu urbain, majorer les emprises au sol : - De 20% à 30% sur les secteurs pavillonnaires - De 20% à 22% dans les secteurs présentant des tailles de terrain plus conséquentes. Les secteurs réglementés actuellement à 0%, 5% et 30% ou non réglementés restent inchangés.



Règlement écrit : Les espaces de pleine terre

Localisation	Objectif
Angresse	Dans les secteurs où l'emprise au sol maximale sera de 22% suite à l'approbation de la procédure en cours, intégrer une disposition particulière pour augmenter les exigences concernant les surfaces de pleine terre à conserver : minimum 50% sur l'assiette du projet à la place de 39% si la règle générale s'appliquait.

Avant Règle générale Après Règle particulière

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%.

- Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre varie selon des secteurs spécifiques :

	Secteur d'application	REGLES PARTICULIERES
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre

Zone 1AU régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Localisation	Objectif
Angresse	Dans le secteur d'OAP, réglementer l'emprise au sol maximale des bâtiments par lot à 30% afin de gérer la densification dans ce secteur de projet.

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 30%.**

Localisation	Objectif
Angresse	En cohérence avec les règles de stationnement imposées dans les zones, faire évoluer la règle dans le secteur de projet régie par l'OAP en augmentant les exigences en matière de nombre de stationnements pour le logement individuel : 3 places par logement, et maintenir un minimum de deux places pour les logements en collectif. Cette disposition ne pourra s'appliquer au logement social pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement créé.

Avant Après

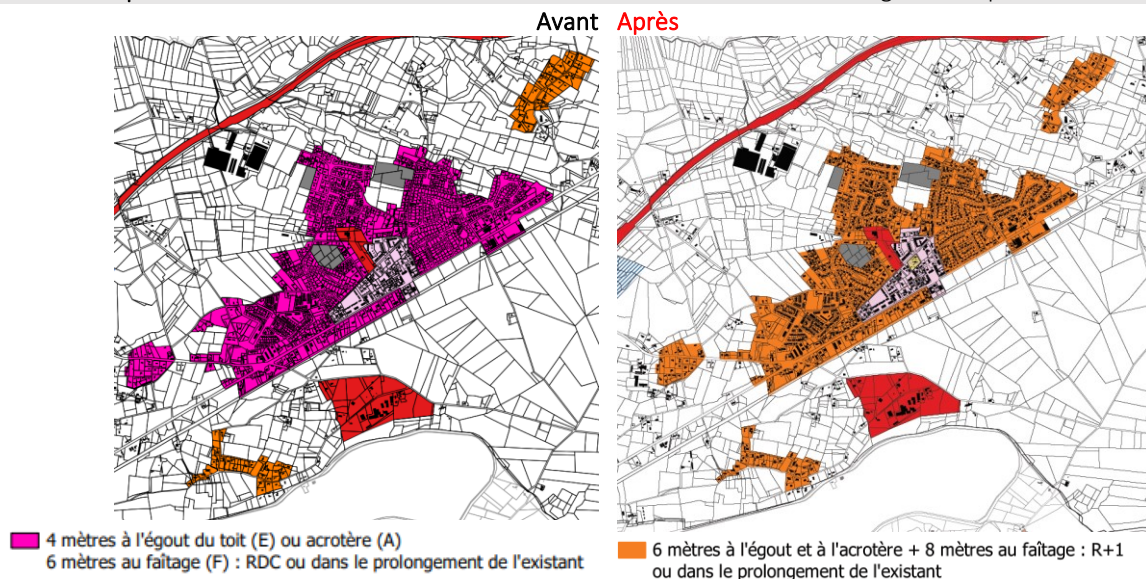
- Il est imposé la création de :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

- Il est imposé la création de :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement **en collectif et 3 places par logement individuel.**
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

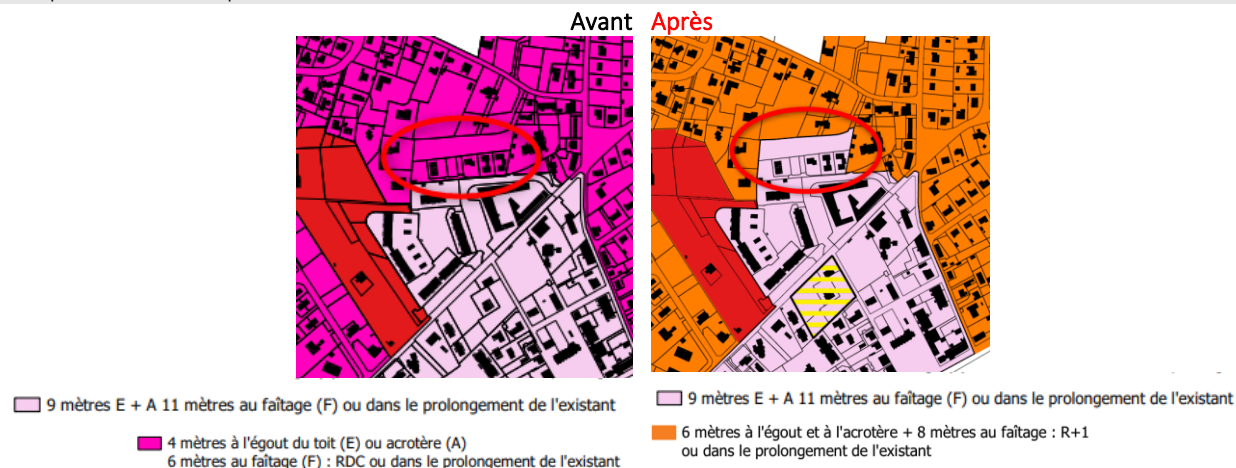
BÉNESSE MAREMNE

Plan réglementaire 3.2.6 hauteur des constructions

Localisation	Objectif
Bénesse Marenne	La limitation des hauteurs à RDC limite fortement l'adaptation des constructions existantes dans le tissu urbain, dont l'ensemble du secteur pavillonnaire. Il est proposé de faire évoluer la règle pour permettre la réalisation de R+1 afin de permettre l'évolutivité des constructions existantes en cohérence avec les formes d'habitats déjà présents. Cette évolution de règle est associée à une augmentation des reculs imposés par rapport aux limites séparatives pour gérer les vues, ainsi qu'une évolution des règles d'emprise au sol pour accompagner la densification. La règle dans les quartiers excentrés et dans la ZA artisanale sera uniformisée en étant également porté à R+1 dans tous les secteurs.



Localisation	Objectif
Bénesse Marenne	Dans le prolongement du centre-bourg, étendre le périmètre où est autorisé le R+2 aux parcelles : AH 148, 615, 616, 617, 619, 620, 621, 622, 692, 693 afin de permettre une opération à vocation de mixité sociale.



Plan réglementaire 3.2.5 Emprise au sol et Règlement écrit

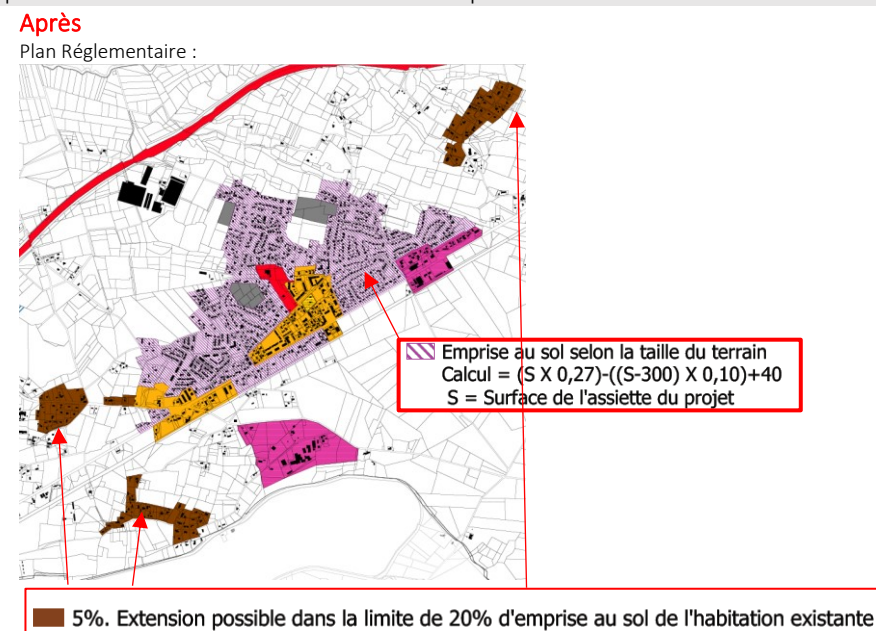
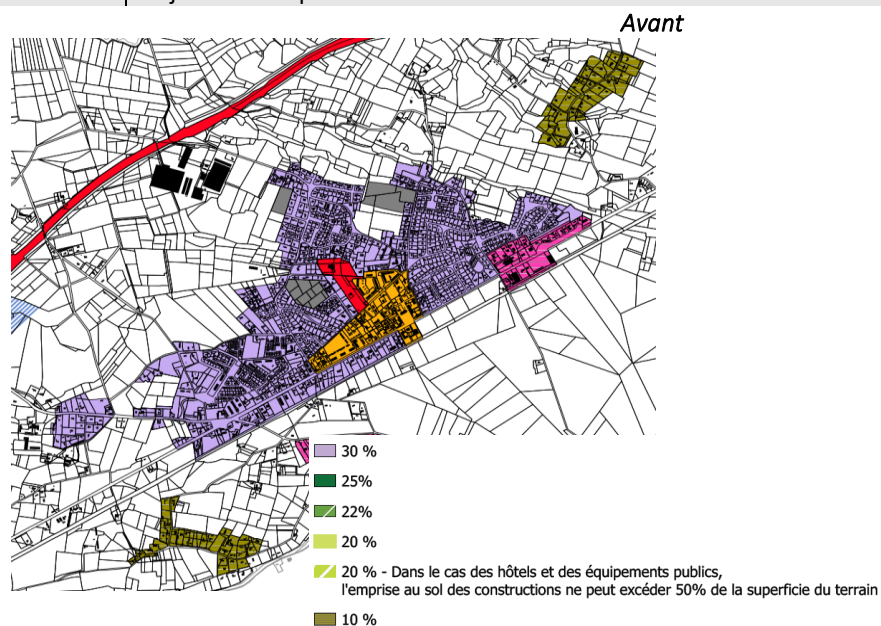
Localisation	Objectif
Bénesse Marenne Zone U	Faire évoluer les règles d'emprises au sol : Dans les quartiers excentrés du bourg concernés par des parcelles de taille importante : Dans l'objectif de recentrer le développement urbain de la commune et de limiter les divisions de terrain dans les secteurs excentrés par rapport au bourg, faire évoluer l'emprise maximale actuelle de 10% vers une emprise maximale de 5% en maintenant des possibilités d'extensions pour les habitations existantes à hauteur de 20% de l'emprise existante. La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans le tissu urbain pavillonnaire : Passer d'une emprise maximale de 30% à une emprise au sol maximale variable, calculée selon la taille des terrains. Calcul de l'emprise autorisée $(S \times 0,27) - ((S - 300) \times 0,10) + 40$ S = surface de l'assiette du projet Cette formule permet d'obtenir une emprise au sol décroissante : plus la taille du terrain est importante, plus l'emprise au sol décroît.

