



**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
le 15 avril 2025**

Enquête publique du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025

Modification n°4 du PLUi

Table des matières

1. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS.....	5
2. OBSERVATIONS	8
2.1 Synthèse des observations du public	8
2.2 Synthèse des observations	35
ANGRESSE = 6.....	35
AZUR = 2.....	37
BENESSE-MAREMNE = 4	38
CAPBRETON = 23.....	39
JOSSE = 3	51
LABENNE = 2	53
MAGESCQ = 9.....	53
MESSANGES = 22	57
MOLIETS ET MAA = 3	73
ORX = 2.....	77
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7.....	78
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9.....	79
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1	82
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3	82
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 6	83
SAUBION = 1.....	85
SAUBRIGUES = 0.....	85
SAUBUSSE =2	85
SEIGNOSSE	86
SOORTS HOSSEGOR	97
SOUSTONS.....	113
TOSSE = 11	127
VIEUX-BOUCAU = 3	133
CC MACS = 11.....	133
3. QUESTIONS FORMULEES A LA COMMUNE.....	142
3-1- Questions posées par le public	142
3-2 Avis des communes et questions spécifiques	142
3-3- Questions posées suite avis des PPA	151

3-4 Améliorations demandées sur la lisibilité du dossier 161

4. ANNEXES VERSEES PAR MACS AU MEMOIRE EN REPONSE..... 162

- Trame verte et périmètres des ZAE transférées à Saint Vincent de Tyrosse et Capbreton .. 162
- Levée du PAPAG à Soorts Hossegor et mise à jour des visuels concernant l’ilot des landais 162
- Création du STECAL à LABENNE et notice CDPENAF 162

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l’enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) en date du 29 novembre 2024, l’enquête publique s’est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

Marion Thenet est désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.

Le dossier d’enquête et les registres d’enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu’au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d’enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

La commissaire enquêtrice a fait 9 permanences couvrant 6 jours de la semaine et répartis géographiquement sur tout le territoire de la MACS. Le public a pu se rendre à la permanence de son choix, il n’était pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

72 personnes sont venues sur les 9 permanences

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30

LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

L'enquête publique a donné lieu à 285 requêtes :

- 200 contributions consignées sur le registre dématérialisé
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS
- 11 courrier mail ont été envoyé

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) dispose de quinze jours, à partir de la date de remise de ce procès-verbal de synthèse, pour produire son mémoire en réponse.

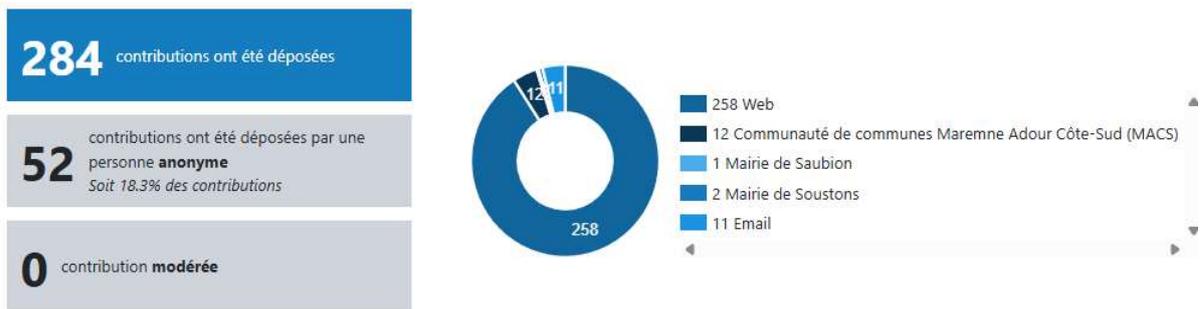
1. Synthèse des observations

Analyse quantitative et qualitative

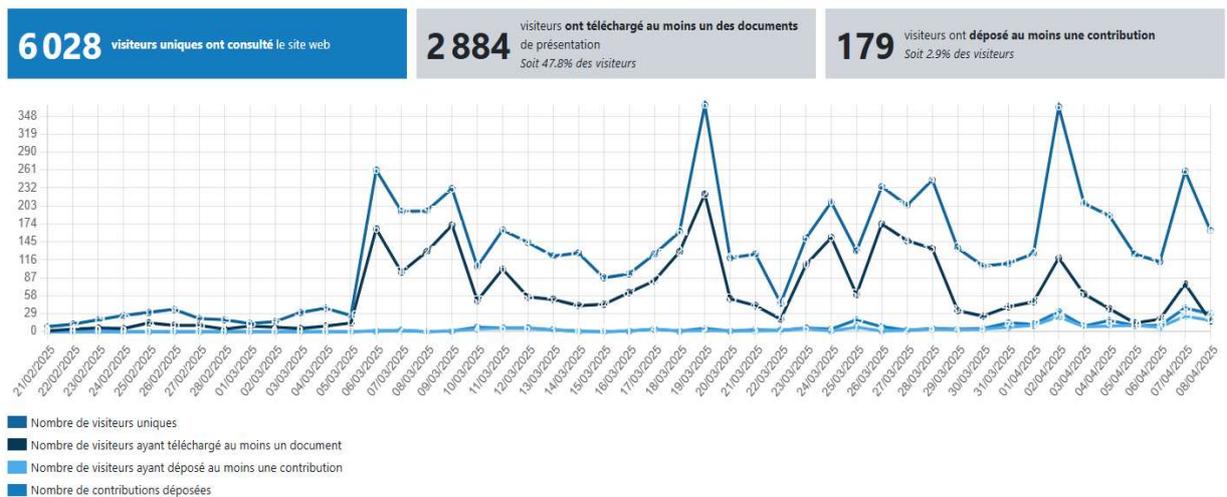
Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document**.

La commissaire enquêtrice avait demandé que l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, soient intégrées au registre dématérialisé. Cependant, lors de son travail de vérification, elle a constaté que qu'une contribution (web n°285) n'a pas été mise sur la plateforme en ligne, bien qu'elle ait eu lieu pendant l'enquête. Cela explique pourquoi le tableau de bord de la plateforme Préambules affiche 284 contributions au lieu de 285. Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **249 contributions** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

Contributions



Fréquentation



Téléchargements



Les 5 documents les plus téléchargés

1.5.3 Notice explicative du projet	743
Avis d'enquête publique	695
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	675
Arrêté d'enquête publique	459
Carte interactive	361

Nombre de téléchargement

743
695
675
459
361

- De nombreux pétitionnaires ont amendé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**).
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine – destination des constructions, caractéristiques urbaines**, ainsi qu'aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor et Seignosse ont eu le plus de contribution en lien avec leurs OAP.

	Nbr personne venue en permanence	Nbr personne écrit sur le registre papier	Courrier envoyé	Nombre de contribution totale
CC MACS (siège)	16	12	6	11
ANGRESSE		1		6
AZUR		0		2
BENESSE-MAREMNE	4	2		4
CAPBRETON	12	8		23
JOSSE	16	11		3
LABENNE	1	3		2
MAGESCQ		0		9
MESSANGES	10	9		22
MOLIETS ET MAA		0		3
ORX		0		2
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE		0		7
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ		4		9
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE		0		1
SAINT-MARTIN-DE-HINX		2		3
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	4	4	2	6
SAUBION		1		1
SAUBRIGUES		0		0
SAUBUSSE		0		2
SEIGNOSSE	1	2		30
SOORTS-HOSSEGOR		2		40
SOUSTONS	8	6		50
TOSSE		0		10
VIEUX-BOUCAU		0		3
TOTAL	72	67	8	249

2. Observations

2.1 Synthèse des observations du public

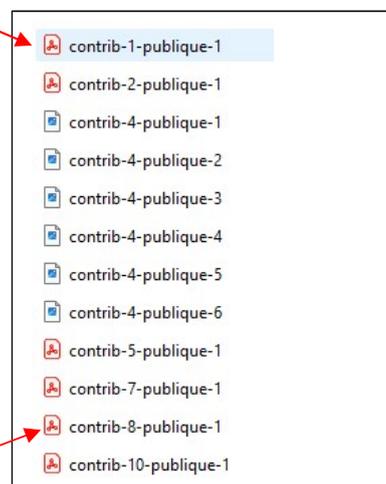
La commissaire enquêtrice a annexé un dossier numérique rassemblant l'ensemble des pièces jointes, ainsi que les copies des registres papier et des courriers reçus. Chaque annexe porte un numéro correspondant à celui de la contribution, ce qui permet une identification facile. Comme l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, ont été intégrées au registre dématérialisé, elles ont une dénomination également « web ».

Exemples :

- La contribution web 1, première versée sur le registre dématérialisé comportait une pièce jointe qu'on retrouve en contrib 1

R= Registre

C= Courrier



- La contribution « R-SVT-1- Sydec = web 8 registre », provient du registre papier de St Vincent de Tyrosse et a été versé au registre dématérialisé qu'on retrouve en web 8 = contrib 8

	Abréviation
CC MACS (siège)	MACS
ANGRESSE	ANG
BENESSE-MAREMNE	BM
CAPBRETON	CAP
JOSSE	JO
LABENNE	LA
MESSANGES	ME
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	SJM
SAINT-MARTIN-DE-HINX	SMH
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	SVT
SAUBION	SION
SEIGNOSSE	SEI
SOORTS-HOSSEGOR	SH
SOUSTONS	SOU

Il est à noter que les Web 152 (= RAS) et Web 246 et 247 (= VOTE) n'ont pas été intégrés dans les observations ci-dessous, le texte écrit dans ces contributions n'avait pas de sens.

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, nas-janonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
CAPBRETON = 23															
1	R-CAP-1 = web 55 registre							X							
2	R-CAP-2-Mr Stache Florian = web 56 registre				X										
3	R-CAP-3- Mr Grafteaux Mazer + web 40+41+42		X												
4	R-CAP - 4- Mme Dauga = web 58		X												
5	Web 48 – Dazet Francis et Esther							X							
6	Web 87 - anonyme							X							
7	Web 88 - anonyme							X							
8	Web 90 – Claire Raoul + web 260							X							
9	Web 91 – Claire Raoul		X												
10	Web 92 - anonyme							X							
11	Web 93 - anonyme							X							

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, zones littorales	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
12	R-CAP 8 = Web 109- Mairie Capbreton		X												X
13	Web 114 – Claire Raoul		X												
14	R-MACS 1 = Web 115 - Collectif Gaillou-Bouèbe					X									
15	R-JOS 2- Mr et Mme Dazet, Mr Ribaut, Mr Garriguet		X					X							
16	R-JOS5- Mr Navarret= = web 224 registre							X							
17	Web 145 - SYDEC Guillaume Cros												X		
18	Web 183- Anonyme							X							
19	Web 184 - Willaert Lionel		X			X		X							
20	Web 213 - Collectif Gaillou-Bouhèbe													X	
21	Web 259 - Durand Leymarie Jean-Sébastien						X								

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, zones à caractère agricole	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
22	Web 268 - anonyme					X									
23	R-SVT 4 = web 280 registre Eliane Desclaux														X
JOSSE = 3															
1	R-JOS1 -Laurent Betbeder							X							
2	R-JOS6 Mr Marin, Mr et Mme Burosse, Mr Lapeyre indivision Lalpeyre Jean							X							
3	R-JOS 7 - Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = Web 285 registre							X							
LABENNE = 2															
1	Web 89 - anonyme							X							
2	R-Lab 2 = Web 110 - Mr Nazarewicz			X											

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, nas-janonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
MAGESCQ = 9															
1	R-SOU- 2 Vanlede au nom de Mme Vanlede Laurie = web 106			X											
2	Web 113 - Denis LESBATS	X													
3	R-MACS- 2 = web 180 Robert Carrou														X
4	R-JOS11- Mr Abi Saad = web 229 registre				X										
5	R-MACS 6 Mr Cazenave = web 275 registre								X						
6	Web 214 Mairie = R-MACS 7 = web 276 registre						X								
7	R-MACS 8- Mr et Mme Dulout et Mme Baronio = web 277 registre								X						
8	R-MACS 10 – Mr Spangenberger = web 279 registre			X											

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
9	Web 250 - LESBATS Monique						X								
MESSAGES = 22															
1	Web1 - BRILLARD Pierre			X											
2	Web 18 - Lamoliate Eric									X					
3	Mail 1 = Web 27 M-Mme Dourthe-Larrere = Web 35									X					
4	R-BM-2 Mr Caldiero Philippe- Web 53 registre														X
5	R-CAP6 – Nexity – Gertieux Julien Dos Santos Web 60 registre						X								
6	C-MACS1 - Indivision SENTUC = Web 36			X											
7	Web 45- 46 - Mme Jeanne BARRERE HOURCADE = R-ME8 = web 231			X											

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, nas-janonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
8	R-ME 1 - Mora Micheline – web 74 registre									X					
9	R-ME-2 Coureau Charles - web 75 registre									X					
10	R-ME 3 Mme Charpentier et Mr Abbadi Kaveh – web 76 registre				X										
11	R-ME 4 Avocate avec Mr et Mme Lamoliate = web 54 = web 77					X									
12	R-ME 6- Philippe de Miras – web 79 registre			X											
13	R-ME 7 – web 80 registre						X								
14	Web 196 - HAMARD DANIEL							X							
15	Web 202 - Ange CARUSO						X								
16	Web 203 - MARC René					X		X							
17	Web 208 - anonyme					X		X							

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
18	Web 217 - anonyme					X	X	X								
19	Web 240 – Association AME Messanges Environnement OULES Denis					X	X	X								X
20	Web 256 - Saint Aroman Christophe							X								
21	Web 257 - JOANNE Béatrice							X								
22	R-MES-9 = web 264 Jean Rémi Barrère						X									
MOLIETS ET MAA =3																
1	R-ME 5 – Mr Jourdain – web 78 registre					X										
2	Web 146- Terre de Moliets et Maâ (Terre2M)	X					X	X								
3	Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre		X													

Numéro de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, marais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
ORX = 2															
1	Web 160 - ALHAITS JEAN MARIE									X					
2	Web 238 - anonyme							X							
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7															
1	R-SOU – 4 Mr Michon = web 108									X					
2	Mail 4 = Web 98 Carrières LAFITTE Eurovia- Céline Padial														X
3	R-JOS4- Mr Grocq = web 223 registre					X									
4	Web 157 - HUGUET CAMILLE			X											
5	Web 162 - Marie Hélène Echevarria									X					
6	Mail 6 = Web 165 - François Navarro									X					

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
7	Web 171 - PRAT Benoît									X						
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9																
1	Web 26 – Mme le Maire-nouvelle Délibération															X
2	Web 32 - Indivision Lagain/Dufau													X		
3	Web 112 – Jean Didier Lassalle							X								
4	R-MACS 3 Minard Thierry Tir sportif de la côte d'argent = Web 272 registre							X								
5	Web 182 - Lafitte Joly									X						
6	R- SJM3 = web 262 registre									X						
7	R- SJM 4 -= web 263 registre														X	
8	R- SJM 4 -= Web 263 registre														X	

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
9	Mail 11 = Web 249 - Mme Desvaux / Consorts Lassalle = RMACS11=Web 283									X					
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1															
1	C- MACS -6 = Web 175 Registre Etcheverry Alice - Catherine et Xavier									X					
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3															
1	Web 17 - Serac/fekir										X				
2	R-SMH 1 = Web 62 –Leslie Lassale												X		
3	R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire						X								
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 6															
1	R-SVT-2-Trentin Serge – web 69 registre SVT						X								
2	Web 29 - Villeneuve Lacout	X													
3	C3-SVT= Web 65 David Lesbarreres						X								

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichères	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
4	R-SVT 3 – Mr et Mme « du B ? » née Hirigoyen – web 72									X						
5	Web 85 - anonyme					X										
6	C- SVT 4 = Web 104- Peixoto Frédéric SCI ALFENA							X								
SAUBION = 1																
1	R-SAU-1 = web 282 registre				X											
SAUBRIGUES = 0																
SAUBUSSE = 2																
1	Web 4- Gély Michaël = Web 13 - Jean Lhermitte									X						
2	Web 212 – ARTHUR LABORDE								X							

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, nas-janonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
SEIGNOSSE = 20 contributions/ 30 contributeurs															
1	Web 2 Nilsson Anna = 159					X									
2	Web 16 - RAILLARD Christophe		X												
3	Web 20 - M et Me CHARLES						X					X			
3	Web 21 - Mr et Mme Vidal						X					X			
4	Web 22 - Lionel Camblanne		X												
5	Web 24 - Raillard Michael		X												
3	Web 28 Martin Loïc						X					X			
3	Web 30 - Bétouin Christian et Annie						X					X			
3	Web 31 – Jean-Marie Castaybert						X								
3	Web 39 DUQUESNE Jacques						X					X			
3	Web 44 Chevreul Stéphanie						X					X			

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
6	Web 64 - ROBERT France						X									
7	Web 68 - FAUT Patrick						X									
3	Web 71 - Dieste Patrick						X					X				
3	Web 73 conseil syndical du hameau de l'estelle						X					X				
8	Web 82 – Jean-Michel Ducouret															X
9	Web 86 - Gérard CHARLES															X
10	Web 100 - Thonel d'Orgeix Anne							X								
11	Web 101 - Gerald Mylène						X									
12	Web 130- 131 Caprais Michel						X									
13	Web 185 - anonyme						X									

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
14	Web 186 - Ghislaine Ducos= web 188 - DAZET Eliane = 189 - anonyme						X								
15	Web 195 - Stéphane Berenguer						X								
16	Web 220 - DUBROCA Sylvie														
17	Web 222 - anonyme						X								
18	R-SEI -1 – scan registre 288								X						
19	R-SEI-2 = Web 230						X								
20	R-MACS-12 = web 265 = web 284 registre												X		

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
SOORTS-HOSSEGOR 23 contributions/40 contributeurs															
1	R5-CAP-5-3 hôteliers = web 59			X											
2	R-CAP7 Mr Brossard = web 61 registre + Web 242	X												X	
3	Web 33 - anonyme											X			
4	C-MACS 2 - Dunoguez Alain = Web 37 = R-LAB1 = web 67 registre Labenne									X					
5	Mail 2 = Web 66 l'îlot Gomez - Franck et Arthur Pagezy							X							
6	Mail 3 = Web 81 Sepanso et Mail 10 = Web 232	X												X	

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraîchères	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
7	Web 83- 84 - 94 = 95=120 = 121- 96 – 116 – 117 - 118 - 119 122 - 123 – 141 – 142 -143 – 144- 155 – Web 178 = R- SH-2 Propriétaires îlot Gomez							X							
8	R-JOS8 Mme Lecoanet = web 226 registre			X											
9	R- MACS 5 - Mrs Vandenesch – Ricaud – Ilot Gomez = web 274 registre							X							
10	R-MACS 9- Mr Bahegne = web 278 registre							X							
11	R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire							X							
12	Web 187 Association SPSH							X							
13	Web 198 – 199 BAHEGNE pascal														X

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
14	Web 200 - anonyme							X								
15	Web 209 - Philippe Boulland							X								
16	Web 234 - SABINE BENETRIX							X								
17	Web 235 - anonyme	X														
18	Web 243 - COULOME Richard							X								
19	Web 245 – SAS Immo Hossegor - Alexandre Bardaji							X								
20	Web 251 - Vilpoux Sylvia – Ilot Gomez							X								
21	Web 266 – anonyme îlot Gomez							X								
22	Web 267 - anonyme							X								
23	Web 269 - anonyme							X								

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
SOUSTONS 50 contributeurs/22 contributions															
1	Web 5 - DELANGE						X	X							
1	Web 6 Duverger-Nedellec						X	X							
1	Web 9 - Jean Michel Lepers						X	X							
1	Web 11 - Catherine Cayla						X	X							
1	Web 12 CORDIER Bernard						X	X							
1	Web 14 - anonyme						X	X							
2	Web 15 - anonyme											X			
1	Web 23 - anonyme						X	X							
1	Web 31 - Castaybert Jean-Marie						X	X							
3	R-SOU-1-Mme Mathon=web 105									X					
4	Web 47- Pruja Marc											X			
5	Web 49 - Thomas Caroline											X			
6	Web 51 - Anonyme											X			

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, rivières, zones littorales	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
7	Web 70 - Owen Rhiannon		X	X												
8	Web 111 - Boulgakoff Ivan							X								
9	Web 124 - anonyme													X		
1	Web 125 Raguillet Olivier - 127 Divard Michel - 128 Dumont Luc - 129 (anonyme) - 132 Probst Jean-Luc - 133 = 134 Wisniewski Francois = 137 bernie telmart 136 =138 = 139 = anonyme						X	X								
10	Web 126 - Zanotti Florent				X											
11	R-JOS9 Mr Pascal Vendryes = web 227 registre															

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraichonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
12	Web 147 – Messang															X
13	Web 148 = 150 Messang										X					
14	Mail 7 = Web 169 = web 170 Mr LESBARRERES pour la SCI côte d'argent						X									
15	Web 179 - Thibaud Didier président de l'association des résidents propriétaires de Soustons plage							X								
16	Mail 8 = Web 205 - Mail 9 = Web 206 - Sepanso					X										
17	Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre						X									
18	Web 216 - Thomas LABOILLE MORESMAU			X												

Numéro de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraîchères	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
19	Web 237 – Indivision d’Arguaignon									X					
20	Web 261 - SOPHIE DE BROSSES					X									
21	R-SOU5 = web 270 registre Correia Edouard			X											
22	R-SOU5 = web 271 registre Sébastien Gardiennage									X					
TOSSE = 11 contributions															
1	Web 3 - anonyme														X
2	R-SOU-3 – Mr Lartigau=web 107				X										
3	C7 MACS = Web 176 - R-JOS3 - Cabinet Ferrant pour le compte de Mr Sovi = web 221 registre								X						
4	Web 140 - Calmettes Rémi								X						

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraîchonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
5	Mail 5 = Web 156 -Michel Willaert Lotissement « La Plaine du Hazan »							X							
6	Web 163 - JULIA Bruno						X								
7	Web 181 - Michael Bogard								X						
8	Web 205 = 206 = email - Sepanso														X
9	Web 233 - GUASTINI ALAIN								X						
10	Web 236 - PALANCA Julien GUASTINI Sophie			X											
11	Web 248 - CAZENAVE Philippe + web 252								X						

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraîchonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
VIEUX-BOUCAU = 3															
1	Web 25 - anonyme							X							
2	Web 161 - ASSIE Frédéric - Directeur SATEL							X							
3	Web 239 - SOURGEN Marie Laurence									X					
CC MACS (siège) = 11															
1	Web 34 - 38 – 99 anonyme													X	
2	Web 43 - Coline				X										
3	Web 97 - anonyme				X	X									
4	Web 103 - Betbeder Francis Président Syndicat EMMA												X		
5	R-MACS 4-													X	
6	Web 201 - anonyme														X
7	Web 207 - SYDEC							X							

Numéro de de contribution	Référence	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, maraîchonnais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers	
8	Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre															
9	Web 241 - anonyme							X								
10	Web 244 - Boissy Laurence															X
11	Web 258 - Desclaux Michel – R-LAB 3 = web 281 dossier															X

2.2 Synthèse des observations

Numéro	Identité	Synthèse des observations
ANGRESSE = 6		
1	R-SVT-1- Sydec = web 8 registre	<p>Mr Chirle Xavier du Sydec est venu à la 1^{ère} permanence à Saint Vincent de Tyrosse. Il veut acquérir 200 m2 de la parcelle AA 46 pour agrandir l'ouvrage existant du poste de refoulement des eaux usées pour sécuriser le système d'assainissement. Mais celle-ci se trouve sur la zone des 12 m de trame bleu et il demande s'il va pouvoir agrandir tout de même sur cette parcelle ?</p> <p>Réponse MACS : Les travaux et ouvrages peuvent être déjà réalisés dans les zones identifiés comme de la Trame Bleue (Cours d'eau et surfaces en eau), sous condition d'en démontrer la nécessité, en lien avec le règlement écrit du PLUi.</p>
2	R- BM-1- Elodie Lafitte- Suscosse – Web 52 registre	<p>Elodie Laffitte et son oncle sont venus à la 3^{ème} permanence pour demander la constructibilité des parcelles AI 126-127, appartenant également à Gaëlle Suscosse et Laure Duthil.</p> <p>Réponse MACS : La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure.</p> <p>Par ailleurs, au regard des éléments actuellement à la disposition de la collectivité, ce classement ne peut être considéré comme une erreur matérielle.</p> <p>Ces demandes pourront être examinées dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</p>
3	Web 102 – anonyme = web 168	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le droit à bâtir : « <i>MACS ET TOUS LES GRANDS URBANISTES ne cessent de dire que pour ne pas toucher aux zones naturelles il faut économiser l'espace pour la construction. Et ils font le contraire puisqu'ils m'ont mis une zone constructible à ANGRESSE avec un droit à bâtir de 5%. Je demande que ce droit soit porté à 10% ou 20% comme ailleurs dans les zones urbaines. »</i></p> <p>Ce même pétitionnaire réitère sa demande : « <i>J'avais demandé que le droit à bâtir de 5% à ANGRESSE soit porté au moins à 10%.</i></p> <p><i>J'apprends que BENESSE MAREMNE obtient tout ce qu'ils demandent pour leur zone à 5%. Il faut dire que le Maire de cette Commune est le responsable du PLU à MACS. Est-ce normal ?</i></p> <p><i>Je redemande que le droit à bâtir soit porté au moins à 10% ou que le régime pour ANGRESSE soit le même qu'à BENESSE MAREMNE. »</i></p> <p>Réponse MACS : Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes.</p> <p>L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie.</p>

<p>4</p>	<p>Web 135 - Marmande Jean = R- JOS10 = Web 228 registre</p>	<p>Ce pétitionnaire demande : « pour les secteurs d'emprise au sol à 5% de la Commune d'Angresse que au moins la dernière dérogation soit instaurée, à savoir : - Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². »</p> <p>Il fait référence au nouveau règlement de la commune de Benesse-Maremne dans les secteurs d'emprise au sol à 5% : " Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : - les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²). 5- Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². - Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m²."</p> <p>Ce pétitionnaire est venu également à la 8^{ème} permanence a déposé un courrier pour cette même demande et ne comprend pas pourquoi les règles ne sont pas les mêmes sur toutes les communes de la MACS ?</p> <p>Réponse MACS : Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie.</p>
<p>5</p>	<p>R ANG 1 = Web 167</p>	<p>Cette pétitionnaire via le registre papier fait part du zonage de sa parcelle AE89 : urbain à vocation d'équipements intérêt collectif et service public. Selon elle, ce serait une erreur matérielle et demande la requalification de sa parcelle en zone urbaine avec une emprise au sol à 30%.</p> <div data-bbox="1137 949 1736 1340" style="text-align: center;"> </div>

		<p>Réponse MACS : Il apparaît que les règles actuellement applicables à la parcelle AE89 relèvent vraisemblablement d'une erreur de classement, cette dernière ayant été intégrée à un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'instar de l'ensemble situé plus au sud, sans que cela ne corresponde à sa situation réelle ni à son usage.</p> <p>Afin de corriger cette incohérence, il est proposé de requalifier la parcelle AE89 en l'alignant sur les règles applicables aux parcelles avoisinantes, relevant de la catégorie « Mixité de fonctions sommaire ».</p>
6	Web 173 - LEONARD Michel	<p>Ce pétitionnaire fait une remarque concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives pour sa parcelle AM 133 et demande une correction : « <i>située en zone urbaine avec emprise au sol 30% et distance de 5m par rapport aux limites séparatives alors que pour toute la zone urbaine d'Angresse à 30% les implantations sont uniformes à 3m et à 5m pour la zone à 5% uniquement .</i></p> <p><i>Je pense qu'il s'agit d'une erreur suite à diverses modifications de cette zone pour laquelle l'emprise au sol a évoluée et pas l'implantation par rapport aux limites séparatives, sûrement par oubli.</i></p> <p><i>Espérant une correction à 3 m de l'implantation par rapport aux limites séparatives ».</i></p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Compte tenu de la configuration du site, le rattachement de cette zone au secteur résidentiel situé plus au nord ne semble pas pertinent pour l'application de ce type de règle.</p>
AZUR = 2		
1	Web 19 - Anonyme	<p>Ce pétitionnaire interroge la collectivité sur l'artificialisation des sols : « <i>Nous sommes face à un changement climatique sans précédent. Pourquoi s'obstiner à vouloir artificialiser les sols ? Pourquoi accorder de plus en plus des permis de construire au nom de l'intérêt économique au détriment de notre environnement et notre qualité de vie ? Toutes ces constructions dégradent nos sols qui ne peuvent plus absorber l'eau à cause de leur imperméabilisation et intensifient les risques d'inondations. Il faut réfléchir à moyen terme et à long terme et penser à l'avenir de nos enfants. Que va-t-on leur laisser ? Pourquoi saccager nos paysages et y mettre du béton ? ».</i></p> <p>Réponse MACS : Cette remarque dépasse le cadre de la procédure de modification n°4, laquelle n'entraîne pas d'artificialisation nouvelle significative. La question du changement climatique et de l'artificialisation des sols sont bien des enjeux intégrés dans les orientations portées par MACS, y compris dans ses documents d'urbanisme. Les éléments soulevés pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre de la révision générale de ses documents d'urbanisme, qui renforcera la volonté d'inscrire le territoire dans une logique prospective sur ces enjeux.</p>
2	Web 194 - BARSACQ Valérie	<p>Cette pétitionnaire demande de rétablir la zone d'aléa fort feu de forêt sur la totalité de la parcelle OG-1</p> <p>« <i>Propriétaire de parcelles forestières sur la commune d'Azur, ma demande porte sur la parcelle OG-1 en nature de forêt de pins. Je vois sur la cartographie que la zone de risque incendie de forêt a reculé de quelques mètres, et ne correspond plus à la limite parcellaire, alors que le risque est présent jusqu'en limite de propriété.</i></p> <p><i>Cette forêt a subi un début d'incendie en août 2012, du fait de la propagation du feu parti des bâtiments situés sur les parcelles OG-2 et OG-349, et qui s'est propagé à la forêt.</i></p> <p><i>Il n'est pas normal qu'on "recule" la zone d'aléa pour permettre un changement de destination qui a été refusé dernièrement</i></p>

		<p><i>en raison du risque avéré (PC 040 075 23 D0019 annulé suite à recours gracieux, et autre permis déposé ultérieurement refusé en raison du risque). »</i></p> <p>Réponse MACS : Les points soulevés ne constituent pas des nouveautés introduites par la procédure de modification n°4 du PLUi. En effet, le périmètre de l'aléa feu de forêt sur la commune d'Azur reste inchangé par rapport au PLUi actuellement en vigueur, y compris sur la parcelle G1. L'aléa feu de forêt n'atteint pas la limite parcellaire sud, comme cela est déjà le cas dans le document opposable actuel.</p>
BENESSE-MAREMNE = 4		
1	Web 50 - Nazabal muriel	<p>Cette pétitionnaire demande pour ses parcelles AN 516 et 517 de 1821 m2 chacune, quartier de Sablaret, <i>d'augmenter l'emprise au sol à 10% (au lieu des 5%) comme c'est le cas dans les autres communes de la Macs et le cas avant pour les habitations existantes dans le quartier. »</i></p> <p>Réponse MACS : La demande ne peut être favorablement accueillie, afin de maintenir une cohérence des règles d'emprise au sol entre ces deux parcelles et le reste du quartier.</p> <p>Une évolution en ce sens pourrait néanmoins être envisagée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du quartier, lors d'une autre procédure.</p>
2	Web 166- Commune	<p>La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé :</p> <p><i>« La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes). En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional. L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. »</i></p> <p>Voir 3 documents graphiques en annexe</p> <p>Réponse MACS : Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé.</p> <p>Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances importantes, du fait de la nature des activités présentes ou projetées (flux de marchandises, bruit, horaires étendus, etc.).</p> <p>Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement</p>

		<p>sera adapté aux spécificités de Bénésse-Maramne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales.</p> <p>Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.</p>
3	Web 253 - Commune	<p>La mairie indique via le registre dématérialisé :</p> <p>« Zone <i>Naturelle</i> : <i>La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i></p> <p>Réponse MACS : Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Marenne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.</p> <p>Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.</p>
4	Web 254 – Xavier Chirle	<p>Ce pétitionnaire demande de supprimer l'emplacement réservé BEN25 qui se trouve sur sa parcelle AI622. Il indique par délibération n°240521-12 du 22/5/24 (pièce jointe) la commune de Bénésse Marenne a renoncé à cet emplacement réservé.</p> <p>Réponse MACS : La modification n°4 prévoit déjà le déplacement de l'emplacement réservé BEN25 de la parcelle AI622 vers les parcelles voisines AI730 et AI733, en cohérence avec l'emprise du chemin existant, comme précisé dans la notice explicative.</p> <p>Ainsi, la demande exprimée dans cette observation est déjà prise en compte : l'emplacement réservé ne concerne plus la parcelle AI622.</p>
CAPBRETON = 23		
1	R-CAP-1 – Web 55 = registre	<p>2 personnes de l'Auto-école du 7 rue des corsiers sont venues à la 4^{ème} permanence et demande d'être intégré dans le périmètre de la zone commerciale comme tous les autres commerces. Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont exclus de cette zone ?</p>

		<p>Réponse MACS : L'activité d'auto-école située entre les parcelles AS286 et AS369 est actuellement classée en « Mixité des fonctions sommaire », tandis que les espaces commerciaux du boulevard des Cigales et certaines rues adjacentes à vocation clairement commerciale relèvent d'un « secteur soumis à OAP valant règlement (économie) ».</p> <p>Cette demande sera à examiner dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, en lien avec un projet d'étude urbaine sur le boulevard des Cigales.</p>
2	R-CAP-2- Stache Florian= web 56 registre	<p>Mr Stache Florian est venu à la 4^{ème} permanence pour sa parcelle AI 32 chemin du pont du port. Celle-ci se trouve en zone N au milieu de parcelles toutes en zone A. Il demande une explication de ce zonage qui semble être une erreur matérielle. Il aimerait avoir une activité de maraichage. Si ce n'est pas une erreur matérielle, il aimerait être informé de la procédure à suivre pour faire la demande de ce zonage.</p> <p>Réponse MACS : Le zonage sur les parcelles AI32 et AI 33 ne peut être modifié dans le cadre d'une procédure de modification car la réduction de zone agricole ou naturelle n'est pas permise pour ce type de procédure d'évolution. Une procédure de révision du PLUi est celle adaptée pour ce type d'évolution. Cependant, les activités maraichères ne sont pas pour autant bloqués sur ce secteur, ce zonage autorisant sur la commune de Capbreton la réalisation des "constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime."</p>
3	R-CAP-3- Mr et Mr Grafteaux Mazer + Web 40+41+42 = web 57 registre	<p>Mr Grafteaux Mazer est venu à la 4^{ème} permanence. Il demande le déclassement de sa maison Villa LAK 19 rue de Madrid – Parcelle BT441 (classé en 2022) et déclare avoir subi un préjudice n'ayant pas été informé en amont et demande réparation et acceptation du permis initial. Il a complété cette demande via le web avec 3 contributions de plus. Il rajoute dans sa contribution web 42 en mettant en annexe les p 44 et 45 présentant les cartes avant/après de l'OAP n°1 – front de mer - zoom sud= « Vous pourrais tenir compte dans les documents associés que notre villa cadastrée BT441 se retrouve seule et entourée de R+2A , R+3A et R+4 dans la modification n°4 de l'OAP du Plui. Notre demande de réalisation de notre projet immobilier R+3A refusé est tout a fait cohérente et parfaitement intégrée dans le futur Plui. » Voir courrier en annexe web 41 annule et remplace le courrier déposé pendant la permanence.</p> <p>Réponse MACS : La Villa LAK située 19 rue de Madrid, est un témoin du patrimoine remarquable de la commune, qui a été reconnue comme villa remarquable lors du précédent recensement réalisé par la commune avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Cette construction en RDC surélevé ainsi que ses annexes constituent un élément remarquable du patrimoine local, de par son histoire, sa morphologie et son décor. Elle est représentative du patrimoine bâti du XXème siècle, qu'il convient de conserver. C'est une maison d'influence basco-landaise et moderne, construite en 1932 par la société La Bordelaise.</p>
4	R-CAP – 4- Mme Dauga = web 58	<p>Mme Dauga est venue à la 4^{ème} permanence et demande de déclasser la maison de sa mère sur la parcelle AC226 – 48 avenue du maréchal Leclerc identifié bâti remarquable – voir dossier en pièce jointe web 58</p>