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol calculée revient à 29 %
 Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol calculée revient à 18 %

L'objectif est de freiner une forte densification dans le tissu pavillonnaire sur des terrains de taille importante et de maintenir l'aspect du tissu urbain existant. Sur les terrains de plus petites tailles observés sur la commune, les emprises au sol restent relativement proches des 30% en vigueur dans le PLUi approuvé avec cette disposition. Par ailleurs, la majoration des règles de hauteur envisagée dans le cadre de cette procédure permet l'adaptation des bâtis existants par la hauteur.

Dans le secteur dédié à des projets de mixité des fonctions (entrées de ville sud : commerces, artisanat, hôtellerie...) :

Majorer les emprises au sol de 30 à 40% maximum afin de favoriser le développement d'une diversité de fonctions autre que l'habitat.



Après

Règlement écrit :

- Sur la commune de Bénése-Maremne

- Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2., l'emprise au sol maximale est calculée comme suit :

Calcul de l'emprise maximale autorisée = $(S \times 0,27) - ((S - 300) \times 0,10) + 40$

S étant la surface de l'assiette du projet

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %

Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600 - 300) \times 0,10) + 40 = 0,29$, soit 29%

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %

Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000 - 300) \times 0,10) + 40 = 0,18$, soit 18%

Règlement écrit - recul par rapport aux voies et emprises publiques

Localisation	Objectif
Bénése Maremne Zone U (hors secteur à vocation d'activités), Zone A et N	Recul par rapport aux emprises ferroviaires : Prévoir une règle particulière applicable sur la commune afin d'augmenter les distances minimales de recul par rapport aux emprises ferroviaires. Actuellement à 2m minimum, il est proposé de les passer à 15m, hormis dans le secteur à vocation d'activités économiques. Cette disposition ne s'appliquera pas aux bâtis annexes.

Avant **Après**

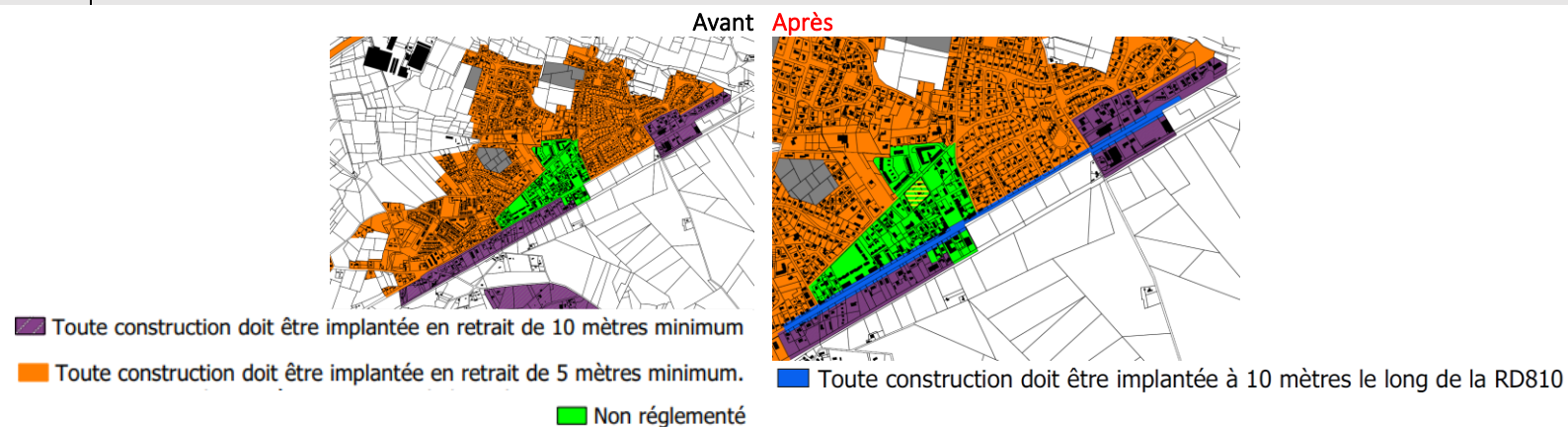
Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires

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

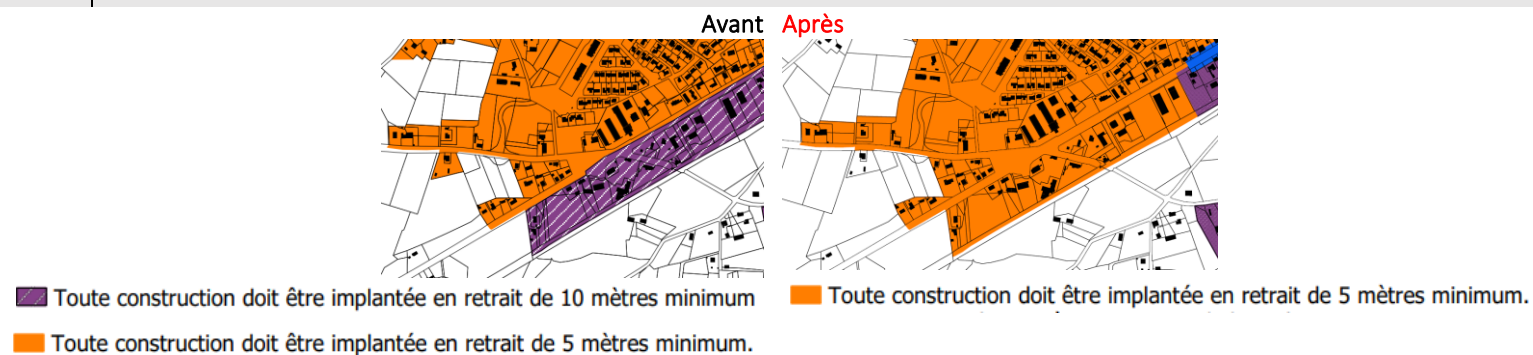
Règle particulière sur Bénése-Maremne : le recul par rapport aux emprises ferroviaires est porté à 15 mètres. Ne sont pas concernés par cette disposition les annexes ainsi que les constructions et aménagements dans le secteur à vocation d'activité économique identifié au plan 3.2.2.

Plan réglementaire 3.2.3 recul par rapport aux voies et emprises publiques

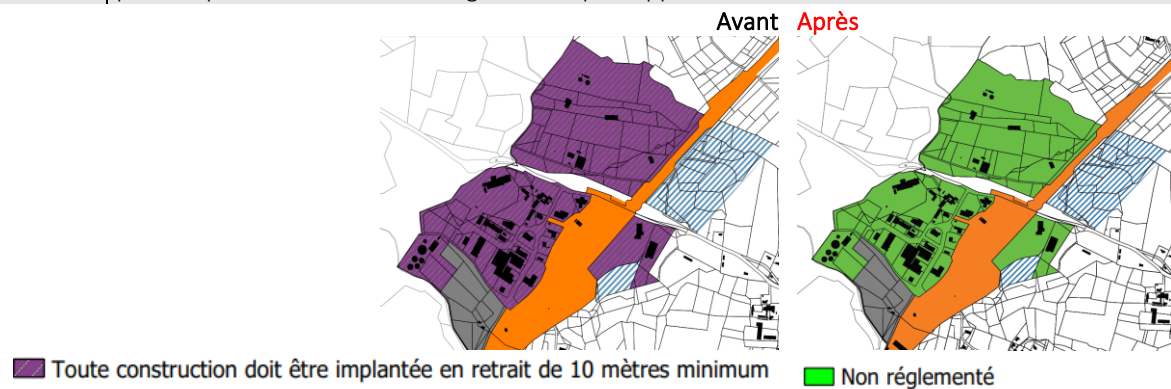
Localisation	Objectif
Bénesse Maremne Zone U (en agglomération)	Recul par rapport à la RD 810 : Réintégrer la disposition existante dans le précédent document d'urbanisme en vigueur concernant les règles de recul de part et d'autre de la RD 810 : 10 mètres de recul minimum afin de conserver les alignements existants le long cet axe.



Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur dédié à des projets de mixité des fonctions en entrée de ville sud à porter à 5 m minimum à la place de 10m. Le long des axes hors agglomération, les dispositions du règlement écrit continuent de s'appliquer.



Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Recul par rapport aux voies et emprises publiques dans la ZA d'Arriet : faire évoluer la règle vers un recul « non réglementé ». La disposition des 10 m de recul minimum ne correspond pas à la réalité des implantations des bâtis déjà existants et les délaissés de voiries sont suffisamment importants pour ne pas contraindre davantage le recul par rapport aux axes de circulation.



Plan réglementaire 3.2.4 recul par rapport aux limites séparatives

Localisation	Objectif
Bénesse Maremne	Faire évoluer le recul par rapport aux limites séparatives sur les secteurs suivants : Dans un quartier excentré du bourg : porter le recul à 4 m minimum (au lieu de 3m) sur toutes les limites en cohérence avec les implantations existantes et les reculs imposés dans les autres quartiers excentrés dont le tissu urbain est similaire et où le retrait minimum est déjà de 4m avec une spécificité d'implantation dans une bande de 10 à 40 m par rapport aux voies de circulation. ZA Arriet (secteur à vocation économique) : changer la règle de recul vers « Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec min de 3 mètres » à la place d'un recul imposé de 5m, en cohérence avec les implantations déjà existantes des bâtis sur la zone. Secteur à vocation pavillonnaire et d'entrée de ville sud : maintenir la règle actuelle pour les RDC (« Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec min de 3 mètres ») et préciser que, en cas de création d'étage, le recul sera porté à 10m si une ouverture est créée en façade afin de limiter les vues directes sur les parcelles avoisinantes. L'augmentation des règles de hauteurs est prévue dans cette même procédure. <i>Ne sera pas concerné par cette évolution, le secteur où la règle de hauteur est étendue à R+2 dans le cadre de cette procédure, la règle applicable sera la même que celle déjà en vigueur dans le secteur du bourg.</i>

Avant



- Non réglementé.
Règles particulières sur la commune de Labenne
- Implantation sur au moins une limite séparative.
En cas de retrait, il sera au minimum de H/2 et 3 mètres
- Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres
- Retrait de 3 mètres minimum
- Retrait de 4 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de 5 mètres minimum imposé sur toutes les limites
- Retrait de H/2 avec un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives
- 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
- Implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres.
En cas de R+1 avec ouverture en façade, le recul est porté à 10 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

Après



SAINT VINCENT DE TYROSSE

Règlement écrit - implantation sur une même propriété

Commune	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse	Actuellement, aucune ne règle de gère l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété. La modification prévoit d'intégrer une disposition relative aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sur les secteurs de mixité sommaire : 3 mètres de distance entre les constructions hormis pour les piscines et les annexes de moins de 10 m2

Avant Après

Néant

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de St-Vincent-de-Tyrosse :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres dans le secteur de mixité des fonctions sommaires identifié au plan 3.2.2, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 10m2 d'emprise au sol

Règlement écrit - implantation par rapport aux limites séparatives

Commune	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse Zone U	Le PLUi prévoit que l'ensemble des annexes peuvent être implantées sur limites séparatives. La modification n°1 prévoit d'introduire une disposition dérogatoire sur Tyrosse pour n'autoriser une dérogation vis-à-vis des règles de reculs qu'aux annexes de moins de 10 m2 et permettre à ces dernières de s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres.

Avant Après

Règles générales

Règles particulières

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

- Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse : seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.