		<p>Réponse MACS : La villa Magali située 48 Av du Maréchal Leclerc, a été recensée par la commune accompagnée d'experts en patrimoine et en architecture, en tant que témoin du patrimoine remarquable de la commune.</p> <p>En effet, cette construction de style art déco, attribuée à Robert Maurice a conservé des éléments remarquables de l'époque à savoir : les pierres de la Rhune, de faux pans de bois en béton, des piliers du portail avec boules de ciment. Ces éléments justifient son classement au titre des bâtis remarquables en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en vue d'une conservation et d'une mise en valeur du patrimoine bâti local soutenue par la Ville.</p> <p>Les arguments avancés, notamment les fissures constatées sur le bâtiment, ne relèvent pas du champ d'intervention du PLUi et ne peuvent donc justifier une évolution du classement.</p>
5	Web 48 – Dazet Francis et Esther	<p>Ces pétitionnaires demandent que : « <i>notre zone, qui est en vert actuellement, soit placée en orange comme le reste de l'allée du Boudigau car nous refusons qu'un projet d'immeuble en cours puisse être construit en R+2. En effet nous sommes dans une zone pavillonnaire entre deux maisons remarquables et ne voulons pas que ce site soit dénaturé aux abords du Boudigau.</i> »</p> <p>Réponse MACS : Il n'est pas prévu de modifier les règles de hauteur sur ce secteur dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</p>
6	Web 87 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire pose la question de la densification le long du Boudigau : « <i>Vouloir continuer d'urbaniser et densifier le long du boudigau et la zone comprise entre celui-ci et le front de mer est une hérésie qui nous sera fatale lorsque la montée des eaux prévues par le réchauffement climatique et largement sous évaluée sera effective bien plus tôt qu'on le pense. Comment évacuer une zone seulement desservie par 3 petits ponts (dans quel état seront-ils en cas de crise environnementale majeure?) ? Il faut sanctuariser cette zone et ne pas autoriser de nouvelles constructions collectives. Il faut reculer et s'adapter strictement. Densifier de manière collective c'est autant de futures personnes (victimes?) à reloger dans quelques décennies. Et d'un point de vue pratique il s'agit déjà d'une zone difficilement accessible en plein été, la densifier est aggraver la problématique.</i> »</p> <p>Réponse MACS : Les préoccupations exprimées dans cette contribution relèvent d'enjeux majeurs liés à l'adaptation au changement climatique, à l'accessibilité du territoire et à la gestion du risque, notamment en lien avec la montée des eaux. Toutefois, ces sujets, bien que légitimes, sont hors sujets par rapport à la modification n°4. Ils devront être pris en compte dans des démarches plus globales à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'adaptation au changement climatique et la gestion des risques.</p>
7	Web 88 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire souhaite que les bâtiments de hauteur R+3 ne soient plus construits sur Capbreton, « <i>arrêtons le remplacement des maisons par des immeubles</i> »</p> <p>Réponse MACS : Cette demande ne peut donner de suite.</p>

		<p>Il est rappelé que sur la majorité du territoire communal, la hauteur maximale autorisée est du R+1 et R+2 et que seules certaines zones autorisent le R+3 à savoir les zones OAP où des bâtiments de grande hauteur sont déjà existants.</p>
8	Web 90 - Claire Raoul + web 260	<p>Cette pétitionnaire demande la modification du zonage des Parcelles BS51-BS53-BS54-BS55-BS56-BS57-BS58-BS59-BS60-BS61-BS62-BS63-BS64-BS65-BS66-BS67</p> <p>Ces parcelles sont actuellement classées en zonage urbain R+2 avec 40 % d'emprise au sol, et demande leur reclassement en zonage R+1 avec 30 % d'emprise au sol, pour les raisons suivantes :</p> <p><i>1. Surface d'infiltration des sols à privilégier en zone inondable</i> <i>Dans un contexte d'augmentation des risques naturels souligné par le PPRL de Capbreton, il est essentiel d'être attentif à préserver une capacité d'infiltration suffisante de façon générale, et a fortiori sur des terrains inondables comme ceux des parcelles en objet.</i> <i>Il est incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables soit supérieure à celle de parcelles non inondables à proximité (nombreuses zones non inondables en emprise limitée à 30%).</i> <i>Cf Pièce jointe A</i></p> <p><i>2. Cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, harmonisation des règles applicables avec les parcelles à proximité immédiate (Nord de l'îlot)</i> <i>La majorité des parcelles environnantes sont en zonage pavillonnaire R+1 et emprise 30% : le zonage actuel des parcelles en objet n'est donc pas cohérent, et il favorise une rupture dans l'homogénéité architecturale et urbaine du secteur. Une modification du zonage pour le rendre similaire au tissu pavillonnaire existant favoriserait une évolution harmonieuse du secteur dans son ensemble.</i> <i>Il apparaît par ailleurs incohérent que les parcelles à proximité immédiate, au nord de l'îlot (parcelles BS39-BS40-BS42-BS43-BS46-BS47-BS48-BS49-BS50-BS52-BS224-BS225-BS250-BS251-BS252-BS253) bénéficient d'un zonage R+1 et 30 % d'emprise au sol, tandis que celles du sud (en objet) restent en R+2 et 40 %. Cette différence de traitement risque également de créer une rupture dans l'homogénéité urbanistique du quartier. Afin d'assurer une planification urbaine plus cohérente, il serait pertinent d'harmoniser les zonages des parcelles « BS » nord et sud en R+ 1 et 30% d'emprise.</i> <i>C10f Pièce jointe B</i></p> <p><i>3. Embellissement du cadre de vie, apaisement de l'espace public</i> <i>Cette modification de zonage permettra de garantir la préservation de l'aspect paysager reposant des bords du Boudigau (constructions majoritairement basses, de type pavillonnaire landaise) et donc à renforcer sa vocation d'allée-promenade dans le cadre de la liaison Plages-Centre-ville très qualitative souhaitée par la commune de Capbreton (orientation mise en œuvre sur la voie Pompidou).</i> <i>Cf Pièce jointe C</i></p> <p><i>4. Protection du patrimoine bâti existant</i></p>

		<p><i>Le zonage actuel, avec sa constructibilité en R+ 2 et 40% d'emprise aux portes du centre-ville de Capbreton, est très attractif pour les opérations de promotion immobilière, et constitue donc un risque pour le tissu pavillonnaire actuel et les bâtiments remarquables qu'il comporte.</i></p> <p><i>Un exemple concret est la demande de permis de construire déposée par le promoteur Sagec sur la parcelle BS63, en cours d'instruction en ce moment même par Macs : cette demande prévoit la démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (anciennes glacières du port de Capbreton) reconnu par Macs (à identifier comme bâti remarquable dans le projet de PLUI n°4) pour le remplacer par un collectif haut de 10m.</i></p> <p><i>Cf Pièces jointes D et E</i></p> <p><i>Dans le cas où la décision de Macs serait de maintenir le zonage actuel en R+2 et 40% d'emprise, nous vous prions de bien vouloir apporter une réponse détaillée et motivée pour chacun des 4 points évoqués : cette réponse nous permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches adaptées.</i></p> <p>Pièces en annexe (web 90)</p> <p>A. Cohérence de la surface d'emprise au sol et du risque</p> <p>B. Cohérence et harmonisation des règles applicables</p> <p>C. Liaison Plages -Centre Ville Capbreton</p> <p>D. Photos passé et présent Anciennes glacières Parcelle BS63</p> <p>E. Fiche Macs BS63 bâti remarquable</p> <p>Dans sa contribution sur le registre dématérialisé (web 260), elle rajoute :</p> <p><i>« Il est encore plus incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables, situées sur la partie est de l'îlot urbain (côté allée du Boudigau) soit supérieure à celle de parcelles moins exposées au risque d'inondation à proximité immédiate, situées à l'ouest du même îlot urbain (côté avenue Georges Pompidou.): très logiquement, l'emprise au sol autorisée devrait être moindre là où les capacités d'infiltration en cas de crue doivent être supérieures. Or c'est actuellement l'inverse. Les cartes jointes démontrent de façon claire cette anomalie de zonage. »</i></p> <p>Voir en annexe Pièce jointes B et C (web 260)</p> <p>Réponse MACS : Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</p>
9	Web 91 – Claire Raoul	<p>Cette pétitionnaire fait la remarque que l'intégralité du patrimoine répertorié à ce jour sur la ville de Capbreton n'est pas joint au dossier technique du projet de nouveau PLUi.</p> <p><i>« la ville de Capbreton a récemment établi une liste complémentaire de 85 nouveaux bâtis remarquables qui s'ajoute à la précédente liste de 2023 (190 bâtis). Or, seuls 18 bâtis sur les 85 recensés ont été ajoutés à la liste initiale de 2023 dans le dossier technique du projet de modification n° 4</i></p> <p><i>- Dans la notice explicative du projet Section 1.5.3 > Mise à jour des annexes du règlement p. 55 et Volet Patrimoine 3.2.7 p.</i></p>

		<p>155 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</p> <p>- Dans l'annexe au règlement écrit du patrimoine de Capbreton Section 3.1.2.5 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</p> <p>- Dans les documents graphiques Section 3.2 >Capbreton page 7 Prescriptions liées au Patrimoine : les bâtis nouvellement répertoriés en liste complémentaire par la commune de Capbreton ne sont pas repérés par une étoile comme le prévoit la légende.</p> <p>Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'incohérence entre le dossier technique et la carte interactive :</p> <p>En effet, les 85 nouveaux bâtis remarquables de la liste complémentaire apparaissent bien , à la fois en notes PPA/COMM : « Identifier le bâti comme remarquable » et en hâchuré rose comme le prévoit la légende. Ceci n'est pas cohérent avec la liste réduite de seulement 18 bâtiments remarquables que la commune de Capbreton a prévu d'ajouter dans le dossier technique.</p> <p>Nous demandons donc à ce que l'ensemble des 85 bâtiments, et pas seulement les 18 dont la commune de Capbreton a demandé l'ajout, soient bien annexés au nouveau PLUI.</p> <p>La pétitionnaire a mis en copie des pièces de document :</p> <p>A. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale B. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire C. Notice explicative PLUI 4 - p. 55 - Mise à jour des annexes D. Notice explicative PLUI 4 - p. 114 - Patrimoine 3.2.7 E. Annexe au règlement écrit Section 3.1.5 F. Documents graphiques Section 3.2.7 - Patrimoine Capbreton</p> <p>Réponse MACS : Suite à l'avis de la commune de la commune de Capbreton relative à la modification n°4 du PLUi en date du 13 décembre 2024, la liste de l'ensemble des bâtiments identifiés sera ajoutée pour l'approbation de cette procédure de modification du PLUi.</p>
10	Web 92 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le logement.</p> <p>« Comme beaucoup, je constate que de nombreuses résidences naissent sur notre belle commune. Au delà du risque de dénaturer cette beauté, je m'inquiète. En effet les prix sont inabornables pour mr et Mme tout le monde, ce qui a pour conséquence que seuls des retraités Parisiens ou du sud Est qui vendent un bien peuvent se l'offrir. Celui qui se lancera pour faire du locatif, le fera exclusivement en meublé, avec un bail sept juin, puis locations à la semaine l'été pour les vacanciers. Résultats, plus de construction, mais toujours pas de logement à l'année pour tous les employés des commerces, restaurants, banque assurance....de Capbreton. A quand une loi sur le logement comme celle du pays basque ? »</p>

		<p>Réponse MACS : Ces questionnements, légitimes, sur l'état du marché immobilier sur le territoire de MACS dépassent le périmètre de la modification n°4. Ils pourront néanmoins alimenter les réflexions à venir dans le cadre de démarches plus globales de planification (révision du PLUi, du PLH,...).</p>
11	Web 93 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur les toitures terrasses : <i>« elles doivent être autorisées ou refusées en fonction de la qualité de leur insertion architecturale et paysagère. La Commune de CAPBRETON souhaite interdire les toitures terrasses pour les opérateurs privés et les autoriser pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif. Ceci est un non-sens. »</i></p> <p>Réponse MACS : Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses répond à une volonté de mieux maîtriser leur intégration architecturale et paysagère. Cette orientation permet d'éviter une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en conservant une marge d'appréciation pour des projets portés ou encadrés par la collectivité.</p> <p>L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles contribue ainsi à préserver les formes traditionnelles locales et à accompagner le renouvellement urbain dans le respect de l'identité architecturale du territoire. Les annexes ou extensions restent autorisées en toiture terrasse dans certaines conditions précisées au PLUi.</p>
12	R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	<p>Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7)</p> <p>Réponse MACS ; Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.</p>
13	Web 114 - Claire Raoul	<p>Cette pétitionnaire demande la protection du patrimoine - Parcelle BS63 de Capbreton (anciennes glacières) avec une réponse motivée et détaillée, qui lui permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches :</p> <p><i>« le bâti de la parcelle BS63 est un bâti singulier : il s'agit des anciennes glacières alimentant le port de la ville de Capbreton, dont l'intérêt patrimonial est d'ailleurs confirmé par Macs dans le pavé informatif de la parcelle sur la carte interactive (note PPA/ COMM « A identifier comme bâti remarquable (cf pièces jointe A et B en annexe).</i></p> <p><i>Compte tenu de cet intérêt patrimonial identifié par Macs, il n'est pas cohérent que ce bâtiment ne soit pas répertorié sur la liste complémentaire des bâtis remarquables établi cette année par la ville de Capbreton (seul le bâtiment de la parcelle BS64, anciens bains chauds de Capbreton, a été ajouté à cette liste complémentaire), pas plus qu'il ne l'est sur la liste initiale. Par ailleurs, ce bâtiment fait l'objet d'un projet de promotion immobilière, qui prévoit la démolition du bâtiment, projet dont le permis est actuellement en cours d'instruction par les services de Macs.</i></p> <p><i>Nous demandons que Macs donne une réponse défavorable à ce projet de promotion immobilière, c'est-à-dire une réponse en cohérence avec la protection du patrimoine prévue sur cette parcelle par Macs elle-même (bâti « A identifier comme remarquable ».).</i> »</p> <p>Pièces jointes en annexe:</p>

		<p>A. Fiche Macs BS63 "A identifier comme remarquable" - Anciennes glacières B. Photos passé et présent du bâti de la parcelle BS63 : anciennes glacières C. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale (non remis en annexe) D. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire (non remis en annexe)</p> <p>Réponse MACS : La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparaît que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</p> <p>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</p>
14	R-MACS 1 = Web 115 - Collectif Gaillou-Bouèbe	<p>Ce collectif des quartiers du Gaillou et de Bouhèbe a déposé sur le registre à la MACS un courrier de 2 pages et un dossier de 76 pages avec un inventaire du patrimoine arboré pour une mise en place d'une protection des arbres. Ce collectif relève notamment : <i>« que des parcelles entières sur la zone de loisirs du Gaillou, requalifiées en « zones urbaines» car elles seraient artificialisées, ne le sont pas ou peu, et surtout pas au point de motiver systématiquement, le classement global de toute la parcelle. Pour exemple, le terrain de pétanque n'est pas bitumé, il s'agit d'un aménagement sous forme de gravillons où la végétation sort de terre et où l'eau de pluie peut s'infiltrer comme illustré sur la photo ci-dessous. Peut-on donc justifier une « zone urbaine» tout en tenant compte du système racinaire de la forêt environnante, qui court sous cet espace?... Il en est de même pour les parcelles du mini-golf et du quad qui ne contiennent que des «habitats légers »</i> Voir dossier complet en annexe.</p> <p>Réponse MACS : Les éléments de contribution relatés ici concernent l'instauration de régimes de protection d'espaces naturels et boisés sur différents secteurs de la commune de Capbreton.</p> <p>Il est trop prématuré pour connaître l'impact du projet de campus sur les espaces verts cependant les constructions/aménagements souhaités n'ont pas vocation à faire perdre le caractère boisé des parcelles.</p> <p>La commune sera vigilante sur la conservation des boisements existants situés sur l'arrière du terrain pétanque.</p> <p>Le projet de la future gendarmerie sur la parcelle des arènes va permettre la conservation des boisements existants. L'implantation du futur bâtiment se fera sur l'emprise des arènes.</p>

15	R-JOS 2- Mr et Mme Dazet, Mr Ribaut, Mr Garriguet = web 219 registre	<p>Ces 4 personnes sont venues à la 8^{ème} permanence pour remettre un dossier en complément de la demande de Mme Claire Raoul (web91) pour reclasser les parcelles en R+1 avec 30% d'emprise au sol comme c'était en 2017 pour les parcelles BS51, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 et 67.</p> <p>Ils évoquent également la destruction d'un bâti remarquable sur la parcelle BS63 pour un projet immobilier.</p> <p>Ils demandent une justification de ces changements.</p> <p>Voir détail dossier complet en annexe 22 pages (web 219)</p> <p>Réponse MACS : Cf. Réponses observations 90 et 114</p>
16	R-JOS5- Navarret = web 224 registre	<p>Mr Navarret est venu à la 8^{ème} permanence, pour sa parcelle BS 19 au 45 avenue Georges Pompidou et demande de pouvoir raser la maison et construire une résidence de 6 appartements R+3 comme les immeubles voisins contigu. Le service urbanisme lui a déjà répondu que c'était en zone submersible. Ce pétitionnaire indique que les maisons voisines de plein pied sont habitées et aimerait avoir des justifications de « <i>cette incohérence</i> ». « <i>Si l'opération était autorisée nombre de promoteurs seraient candidats pour réaliser l'opération ce qui donnera du travail aux entreprises et générera beaucoup de TVA pour l'Etat français. On ne demande qu'à réaliser une opération immobilière au même titre que certains voisins</i> ».</p> <p>Réponse MACS : La parcelle est effectivement concernée par la zone rouge Rsr du PPRL Bourret-Boudigau. Ce dernier implique que ce secteur est soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge.</p> <p>Ce zonage au titre du PPRL implique un certain nombre de règles pour les projets admis sur ces secteurs parmi lesquels le conditionnement de la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas induire de création de logement supplémentaire.</p> <p>Le projet tel que présenté dans cette observation semble donc effectivement incompatible avec les règles du PPRL.</p> <p>La modification n°4 du PLUi n'a pas la vocation ni la portée de modifier les règles du PPRL.</p>
17	Web 145 - SYDEC Guillaume Cros	<p>Le SYDEC informe d'une erreur matérielle de classement de la parcelle AH 294 classée en zone de mixité de fonctions sommaires et demande un zonage en équipement d'intérêt collectif et service public.</p> <p>Réponse MACS : La demande peut être acceptée, car l'activité présente sur le site est compatible avec le zonage envisagé. Le classement de ce secteur en "vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics" apparaît en effet plus adapté à la réalité du site.</p>
18	Web 183- Anonyme	<p>Ce pétitionnaire parcelle BS50 demande que cette partie de l'allée du Boudigau redevienne une zone à 30% d'emprise au sol avec hauteur de construction de 1 étage maximum.</p> <p>« <i>Nous venons d'apprendre par des voisins qu'il y avait une enquête publique en cours. Nous n'étions pas informés de cela . Nous avons donc appris avec surprise que notre zone était la seule parmi cette immense superficie (voir parcelle annexe) à</i></p>