Règlement écrit - dessertes

Localisation	Objectif
Saint Vincent de Tyrosse Zone U, A et N	Sur St Vincent de Tyrosse : compléter et préciser la formulation de la règle concernant les largeurs minimales des accès : - La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement - La largeur minimale de l'accès est portée à 6 m (chaussée et accotements confondus) pour desservir la construction ou la rénovation de plus d'un logement sauf dans la zone de mixité de fonction renforcée où la largeur minimale est maintenue à 3m50 de large quel que soit le nombre de logements desservis.

Avant **Après**

Règle particulière :

- Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur

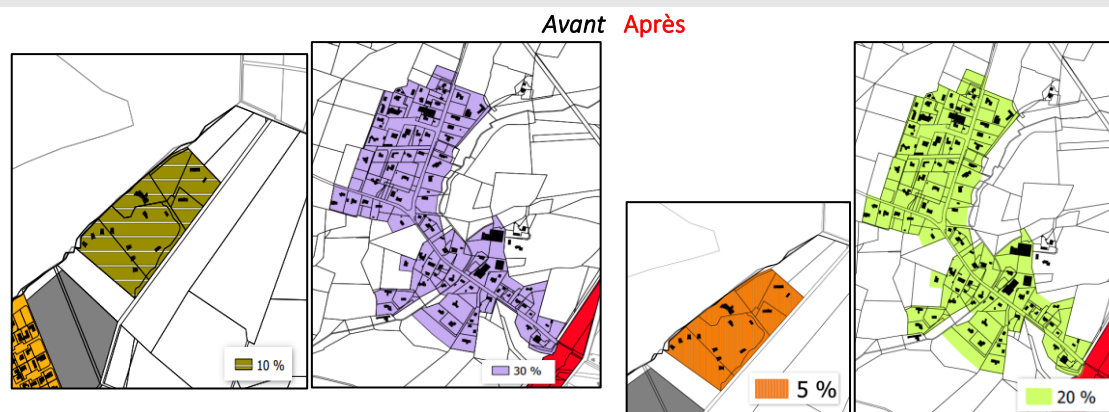
Règle particulière :

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

SAUBION

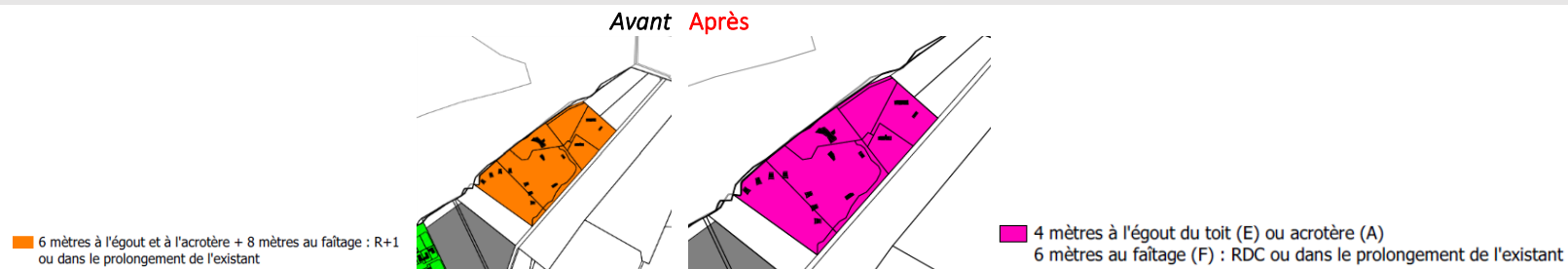
Plan règlementaire 3.2.5 emprise au sol

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble des modifications envisagées
Saubion	Abaissier les règles d'emprises au sol maximales sur des secteurs excentrés du centre bourg de Saubion afin de préserver leur qualité paysagère et/ou adapter leur urbanisation aux capacités de desserte et aux enjeux hydrauliques : - Sur le secteur des Echasses, parcelles A 2367, 2368, 2369, 2372, 2373, 2374, 2376, 2370, 2371 et 2375 : passer de 10% d'emprise au sol à 5%. Ce secteur, excentré du bourg, fait l'objet d'un aménagement à vocation d'hébergement touristique où le caractère peu dense du site a vocation à être préservé. - Sur le quartier route d'Aroun/route de Tyrosse/route du Plach, réduire les emprises au sol autorisées de 30% à 20% maximum sur l'intégralité du quartier à la fois sur la partie résidentielle et la zone d'activité du Plach. L'objectif étant de limiter une forte densification d'un quartier rencontrant des problématiques hydrauliques et de limiter la multiplication des dessertes sur la départementale dont la sécurité ne pourrait être suffisamment assurée.	



Plan réglementaire 3.2.6 hauteur

Localisation	Objectif
Saubion	Abaissier les règles des hauteur maximales des constructions sur le secteur des Echasses, parcelles A 2367, 2368, 2369, 2372, 2373,2374,2376,2370,2371 et 2375 : passer d'une possibilité de R+1 à RDC maximum: 4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) 6 mètres au faîtage (F) : RDC ou dans le prolongement de l'existant.



Règlement écrit – les espaces de pleine terre

Localisation	Objectif
Saubion	La règle générale porte actuellement les espaces de pleine terre à 40% sur les secteurs où l'emprise au sol est réglementée à 20%. L'objectif est, dans ces secteurs de quartiers excentrés concernés notamment par des problématiques hydrauliques, d'augmenter l'espace de pleine terre à 45% par une règle particulière dans le règlement écrit

Avant Après
Règle générale Règle particulière

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%.

Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre

Règlement écrit et OAP - stationnement

Localisation	Objectif
Saubion Zone U et AU	Renforcer les exigences en termes de places de stationnement visiteur exigées en intégrant une règle particulière dans les zones urbaines de Saubion : 1 place visiteur pour 2 logements (à la place de 5). Cette même disposition sera intégrée dans les secteurs de projets (secteur d'OAP) par souci de cohérence.

Avant **Après**

Dans le règlement écrit *Dans le règlement écrit*

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.

Sur la commune de Saubion, les places visiteurs devront être au nombre de 1 place par tranche de 2 logements.

Dans les OAP

- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur.

Dans les OAP

- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de ~~4 logements~~ **2 logements** : 1 place visiteur.

Règlement écrit - dessertes

Localisation	Objectif
Saubion Zone U, A et N	La commune souhaite intégrer une règle sur la largeur des accès sur l'ensemble des zones dans l'optique de mieux accompagner la densification.

Avant **Après**

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse**, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur
- Sur la commune de Saubion : Néant

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse et de Saubion :**

- La largeur minimale est de 3m50 par accès pour la desserte d'un logement

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

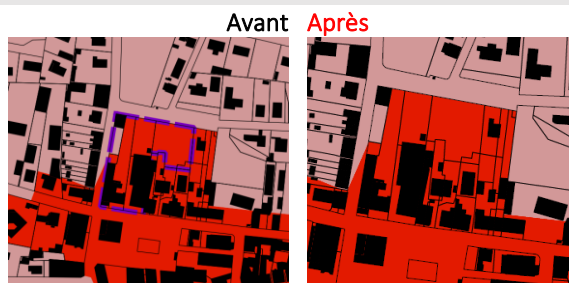
E. FAIRE EVOLUER DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Règlement écrit et plan réglementaire 3.2.2 Mixité des fonctions

Localisation	Objectif
Parcelles AL 50, 49, 52, 53, 58, 57, 48.	Suppression du secteur de mixité sociale et de l'emplacement réservé SVT08 prévoyant une production de logements sociaux à 100% Il s'agit d'assouplir l'objectif de production de logement locatifs sociaux sur ce site à 25% conformément aux prescriptions qui s'appliquent sur toute la zone U : « à partir de 16 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux. » Cette modification est compatible avec les objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH puisque la commune dépasse d'ores et déjà ses objectifs. Le règlement écrit sera également mis en cohérence.

 Périmètre de mixité sociale



	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint martin de hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse	plan 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m ² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plans 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint martin de hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
Saint-Vincent-de-Tyrosse	plan 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m ² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plans 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

SAUBION

Règlement écrit

Localisation	Objectif
Saubion Zone U	Imposer des objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le cas d'opération à l'intérieur de la zone Urbaine : 25% de logements locatifs sociaux à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher. Il s'agit de favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles comme de requalification et réhabilitation dans le tissu urbain existant, en complément des exigences imposées dans les zones à urbaniser. L'atteinte des objectifs du PLH sera d'autre part davantage garantie.

Avant **Après**

Néant

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine :**

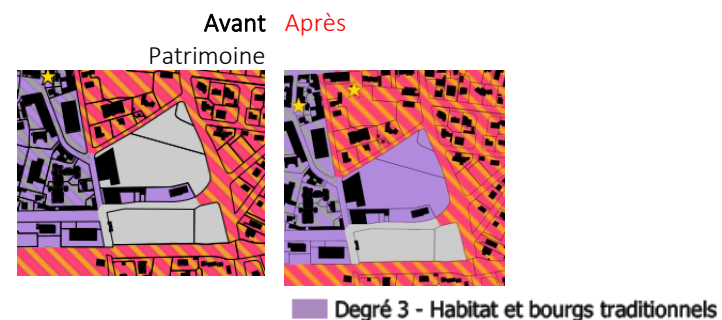
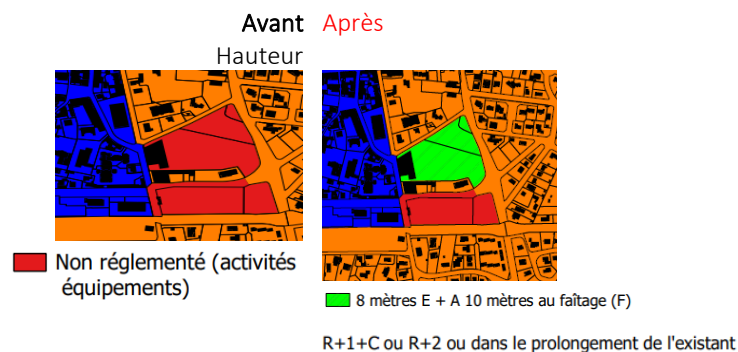
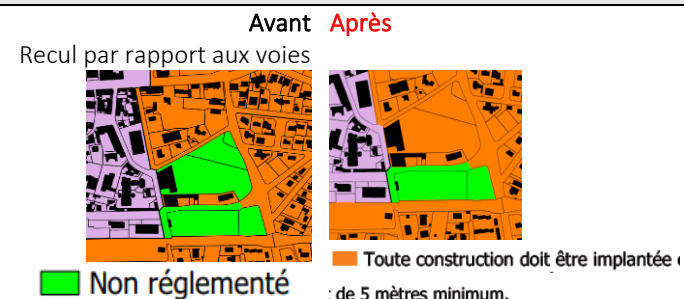
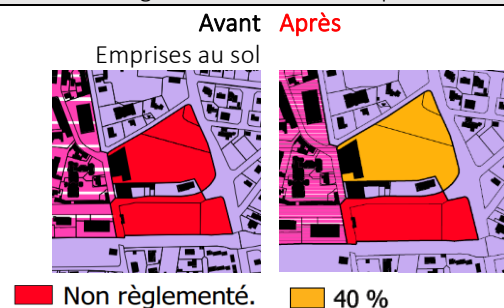
Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saubion	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux.
--	---

F. ADAPTER LE PLUI A L'EVOLUTION DES PROJETS SUR CERTAINS SITES

SAINT VINCENT DE TYROSSE

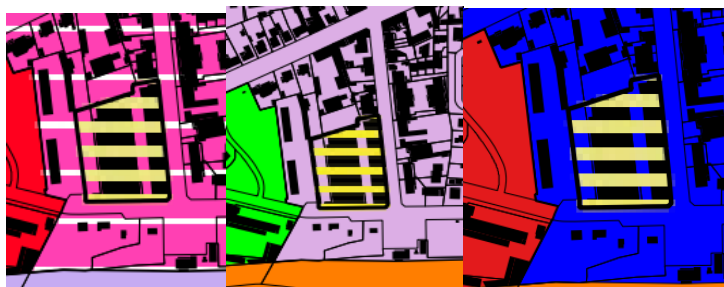
SECTEURS DE PROJET EN RENOUVELLEMENT URBAIN (Modification des plans 3.2.3, 3.2.5 et 3.2.6)

Localisation	Objectif
Parcelles BK 218, 148 et 149	En cohérence avec le changement de mixité sur ces parcelles d'un équipement public vers un secteur de mixité des fonctions sommaires, accompagner la mutation d'une friche commerciale en réglementant : - les emprises au sol : maximum 40% d'emprise au sol des constructions. - le recul par rapport aux voies et emprises publiques : toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques (ou dans le prolongement du tissu bâti existant). - les hauteurs : 8 mètres E + A 10 mètres au faîtage (F) : R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant - plan patrimoine : règles architecturales et patrimoniales de Degrés 3

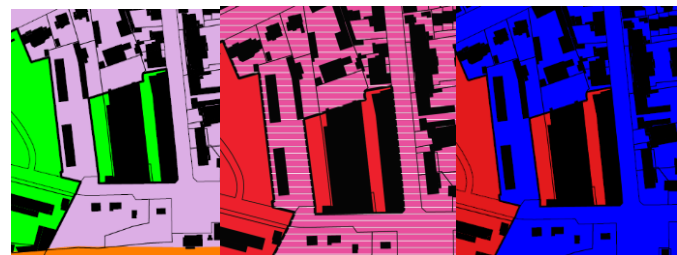


Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Parcelles BK 330, BK 331 et BK 297 BK 15	En lien avec la levée du PAPAG et l'instauration d'un secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif et service public sur ces parcelles (mutation d'une friche industrielle), retirer le PAPAG sur l'ensemble des plans et mettre les règles de gabarits et d'implantation en non réglementé. - Emprises au sol : non réglementé - Hauteur des constructions : non réglementé - Implantation par rapport au voies et emprises publiques : non réglementé	

Avant Après



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



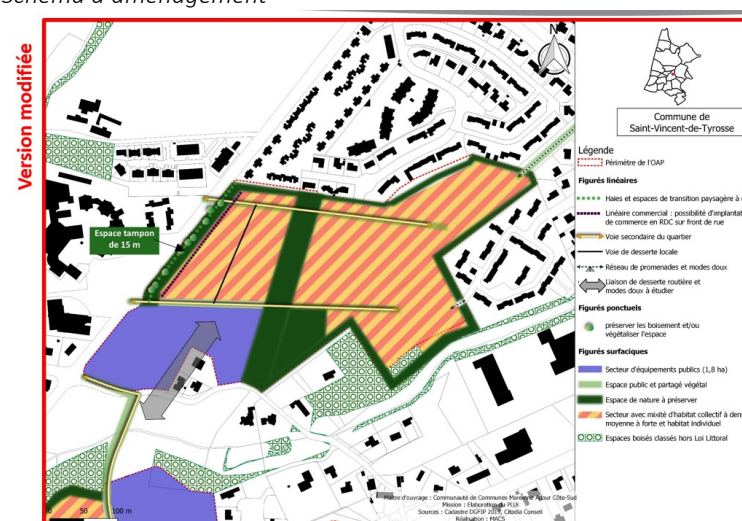
Non réglementé Non réglementé. Non réglementé

SECTEURS DE PROJET EN ZONE AU (OAP)

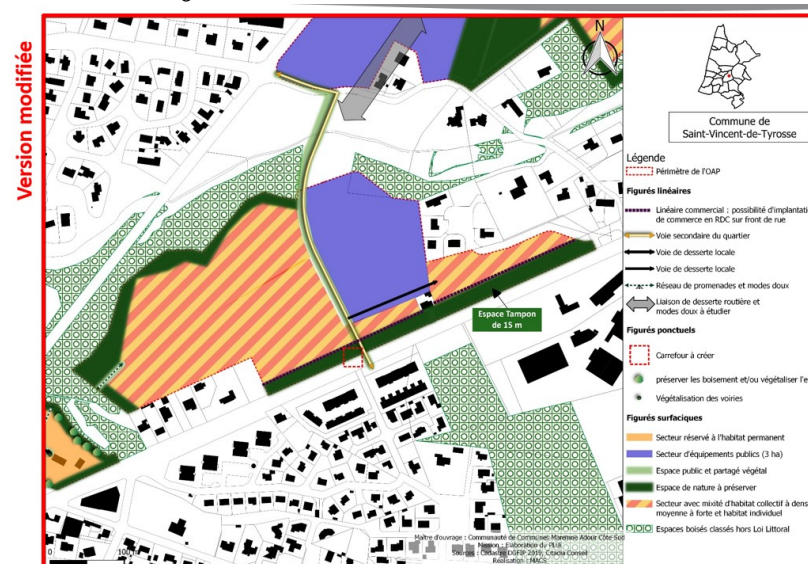
Localisation	Objectif
OAP1 et OAP2	- Créer les conditions favorables au déménagement du Collège de Tyrosse sur l'OAP1 (équipements sportifs mutualisés avec Lycée) et sur l'OAP2 (établissement scolaire) - Diminuer le nombre maximal de logements sur l'OAP1 (de 450 à 390 logements). - Modifier la mixité fonctionnelle de l'OAP2 d'un site accueillant actuellement en majorité des équipements commerciaux d'envergure et des activités économiques vers un programme résidentiel dense (350 logements), adossé à un équipement public structurant (collège). - Garantir une mixité fonctionnelle au développement de ces quartiers : linéaires commerciaux le long de la RD810 et de la voie romaine et autoriser les activités artisanales et des services de restauration. - Préciser et ajuster les modalités d'application des objectifs de production de logements sociaux - Ajuster les règles d'aspect extérieur des toitures et des clôtures - Simplifier et alléger les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives - Préciser les exigences en matière de gestion des eaux pluviales - Préciser les modalités d'organisation des déplacements en conséquence

Avant **Après**

Schéma d'aménagement Schéma d'aménagement



Avant Après
Schéma d'aménagement Schéma d'aménagement



Avant Après

Mixité fonctionnelle

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n°3 et opération Ouest du secteur n°2 accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs 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> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) A noter au sein de l'OAP n°1 est envisagée la réalisation d'un équipement public (école) le long de la voie romaine.

L'opération Est du secteur n°2 est destinée à l'accueil d'activités économiques en façade de la route de Bordeaux afin de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville qui s'appuie fortement sur la RD810. Dans ce secteur, les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1 200 m² de surface de plancher (1 000 m² de surface de vente) sont autorisés. Les constructions à vocation habitat sont interdites.

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n°2 et n°3 accueilleront préférentiellement de constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°1 ET 2	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
Artisanat et Commerce de détail Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Restauration - Artisanat - Commerce de détails, - sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP - sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m². - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) A noter au sein de l'OAP n°1 est envisagée la réalisation d'un équipement public (école) le long de la voie romaine.

~~L'opération Est du secteur n°2 est destinée à l'accueil d'activités économiques en façade de la route de Bordeaux afin de conforter le pôle de centralité élargi du centre-ville qui s'appuie fortement sur la RD810. Dans ce secteur, les commerces et/ou ensembles commerciaux générant plus de 1 200 m² de surface de plancher (1 000 m² de surface de vente) sont autorisés. Les constructions à vocation habitat sont interdites.~~

Pour les OAP n° 1 et n° 2, un secteur sera réservé pour la création d'équipement public (collège et équipements sportifs).

Une mixité entre logements et activités économiques sera possible dans des secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services)

Avant Après
Eléments de programmation

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2020-2030. L'opération de l'OAP n°1 devrait être réalisée à plus court terme avant 2026.	1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2020-2021-2030 . L'opération de l'OAP n°1 devrait être réalisée à plus court terme avant 2026.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (distinction faite sur l'OAP n°2 entre opération Est et une opération Ouest)	2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (distinction faite sur l'OAP n°2 entre opération Est et une opération Ouest) La réalisation de l'OAP 1 est conditionnée à la programmation d'accroches viaires permettant la liaison entre la voie romaine et la RD 810.
3/Programmation		3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposée au schéma (densité forte de collectif le long de la voie romaine, densité moyenne de collectif sur l'arrière et une densité forte d'habitat individuel en frange au contact des habitats existants moins denses. OAP n°2 : la partie Ouest est destinée à une vocation d'habitat où sera privilégiée une mixité des typologies de logements : de l'individuel en partie Sud à de l'individuel groupé, voire petits collectifs en partie Nord. La partie Est de l'OAP n°2 est quant à elle uniquement destinée à une vocation économique. Les logements y sont strictement interdits. OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)	Forme urbaine	OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitées comme proposées au schéma (densité forte de collectif le long de la voie romaine, densité moyenne de collectif sur l'arrière et une densité forte d'habitat individuel en frange au contact des habitats existants moins denses). Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public OAP n°2 : la partie Ouest est destinée à une vocation d'habitat où sera privilégiée une mixité des typologies de logements : de l'individuel en partie Sud à de l'individuel groupé, voire petits collectifs en partie Nord. La partie Est de l'OAP n°2 est quant à elle uniquement destinée à une vocation économique. Les logements y sont strictement interdits. OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum)
Densité brute OAP	OAP n°1 = 35 logts/ha OAP n°2 = 35 logts/ha OAP n°3 = 25 logts/ha	Densité brute OAP	OAP n°1 = 35 logts/ha, OAP n°2 = 35 logts/ha, OAP n°3 = 25 logts/ha
Densité limitrophe observée	De 10 (habitat individuel) à 25 (opération mixte) logts/ha	Densité limitrophe observée	De 10 (habitat individuel) à 25 (opération mixte) logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 = 12,53 ha OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat OAP n°3 = 1,39 ha	Surface OAP	OAP n°1 = 12,53 ha OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat OAP n°3 = 1,39 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 = environ 450 logements OAP n°2 = environ 80 logements OAP n°3 = environ 35 logements	Nbre de lgts estimé	OAP n°1 = environ 450 390 logements maximum OAP n°2 = environ 80 350 logements maximum OAP n°3 = environ 35 logements maximum

Avant **Après**
Mixité sociale

25% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

25% minimum de logements **locatifs** sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- 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 même code.

Avant **Après**
Insertion

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel)
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
- Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

- ~~Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.~~
- Les zones réservées à des opérations de logements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont réglementés.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
- Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Avant **Après**
Hauteur

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - Pour les secteurs n°1 et 2 : R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage pour les bâtiments de logements collectifs et bâtiments d'activités économiques, R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage pour les logements individuels ;
- Pour le secteur n°3 : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

Pour les **secteurs**
OAP n°1 et 2

- Pour les bâtiments de logements collectifs **et** ~~bâtiments d'activités économiques~~ : R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

Pour le **secteur**
OAP n°3

R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

Avant **Après**
Qualité architecturale

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - Elles devront être en terre cuite.
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront ~~au maximum de 35%~~ **minimum de 35 % et au maximum de 45%.**
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 4. **Un mur plein** d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur voie publique et 1,80 mètres sur limites séparatives.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Sur emprises publiques, 5 types de clôtures sont autorisés :

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

Sur limites séparatives, les clôtures devront s'harmoniser avec celles sur emprise publique. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi que tout autre matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) est autorisé.