		<p><i>avoir été de façon arbitraire (par l'influence de qui?) placée sur le PLUI , zone avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de construction de 10 mètres.</i></p> <p><i>Nous voulons savoir quelles ont été les motivations précises d'une telle décision, à part nous faire penser que nos élus ont bien cédé depuis plusieurs années maintenant aux lobbies des promoteurs immobiliers (Le projet de construction de plusieurs immeubles dans cette zone est dans les tuyaux, dont un projet imminent en cours , sans concertation préalable des riverains) . Le prétexte de création de 3 ou 4 logements sociaux de plus à Capbreton n'est pas entendable et ne justifie pas à lui seul une telle différence de traitement dans cette zone pavillonnaire .</i></p> <p><i>... De notre côté nous sommes force de propositions et nous tenons à la disposition des élus pour envisager des alternatives grâce à des projets respectueux des personnes et de l'environnement (si tant est que les élus daignent enfin nous concerter) ».</i></p> <p>Réponse MACS : L'enquête publique a été menée conformément aux modalités habituelles de publicité et de communication.</p> <p>Pour les autres éléments, cf. les observations 90 et 114.</p>
19	Web 184 - Willaert Lionel	<p>Ce pétitionnaire pose 3 questions :</p> <p><i>1 - je ne retrouve pas la continuité de ce format de projet dans le reste de la documentation : ceci est-il bien pris en compte dans le projet de PLUI ?</i></p> <p><i>Carte du schéma de mobilité douce à renforcer : piétonnisation du front de mer et du front du port capbreton</i></p> <p><i>Il est indiqué que la rue du port d'Albret est destinée à devenir une zone apaisée /partagée "La voie piétonne et cyclable devient prioritaire et la voie véhicules secondaire "</i></p> <p><i>nous soutenons ce projet car déjà naturellement un grand nombre de personnes en vélo utilisent cet axe dans les deux sens alors que celui-ci est en sens unique actuellement</i></p> <p><i>2 - Maison remarquable : pouvez-vous nous confirmer le statut de la maison BT144 en maison remarquable tel que indiqué sur le document avec une étoile ?</i></p> <p><i>Notre maison lot BT 85 fait partie des maisons remarquables de Capbreton . la carte accessible dans la documentation identifie soit par couleur ou une étoile les maisons de ce type du quartier Différents lots BT144 ou BT 86 sont aussi listés dans ce groupe qui sont nos maisons voisines. Par contre lorsque l'on tire en impression le lot BT144 celui-ci a un autre statut et présente donc une incohérence de documentation</i></p> <p><i>il serait inacceptable que cette maison soit possiblement détruite à l'avenir pour l'histoire de Capbreton, son esthétique et son capital architectural qu'elle représente : elle fait face à une autre maison répertoriée comme remarquable qui est la nôtre</i></p> <p><i>3 - Végétalisation à sauvegarder et à végétaliser avec un patrimoine bâti à protéger .</i></p> <p><i>Suivant la carte annexée du quartier Rue du Port d'Albret les blocs sont mentionnés "à sauvegarder pour la végétation alors</i></p>

		<p>que des lots comme le lot BT143 ne bénéficient pas de ce même statut ce qui nous paraît totalement incohérent par rapport à l'objectif annoncé.</p> <p>Voir 3 documents complémentaires en annexe</p> <p>Réponse MACS : Le PLUi encourage effectivement le développement des mobilités douces, mais les éléments spécifiques de mise en œuvre de cette politique dépassent le cadre d'un PLUi. Ils relèvent davantage de la politique urbaine de la commune, qui pourra être abordée dans des démarches spécifiques.</p> <p>Le lot BT144 est bien identifié comme un Élément patrimonial bâti à protéger comme les autres bâtiments, au titre du règlement graphique du PLUi comme cela est déjà le cas dans le document actuellement opposable.</p> <p>Concernant la végétalisation, en application du PLUi, les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.</p>
20	Web 213 - Collectif Gaillou-Bouhèbe	<p>Ce collectif interroge sur le changement de zonage de la zone loisir et demande comment est-il possible de changer la destination de tout un quartier (environ 6 hectares) sur la base de "projets" pourtant très impactants pour l'environnement et les habitants, sans en informer la population, et demande de réaliser une aire de jeux sur cette zone.</p> <p>« En 2019, la Mairie de Capbreton, a pris la décision de faire modifier la destination de la "zone de loisirs" du Gaillou à Capbreton en "zone de mixité avec équipements publics" afin de permettre un futur projet d'urbanisation de grande ampleur.</p> <p>Tout d'abord, en lieu et place des arènes et du mini-golf, il a été prévu par la municipalité, la construction de la nouvelle gendarmerie.</p> <p>Dans un second temps, un projet de campus universitaire sur les parcelles de la pétanque, du quad, du centre équestre et du karting.</p> <p>Toutefois, tous ces projets n'ont pas été portés à la connaissance des habitants qui les contestent vivement aujourd'hui. Nous demandons donc à ce que le PLUi soit de nouveau modifié pour que la destination originelle de toutes ces parcelles soit rétablie en "zone de loisirs".</p> <p>Nous avançons les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -A l'heure actuelle, la destination de ces parcelles au PLUi ne correspond pas à la réalité. -Le projet d'implantation de la gendarmerie de Capbreton avec celle de Seignosse sur le site du mini-golf et des arènes justifiant le changement de PLUi n'est plus d'actualité car la gendarmerie de Seignosse n'a pas fusionnée avec celle de Capbreton. La surface de terrain initialement prévue pour 2 gendarmeries n'est plus nécessaire. -L'implantation sur ce secteur ne se justifie donc plus, d'autant plus qu'une solution bien moins impactante existe sur le site du Rayon vert qui accueillera bientôt des logements dont pourraient être bénéficiaires les gendarmes. Le bâtiment est juste en face de la gendarmerie actuelle permettant ainsi son maintien en cœur de ville avec une réhabilitation du bâtiment actuel appartenant déjà à l'Etat et qui pourra lui aussi être pourvu de logements. Il est tout à fait possible de réhabiliter le

		<p><i>bâtiment existant ce qui éviterait la destruction d'une zone boisée jusque là préservée et la destruction des arènes dont l'activité est reconnue au patrimoine immatériel de l'UNESCO.</i></p> <p><i>-L' argument de la ville de Capbreton prétextant l'arrêt des activités de loisirs n'est pas tout à fait exact puisque l'activité de la course landaise, celle du centre équestre, ainsi que celle du karting sont toujours en activité. Concernant le quad et le mini-golf, effectivement, les activités ont cessés mais la ville de Capbreton n'a pas souhaité ouvrir de candidatures pour permettre le renouvellement des activités ou en proposer de nouvelles sur ce qui est bien une "zone de loisirs".</i></p> <p><i>-Les habitants réclament toujours la parcelle de 6000 m2 initialement prévue sur les plans du lotissement du Gaillou pour réaliser une aire de jeux pour les enfants du quartier. La parcelle a servie à la construction d'un immeuble sans concertation avec les habitants.</i></p> <p><i>-Les habitants souhaitent que l'aire de jeux soit enfin réalisée en lieu et place du mini-golf, la parcelle étant disponible, sécurisée et végétalisée.</i></p> <p><i>-Les projets d'urbanisation compromettent gravement le patrimoine paysager et végétal de la zone soumise au risque d'inondation.</i></p> <p><i>Nous déplorons qu'une destination au PLUi puisse être modifiée sur la base de "projets" qui se sont avérés avortés ou qui se révéleraient totalement incompatibles avec les spécificités du secteur impacté.</i></p> <p><i>Cette incohérence entre la destination réelle du secteur et celle indiquée sur le PLUi, créer une erreur qu'il convient de rectifier.</i></p> <p><i>Cette situation soulève beaucoup d'interrogations.</i></p> <p><i>En pièce jointe, les parcelles concernées par le futur "projet d'aménagement du Gaillou", ainsi que 3 extraits du compte-rendu du Conseil Municipal de la ville de Capbreton (22/05/2019) qui mentionnent bien que le changement de destination des parcelles s'est fait dans le seul but de permettre l'implantation du projet de gendarmerie regroupant les brigades de Seignosse et de Capbreton.</i></p> <p><i>Or, ce projet de fusion nécessitant 2 parcelles au Gaillou n'existe plus. »</i></p> <p><i>Voir en annexe 4 documents</i></p> <p>Réponse MACS : Les observations sont bien reçues mais elles ne relèvent pas du périmètre de la modification n°4 du PLUi. À noter par ailleurs qu'une étude relative à l'implantation d'une aire de jeux sur le site du Gaillou est actuellement en cours.</p>
21	Web 259 - Durand Leymarie Jean-Sébastien	<p>Ce propriétaire de la parcelle BT56 concernée par l'OAP 1 front de mer pose des questions concernant les nouvelles règles :</p> <p>« <i>-Les projets d'extension, de surélévation relatifs à une seule unité foncière seront ils autorisés ?</i></p> <p><i>- Un projet de construction d'une annexe implantée à l'arrière de la construction principale sera-t-il également possible ?</i></p> <p><i>- Ces projets pourront-ils être refusés sur cette unité foncière au motif que cette dernière dispose d'un unique accès véhicule donnant sur le boulevard François Mitterrand ?(sur le futur projet d oap, tous les accès véhicule seront interdits depuis le boulevard). »</i></p> <p>Réponse MACS : Comme indiqué dans l'OAP les projets immobiliers devront se faire à l'ilot et non à la parcelle. Les accès véhicules du côté du front de mer (Boulevard des Cigales) sera interdit.</p>

22	Web 268 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande l'annulation de l'OAP front de mer. Il indique : <i>« Pour sa réalisation ce projet nécessitera obligatoirement un remembrement de parcelles sur lesquelles des immeubles collectifs sont déjà construits. Il paraît donc très difficile voir impossible de voir démolir des immeubles entiers pour pouvoir après les reconstruire avec des futures règles d'urbanisme beaucoup plus restrictives qu'avant. Cela entraînera donc un statut quo dans cette zone. »</i></p> <p>Réponse MACS : Les critères évoqués ici pour retenir une annulation du projet de l'OAP Front de mer paraissent insuffisants et ne peuvent être retenus dans le cadre de cette modification n°4.</p>
23	R-SVT 4 = web 280 registre Eliane Desclaux	<p>Cette pétitionnaire a écrit dans le registre papier et a laissé un courrier et documents de 23 pages avec photos. Elle subit des inondations répétées à cause des débits très importants provenant du système de collecte très ancien elle demande : <i>« pour des raisons de sécurité et de salubrité que sa propriété ne soit plus traversée par une ancienne et impactante canalisation d'évacuation d'eau publique que je considère être une bombe à retardement »</i> . Son RDC de jardin, les jardins, les caves se trouvent 20 cm à 50 cm d'eau (30 photos l'attestant) elle demande pourquoi ne pas perméabiliser les terrains, les parkings, les routes autour et dans les aménagements concernant le stade, plutôt que d'envoyer l'eau sur les terrains en contrebas chez les particuliers. Elle demande également une bonne prise en compte des servitudes de passage de ces canalisations, car des bambous sont plantés et s'infiltrent chez elle, elle a subi un préjudice avec ses derniers dégâts évalués à 10 000 €.</p> <p>Voir dossier complet 23 pages (3 courriers envoyés à la mairie 25/09/23, 07/08/24, 05/03/25, plans) et 30 photos en annexes</p> <p>Réponse MACS : Les éléments soulevés dans cette observation reflètent une situation complexe, issue de décisions antérieures à l'élaboration du PLUi (autorisations de construire, infrastructures existantes).</p> <p>Bien que ces questions relèvent d'une bonne gestion des eaux – un objectif partagé et soutenu – la procédure de modification n°4 du PLUi, en tant que document réglementaire, ne permet pas d'apporter de réponse immédiate à cette situation.</p> <p>Une étude hydraulique est en cours à l'échelle du quartier et des travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement sont programmés par la Ville.</p>
JOSSE = 3		
1	R-JOS1 - Laurent Betbeder =	<p>Ce pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander le changement de zonage des parcelles AB16, 28, 29, 30, 32 pour une mise en cohérence avec le PLUi avec les maisons d'habitations. Ces habitations se trouvent actuellement en zone d'activité alors qu'elles ont été construites en 1990.</p>

	web 218 registre	<p>Réponse MACS : Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</p> <p>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants.</p>
2	R-JOS6 Mr Marin, Mr et Mme Burosse, Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = web 225 registre	<p>Les 4 voisins de Mr Betbeder sont venus à la 8^{ème} permanence pour la même demande ci-dessus, pour les parcelles AB16, 28, 29 30, 32 pour une mise en cohérence le PLUi avec leurs maisons d'habitations. Elles se trouvent actuellement sur le périmètre d'une zone d'activité ce qui ne devrait pas être le cas. Ils demandent le rétablissement du zonage en zone d'habitations.</p> <p>Réponse MACS : Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</p> <p>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants.</p>
3	R-JOS 7 - Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = Web 285 registre	<p>Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean est venu à la 8^{ème} permanence. Il demande le changement de zonage de sa parcelle A308 située à côté de la déchetterie pour être sur un zonage lui permettant d'être classée ICPE pour son activité de revalorisation de déchets de démolition. A ce jour elle est identifiée en équipement d'intérêt collectif.</p> <p>Voir courrier 2 pages</p> <p>Réponse MACS : Afin de lever les blocages identifiés, notamment en matière de dépôt, il est proposé d'adapter la mixité et les règles d'urbanisme applicables aux parcelles A308, 421 et 422. Celles-ci seraient ainsi rattachées à la vocation d'activités économiques identifiées comme « implantation ponctuelle locale », permettant une meilleure adéquation avec les usages et les besoins du secteur.</p>

LABENNE = 2

1	Web 89 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande de revoir la hauteur des maisons sur labenne océan : « Autorisée à 8m50 !!!! De nouvelles constructions de maisons de cette hauteur gâche l'environnement , béton, coupe des arbres.... de plus étant concernée, vis à vis plongeant chez les voisins !! Cela est inadmissible »</p>  <p>Réponse MACS : Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification n°4.</p>
---	------------------	--

2	R-Lab2 = Web 110 registre - Mr Nazarewicz	<p>Ce pétitionnaire demande de repasser sa parcelle A 1921 en zone à vocation économique et de ne pas l'intégrer dans le périmètre du STECAL.</p> <p>Réponse MACS : La parcelle A1921 sera sortie du périmètre de STECAL et la parcelle demeurera dans son zonage actuel (vocation d'activités économiques dominante).</p>
---	---	---

MAGESCQ = 9

1	R-SOU- 2 Vanlede au nom de Mme Vanlede Laurie = web 106	<p>Mr Vanlede est venu à la 7^{ème} permanence et demande pour sa belle-fille Laurie Vanlede de rectifier ce qu'il qualifie d'erreur matérielle concernant le changement de destination de la grange située sur la parcelle de l'airial Balenton 4048 route de Balenton, parcelle R513 à proximité de l'A63. Il va demander le changement de destination de cette grange en logement d'une résidence principale pour une agricultrice. Il a fait faire une étude acoustique indiquant que les niveaux sonores mesurés à hauteur de la grange sont en deçà des niveaux limites critiques. La grange à réhabiliter est dans la bande sonore des 50-55 dB(A) et cela devra être pris en compte pour l'isolement acoustique du bâtiment.</p> <p>Voir dossier complet en annexe.</p> <p>Réponse MACS : Au regard de l'argumentaire apporté, le bâtiment peut être ajouté dans la liste des changements de destination. Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande.</p>
---	---	--

2	Web 113 - Denis LESBATS	<p>Ce pétitionnaire demande la réduction de l'emplacement réservé E.R. 17 (MAG 17) sur sa parcelle AB79 La mairie propose un nouveau tracé cf. plan en annexe.</p> <p>Réponse MACS : L'ajustement de l'emplacement réservé MAG17 présenté dans cette contribution, consistant en une réduction et une précision de son tracé, a été validé, celle-ci estimant que cela ne compromet pas la réalisation de la voie prévue. Cette évolution du périmètre est donc retenue et sera intégrée.</p>
3	R-MACS- 2 = web 180 Robert Carrou	<p>Ce pétitionnaire a écrit dans le registre de la MACS pour informer que sa parcelle OK193 est inondée par débordement de la nappe ainsi que les parcelles limitrophes OK 307. Il a joint des photographies attestant ces inondations cf. annexe</p> <p>Réponse MACS : À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.</p> <p>Cela étant, les problématiques soulevées sur les risques sont légitimes. Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir.</p>
4	R-JOS11- Mr Abi Saad = web 229 registre	<p>Mr Abi Saad est venu à la 8^{ème} permanence pour demander le changement de zonage de ses 2 parcelles AD04 et BI12 en zone agricole pour son activité comme c'était le cas en 2019.</p> <p>Réponse MACS : Le cadre d'une modification de droit commun ne permet pas de réduire l'emprise d'une zone agricole, cette évolution relevant d'une révision au sens du Code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, si l'objectif de la demande est de permettre la réalisation de bâtiments agricoles, il est utile de rappeler que, conformément au règlement du PLUi, la zone N autorise :</p> <p>« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</p> <p>Ainsi, la réglementation actuelle n'empêche pas la mise en œuvre de projets agricoles sur les secteurs concernés. La pertinence d'un éventuel reclassement de la zone N en zone A pourra, le cas échéant, être débattue dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus adaptée pour ce type d'évolution.</p>
5	R-MACS 6 Mr Cazenave = web 275 registre	<p>Mr Cazenave est venu à la 9^{ème} permanence. Suite à plusieurs RDV en mairie pour le dépôt d'un permis d'aménager lotissement les jardins de la pignada impasse de Castillon, il a fait une étude environnementale qui donne 2 zones humides identifiées mais pas la totalité (cf. plan en annexe). Il aimerait voir l'étude justifiant la totalité de l'emprise par cette zone humide. Son projet d'aménagement doit être cohérent avec les espaces naturels environnants sans se retrouver avec des</p>