- 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.

Avant Après

Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- 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.
- 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

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- 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.

Avant Après

Gestion des risques

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

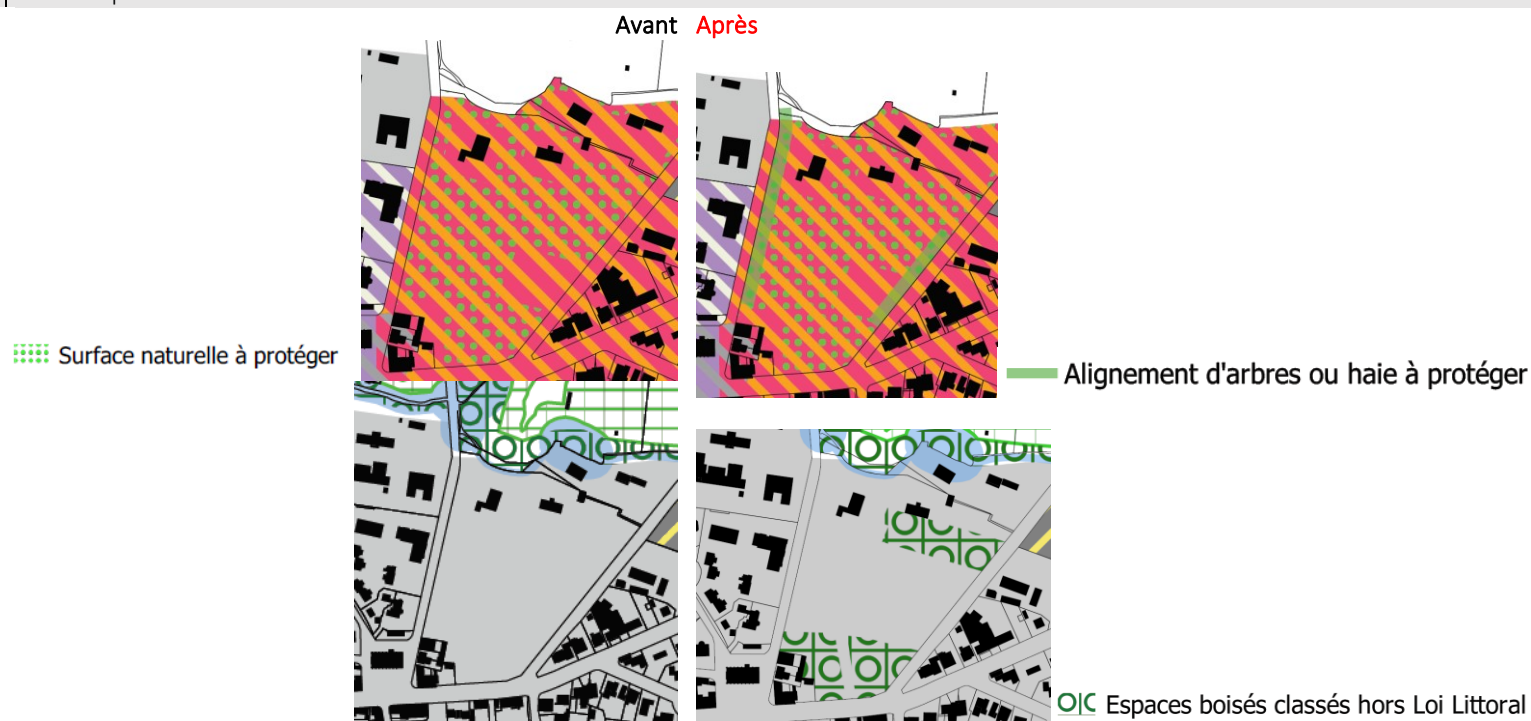
- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- 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.

- 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.
- Dans les secteurs concernés par la servitude acoustique liée à la proximité d'une voie classée à grande circulation, les constructions devront prévoir un isolement acoustique suffisant, conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, rendues applicables dans le département des Landes par arrêté préfectoral du 2août 1982.

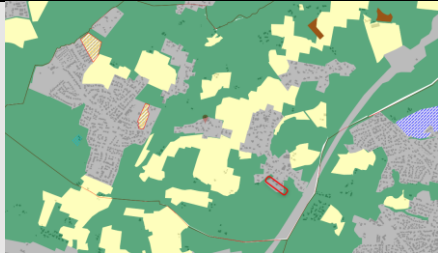
G. RENFORCER LA QUALITE PAYSAGERE OU ENVIRONNEMENTALE

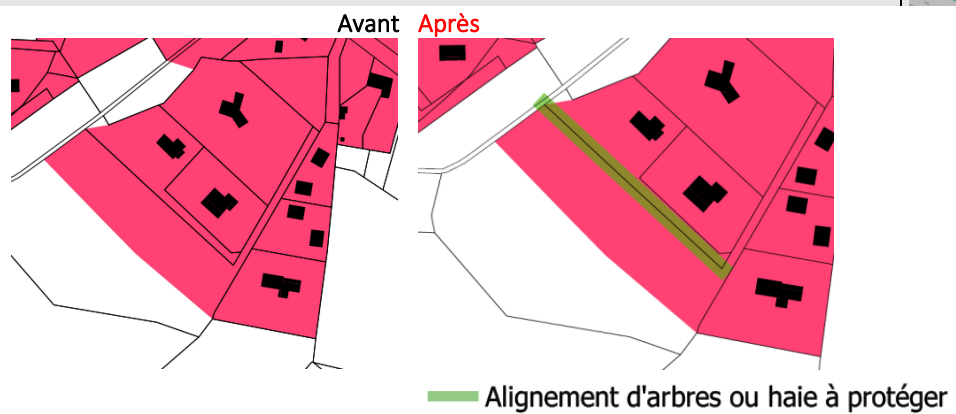
SAINT VINCENT DE TYROSSE

Localisation	Objectif
Parcelle n° AL 164	Afin d'assurer la protection des boisements existants de manière pérenne sur ce site, il est proposé d'instaurer 3 secteurs d'EBC ainsi que deux alignements d'arbres en plus de la prescription déjà existante de surface naturelle au titre du paysage. Il s'agit d'assurer la préservation des éléments boisés sur ce secteur d'entrée de bourg qui participe, entre autres, de sa qualité paysagère • Seront classés 3 secteurs de boisements existants en EBC sur la parcelle pour une surface totale de 10358,5 m² : l'allée principale constituée de part et d'autre de chênes, ainsi que les deux massifs de boisements au sud de la parcelle encadrant l'entrée sud de la propriété. • Seront classés en alignement d'arbres à conserver, les alignements côté est et ouest de la parcelle faisant écran végétal par rapport à l'espace public.



SAUBION

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Parcelle N° B 464	Intégrer la préservation d'un alignement d'arbres au long de la limite nord de la parcelle afin de garantir la préservation d'un écran végétal entre les propriétés dans le cadre d'une future opération.	



H. PRECISER CERTAINES DISPOSITIONS LIEES AUX CLOTURES

SAINT VINCENT DE TYROSSE

Localisation	Objectif
Zones U/AU/A/N	Préciser la règle particulière relative aux clôtures applicable sur la commune en dissociant les dispositifs autorisés sur emprises publiques de ceux sur limites séparatives et compléter le type de clôture autorisé (gabion et ganivelle).

Avant Après

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : 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.

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** : 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.

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

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

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

SAUBION

Localisation	Objectif
Zones U/AU/A/N	Préciser, comme sur la commune de Seignosse, les modalités d'application des 5 m de longueur pour les murs pleins sur emprise publique. D'autre part, les dispositifs occultants avec soubassement sont uniquement autorisés sur limites séparatives (mais pas sur emprise publique).

Avant Après

Règles particulières :

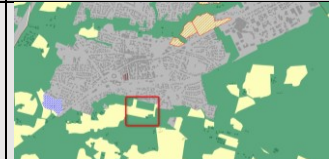
- Sur la commune de Seignosse, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
 - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
 - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.
- Sur la commune de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

Règles particulières :

- Sur la commune de Seignosse et Saubion, un mur plein sur une longueur maximale de 5 m est autorisé :
 - Soit que ces 5 mètres sont à répartir de part et d'autre du portail
 - Soit que ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque côté du portail, soit une longueur totale de mur de 10 mètres.
- Sur la commune de Saubion : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives et d'emprises publiques.

I. CORRIGER DES ERREURS MATERIELLES ET INCOHERENCES

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Localisation	Objectif	Vue d'ensemble de la modification
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Corriger le zonage de naturel vers agricole en cohérence avec le diagnostic agricole sur les parcelles BL 1, 8 et 27.	

Avant Après



Zone agricole

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

A. PORTEES DES MODIFICATIONS

En résumé, les modifications du PLUi prévues dans le cadre de la présente procédure (présentées ci-avant) ont pour objet, pour chaque commune :

	Règlement écrit et graphique	OAP
Angresse	• Renforcer le traitement environnemental et paysager (espaces de pleine terre) sur certains secteurs en dans le tissu urbain aggloméré. • Majorer légèrement les emprises au sol dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20% (trop pénalisante). • Rajouter 1 emplacement réservé en zone U (équipement scolaire)	• Fixer une emprise au sol maximale pour les constructions • Augmenter les exigences en matière de stationnement
Bénesse Marenne	• Réduire la délimitation de la zone Urbaine sur les franges urbaines et des fonds de jardins • Instaurer des linéaires commerciaux dans le centre bourg (mixité renforcée) afin de bloquer les transformations en logement. • Majorer les règles de recul par rapport aux emprises publiques (voie ferrée et RD810 en agglomération) • Alléger les règles d'implantations dans la ZAE d'Arriet, classée en zone U. • Ajuster les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (ZA, quartiers excentrés en zone U, secteur pavillonnaire en cas des R+1) • Moduler les règles d'emprises au sol selon la taille des terrains dans le tissu pavillonnaire, les diminuer dans les quartiers excentrés et les augmenter en secteur de mixité renforcée. • Majorer les hauteurs sur certains secteurs (R+2, R+1) • Instaurer 2 emplacements réservés en zone U (voirie, équipement public) et 1 périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Aucune modification