		<p>lots trop petits incohérents avec l'esprit de vivre à Magescq. Il demande les coordonnées de la personne pour échanger sur son projet.</p> <p>Réponse MACS : La zone humide mentionnée a été délimitée sur la base des données disponibles lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>L'étude complémentaire réalisée permet d'affiner cette délimitation en apportant des précisions sur le périmètre concerné. Le secteur ainsi affiné, plus finement défini et plus pertinent pour la protection de la zone humide, sera intégré.</p>
6	<p>Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre</p>	<p>M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification :</p> <p>« Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels :</p> <p>1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m²</p> <p>2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur</p> <p>3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de grandmaison-avenue de la chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ».</p> <p>Mr GONCALVES est venu à la 9^{ème} permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.</p> <p>Réponse MACS : Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.</p>
7	<p>R-MACS 8- Mr et Mme Dulout et Mme 7- Baronio = web 277 registre</p>	<p>Ces 3 personnes sont venues à la 9^{ème} permanence pour interpellier sur la construction de 4 lots sur la parcelle K131.</p> <p>« En effet ce quartier et non viabilisé, l'accès par minimum 8 voitures sera très dangereux. De plus cette zone est souvent inondée et l'artificialisation des 4 lots ne fera qu'accroître le phénomène d'inondation. Ce quartier est desservi par 1 seul chemin en cas d'incendie de la forêt l'évacuation serait impossible. Nous signalons également la dangerosité de la sortie de ce chemin dans la courbe sur la RD16. »</p> <p>Réponse MACS : La parcelle concernée semble être la K311. À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.</p> <p>Cela étant, les problématiques soulevées sur l'infiltration des eaux et l'accès à la voirie départementale sont légitimes. Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir.</p>
8	<p>R-MACS 10 – Mr Spangenberg</p>	<p>Mr Spangenberg est venu à la 9^{ème} permanence, il demande pour sa parcelle O140 un changement de destination d'une bergerie en maison d'habitation. Il fait référence à sa contribution 140 à la modification du PLUi n°3 que la commission</p>

	= web 279 registre	<p>d'enquête avait donné un avis favorable justifiant un traitement équitable. Sa parcelle a l'eau et l'électricité et lui permettrait comme ses voisins d'être habité.</p> <p>Réponse MACS : Au regard de ces éléments, il est proposé d'intégrer la parcelle D140 dans la liste des emprises pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi. Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande.</p>
9	Web 250 - LESBATS Monique	<p>Cette propriétaire de la parcelle BE n°20 indique que la pointe Nord-Ouest de cette parcelle fait partie de l'OAP n°2. Elle demande d'augmenter cette densité car elle souhaite aménager cette pointe constructible dans la continuité du lotissement venant d'être réalisé.</p> <p>Le nombre de logements estimé à 32 logements étant déjà atteint par la réalisation du lotissement, elle aimerait réaliser 4 maisons individuelles d'habitation de plus.</p> <p>Réponse MACS : Les densités seront légèrement augmentées.</p>

MESSANGES = 22

1	Web1 BRILLARD Pierre	<p>Mr Brillard demande un changement de destination et listées dans les annexes du règlement écrit pour la maison Le Lot (311 chemin du Lot), justifiant un bâtiment typique de l'architecture traditionnelle landaise, caractéristique du paysage d'autrefois. La maison le Lot fait face à de nouveaux risques d'effondrement, comme l'ont révélé les observations faites lors de l'état des lieux. Les dommages constatés nécessitent des travaux urgents et impératifs. Cette personne est également venue à la 6^{ème} permanence sans écrire sur le registre.</p> <p>Le pétitionnaire précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il va soumettre à l'avis de la CDNPS - Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, => Non, le bâtiment existe depuis plus d'un siècle et ne compromet aucunement l'activité agricole - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié => Valorisation du patrimoine local (retrouver l'histoire du lieu) - Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. => Aucune voirie n'est ajoutée au projet. La voirie et l'entrée sera la même que l'existante. - Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..) => Il n'y aura qu'un seul nouveau logement <p>Voir document complet 18 pages en annexe</p> <p>Réponse MACS :</p> <p>Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.</p>
---	----------------------------	--

2	Web 18 - Mr Lamoliate Eric	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité des parcelles AL 474 superficie de 5675 m2, AL 320 superficie 3068 m2, AL 214 superficie de 52 325 m2 et AL 215 superficie 20 425 m2</p> <p>Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</p>
3	Mail 1 = Web 27 M-Mme Durthe-Larrere = Web 35	<p>Ces pétitionnaires ont demandé par mail la classification de leurs 4 parcelles cadastrées AM178, AM658, AM659 et AM699 en terrain constructible et la démarche à suivre pour cette demande. La CC de MACS a répondu à cette personne par mail le 12/03 expliquant que cette procédure de modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et l'a invité à faire part de ses besoins auprès de la mairie concernée et de les exprimer dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, qui pourrait autoriser ce type de changement.</p> <p>Cette même requête a été redemandé via le registre dématérialisé (web35).</p> <p>Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</p>
4	R-BM-2 Mr Caldiero Philippe-Web 53 registre	<p>Mr Caldiero Philippe est venu à la 3^{ème} permanence et demande la modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais sur sa parcelle AA 125 et ainsi que pour ses 2 voisins AA 124 et AA 126. Ce corridor se trouve en bordure de forêt et empiète, selon lui, sans motif légitime ces 3 parcelles et bloque des projets d'aménagement.</p> <p>Photo et plan en annexe</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable car malfaçon cartographique : pas japonais empiétant sur bâti existant et fond de jardin non arboré et clôturé (cf photos).</p>
5	R-CAP6 – Gertieux Julien Dos Santos	<p>Ces 2 pétitionnaires du projet Nexity pour l'OAP n°2 sont venus à la 4^{ème} permanence et demandent un changement « secteur à dominante d'habitat collectif à densité moyenne » « avec le découpage mixité sociale : 65% de logements sociaux et/ou</p>

	EricNexity = web 60	<p>locatifs maîtrisés dont 30% minimum de logements sociaux locatifs ou accession sociale à la propriété – 35% minimum de logements locatifs maîtrisés ou accessions maîtrisées.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable pour le changement de densité, en cohérence avec la demande de la Mairie (observation n°80). En revanche, la notion de logements maîtrisés n'existe pas dans le Code de la construction et de l'habitation. A la demande de la Mairie l'obligation sera de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.</p>
6	C-MACS1 – Indivision SENTUC – web 36	<p>Ces pétitionnaires demandent par courrier un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle AH 201 afin de devenir une annexe d'habitation.</p> <p>Ce courrier a été envoyé à la MACS.</p> <p>Réponse MACS : Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.</p>
7	Web 45- 46 - Mme Jeanne BARRERE HOURCADE = R-ME8 = web 231	<p>Cette pétitionnaire a écrit 2 fois sur le registre dématérialisé, elle demande le changement de destination de la grange parcelle AL220 en habitation, située au 16 avenue de la Gemme, après avis pris auprès des copropriétaires. L'ensemble des habitations à cette adresse appartient à sa mère, son frère Alain BARRERE et elle-même Véronique RIGAUX BARRERE.</p> <p>Cette demande a été à nouveau faite sur le registre papier de la commune.</p> <p>Réponse MACS : Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une</p>

		matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.
8	R-ME 1 - Mora Micheline – web 74 registre	Mme Mora est venue à la 6 ^{ème} permanence et demande la constructibilité de sa parcelle AM951 classée actuellement en N. Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.
9	R-ME-2 Coureau Charles – web 75 registre	Ce pétitionnaire est venu à la 6 ^{ème} permanence et demande la constructibilité de ses parcelles AK519 et AK518 (anciennement AK452) se trouvant en dent creuse. Ces terrains sont viabilisés et la MACS et la commune de Messanges sont d'accords pour ce changement de destination. Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.
10	R-ME 3 Mme Charpentier et Mr Abbadi Kaveh – web 76 registre	Ces personnes sont venues à la 6 ^{ème} permanence pour un changement de zonage pour les parcelles AL168 AL 169 AL 171 classées en N pour devenir agricole pour une activité agricole. Réponse MACS : Un changement de zonage de N vers A nécessite une procédure de révision et non de modification du PLUI. Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à Messanges. La délivrance du permis sera soumise à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'existence d'un réservoir de

		biodiversité limite les bâtiments agricoles à 200m ² d'emprise au sol. Dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI, il est proposé que les serres démontables soient également autorisées.
11	R-ME 4 = web 77 Avocate avec Mr et Mme Lamoliate = web 54 = web 174	Mr et Mme Lamoliate sont venus accompagnée de leur avocate à la 6 ^{ème} permanence. Ils demandent la suppression de la zone humide sur leur parcelle AB 93 et sur une parcelle voisine AB 861 car selon le diagnostic réalisé par la société REALYS cette identification est obsolète, ces 2 parcelles se trouvent sur l'OPA n°2. Voir dossier complet en annexe web 54 = web 77 = web 174 (même courrier envoyé à la MACS). Cette contribution est contradictoire avec les contributions web 256 et 257 qui attestent la présence de zone humide sur cette parcelle. Réponse MACS : avis défavorable L'étude réalisée par le bureau d'études REALYS permet de compléter l'étude initiale menée par MACS au regard des 8 sondages pédologiques réalisés (aucun n'avait été réalisé par MACS). Le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUI : le secteur était marqué par des fossés très frais avec roncier dans un secteur de sources engorgé d'eau en hiver et au printemps, puis se ressuyant l'été. Au Nord Ouest, une roselière très fraîche à mésohygrophile était identifiée sous une plantation de pins maritimes. Comme préconisé par le bureau d'études REALYS, un 2 ^{ème} passage s'avère donc utile.
12	R-ME 6- Philippe de Miras – web 79 registre Domaine de la Prade	Cette personne est venue à la 6 ^{ème} permanence et demande le changement de destination des parcelles AE 233 à 243 et AH 365 à 380 de zone hébergement touristique à résidentiel. Cf. dossier complet en annexe dont un extrait de l'acte de propriété faisant déjà apparaître l'état d'usage d'habitation. Réponse MACS : Avis favorable pour modifier les mixités fonctionnelles autorisées dans cette zone Urbaine, suite à la non reconduction du bail commercial pour fin d'exploitation et aux mutations enregistrées comme local d'habitation.
13	R-ME 7 =web 80 registre	La commune est venue à la 6 ^{ème} permanence et a déposé un courrier demandant de faire évoluer l'OAP n°2 en habitat collectif densité moyenne. Réponse MACS : Avis favorable
14	Web 196 - HAMARD DANIEL	Ce pétitionnaire fait une contribution concernant le logement : « <i>La construction de. Nombreux logements envisagés me semble incohérente. Elle aura pour conséquence l'augmentation des résidences de vacances et de courts loisirs entraînant des actions spéculatives sur la ventes de terrains.</i> <i>Le calibrage des logements sociaux est à revoir il doit en harmonie avec les prévisions de développement économique de Messanges et des communes environnantes. »</i> Réponse MACS : Concernant la pression immobilière et la captation des logements pour des résidences secondaires ou de location saisonnière, la production de logement social est le seul moyen de garantir leur occupation en résidence principale. La

		<p>commune de Messanges respecte les objectifs fixés par le PLH n°2 en termes de production de logements locatifs sociaux. Suite à la modification n°4, la commune souhaite augmenter les obligations de logements sociaux à 50% (20% locatif et 30% d'accession sociale). Le PLH n°3, en cours d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations.</p>
15	Web 202 - Ange CARUSO	<p>Ce pétitionnaire fait des remarques concernant l'OAP n°2 et demande :</p> <p>« 1. Que la zone Est de l'OAP n°2 (parcelles AB 90/91/92/93), actuellement affichée comme constructible, soit définitivement déclassée en zone naturelle du fait de la présence de multiples zones humides et d'un ruisseau, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3 (https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUI/02-Rapport-presentation/Livre%203%20Evaluation%20des%20Incidences.pdf) La politique de gestion des zones humides n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la présente révision et conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité », ces mesures restent donc applicables.</p> <p>Réponse MACS : L'OAP n°2 n'a pas vocation à être totalement abandonnée ni déclassée en zone Naturelle. En revanche, les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés (et des conditions d'accès prévus), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet, des différentes demandes de modifications exprimées pour la M4.</p> <p>2. Le respect d'un tampon de 25 m, communément appliqué par MACS, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3, autour des zones humides. On démontre aisément que le respect de ce tampon conduit inéluctablement à une surface constructible de la partie Est extrêmement réduite, voire nulle selon les parcelles, ne permettant en conséquence aucune construction. Cela rejoint le premier point. Ces 2 points répondent ainsi à l'exigence de réduction de l'emprise du bâti au sol dans les Plans Locaux d'Urbanisme.</p> <p>Réponse MACS : L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques.</p>

		<p>3. <i>Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP n°2 avant tout nouvel aménagement</i></p> <p>Les études d'impacts sont réalisées en phase projet par les aménageurs, pas par une collectivité en phase planification, au regard de la définition précise du projet qu'elles nécessitent. Les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés et des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale),.</p> <p>4. <i>Que les choix décidés lors des précédentes versions du PLUi soient respectés. Il est regrettable de constater des écarts significatifs entre ce qui est décidé dans le cadre du PLUi et la réalité de terrain (exemple : disparition d'un bosquet avec des espèces végétales protégées sur l'OAP n°2 de Messanges, bosquet pourtant maintenu dans les versions 1, 2 et 3 du PLUi et étonnamment toujours affiché sur les documents de l'OAP alors qu'il a été détruit !)</i> »</p> <p>Réponse MACS : Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUi, sur la base du précédent POS.</p> <p>Cf. 2 documents complets 6 pages et 12 pages en annexe.</p>
16	Web 203 - MARC René	<p>Ce pétitionnaire fait différentes remarques qui demandent certaines réponses et justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les nouvelles constructions face à la halle sont une tâche pour le village, d'autant que certaines maisons de la route du coy ne perçoivent pas l'ensoleillement désiré.</i> - <i>La route de Messanges à Azur est très lézardée et mérite un entretien.</i> - <i>Il faut arrêter la déforestation, en 1985 la hauteur de la nappe était à 8 m aujourd'hui elle est 0,80 cm ce qui pourrait amener des inondations.</i> - <i>De nombreux chènes-lièges ont été abattus malgré l'interdiction, alors qu'il est nécessaire contre le réchauffement climatique. »</i> <p>Réponse MACS : la modification n°4 du PLUi n'a pas de prise sur des constructions déjà réalisées ni sur l'entretien de la voirie. Concernant la déforestation, le PLUi depuis son approbation en 2020 tend à diminuer le phénomène d'étalement urbain et les impacts de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette tendance va se renforcer dans les décennies à venir avec les enjeux de sobriété foncière et de prise en compte du changement climatique, conformément à la loi Climat et Résilience. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été engagée en ce sens, afin de définir une nouvelle stratégie d'aménagement durable, résilient et solidaire du territoire.</p>
17	Web 208 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait des remarques concernant la justification de densification absente et la destruction d'un milieu dunaire :</p> <p>« <i>La notice explicative du projet précise en page 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges:</i></p>

« Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux :

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

Ces objectifs ne sont nullement justifiés:

a) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 est en cours de révision , et 3 ses premiers résultats ne seront pas annoncés avant 2026. Pas de répartition de besoins concernant Messanges n'existe à ce jour.

Réponse MACS : Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

b) La population actuelle de Messanges est d'environ 1000 habitants résidant en 470 résidences principales (dans un ensemble de 1277 logements) . Son maire 4 a signé (de janvier 2018 à juin 2024) 274 autorisations de construire pour 480 nouveaux logements (ou leur extension). Dans la continuité du taux actuel de 37 % en résidences principales, il y a de quoi satisfaire largement d'éventuels besoins supplémentaires pour résider à l'année.

Réponse MACS : Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).

c) Dans son bulletin municipal public d'octobre 2022, le maire annonçait la construction de 37 logements à prix maîtrisés et 4 logements sociaux autorisés sur quatre propriétés privées. Ne suffisent ils pas pour la contribution attendue de la commune au PLH (non encore arrêté)? Des renoncements de promoteurs immobiliers justifieraient-ils cette modification du PLUi?

Réponse MACS : Les projets récents évoqués (37 logements maîtrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables.

d) La commune de Messanges ne dispose pas d'atouts et attractivité pour des créations hypothétiques d'emplois justifiant de nouveaux logements à caractère social. Le nombre d'actifs y résidant est de 372 dont 33% seulement travaillent à Messanges: ce taux est très inférieur à celui de 44% pour Soustons, Vieux-Boucau et Moliets.

		<p>Réponse MACS : Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). D'autre part, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux. D'autre part, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines.</p> <p><i>e) La vérité est que le prétendu besoin de logements sociaux si souvent invoqué par des responsables locaux de la maîtrise du foncier constructible n'est qu'une réponse à la pression de promoteurs immobiliers ...</i></p> <p>...</p> <p>Réponse MACS :ou de répondre à l'enjeu crucial de production de logements abordables dans un contexte de sobriété foncière.</p> <p><i>Protection des espèces manquante!</i></p> <p><i>Messanges dispose de dune arrières dont la dune de Moisan qui abrite des espèces d'oiseaux protégés et constitue le terrains de chasse des hirondelles qui nichent à la hitillere(restaurant dans le bourg).</i></p> <p><i>Un projet contesté prévoit la destruction de cette dune. Il est urgent de protéger cette zone des promoteurs immobiliers. Comme évoqué précédemment, le besoin en logement social n'est pas vraiment prouvé. Détruire un milieu dunaire est irresponsable. »</i></p> <p>Réponse MACS : Le PLUI ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la CAA de Bordeaux).</p>
18	Web 217 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait part des difficultés d'accès à l'information et à la concertation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les citoyens peinent à comprendre les enjeux du PLUI à l'échelle des 23 communes, notamment faute d'informations claires et localisées sur les projets propres à Messanges. - L'accumulation de données rend l'accès à l'essentiel difficile pour les habitants. - La fréquence des modifications du PLUI génère un sentiment d'insécurité quant à l'avenir de l'urbanisme local. - Il est demandé que les projets soient présentés et discutés en amont lors de réunions publiques pour une meilleure transparence et participation. <p>Réponse MACS. MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement). Le projet de PLUI, dont la complexité est certaine, est le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant les références juridiques indispensables sous peine d'annulation du PLUI, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un</p>

seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé.

Quant à une participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune.

Il précise également : « En outre les services techniques travaillant au PLUi devraient aussi avoir une vision plus précise des propriétaires des terrains concernés par les changements de destination, mais aussi le nombre d'opérations les concernant et la récurrence de celles-ci à 15 ans. Tout citoyen pourrait avoir cette information devenue publique. La pression immobilière est une chose en matière d'acheteurs mais les propriétaires fonciers ont aussi leur responsabilité.

Réponse MACS. Hors de portée de la modification n°4 du PLUi.

Un Cadre réglementaire de la modification N°4 à modifier

Nous avons constatés comme d'autres une ambiguïté très gênante dans l'exposé du projet signé par le Président de la MACS à savoir : « Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ». Cette présentation laisse place à une interprétation pouvant laisser cette extension d'urbanisme en contradiction avec le code de l'Urbanisme (Article 121-8).

Aussi nous demandons une correction de cet objectif écrit et signé en indiquant clairement par exemple : « réduire le nombre ou le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser ».

Réponse MACS. Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions.

Projets OAP 1 et 2 à MESSANGES

L'urbanisme est un sujet très sensible sur la commune de Messanges et les droits à construire sont toujours sujets à discussion.

Ces 2 projets n'ont pas été présentés par les représentants de la commune lors de l'élaboration du PLU de la Commune en 2020. Aussi nous sommes surpris de voir ces 2 AOP avancer dans leur faisabilité car plusieurs points ne sont pas présentés :

- Les terrains concernés ont des zones humides et sont proches d'un ruisseau. La continuité d'urbanisme (l'Etat de droit intègre la loi Littoral) est fortement contestée sur l'AOP 1, alors pourquoi ne pas attendre que les voies juridiques soient purgées ?*
- La question du logement social est mise en avant pour les 2 projets. Mais sauf à nous tromper, le Plan Local de l'Habitat n'est pas encore fait. La justification de ces projets sous cet angle ne paraît très orientée car les chiffres montrent bien que le besoin dans la commune n'est pas là. 480 logements ont été autorisés par le Maire de Messanges en 6 ans permettant sans*

nul doute son anticipation pour satisfaire le besoin de logement pour résidents permanents. A ce jour, Messanges ne compte que 37% de résidences principales, donc pas besoin d'ajouter du Bâti en artificialisant ainsi les sols. Le développement de Messanges ne peut être basée sur la recherche d'une fiscalité liée à l'augmentation de l'immobilier au risque d'oublier le cadre de vie des résidents locaux.

Réponse MACS : l'élaboration du 1^{er} PLU intercommunal a fait l'objet d'une concertation préalable, ainsi que de réunions publiques et d'une enquête publique.

Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. Les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif. Et les dépôts de permis de construire sont de l'initiative de porteurs de projets, sans lien avec MACS.

Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accès social à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement)

Au sud de Messanges la Commune a autorisé la suppression d'une servitude de passage située à l'ouest du courant de Moisan, reliant la route de la côte (via un centre équestre disparu depuis) à la route de la plage sud. Ce chemin utilisé par des piétons et des cyclistes avait une vraie utilité pour la mobilité des personnes. Qu'elle est la justification de cela alors que nous n'avons que découvert cela une fois la servitude fermée.

Réponse MACS : les servitudes de passage sont hors de portée de la modification n°4 du PLUI (droit privé et non droit de l'urbanisme).

Améliorer la prise en compte des risques naturels

Face au changement climatique Messanges doit aussi s'adapter et regarder son futur eu égard à son passé.

- Le sud de Messanges est originellement le bassin versant de l'ensemble de eaux allant jusqu'à Moliets suivant le schéma des étangs Landais. Il est aussi le réservoir de stockage de trop plein des eaux par remontée de la nappe phréatique ou pluie avec aussi la caractéristique des marées dans le courant de Moisan. A noter que Vieux Boucau nord avec une urbanisation très forte et malgré les fortes inondations connues récemment, bénéficie de cette protection naturelle de réservoir. Aussi il est urgent que la collectivité reprenne l'ensemble de la zone du Junca et autour jusqu'à l'ouest de la route des Lacs pour classer la zone naturelle à cet effet, supprimant ainsi les terrains classés urbanisables par la commune en 2020. Le territoire suffoque sous la pression commerciale actuellement et il n'est pas utile d'en rajouter.*

- Le nord de Messanges et spécifiquement le quartier de la Prade est une zone sensible au risque incendie. Toute urbanisation ou développement d'activité économique nous semble à proscrire sachant que les coûts d'équipements publics sont considérables vu la distance au bourg.*

Réponse MACS : Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUI a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca

		<p>avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt.</p> <p><i>De manière plus générale le développement de l'urbanisation à Messanges ces dernières années a amené un renforcement de l'habitat secondaire avec une forte propension au locatif saisonnier. La question du logement à l'année et accessible ne doit pas être dissocié du besoin réel. En effet la commune est sans activité productive avec une économie du tourisme touchant le cadre de vie des résidents à l'année. L'équilibre doit être recherché mais il ne passe pas par la création de charges fixes publiques attachées aux revenus du foncier.</i></p> <p><i>La protection des populations passe par la prise en compte des aléas climatiques passés pour éviter au maximum le renouvellement des sinistres (Inondations, Incendies) en protégeant la nature encore existante à Messanges. Nous nous devons de laisser un environnement vivable à nos successeurs »</i></p> <p>Réponse MACS : La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).</p> <p>Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. Le PLH n°3, en cours d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations.</p>
19	Web 240 – Association AME Messanges Environnement OULES Denis	<p>L'association AME Messanges Environnement demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des corrections dans les documents du projet de modification n° 4 du PLUi - la suppression de la densification projetée - la suppression ou réduction du périmètre de zones <i>Urbanisées</i> ou <i>A Urbaniser</i> <p>Dans son courrier elle indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ambiguïté dans l'objet du cadre réglementaire à lever. L'arrêté du Président du Conseil communautaire de MACS du 11 juillet 2024 prescrivant le présent projet de modification du PLUi, ainsi que la notice explicative (du dossier technique, page 9) affirment que le projet a pour objectif de « réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ». Cela signifie</i>

que certaines zones U ou AU existantes ne seront plus, ou moins, délimitées. Cela ouvrirait la voie à des extensions d'urbanisation en violation de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme et serait contraire à l'exigence de réduction de l'emprise du bâti au sol dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Nous demandons la correction de cet objectif, par exemple: « réduire le nombre ou le périmètre de zones Urbaines ou A Urbaniser ».

Réponse MACS. Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions.

- Représentations graphiques fausses et trompeuses.

La représentation graphique de l'OAP n° 2 dans la commune de Messanges figure un bosquet d'environ un hectare qui n'existe plus depuis 2021: en pages 186 de la notice explicative, comme en page 156 des « orientations d'aménagement et de programmation » du dossier technique. Cette fausse représentation de la réalité est de nature à tromper le lecteur des documents de l'enquête publique qui considérerait à tort que la densification prévue à l'Ouest est compensée par la conservation du bosquet.

Réponse MACS : Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS.

- Justification de densification absente en faisant référence à la notice explicative du projet p 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges.

Réponse MACS la justification de cette densification n'est pas à mettre en lien avec le futur PLH mais le PLH actuel, afin de développer de l'accès social à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Les projets récents évoqués (37 logements maitrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables.

Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines. Un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUI. Le but est notamment de diversifier les

	<p>activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins à engager dépassent le simple périmètre communal. De surcroît, le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). Enfin, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Réductions de zones urbaines contestées. La densification prétendument nécessaire serait cohérente et compréhensible si elle était accompagnée de propositions de réduction de l'artificialisation des sols avec le premier objectif du projet de « réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ».</i> <p><i>Cette cohérence serait assurée par la qualification en zone naturelle ou forestière de la dune protohistorique de Moïsan et re-qualification en zone agricole du Nord (et naturelle du bosquet au Sud) de l'OAP n° 1. Des associations départementales de l'environnement apprécieraient avec le préfet qui écrivait le 30 octobre 2019 dans son avis sur le projet de PLUi qui lui était soumis: « ... zones urbanisées qui ne peuvent pas connaître d'extension de l'urbanisation. Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral... la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de Laprade) ». Et aussi « ... l'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée. Or, sur la commune de Messanges, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de cette zone n'est pas en continuité avec le bourg du point de vue de la loi littoral, puisque la zone U au sud de la zone AU n'est pas urbanisée. Il y a donc rupture de l'urbanisation ».</i></p> <p>Réponse MACS. Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée au Moïsan et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la CAA de Bordeaux). Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUi. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue.</p> <p>L'Association questionne également sur la préservation de zones humides et sur l'inadaptation du processus de consultation démocratique des citoyens.</p> <p>Réponse MACS : les zones humides au sein des OAP 1 et 2 ont bien été prises compte (cf. schémas d'aménagement et plans TVB).</p> <p>Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt.</p>
--	---

		<p>Quant à la participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune.</p> <p>Cf. détail courrier 5 pages en annexe</p>
<p>20</p>	<p>Web 256 - Saint Aroman Christophe</p>	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP no2 et particulièrement les parcelles AB 90/91/92/93 et demande que ces parcelles, actuellement classées comme constructibles, soient définitivement déclassées et deviennent inconstructibles en raison de la présence de zones humides. Comme l'atteste également la contribution suivante 257. Cette contribution est contradictoire avec la contribution web 54 = 77 = 174 qui justifie avec un bureau d'étude l'absence de zone humide sur cette parcelle.</p> <p><i>« en cohérence avec le rapport de présentation du PLUI de MACS (Evaluation des incidences / P38) du 11 Juillet 2019 ainsi que des mesures prévues par le Zonage dudit rapport, à savoir, je cite:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -« Déclassement de la zone constructible de la partie Est de la zone impactée par de nombreuses zones humides - Préservation du boisement (L.151-23 CU - corridor pas japonais) - Préservation des zones humides (L151-23 CU - zone humide) » <p><i>Je demande , par ailleurs, que soit créé une zone tampon de 25M autour des zones humides précédemment identifiées, là aussi en cohérence et dans le respect du chapitre « évaluation des incidences / P38 / Préconisations» , je cite: « Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25m ».</i></p> <p>Réponse MACS : L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques.</p> <p><i>J'observe enfin que les orientations définies dans les précédentes versions du PLUI n'ont - curieusement - pas été respectées: je fais ici référence au bosquet en partie OUEST de l'OAP no2, aujourd'hui loti (travaux de 2022) bien que devant être préservé dans l'OAP en tant que zone naturelle, et pourtant toujours représenté sur tous les documents de l'OAP, introduisant de fait une vision biaisée et fautive de l'importance relative des zones naturelles préservées dans l'OAP no2.</i></p>

		<p>Réponse MACS : Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS.</p> <p><i>J'alerte enfin sur les tentatives répétées d'urbanisation de la parcelle AB93 par ses propriétaires qui viennent de se voir refuser un permis d'urbaniser le 23/01/2025 parce qu'en contradiction totale avec les orientations du PLUI; je cite ci-dessous partie des attendus du refus, consultables librement:</i></p> <p>« - projet situé dans l'OAP no2 »</p> <p>« le projet n'est pas compatible avec l'aménagement prévu à l'OAP »</p> <p>« en application de l'article F3 des dispositions générales du règlement du PLUI, l'imperméabilisation, même partielle est interdite »</p> <p>« considérant que le projet prévoit la desserte de l'opération par la parcelle AB 861, traversant une zone humide ».</p> <p><i>Je précise enfin que les propriétaires de la parcelle AB93 persistant dans leur projet d'urbanisation, au mépris de tous les attendus évoqués ci-dessus, tentent au moyen d'une étude de sols biaisée et financée...par eux mêmes, (cf contribution web 54 = 77 = 174) d'obtenir le déclassement de toute leur parcelle mais également d'une parcelle ne leur appartenant pas (celle ci appartient aux coloris du lotissement Le Bosquet) afin d'y faire passer l'accès de leur lotissement, au mépris des propriétaires, des voisins mais aussi de l'un des attendus motivant le refus de leur permis de lotir , je cite:</i></p> <p>» considérant que le projet prévoit un accès par la parcelle AB861 au nord alors que l'OAP prévoit la desserte de l'aménagement par une voie à créera sud de l'OAP, allant de la RD810 à la RD50 ».</p>
21	Web 257 - JOANNE Béatrice	<p>En lien avec la précédente contribution, la présidente de l'ASL Le Bosquet, représentant 28 copropriétaires dont plusieurs terrains jouxtent les parcelles AB92 et AB93, elle demande également le déclassement en zone naturelle de la partie Est de l'OAP2 de Messanges.</p> <p>« En effet, nous pouvons confirmer que les parcelles AB92 et AB93 comportent des zones humides, voir très humides chaque hiver, sauf cette année qui a été très peu pluvieuse (exception qui confirme la règle). A noter lors des fortes pluies de septembre 2020, la parcelle AB93, n'ayant plus d'arbres pour absorber l'eau, s'est retrouvée totalement submergée (justifiant les zones tampons de 25m) ainsi qu'une partie de la parcelle AB861 qui nous appartient et dont le terrain est en pente jusqu'à la parcelle AB93. Je tiens également à vous informer que nous sommes très sensibles à la protection des zones humides ainsi qu'à l'intégrité de notre espace vert en AB861. »</p> <p>Réponse MACS : L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation</p>

		précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. Toutefois, l'étude récente produite par le propriétaire de la parcelle AB93 nécessite d'être précisée sur les aspects floristiques (cf. ligne d'observation n°11 ci-dessus)
22	R-MES-9 = web 264 Jean Rémi Barrère	Mr Barrère a déposé dans le registre papier une contribution et laissé un courrier de 3 pages. Sa parcelle AB94 est partiellement englobée par l'OAP n°2. Selon le pétitionnaire le schéma d'aménagement ne tient pas compte d'un permis de construire qui lui a été délivrée. Il propose de céder l'emprise de la liaison douce sur son terrain, ainsi que la pointe sud (hors périmètre OAP) déjà végétalisée pour créer un espace public végétalisé. En contrepartie la partie nord de son terrain pourrait permettre de construire de l'habitat individuel. Cf. document en annexe 3 pages Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis et certificats d'urbanisme déjà délivrés (et des conditions d'accès prévues), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale), des différentes demandes de modifications exprimées pour la Modification n°4 du PLUI.
MOLIETS ET MAA = 3		
1	R-ME 5 – Mr Jourdain – web 78 registre	Mr Jourdain est venu à la 6 ^{ème} permanence il demande le retrait des pas japonais sur ses parcelles 134 et 133 au 1740 avenue des lacs . Réponse MACS : Avis défavorable, procédure de modification non adaptée pour traiter cette demande (révision). De plus, conformément à nos précédents échanges, il n'est pas envisagé de supprimer cet outil de protection des boisements existants. Au regard des nombreuses fonctionnalités que remplit la « nature en ville », le PLUI encourage, certes, la densification, tout en veillant à la qualité des aménagements et à l'inscription harmonieuse de chaque projet dans son environnement. C'est à ce titre que des tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts : *pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien. *pour qu'ils contribuent à la biodiversité du territoire et participent à la trame verte et bleue à l'échelle du quartier puis de la ville ; *en tant qu'espace de pleine terre, outil de régulation de l'imperméabilisation indispensable pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations. Ainsi, face à l'attractivité forte que connaît notre territoire, il s'agit de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité de notre environnement. C'est pourquoi, votre parcelle, recevant des boisements (pour partie) et représentant plus de 1300m ² , a fait l'objet d'une protection, tout en ménageant une solution quant à son aménagement. Vos parcelles représentant des dents creuses, l'existence d'un « pas japonais » rend possible la construction, sous condition de conserver 70% d'espace de pleine terre. Ainsi, un projet a pu être autorisé sur ces parcelles avec 4 lots d'habitations.

2	Web 146- Terre de Moliets et Maâ (Terre2M)	<p>L'association Terre2M demande :</p> <p>1- « la suppression des Emplacements Réservés MOL 11, MOL 13 et MOL12 à fort impact environnemental au bénéfice du MOL16 et de la piste cyclable existante. Il n'y a pas d'utilité à garder 2 pistes cyclables pour se rendre au même endroit.</p> <div data-bbox="963 311 1456 646" data-label="Image"> </div> <p>Réponse MACS : Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.</p> <p>2 - Terre2M demande l'élargissement du périmètre de l'OAP n°7 à tout le centre du bourg pour appliquer dans ce périmètre les mêmes prescriptions et obligations qui permettront de créer une meilleure cohérence d'architecture et de développement avec une justification Pourquoi le cœur du bourg n'est pas dans le périmètre de l'OAP n°7 centre bourg ?</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable pour élargir l'OAP n°7 car ne correspond pas à l'objectif et la vocation initiale de cette OAP : celle d'orienter le développement de cette zone urbaine moins dense , avec de larges espaces pour la renaturation, avec une gestion en sens uniques des flux de circulation et avec une fonction clairement affirmée, sociale (petite enfance, logements sociaux), médicale (maison de santé pluri-professionnelle, dentiste, vétérinaires...) et culturelle (médiathèque , maison des Jeunes ...). Sans extension du périmètre de l'OAP, une cohérence d'architecture est toutefois assurée puisque les prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale dans l'OAP sont les mêmes que celles du règlement écrit régissant l'aspect extérieur des constructions dans la zone Urbaine.</p>
---	--	--

1- La modification N°4 augmente encore de 55 le nombre de logements : 250 logements en 2020 deviennent 320 logements en 2025. Cette urbanisation n'est pas adaptée à l'assainissement des eaux usées

Les réseaux sont-ils adaptés à ces augmentations dans la mesure où nous sommes une commune littorale avec près de 83% de résidences secondaires, campings, villages vacances ... : en période estivale nous passons de 1600 personnes à 45 000/50 000 personnes ? Le nombre de Permis de Construire accordé par notre municipalité est de 264 sur 5 ans (2020 à 2024), ce qui est énorme. Une AUTO-EVALUATION pour l'assainissement est-elle un argument sérieux ? Nous avons déjà posé ces questions en mars 2023 lors de l'enquête publique de la modification n°3 du PLUI : AUCUNE REponse n'a été fournie avec des arguments objectifs. Des études type ZAE ont-elles été faites depuis 2017 ?