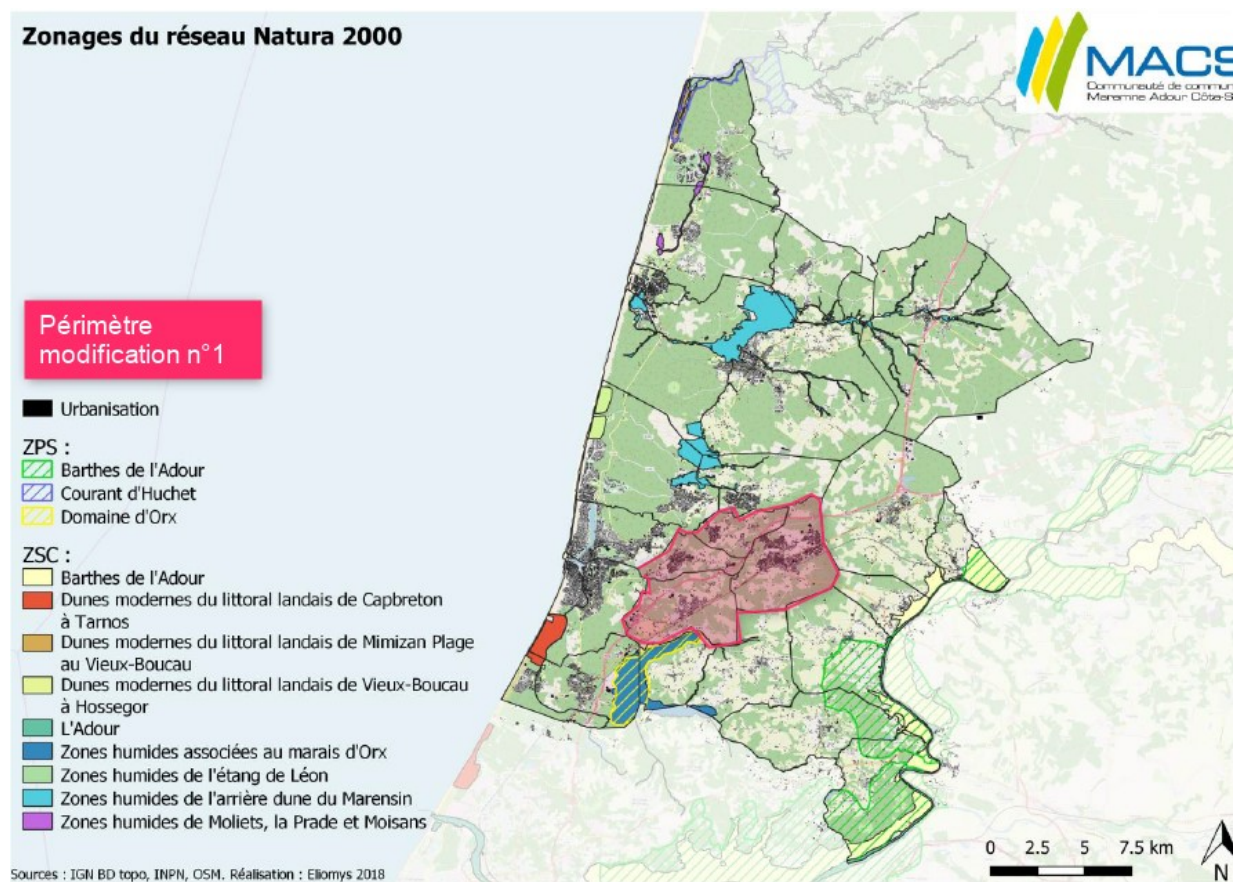
Saubion	• Intégrer des règles de mixité sociale en zone U • Diminuer les règles d’emprise au sol et de hauteur sur certains secteurs en zone U (quartiers excentrés, zone touristique) • Renforcer le traitement environnemental et paysager sur les quartiers excentrés en zone U (espaces de pleine terre, préservation alignement d’arbres) • Ajuster les règles d’aspect extérieur des clôtures en zone U/A/N • Ajuster les règles de stationnement en zone U et AU • Réglementer les largeurs d’accès en zone U/A/N.	• Augmenter les exigences en matière de stationnement
Saint Vincent de Tyrosse	• Différer l’urbanisation de certains secteurs (zone U vers 2AU) • Réduire la délimitation de la zone Urbaine (frange urbaine) et d’une zone 2AU d’entrée de ville (Lucatet) au profit d’une zone Agricole • Rectifier une erreur matérielle concernant une exploitation agricole classée en zone Naturelle (cf diagnostic foncier agricole) • Supprimer 1 périmètre d’attente de projet d’aménagement global (PAPAG) sur la friche adidas. • Accompagner la mutation d’une friche commerciale en zone U (mixité fonctionnelle, volumétrie et implantation, etc) • Accompagner la mutation du quartier de la gare (pôle d’échange multimodal, équipement public) • Renforcer le pôle d’équipement public de Tourren (changement de vocation d’un secteur de mixité sommaire en équipement) • Alléger les objectifs de production de logements sociaux sur un site en zone U. • Préciser les règles d’implantation des annexes par rapport aux limites séparatives • Réglementer l’implantation des constructions sur un même terrain dans certains secteurs en zone U • Ajuster les règles d’aspect extérieur des clôtures en zone U/A/N • Renforcer le traitement environnemental et paysager (espace boisé classé, alignement d’arbres) sur un secteur en zone U • Préciser la règle relative aux largeurs d’accès en zone U/A/N • Instaurer 3 emplacements réservés (piste cyclable en zone N, élargissement voirie en zone U/2AU/N et stationnement en zone U) et en supprimer 4 (mixité sociale, carrefour, recul)	OAP 1 et 2 • Créer les conditions favorables au déménagement du Collège de Tyrosse sur l’OAP1 (équipements sportifs mutualisés avec Lycée) et sur l’OAP2 (établissement scolaire) • Diminuer le nombre maximal de logements sur l’OAP1. • Modifier la mixité fonctionnelle de l’OAP2 d’un site accueillant actuellement en majorité des équipements commerciaux d’envergure et des activités économiques vers un programme résidentiel dense, adossé à un équipement public structurant. • Créer des linéaires commerciaux le long de la RD810 et la voie romaine • Préciser les modalités d’application des objectifs de logements sociaux • Ajuster les règles d’aspect extérieur des clôtures • Simplifier et alléger les règles d’implantation par rapport aux limites séparatives • Préciser les modalités d’organisation des déplacements en conséquence

B. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLUi sur le réseau Natura 2000

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par 12 sites Natura 2000. Ces sites sont situés en zone Naturelle du PLUi. Aucune modification ne concerne ces secteurs. Les 4 communes faisant l'objet de cette procédure de modification n°1 ne comporte aucun site Natura 2000 sur leurs territoires.

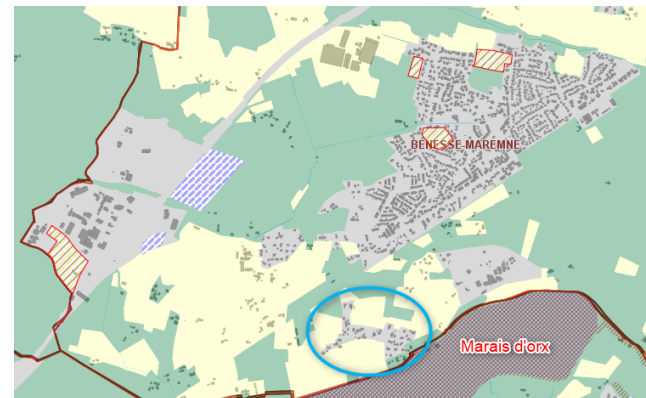
Les sites Natura 2000 ne peuvent donc aucunement être concernés par les modifications du règlement, des OAP ou du zonage du PLUi prévues dans le cadre de la présente procédure sur les communes d'Angresse, Bénesse Maremne, Saubion et Saint Vincent de Tyrosse.



Incidences :

Négative	Neutre	Positive
----------	--------	----------

Commune		Angresse
Site Natura 2000 le plus proche		2 sites au Sud : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin - Distance > 4 km
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées (augmenter les espaces de pleine terre sur certains secteurs en zone U et majorer légèrement les emprises au sol de 20% à 22% ou 30% dans le tissu urbain aggloméré).

Commune		Bénèze Marenne
Site Natura 2000 le plus proche		2 sites : Zones humides du Marais d'Orx et domaine d'Orx - Distance > 1km par rapport au centre de la commune 
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de la nature des modifications proposées : réduire des zones Urbaines, créer les conditions d'une densification qualitative dans le tissu urbain aggloméré (mixité fonctionnelle, implantations et volumétries, emprises au sol dégressives, emplacements réservés, etc) Positive : Dans le quartier résidentiel situé au Sud du bourg, en bordure des sites Natura 2000, le projet de modification n°1 du PLUI visent à limiter les densifications et divisions de terrain : l'emprise maximale actuelle de 10% évolue vers une emprise maximale de 5% en maintenant des possibilités d'extensions pour les habitations existantes à hauteur de 20% de l'emprise existante.

Commune		Saint Vincent de Tyrosse
Site Natura 2000 le plus proche		• 1 site au Sud : Barthes de l'Adour • 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 4km par rapport au centre de la commune
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de leurs éloignements et de la nature des modifications proposées

Commune		Saubion
Site Natura 2000 le plus proche		• 1 site au Nord : zones humides de l'arrière dune du Marensin • Distance > 2km par rapport au centre de la commune
Incidences sur site Natura 2000		Neutre au regard de son éloignement et de la nature des modifications proposées (fixer des objectifs de mixité sociale, renforcer le traitement environnemental/paysager et diminuer les règles d'emprise au sol et de hauteur sur les quartiers excentrés classés en zone U).

Incidences globales sur l'environnement

Au-delà des sites Natura 2000, les modifications prévues dans le cadre de la modification n°1 du PLUi auront donc un impact neutre voire positif sur l'environnement :

Sur la commune d'Angresse, la qualité paysagère et la respiration du tissu urbain aggloméré sera mieux préservée, en portant une attention particulière aux grands terrains boisés (emprise au sol à 22% et 50% d'espace de pleine terre).

Sur la commune de Bénesse-Marene, le développement urbain sera recentré en réduisant le périmètre de la zone U sur des franges urbaines et des fonds de jardins. La prise en compte de la trame bleue qui irrigue certains quartiers excentrés du bourg sera accentuée, à travers une réduction des emprises au sol maximales (de 10 à 5%). L'application d'une emprise au sol et d'espaces de pleine terre dégressifs permettra également, sur certains sites, de davantage préserver la qualité paysagère et la respiration du tissu urbain aggloméré.

Sur la commune de Saubion, la prise en compte des risques (notamment nappes affleurantes) et de la trame bleue sera accentuée dans les quartiers excentrés du bourg, qui auront tous une emprise au sol maximale de 20% et des espaces de pleine terre augmentés à 45%.

Sur la commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse, la réduction de l'étalement urbain (suppression de zone 2AU, etc) et la priorisation du développement urbain au sein du tissu urbain aggloméré (par la reconversion de friches industrielle/commerciale, par le développement de programmes résidentiels denses à proximité du centre-ville et d'équipements publics structurants) permettront une réduction des pressions sur l'environnement. Concernant les deux sites d'OAP qui accueilleront le futur collège, le PLUi dans sa version approuvée identifiait déjà dans l'état initial de l'environnement des sensibilités environnementales sur ces sites. Ces dernières ont été prises en compte à travers l'instauration d'outils de préservation du ruisseau de Lamothe, des zones humides et des boisements (trame bleue avec zone tampon de 50m, espace boisé classé et réservoirs de biodiversité), qui seront maintenus. Au sein des OAP, les zones de transitions paysagères sont également maintenues sur les zones de contacts entre espaces naturels et urbanisés.

D'autre part, les prescriptions relatives aux OAP prévoyait que « il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement ». Sur ces deux OAP, l'autorité environnementale a d'ores et déjà été saisie en phase projet :

- L'OAP 1 a fait l'objet d'une étude d'impact permettant de garantir la séquence ERC
- L'OAP 2 a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact (Arrêté préfectoral du 1 mars 2021 portant décision d'examen au cas par cas n° 2021-10660)

En parallèle, l'organisation des déplacements entre la voie romaine et la RD810 étant un enjeu majeur, une étude de circulation sera prochainement engagée afin de retenir le scénario de desserte des équipements publics (lycée et collège) et des futurs programmes résidentiels le plus adapté afin de garantir la fluidité des déplacements, leur multimodalité/intermodalité ainsi que leurs sécurisations.