Terre2M demande si des travaux ont été effectués depuis 2017. L'état des réseaux d'eau potable et d'assainissement peut-il absorber un tel développement urbanistique ?

Réponse MACS : La station d'épuration d'une capacité de 18 000 EQH (contre environ 1300 habitants au dernier recensement) n'est pas sous-dimensionnée ni en hydraulique ni en biologique. Des travaux de renouvellement sont effectués périodiquement. La marge est suffisante pour l'accroissement de la population. L'été, il est toujours possible d'activer le lit bactérien de type « Sessil » qui permet d'abattre rapidement la pollution. En très haute saison, la station fonctionne sans aide du Sessil. Concernant le service d'eau potable, les volumes demandés en très haute saison sont produits sans problème par les trois forages. EMMA a effectué un forage d'essai. Le forage définitif sera installé et mis en fonctionnement au terme de la démarche administrative d'autorisation. Ce forage sera aussi destiné à sécuriser l'ensemble du territoire nord d'EMMA.

2- Terre2M attend toujours l'élaboration des fiches de prescription pour le patrimoine bâti comparables à celles élaborées par la commune de Vieux-Boucau-Les-Bains. La liste non exhaustive enregistrée à la modification n°3 du PLUI ne suffit pas et ne remplit pas les critères attendus dans un PLUi. »

Réponse MACS. La commune de Moliets a augmenté les protections patrimoniales lors de la précédente modification du PLUI, avec le concours de votre association : 40 bâtis remarquables sont actuellement identifiés et protégés. La réalisation de fiches de prescription permettrait d'apporter des précisions réglementaires aux dispositions générales en vigueur et déjà protectrices ;

- **Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction**, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine** dans la mesure où elles **valorisent**

		<p>l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Une minorité de communes a engagé ce type de démarche (5/23), avec l'appui conséquent d'un architecte conseil. Une procédure ultérieure permettra de traiter ce sujet, en fonction de l'état d'avancement de la démarche communale.</p> <p>Cf. document complet en annexe 13 pages</p>
3	<p>Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre</p>	<p>Les amis de la terre demande : « éviter la surfréquentation pont de Pichelèbe - demande suppression emplacements réservés »</p> <p>Voir dossier en annexe 3 pages</p> <p>Réponse MACS : maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.</p>
ORX = 2		
1	<p>Web 160 - ALHAITS JEAN MARIE</p>	<p>Ce pétitionnaire fait part d'une demande déjà faite à la révision du PLUi en 2023, pour changer le zonage de la parcelle D0983 en constructible afin de pouvoir réaliser avec les opérateurs sociaux un projet pour les personnes les moins favorisées.</p> <p>Courrier de demande en 2023 en annexe</p> <p>Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</p>
2	<p>Web 238 – anonyme</p>	<p>Ce pétitionnaire questionne la pertinence du règlement concernant les dispositifs à claire voie et demande de le retirer et aimerait une justification. Il indique : « Cette obligation ne me semble pas cohérente compte tenu de la possibilité de construire un mur plein. Pourquoi un tel règlement alors qu'un mur plein est accepté ? Qu'est-ce qui peut expliquer cette différence ? » Je propose donc que cette réglementation sur les dispositifs à claire voie soit retirée.</p>

		<p>Réponse MACS : AVIS DEFAVORABLE. Les clôtures participent au bien-vivre des habitants en assurant l'intimité des parcelles et des habitations. Leurs formes, hauteurs, matériaux sont réglementés dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - installées sur rue ou en limites séparatives, elles sont partagées : dès lors elles doivent faire l'objet de règles communes et applicables à tous, - vues de l'extérieur de la parcelle, elles construisent le paysage de nos rues et contribuent fortement à en donner l'ambiance <p>L'aspect des clôtures participent donc fortement à la qualité paysagère et architecturale d'une rue, d'un quartier, d'un village ou d'une ville, en particulier pour celles donnant sur l'espace public. A ce titre, les solutions à privilégier consistent à la plantation de haies, à l'installation de dispositifs semi-transparents (lisses en bois, ganivelles, claires-voies). Les murs pleins sont tolérés mais avec une longueur et une hauteur limitées sur les voies publiques (sauf dispositifs anti-bruit sur des voies très passantes). Sur limites séparatives, les murs pleins sont autorisés sans restrictions. En outre, les murs et murets correspondent à une typologie locale, traditionnelle, en particulier dans les centre bourgs.</p>
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7		
1	R-SOU – 4 Mr Michon = web 108	<p>Mr Michon Bastien est venu à la 7^{ème} permanence pour sa parcelle CB 100 (route de l'escourtelle). Mr le Maire lui a indiqué que son terrain est devenu constructible et lui a remis un plan avec un zonage « gris » (cf. plan en annexe). Sur la visionneuse ce terrain apparaît toujours en Agricole et ne présente pas de changement de zonage. Ce pétitionnaire demande la confirmation que son terrain est bien constructible et si ce n'est pas le cas, demande sa constructibilité. Cf. Plan en annexe</p> <p>Avis Favorable. Comme indiqué lors de nos échanges avec Monsieur MICHON (rendez-vous avec le service urbanisme de la commune et les services de MACS et échanges de mails) en 2023 et en 2025, cette demande sera prise en compte dans le cadre d'une future révision allégée compte tenu de la nature de la demande et sa présence au sein de la tâche urbaine selon l'OCS (non consommatrice de nouveaux espaces urbanisés). La pièce-jointe transmise avec la contribution correspond à une capture écran de la tâche urbaine selon l'OCS de la Région Nouvelle-Aquitaine, identifiant la parcelle objet de la demande comme une zone urbanisée. Cette pièce-jointe ne renvoie pas à un zonage du PLUi.</p>
2	Mail 4 = Web 98 Carrières LAFITTE Eurovia- Céline Padiol	<p>Céline PADIAL Responsable foncier environnement - Direction Matériaux Sud-Ouest de la société EUROVIA a envoyé un mail avec un dossier de 7 pages pour justifier sa demande concernant le rétablissement du zonage pour les carrières Lafitte. Cf. dossier en annexe</p> <p>Réponse MACS : Avis Favorable. La parcelle AZ0049 passera dans sa totalité en zone destinée à l'exploitation de carrière en cohérence avec les autorisations d'exploiter délivrées par arrêté préfectoral (15 juin 2001, 23 août 2004 et celle du 31 juillet 2020) permettant une exploitation, extension à l'Est et extraction des sables jusqu'en 2031.</p>
3	R-JOS4- Mr Grocq = web 223 registre	<p>Mr Grocq est venu à la 8^{ème} permanence avec Mrs Lagelonze et Mendez de la société Fonroche Energie renouvelable pour demander qu'une partie de la parcelle AI 14 ne soit plus identifiée comme réservoir de biodiversité. Pour l'activité de méthanisation, ils ont besoin de développer un second stockage à proximité de l'existant, ils ont besoin d'une surface de 6 000 m² maximum sur l'angle de la parcelle, contre le chemin.</p>

		<p>Réponse MACS : Avis favorable au regard de la jurisprudence de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 19 décembre 2024 venant préciser qu'une activité de méthanisation constitue un service d'intérêt collectif eu égard à l'objectif poursuivi de production de bio méthane à partir de la valorisation de déchets d'origine biologique et d'injection de cette énergie sur le réseau public de distribution. Cependant il est rappelé de veiller à ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. Il n'est pas donc nécessaire de modifier le plan règlementaire 3.2.8 du PLUi, en effet, le règlement écrit permet au sein des réservoirs de biodiversité : les infrastructure, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux mission du service public et n'ayant pas d'alternative (Cf. dispositions générales du règlement écrit).</p>
4	Web 157 - HUGUET CAMILLE	<p>Cette pétitionnaire habitant 213 lieudit Guilhemet demande un changement de destination d'une grange landaise existante en habitation pour y faire un gîte pour accueillir sa famille ou louer à des touristes. Cf. dossier complet 7 pages avec photos en annexe.</p> <p>Réponse MACS :Avis Favorable. Cette grange sera identifiée comme un bâti pouvant changer de destination afin de pouvoir réhabiliter de cette grange traditionnelle. Nous rappelons que l'identification de la grange dans le document d'urbanisme ne vaut pas autorisation du changement de destination du bâti. En effet, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p>
5	Web 162 - Marie Hélène Echevarria	<p>Cette propriétaire d'un terrain agricole CI56 Superficie : environ 20 000 m2 demande s'il est envisagé que cette parcelle puisse devenir une zone urbaine. Leur projet principal serait de la découper en lot pour de futures éventuelles habitations ou d'une zone commerciale. Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</p>
6	Mail 6 = Web 165 - François Navarro	<p>Ce pétitionnaire par mail fait référence à déjà 2 demandes et réitère sa demande de constructibilité de ses parcelles BO 126, 79 et 73 Cf. 2 courriers en annexe</p> <p>Réponse MACS : La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</p>
7	Web 171 - PRAT Benoît	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité d'une partie de sa parcelle n°59 en zone constructible et agrandir ainsi le hameau de maison déjà existant. Une demande a déjà été déposée en mairie. Cf. plan en annexe</p> <p>Réponse MACS : La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre demande pourra être examinées dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</p>
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9		
1	R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	<p>Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle du 4 décembre 2024.Avis favorable. A prendre en compte :</p> <p>- concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas.</p>

		<p>- concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.</p> <p>- un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089</p>
2	Web 32 Indivision Lagain/Dufau	<p>Ce pétitionnaire demande une information concernant la potentielle possibilité que ses parcelles de terres agricoles en indivision sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, deviennent constructibles. Il précise :</p> <p>« Vu les grandes orientations d'aménagement sur le territoire sur une période de 10 à 15 ans, ... un projet d'état liquidatif de la succession par voie judiciaire est en cours d'élaboration. Les parcelles cadastrées section A numéros 160,569,859,1267 ont été réunies pour former une parcelle unique cadastrée section AK numéro 10 pour une contenance de 1ha58a57ca. Les parcelles cadastrées section A numéros 468,469 et 840 ont été réunies pour former une parcelle unique cadastrée section AI numéro 42 pour une contenance de 2ha25a20ca. »</p> <p>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p>
3	Web 112 – Jean Didier Lassalle C - MACS- 8 = web 177	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses parcelles agricoles A320, A1138, B430, B437, B438.</p> <p>Cf. courrier de justification de 12 pages en annexe. Ce même courrier a également été envoyé à la MACS.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p>
4	R-MACS 3 Minard Thierry Tir sportif de la côte d'argent = Web 272 registre	<p>Mr Minard est venu à la 9^{ème} permanence responsable du centre de tir sportif de la côte d'argent. Il explique qu'hier, lundi 7 avril il a reçu un sms de la mairie lui indiquant que la mairesse allait dans le cadre de cette enquête déclasser son terrain afin qu'il ne puisse plus exercer son activité. (cf. contribution ci-dessous , R- SJM 4 -- web 263 registre). Il s'oppose au déclassement. Il a investi beaucoup d'argent pour acheter ce terrain (la mairesse était d'accord pour le développement cette activité), une demande de défrichement a été faite et il a investi dans une enquête environnementale pour avoir l'autorisation de défricher. Ce terrain de quasi 10 hectares restera « naturel » sans aucune construction ce qui va dans le sens de cette modification de PLUi, il y aura aucune construction envisagée.</p> <p>Réponse MACS : Suite à l'approbation du PLUi en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.</p>

		<p>D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.</p> <p>Quant aux études environnementales, la mairie n'est pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.</p> <p>Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus.</p> <p>Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4.</p>
5	Web 182 - Lafitte Joly	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses 2 parcelles AK37 et AK38.</p> <p>Il précise qu'elles sont libres de toute activité agricole et que les parcelles limitrophes sont déjà construites, ainsi que les parcelles en face et les réseaux (edf, eau, telecom) arrivent aussi.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</p>

6	R-SJM 2 = Web 211 registre - Lassalle Fabienne	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander la constructibilité de ses parcelles lieu dit Lafitte 605, 607 et 469. Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.
7	R- SJM3 = web 262 registre	La SCI LMBL propriétaire des parcelles 6427, 425, 430, devenue AH9 route de moucaou aujourd'hui a une activité de TP demande de changer de zonage actuellement agricole à un STECAL économique. Un courrier de 3 pages datant du 20/08/2020 avait déjà fait cette demande.. Nous entendons votre demande de création d'un STECAL à vocation économique afin de régulariser la situation de l'activité de travaux publics. La demande de modification faite en 2020 afin de classer la parcelle en zone N réservée aux activités économiques existantes a été pris en compte dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi cependant dans leur avis les services de l'état nous ont indiqué que cette demande de relevé pas d'une procédure de modification simplifiée. La prise en compte de cette demande ne pourra être étudié que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat.
8	R- SJM 4 -= web 263 registre	La commune a écrit dans le registre le 07/04/25 pour demander : « <i>Suppression de la parcelle A72 du STECAL Loisirs, remettre en zone N vu en conseil municipal questions diverses avec vote 1 abstention et 14 favorables. Ce déclassement de fait va empêcher le centre de tir sportif d'exercer son activité.</i> » Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.
9	Mail 11 = Web 249 - Mme Desvaux / Consorts LASSALLE = RMACS11=Web 283	Cette pétitionnaire demande par mail, la constructibilité de ses parcelles section A n° 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Belle-vue. Selon elle, ce classement en zone AUHf est injustifié. Elle demande également la constructibilité des parcelles N° A 1543 et 1544 lieu dit Besançon. Cette même contribution a été déposée à la dernière permanence à la MACS. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1		
1	C-MACS - 6 = Web 175 =- ETCHEVERRY Alice - Catherine et Xavier	Ces pétitionnaires ont envoyé un courrier à la MACS demandant que leurs parcelles H667, 664 et 543 deviennent constructibles. Cf. courrier en annexe Réponse MACS : Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3		

1	Web 17 - Serac/fekir	<p>Ce pétitionnaire demande la constructibilité de sa parcelle C 565.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</p>
2	R-SMH 1 = Web 62 –Leslie Lassale	<p>Cette pétitionnaire a écrit dans le registre et est venue à la 9^{ème} permanence. Elle demande une correction d'une erreur qu'elle qualifie de matérielle avec la suppression de la trame bleue sur sa parcelle AD 88 (anciennement OH 1533). Un fossé est identifié sur le plan cadastral au sud de la parcelle voisine 76, alors que selon elle, il n'y en a pas. Par contre, 2 sources arrivent sur le terrain côté sud-est passant par les parcelles 84 et 85. Cf. photos en annexe web 62. Cette personne dit avoir acheté le terrain en 2006 à la commune sans zone humide et aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable</p> <p>La trame bleue du PLUi a été identifiée à partir du réseau hydrographique cartographié par l'IGN (Institut Géographique National). Après vérification, il existe bien, selon l'IGN, un écoulement sur cette parcelle. Il se peut que ce fossé ait été comblé depuis la réalisation de ces cartes par l'IGN mais la communauté de communes n'a pas la compétence pour modifier les cartes de l'IGN ni du GEOPORTAIL.</p>
3	R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	<p>Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration.</p>
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 6		
1	R-SVT-2= web 10 Trentin Serge = web 69 registre	<p>Mr Trentin Serge est venu à la 1^{ère} permanence. Il habite sur la parcelle BK244 en face du projet de l'OAP n°4 Aspremont/ la Higue (BK149) qui sera en R+3. Cette personne demande à ce que le projet se fasse en R+2 afin de minimiser l'impact de la perte de luminosité pour sa maison.</p> <p>Cf. détail courrier qu'il a remis en permanence.</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable.</p> <p>Le dessin de cet OAP a fait l'objet d'une étude architecturale afin de veiller à la bonne intégration de ce nouveau projet au sein de la zone urbaine environnante. Les futurs bâtiments devront avoir un recul de 5m par rapport à la rue de la Higue, ce qui portera à environ 20 m la distance entre votre habitation et le futur bâtiment. Votre habitation se situe dans un écrin végétal avec un alignement dense d'arbres de haute tige, garantissant l'absence de vis-à-vis. Enfin, cette étude architecturale a fait l'objet de réunions de concertation pour expliquer les choix d'urbanisme que souhaite porter la commune : offrir des logements à proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la gare et de son hyper-centre.</p>