Toutefois, en application de l'article 40 de la loi ASAP du 7/12/2020, et malgré l'absence de décret d'application, l'autorité environnementale sera saisie d'une étude au cas par cas, afin de définir si la présente modification du PLUi nécessite la réalisation d'une mise à jour de son évaluation environnementale.

DEPARTEMENT DES LANDES



Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021.09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N° 1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE,
BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

DEMANDEUR : Communauté de communes, représentée par son Président,
Monsieur Pierre FROUSTEY.

PRESCRIPTION : Arrêté N° 20211119A16, en date du 19.11.2021, de Monsieur le Président de
la M.A.C.S., par délégation à Monsieur le Vice-Président Monsieur Jean-François MONET.

<u>I - GENERALITES</u>	page 3 à 6
<u>II -PROCEDURE ADMINISTRATIVE</u>	
Rappel légal	page 7 à 8
<u>III - FONDEMENT DE LA DEMANDE</u>	page 8
<u>IV - DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	page 9
IV - 1 Publicité de l'enquête	page 9
IV - 2 Au plan technique	page 9 à 10
IV - 3 Ouverture de l'enquête	page 10
IV - 4 Permanences	page 10
IV - 5 Clôture de l'enquête	page 11
<u>V - OBSERVATIONS RECUEILLIES</u>	page 11
V - 1 Observations du public	page 11 à 44
V - 2 Observations écrites du public	page 44
<u>VI - OBSERVATIONS du CE. /analyse du dossier</u>	page 45 à 46
<u>VII - CONCLUSIONS</u>	
<u>CONCLUSIONS MOTIVEES du Commissaire Enquêteur.</u>	page 47 à 50
<i>(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)</i>	
<u>VIII - ANNEXES</u>	page 51 à 53

I – GENERALITES

La **communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud (MACS)** est une communauté de communes française, située dans le département des Landes et la région Nouvelle-Aquitaine.

Elle regroupe 23 communes : M.A.C.S. est composée de 23 communes, - les 22 issues des cantons de Saint-Vincent-de-Tyrosse et de Soustons, plus celle de Saubusse -, et l'on compte plus de 60 000 habitants.

Elle est située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes. Territoire hautement attractif, 300 000 touristes viennent ici goûter aux grands espaces durant la saison estivale : golf, surf, traditions et gastronomie locales. MACS joue également un rôle moteur dans l'économie départementale et régionale.

Si l'économie résidentielle (artisanat, commerce, services) semble aller de pair avec la croissance démographique, MACS met tout en œuvre pour accompagner les mutations économiques et démographiques du territoire en proposant des services pour chaque âge de la vie.

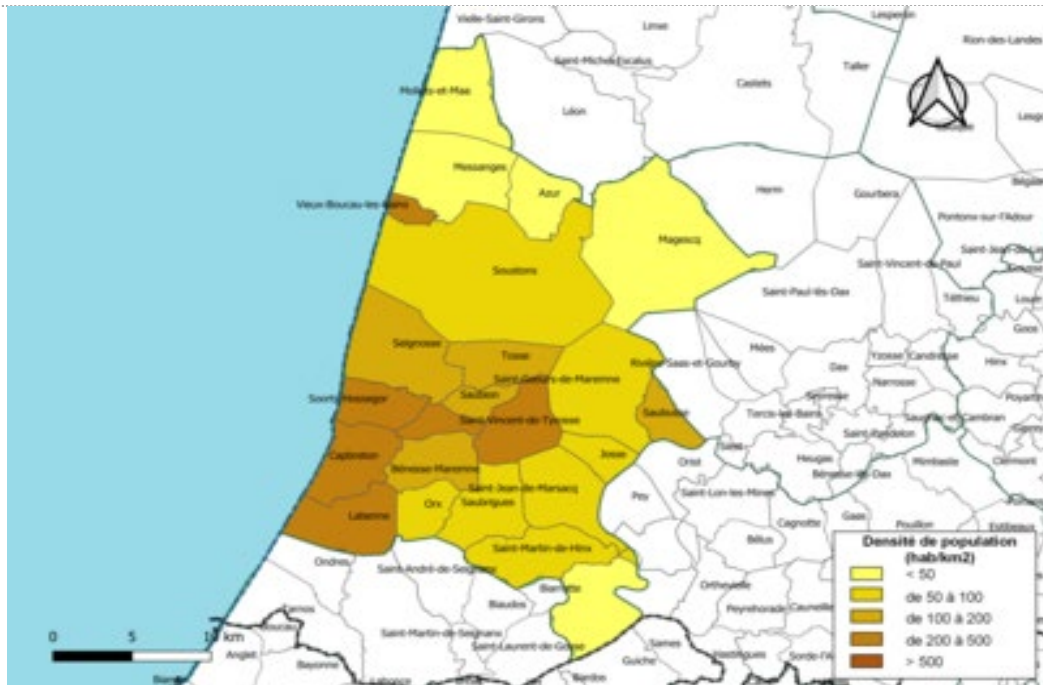
Elle a été créée le 21 décembre 2001 pour une prise d'effet au 31 décembre 2001.

Géographie



Carte de la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud au 1^{er} janvier 2019.

Composition



Carte des densités de population (millésimée 2016) des communes de la communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-Sud. Composition en communes au 1^{er} janvier 2019.

Située sur la côte Atlantique dans le sud-ouest du département des Landes, la Communauté de communes s'étend sur 611,92 km² et se structure autour de trois pôles : Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Capbreton.

Territoire grandement recherché, sa population a augmenté de 21,75% entre 1999 et 2006 (France : 6.52%). Elle accueille ainsi huit(8) nouveaux aquitains sur cent (100) chaque année.

Avec seulement 5 % de territoire urbanisé, MACS bénéficie d'une image de nature préservée, d'océan (elle est baignée par 35 km de côte) et de biodiversité qui participe à son attractivité.

Liste des communes de l'intercommunalité, les 23 communes.

Nom	Code Insee	Gentilé	Superficie (km ²)	Population (dernière pop. légale)	Densité (hab./km ²)
Saint-Vincent-de-Tyrosse (siège)	40284	Tyrossais	20,98	7 669 (2018)	366
Angresse	40004	Angressois	7,68	2 065 (2018)	269
Azur	40021	Azurien	16,94	863 (2018)	51
Bénesse-Maremne	40036	Bénessois	18,69	3 459 (2018)	185
Capbreton	40065	Capbretonnais	21,75	8 892 (2018)	409
Josse	40129	Jossais	9,48	847 (2018)	89
Labenne	40133	Labennais	24,48	6 717 (2018)	274
Magescq	40168	Magescqquois	77,12	2 244 (2018)	29
Messanges	40181	Massanjòt	34	972 (2018)	29
Moliet-et-Maa	40187	Molietsois	27,66	1 179 (2018)	43
Orx	40213	Orxois	11,89	625 (2018)	53
Sainte-Marie-de-Gosse	40271	Mariòt	26,54	1 187 (2018)	45
Saint-Geours-de-Maremne	40261	Saint-Geoursois	42,9	2 712 (2018)	63
Saint-Jean-de-Marsacq	40264	Saint-Jeannais	26,4	1 675 (2018)	63
Saint-Martin-de-Hinx	40272	Saint-Martinois	25,48	1 552 (2018)	61
Saubion	40291	Saubionnais	7,8	1 616 (2018)	207
Saubrigues	40292	Saubriguais	21,44	1 455 (2018)	68
Saubusse	40293	Sibusate	10,53	1 113 (2018)	106
Seignosse	40296	Seignossais	35,09	3 874 (2018)	110
Soorts-Hossegor	40304	Hossegorien	14,51	3 459 (2018)	238
Soustons	40310	Soustonnais	100,38	8 056 (2018)	80
Tosse	40317	Tossais	17,94	3 119 (2018)	174
Vieux-Boucau-les-Bains	40328	Boucalais	4,25	1 624 (2018)	382

En rouge les communes concernées par l'enquête publique.

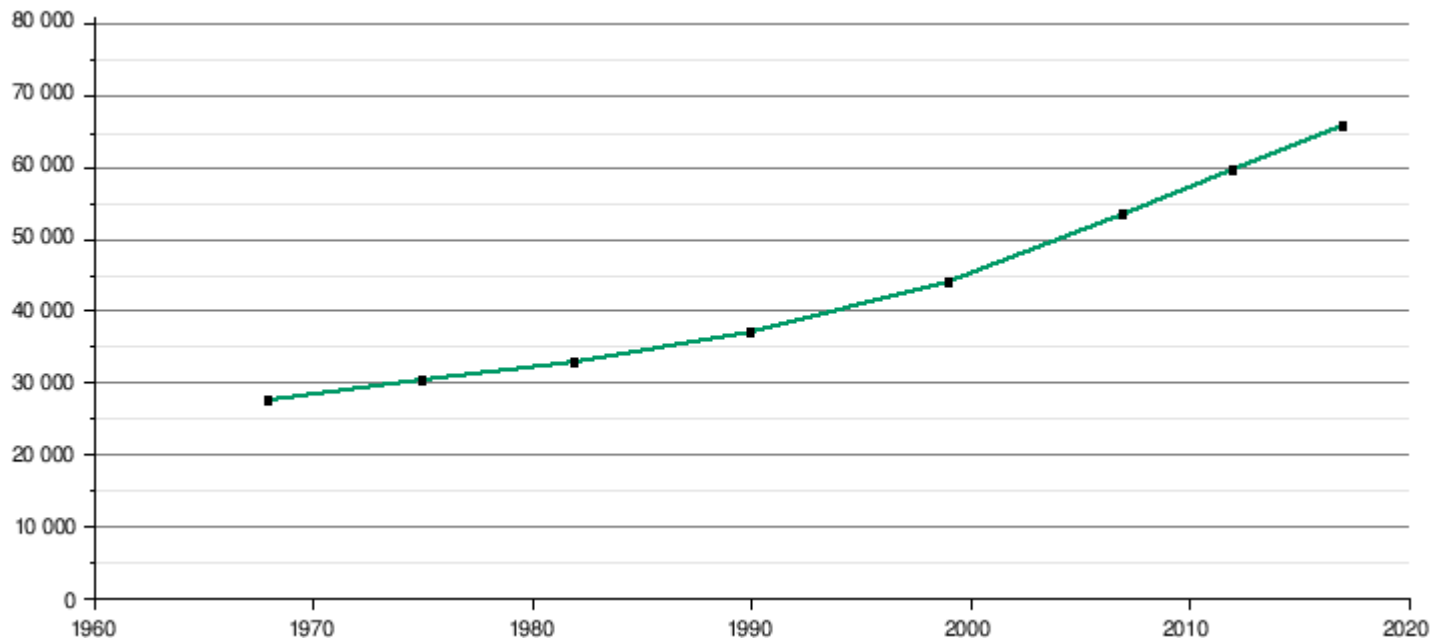
Démographie

<u>Évolution démographique</u>							
1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
27 616	30 271	32 903	37 210	44 095	53 534	59 782	65 703

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 1^{er} janvier 2020. (Sources : Insee)



Histogramme de l'évolution démographique



Présidence

Liste des présidents successifs

Période		Identité	Étiquette	Qualité
	2002	M. Michel Castets	<u>PS</u>	
2002	octobre 2017	M. Éric Kerrouche	<u>PS</u>	Adjoint au maire de Capbreton
octobre 2017	En cours	M. Pierre Froustey	<u>PS</u>	Maire de <u>Vieux-Boucau</u>



II PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Rappel légal: _

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;
- Le code de l'environnement, notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier, les articles L. 1224 et suivants et R. 122-17 et suivants ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;
- Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;
- L'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- L'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;
- Les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- L'arrêté du Président en date du 27 juillet 2021 prescrivant la modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

- L'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...);
- La décision n° E21000098/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 28 octobre 2021 nous désignant en qualité de commissaire enquêteur;
- Les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 1 du PLUi;
- L'avis formulé le 1^{er} octobre 2021 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale;
- L'Arrêté de Monsieur le Président de la MACS (Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud) en date du 19.11.21, 11 articles prévoyant les modalités de l'enquête;
- Les pièces du dossier soumis à enquête publique.

III – FONDEMENT DE LA DEMANDE

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global);
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc.;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.);
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.);
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n°1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

IV-1-PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux municipaux des Communes concernées,
Avec maintien de l'affichage jusqu'à la fin de la durée de l'enquête.

Insertion de l'avis d'enquête dans le quotidien « Sud-Ouest » du samedi 27.11.2021 et dans « Les annonces landaises » hebdomadaire du samedi, n° 3986 du 27.11.2021. et aussi le 18.12.2021 dans les mêmes journaux.

IV-2- AU PLAN TECHNIQUE

Le dossier technique comprend:

- La notice explicative,
- Le règlement,
- Les documents graphiques des communes, 20 plans concernant lesdites communes :

Pour ANGRESSE, plan des emprises au sol des constructions, et le plan des emplacements réservés.

Pour BRENESSE-MAREMNE le plan réglementaire et celui de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan des emplacements réservés, la mixité des fonctions ;

Pour SAUBION, l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, le plan du patrimoine,

Pour SAINT VINCENT de TYROSSE : le plan réglementaire, l'emprise au sol des constructions, le plan des emplacements réservés, le plan du patrimoine, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la mixité des fonctions, le plan TVB (comprendre Trame Verte et Bleue).

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;

Le dossier administratif comprend :

- Les actes liés à la procédure de modification du PLUi précédant l'enquête publique, Arrêté de prescription en date du 27.07.2021.
- Les consultations, avis et observations :
Avis des communes,
Avis des personnes publiques associées et consultées : Préfecture de Région, Préfecture des Landes -DDTM-, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Mairie de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse, Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, CCI des Landes, Centre Régional de la propriété forestière, Direction Territoriale de la SNCF.
Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
Mémoires en réponses apportées à ces avis.
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU nous désignant pour la présente enquête.
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.
- Les justificatifs de mesures de publicité.
L'Avis d'enquête
Parution dans « les annonce légales » du Sud Ouest et des Annonces Landaises.

IV -3- OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Dossiers mis à la disposition du public, complets, toutes pièces dûment visées, le 13.12.2021 à 09 h 00.

IV- 4- PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le 13.11.2021 de 15 h 00 à 16 h 30 préparation de l'enquête publique avec le service urbanisme de la MACS.

Le 07.12.2021 de 09 h 00 à 12 h 00 paraphe des dossiers et des registres d'enquête, et rencontre avec les services de la MACS (Urbanisme) et ceux des mairies concernés.

Le lundi 13.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse

Le mardi 21.12.2021 de 14 h à 17 h Mairie d' Angresse

Le mercredi 29.12.2021 de 09 h à 12 h Mairie de Benesse Maremne

Le mercredi 05.01.2022 de 09 h à 12 h Mairie de Saubion

Le lundi 17.01.2022 de 14 h à 17 h Mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

Le mardi 19.01.2022 de 16 h à 18 h au siège de la MACS à Saint Vincent de Tyrosse

Il s'agit là du temps passé en Mairie.



VI - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, ET ANALYSE DU DOSSIER

La communauté de communes est compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification territoriale. MACS a mené la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en étroite collaboration avec les 23 communes entre la fin d'année 2015 et le début d'année 2020. Le PLUi est applicable depuis le 17 mars 2020.

Le PLUi a fait l'objet d'évolutions suite à l'approbation de la **modification simplifiée n°1** (6 mai 2021). Ces évolutions sont applicables depuis le 22 mai 2021.

Le PLUi définit les grandes orientations d'aménagements pour le territoire intercommunal sur une période de 10 à 15 ans et les règles d'occupation des sols et de construction pour les 23 communes de MACS.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement, notamment le projet de modification n° 1 du PLUi ainsi que la dispense d'évaluation environnementale décidée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis le 1er octobre 2021. En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 1 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 1 du PLUi en application des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique.

Conformément à l'article L. 153-42 du code de l'urbanisme, lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes (Angresse, Bénesse-Maremne, Saubion et Saint- Vincent de Tyrosse).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **lundi 13 décembre 2021 (09 h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17 h 00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- ✚ soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 4 communes ;
- ✚ soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2770> ;
- ✚ soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-2770@registre-dematerialise.fr ;
- ✚ soit par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur (modification n° 1 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante :
Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par le Commissaire Enquêteur dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- ✚ par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- ✚ en dehors de la période d'enquête publique, du lundi 13 décembre 2021 (9h) jusqu'au lundi 17 janvier 2022 (17h00) inclus.

L'ensemble des observations et propositions du public, (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques), a été consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2770>.

Le site dématérialisé a généré 911 visites, 617 consultations, et 19 observations écrites.

Le dossier mis à l'enquête publique est complet, facile à la lecture et à la compréhension.

VII- CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

DEPARTEMENT DES LANDES



Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (M.A.C.S.)

ENQUETE PUBLIQUE

Du mardi 21.12.2021. 09 h, au 17.01.2022. 17 h,

Relative à ma modification N°1 du PLUi. des communes d'ANGRESSE,
BENESSE-MAREMNE, SAINT-VINCENT-de-TYROSSE, SAUBION.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



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

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

Le projet de modification n° 1 porte sur la nécessité de :

- Recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U ou AU ;
- Instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, d'urbanisme commercial, de reconversion de friches, etc. ;
- Faire évoluer les règles de mixité sociale (levée de secteurs de mixité sociale, obligation de production de logement sociaux en zone Urbaine, etc.) ;
- Accompagner la densification des tissus urbains, notamment en termes de desserte, de stationnement, d'implantation des constructions sur une même propriété, d'espaces de pleine terre et protection du couvert boisé, de règles de recul, de hauteur et d'emprise au sol ;
- Ajuster les règles relatives aux types de clôtures autorisés ;
- Corriger des erreurs matérielles (zone Naturelle sur des exploitations agricoles, etc.)
- Adapter les OAP à l'évolution des projets (déménagement du Collège à Saint Vincent de Tyrosse, etc.)

Cette procédure de modification n° 1 du PLUi concerne uniquement les communes d'Angresse, de Bénesse Maremne, de Saubion, de Saint Vincent de Tyrosse.

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

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification d'un opérateur foncier :

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

L'évolution du PLUi initiée par la modification n° 1 envisagée, répond à ces critères ;

- Les modifications apportés au PLUi contribuent à contenir l'étalement urbain en supprimant des zones U ou AU au profit des zones A ou N, en ciblant une densification plus grande.
- Les objectifs du PLH sont atteints en matière de mixité sociale, plus visiblement encore sur la commune de Saubion.
- Une compatibilité avec le SCOT assurée en termes de consommation foncière, de production de logements et de scénario démographique.
- Le projet de modification N°1 Du PLUi de la MACS n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.
- Le respect du PLH pour une offre de logements abordable : plus de logements locatifs sociaux prévus et une accession sociale à la propriété encouragée.
- Les avis des communes, avis des personnes publiques associées et consultées :
La Préfecture de Région, la Préfecture des Landes, la DDTM, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental,

Les Mairies de St Vincent de Tyrosse, Mairies de Benesse- Maremne, Saubion, Angresse, la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Landes, la CCI des Landes, le Centre Régional de la propriété forestière, la les Direction Territoriale de la SNCF,

Les consultations, avis et observations des communes, PPA/PPC, l'autorité environnementale et mémoires en réponses ne révèlent pas d'oppositions formelles au projet.

- La ville ce Saint Vincent de Tyrosse, devrait être la première commune sur le territoire de la MASC compétente en matière de logement et d'urbanisme, à expérimenter le dispositif « Bail Réel Solidaire », qui permet à l'acquéreur de n'avoir à supporter que le prix du bâti.

L'objectif de ce dispositif reste toutefois une barrière à la spéculation tout en permettant l'accession à la propriété pour le plus grand nombre de citoyens.

L'enquête publique a amélioré le dossier, par les réponses données aux questions posées par le public, la consultation des PPA/PPC, et les réponses apportées par le porteur de projet.

Cette opération ne porte pas atteinte au domaine privé, en conséquence,
j'émet un avis favorable à la présente opération de modification N° 1 du PLUi de la MACS,

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre en compte autant que faire ce peut :
- les observations formulées par le public et les PPA/PPC, suivant les réponses apportées au le PV de synthèse,
- ainsi que les réponses déjà données dans les avis qui suivent la consultation des PPA/PPC.

Le Commissaire-Enquêteur Pierre BUIS

Le 10 février 2022



ANNEXES

Voir les pièces jointes après chaque observation dans le corps du rapport,

Rectificatif d'une erreur matérielle.

Avis dans le cadre de l'article R 153-6 du Code de l'Urbanisme du centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle-Aquitaine



CNPF_08112021
(1).pdf



Rectificatif d'une erreur matérielle dans le projet de modification du règlement écrit. Enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi

Suite à l'observation formulée par M. POUDENX durant l'enquête publique, déposée le 13 décembre 2021, une erreur matérielle a été constatée dans la modification proposée concernant les règles d'emprise au sol sur la commune de Benesse Maremne et ses modalités d'application.

Comme évoqué page 25 de la notice explicative, il est proposé de faire évoluer les règles d'emprises au sol dans le tissu urbain existant. Au lieu d'une emprise maximale de 30%, il est proposé d'appliquer une emprise au sol variable, calculée selon la taille des terrains.

Calcul de l'emprise autorisée $(S \times 0,27) - ((S-300) \times 0,10) + 40$ S = surface de l'assiette du projet
--

Cette formule permet d'obtenir une emprise au sol dégressive : plus la taille du terrain est importante, plus l'emprise au sol décroît.

Notice explicative – Modification n°1 du PLUi – Juillet 2021

25

Toutefois, dans le projet de modification du règlement écrit (p70), une erreur matérielle est à rectifier concernant les exemples illustrant les modalités de calcul cette emprise au sol variable : la première soustraction doit être remplacée par une multiplication. Les étapes mériteraient également d'être davantage détaillées pour faciliter la compréhension de ce calcul.

Version actuelle

- Sur la commune de Benesse-Maremne

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

Calcul de l'emprise maximale autorisée = $(S \times 0,27) - ((S-300) \times 0,10) + 40$ S étant la surface de l'assiette du projet
--

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600-300) \times 0,10) + 40 = 0,29$, soit 29%

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000-300) \times 0,10) + 40 = 0,18$, soit 18%

Rectificatif proposé

Modalités d'application

Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 29 %
Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600-300) \times 0,10) + 40 = 172 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale ~~0,29~~, soit 29%
obtenu en divisant $(172/600) \times 100$

Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l'emprise au sol maximale calculée est de 18 %
Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000-300) \times 0,10) + 40 = 920 \text{ m}^2$ d'emprise au sol maximale ~~0,18~~, soit 18%
obtenu en divisant $(920/5000) \times 100$