2	Web 29 - Villeneuve Lacout Didier	<p>HOSSEGOR</p> <p>Ce pétitionnaire demande le classement de la parcelle numéro 154 (1ha21a78ca) en zone U ou AU1 (quartier de la Bouchonnerie). Il précise que : « <i>Si la réponse est négative, je demande la levée de la réserve concernant la parcelle 153 (910m2), située rue des Barthes.</i> »</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable. Demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision. L'emplacement réservé est maintenu, en lien avec la zone 2AU existante.</p>
3	C3-SVT= Web 65 –David Lesbarreres	<p>Dans son courrier de 7 pages adressé à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse ce pétitionnaire souhaite faire 5 ajustements à l'OPA n°5</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1- modification de l'emprise - 2- modification du schéma d'aménagement - 3- cohérence des documents - 4- Modification de la hauteur - 5 - clarification de la définition du comble <p>Cf. détail en annexe.</p> <p>Réponse MACS . Avis favorable en faveur d'une meilleure cohérence entre l'OAP et le projet défini en concertation avec la Mairie : ajustement du périmètre de l'OAP, déplacement du cheminement piéton en cœur d'opération, modification des hauteurs au faîtage (sans modification du nombre de niveaux ni de la hauteur à l'égout), clarification de la définition du comble.</p> <p>Avis défavorable concernant la modification de l'espace végétalisé en cœur d'ilot en aire de stationnement. Le schéma sur l'espace végétalisé en cœur d'ilot est maintenu en l'état, sans diminution, tel que voulu dans le plan de référence. Le fait d'accorder une hauteur supplémentaire sur ces bâtiments est destiné à permettre des places de stationnement en sous-sol ou en RDC pour éviter un parking aérien et permettre de créer un espace paysager plus conséquent.</p>
4	R-SVT 3 – Mr et Mme « du B ? » née Hirigoyen – web 72 registre	<p>Ces pétitionnaires demandent à ce que leurs parcelles AS 47, 13, 14, 15 deviennent constructibles.. Avis défavorable : demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</p>
5	Web 85 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire estime que : « <i>ce PLUI n'est pas suffisamment ambitieux ni restrictif concernant les nouvelles constructions et le respect des zones naturelles.</i></p> <p><i>Le cadre de vie de nos enfants n'est pas suffisamment protégé et préservé. La superficie des zones de cultures a considérablement diminuée et rien de suffisamment ambitieux n'est entrepris pour que le territoire soit plus résilient face aux changements climatiques.</i></p>

		<p>6 Nos représentants politiques ne prennent pas leur responsabilité et répondent trop souvent favorablement aux enjeux et pressions économiques. A quand une vision plus élargie axée sur le respect du vivant et la qualité de vie ??? ». Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Plus globalement, lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans sur les communes littorales.</p>
6	C- SVT 4 = Web 104- Peixoto Frédéric SCI ALFENA	<p>Ce pétitionnaire a adressé un courrier à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse et demande la constructibilité de ses parcelles BA 221 et BA 218, comme elles l'étaient au PLU de 2018.</p> <p>Réponse MACS. Avis favorable</p> <p>Cette zone Naturelle est une malfaçon cartographique car ce classement est en contradiction avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le caractère artificialisé du site - le périmètre de la ZAE transférée à MACS en 2015, qui intègre bien la totalité de la parcelle dans une zone d'activité économique (cf. plan en annexe du mémoire en réponse)
SAUBION = 1		
1	R-SAU-1 = web 282 registre	<p>La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification."</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable.</p>
SAUBRIGUES = 0		
SAUBUSSE = 2		
1	Web 4- Gély Michaël = Web 13 - Jean Lhermitte	<p>Ces 2 pétitionnaires ont fait la même demande via le registre dématérialisé pour le reclassement de la parcelle n°246 (Section B, contenance de 18a 65) de zone agricole en zone urbaine constructible.</p> <p>Selon eux : « c'est une parcelle inadaptée à l'exploitation agricole et ils veulent réaliser un projet d'intérêt familial et social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette modification permettrait la construction d'une maison adaptée pour nos parents âgés, dont l'un est en situation de handicap. - Actuellement, ils résident à plus de 70 km, dans une maison à étage inadaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR). - Le projet vise à leur offrir une résidence principale, de plain-pied (70 à 100 m²), spécialement conçue pour répondre aux besoins PMR. - Ce rapprochement à proximité immédiate permettra de leur offrir un soutien quotidien nécessaire, tout en leur permettant

		<p><i>de conserver une autonomie sociale et financière</i> <i>Un aménagement raisonné et respectueux de l'environnement »</i> Cf. plans et photos du projet en annexe web 4</p> <p>Réponse MACS : La procédure de procédure de modification n° 4 du PLUi est non adaptée pour traiter ce changement de zonage. Comme indiqué dans notre courrier en date du 16 août 2024, ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. Nous comprenons votre situation ainsi que votre souhait de réaliser une maison adaptée pour vos parents âgés et handicapés. Aujourd'hui, en l'état actuel du PLUi, votre projet de construction d'un pavillon de 100 m² maximum n'est pas réalisable en zone Agricole. A court terme, sans attendre une évolution du PLUI, il vous est possible de réaliser une extension de votre habitation, comme le prévoit le règlement de la zone Agricole, à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% si la construction existante a une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou - 50% si la construction existante a une surface de plancher supérieure à 100 m².
2	Web 212 – ARTHUR LABORDE	<p>Mr Arthur Laborde a fait une contribution sur le registre dématérialisé et est venu à la 9ème permanence pour demander l'enlèvement de la zone humide sur ses Parcelle A813, 812, 811, 810 avec l'objectif de réaliser un projet de construction de logements touristiques sur son terrain situé à Saubusse en face des Thermes. Suite à un échange avec Mr Rey et Mme Albouze, ils ont fait des compléments d'étude.</p> <ul style="list-style-type: none"> - étude de sol initiale voir PJ étude V1 de Juillet 2024 et V2 complète de Mars 2025 - Déterminer et délimiter précisément la zone humide supposée, - Réaliser une analyse floristique des espèces présentes sur le site. <p>Les conclusions de cette expertise attestent : « aucune zone humide avérée n'existe sur cette parcelle. » Voir 5 documents dont les études en annexe</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUi, combinant investigation floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.</p>
SEIGNOSSE		
= 20 contributions/ 30 contributeurs		
1	Web2-Nilsson Anna + web 159	<p>L'architecte Nilsson Anna fait une demande de modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais pour la conservation d'un chêne liège sur le terrain du lot 07 du lotissement Les Clos Des Dunes et la construction d'une maison familiale.</p> <p>Elle précise : » <i>que dans la zone de 'corridor en pas japonais' du PLUi modification n°3 du 27 juin 2023, ce grand chêne liège n'est pas incluse.</i></p> <p><i>Elle précise que cette modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais permettra la construction d'une maison familiale et un aménagement extérieur fonctionnel et harmonieux qui s'intègrent dans son environnement naturel de qualité. »</i></p> <p>Cf. complet 8 pages en annexe.</p>

		<p>Cette même pétitionnaire a fait part le 3 avril, via sa contribution sur le registre dématérialisé web 159, d'un nouveau tracé mais n'a pas mis de pièce jointe dans le registre.</p> <p>Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec l'avis formulé par la commune de Seignosse.</p>
2	<p>Web 16 - RAILLARD Christophe</p>	<p>Ce propriétaire 320 avenue de Larrigan, demande de ne plus classer sa maison en "Elements du patrimoine à préserver" sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Aerial Landais. Il précise : « <i>les bâtiments n'ayant pas résisté en 2003 à la rénovation, nous avons dû les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les façades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2002.</i> »</p>  <p>Réponse MACS : Avis favorable. L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
3	<p>Web 20 - M et Me CHARLES Web 21 - Mr et Mme Vidal Web 28 - Martin Loïc Web 30 - Bétouin Christian et Annie Web 31 - Castaybert Jean- Marie – Web 39 DUQUESNE Jacques</p>	<p>Le conseil syndical et des propriétaires du n°7, n°10, n°16, n°31 du hameau de L'Estelles demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> -en ce qui concerne l'avenue Chambrelent , de la conserver en l'état, notamment au niveau de l'office du tourisme, avec ses 2 voies de circulation séparées par ce beau terre plein planté de pins -en ce qui concerne l'OPA N°4 (74 logements) , il est indiqué dans le dossier "compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement ", ce qui est tout à fait insuffisant. -en ce qui concerne la circulation et le stationnement, il est nécessaire de prévoir un véritable plan correspondant à la fréquentation future. La situation est déjà catastrophique en période estivale, et la création de logements R+3 et R+2 prévue ne peut qu'amplifier ce phénomène qui nuira à la sérénité à la fois des vacanciers mais aussi des propriétaires et des commerçants. Les impacts sur la tenue des marchés nous inquiètent également car l'un des charmes de Seignosse tient en leur animation et leur fréquentation. »

	Web 44 Chevreul Stéphanie Web 71 - Dieste Patrick Web 73 conseil syndical	<p>Réponse MACS : Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</p> <p>Observation WEB31 de Castaybert Jean-Marie concerne la commune de Soustons</p>
--	--	--

4	Web 22 - Lionel Camblanne	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le diagnostic des éléments de patrimoine identifiées.</p> <p><i>« Le maire de Seignosse a formulé un avis positif sur la modification n°4 du PLUi de MACS. Il demande en outre que soit intégré à cette modification une annexe portant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme. On s'étonnera que cette annexe ne mentionne nullement l'auteur du diagnostic, ni même sa qualité. Cette proposition d'annexe est totalement extravagante et fantasque. En effet, elle propose la conservation de certains bâtiments qui n'ont absolument aucun intérêt patrimonial. Le document indique des dates « supposées » de construction, mais elles s'avèrent pour partie totalement fausses. Des bâtisses sont indiquées comme construites au 19ème siècle alors qu'elle date de la seconde moitié du 20ème. Ce document est totalement faux. Il propose la conservation de bâtiments qui s'avèrent être des ruines qu'il faudrait raser ; ou sans intérêt (exemple 25). Parce que la bâtisse est ancienne et en bois elle représente nécessairement un intérêt ? Ce rapport a été fait de manière subjective. Nous remettons en question la validité technique de cette étude. Considérant le fait qu'elle a été rajoutée et non intégrée par MACS dans les documents originels de la modification n°4, elle ne doit pas être prise en compte. Si le patrimoine historique et authentique doit bien être protégé, cela doit être réalisé au travers d'une étude précise menée par des historiens ou des conservateurs du patrimoine. Un avis des Bâtiments de France serait bienvenu. »</i></p> <p>Réponse MACS : L'auteur de ce repérage patrimonial est l'architecte conseil de la ville Mr Christophe BROICHOT (architecte DPLG). Il est important de rappeler que c'est dans le cadre du projet de modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 que la commune de Seignosse a demandé l'intégration d'un inventaire complémentaire concernant le recensement du patrimoine entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger dans le centre bourg de la commune. Ce repérage de bâti a été par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la consultation du projet de M3 par les personnes publiques et associées. Le projet de modification n°4 du PLUi est venu quant à lui annexer les fiches patrimoines attachées à ces bâtis identifiés comme remarquable. Afin de répondre à votre interrogation l'annexe patrimoine sera amendée d'un paragraphe introductif rappelant la méthode de détermination des bâtis concernées.</p>
---	---------------------------	---

<p>5</p>	<p>Web 24 - Raillard Michael</p>	<p>Ce pétitionnaire demande de ne plus classer sa maison 320 bis avenue de Larrigan en "Elements du patrimoine à préserver : « <i>sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Aerial Landais</i> ». Il précise : « <i>les bâtiments n'ayant pas résisté en 2012 à la rénovation, nous avons du les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2010.</i> »</p>  <p>Réponse MACS : L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>6</p>	<p>Web 64 - ROBERT France</p>	<p>Cette pétitionnaire exprime son mécontentement : » <i>Je trouve incompréhensible la construction de bâtiments sur le Pennon à l'emplacement de pins qui ont des dizaines d'année. De plus, comme chacun sait ils absorbent une grande quantité d'eau dans un lieu qui est inondé tous les hivers dès qu'il pleut. Construire des immeubles à 700 mètres de l'océan alors que l'on nous informe régulièrement de la hausse des océans..... Et ce n'est qu'une partie de ma colère</i> »</p> <p>Réponse MACS : le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</p>
<p>7</p>	<p>Web 68 - FAUT Patrick</p>	<p>Ce pétitionnaire souhaite ne pas dépasser R+2 et rester à hauteur des arbres dans les 2 lots OAP4 : « <i>ce qui réduira la gêne visuelle et le nombre de nouveaux appartements.</i> »</p> <p>Réponse MACS : Au regard des bâtiment situés aux alentours, la hauteur en R+3 est bien en deçà de la hauteur des logements existants.</p>
<p>8</p>	<p>Web 82 – Jean- Michel Ducouret</p>	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Mode de calcul de l'Espace en Pleine Terre terrains sous couverts boisés avec un effet de seuil à 900 m2 2- Calcul de l'Espace en Pleine Terre en fonction des types de surfaces, ne tenant pas compte de la spécificité de certains matériaux.

		<p>Il précise : « La règle de calcul de l'Espace de Pleine Terre des terrains sous couverts boisés de la commune de Seignosse introduit un seuil (900 m²) qui a pour effet que les terrains dont la surface est comprise entre 901 m² et 1350 m² disposent d'une surface restant disponible inférieure à celle d'un terrain de 900 m². Selon toute probabilité, il s'agit d'une anomalie. Il est proposé un mode de calcul reposant sur le même principe que la règle actuelle, mais introduisant une augmentation du taux d'EPT en fonction de tranches de surface des parcelles. 1 La règle proposée est la suivante : - Terrains de surface $S \leq 900$ m² : $EPT = S \times 0,55$ - Terrains de surface $S > 900$ m² : $EPT = 900 \times 0,55 + (S-900) \times 0,70$ Il en va non seulement de la logique, mais également de l'équité de traitement entre les administrés de la commune de Seignosse, dont les terrains se trouvent sous couverts boisés »</p> <p>Cf. courrier 8 pages</p> <p>Réponse MACS : La demande de reclassement évoquée ne relève pas des objectifs définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il n'est pas possible, en cours de procédure, d'élargir ou de modifier l'objet initial de la modification. Cette proposition pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, si elle s'y prête.</p>
9	Web 86 - Gérard CHARLES	<p>Ce pétitionnaire pose la question de l'affichage : « <i>je n'ai pas vu sur, les lieux, Seignosse le Penon OAP N°4, les affiches réglementaires format A2 conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2022. il existe bien un affichage réalisé par la mairie des travaux envisagés, mais pas l'affichage règlementaire. La seule affiche visible se situe à la mairie de SEIGNOSSE.</i> »</p> <p>Réponse MACS : les affiches ont été mises en place sous l'égide de la communauté de communes MACS, compétente en matière de planification des documents d'urbanisme et les emplacements de ces affiches validés par la commissaire enquêtrice (1 visible depuis la voie publique à proximité immédiate de la mairie, et une, près de l'école).</p>
10	Web 100 - THONEL D'ORGEIX ANNE	<p>Ce pétitionnaire demande une modification de règlement concernant la zone AUh :</p> <p>« <i>La commune de SEIGNOSSE m'a accordé un permis d'aménager par arrêté municipal n° PA 040 296 23 D0005 du 5 octobre 2023.</i></p> <p><i>A ce jour, le lotissement est réalisé en totalité et la collectivité ne s'est pas opposée à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux déposée le 10 décembre 2024.</i></p> <p><i>Le lotissement est composé de 8 lots répartis entre trois propriétaires.</i></p> <p><i>Ce programme s'inscrivait dans un périmètre d'aménagement plus important, zone répartie de part et d'autre d'un chemin menant au lac.</i></p> <p><i>La partie Ouest constitue l'assiette du lotissement, la partie Est a été divisée et vendue en terrains à bâtir, à ce jour, construits pour la plupart.</i></p> <p><i>Le terrain est actuellement classé en zone 1AUh dont le règlement prévoit : « Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux. »</i></p> <p><i>Cette règle était difficilement applicable pour un projet de 8 lots répartis entre trois propriétaires.</i></p> <p><i>Pour en limiter les effets, nous avons pris le parti de ne distribuer que 125 m² de surface plancher par terrain.</i></p> <p><i>Or à ce jour, de nombreux candidats acquéreurs ont abandonné leur projet eu égard à ce caractère réduit des terrains à bâtir.</i></p>

		<p><i>Je demande donc que cette règle soit modifiée pour donner à cette zone des surfaces plancher constructibles qui permettent d'implanter des villas qui correspondent plus au caractère des habitations voisines, de telle sorte que le seuil évoqué plus haut soit porté à 1520 m2 ce qui donnerait une capacité de 190 m2 de superficie de plancher par terrain issu du lotissement. »</i></p> <p>Réponse MACS : La modification n° 4 n'a pas vocation à apporter de modifications sur l'OAP n°1. Pour rappel, la modification n°4 du PLUi n'a pas modifier les seuils et quotas de logements sociaux : hors OAP, en dispositions générales, le quota a été confirmé par la modification n°4 du PLUi (1000m² de SDP ou 16 logements), la prescription a simplement été affiné avec la suppression de la mention "Locatifs" sur les types de logements sociaux afin de permettre l'accession sociale et le BRS. Il n'est pas possible de modifier/compléter l'objet de la modification du PLUI en cours de procédure. Ce point pourra être examiné à l'occasion d'une prochaine modification.</p>
11	Web 101 - Gerald Mylène	<p><i>Cette pétitionnaire interpelle sur le projet réaménagement/rénovation de la place Gentille : « Si le projet peut paraître nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains locaux commerciaux, ce projet ne prend sens que si l'implantation de commerces de produits locaux (landes - basques...) est respectée (les commerces présentant des articles non issus du territoire de proximité ne présentant aucun intérêt...). La construction de nouveaux logements est quant à elle inadéquate. Elle supprime des espaces verts qui ne seront pas remplacés à l'identique ; elle accentuerait la population en période estivale notamment, rendant la circulation auto, vélo, pied encore plus difficile.... Le slogan vaillamment affiché "Seignosse, station Nature" s'en trouverait grandement affecté !»</i></p> <p>Réponse MACS : Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</p>
12	Web 130- 131 Caprais Michel	<p>Ce pétitionnaire a fait 2 contributions concernant le projet de l'aménagement du Penon :</p> <p><i>« même si un aménagement des places Gentille et Castille est nécessaire et un nouveau projet pour l'accès à la plage est une bonne chose. Par contre il est sidérant de voir que ce projet concerne aussi la construction d'habitat collectif qui n'a pas sa place au Penon ou déjà plus de 80% des logements ne sont occupés que très peu de mois de l'année car ce sont des résidences secondaires. Il faut venir au Penon depuis les mois de novembre jusqu'en mai pour le constater. L'argument de dire que ce serait des logements pour saisonniers est fallacieux. De plus dénaturer l'Avenue Chambrelent pour ces constructions n'a aucun sens car cette avenue est un marqueur historique de notre station . Plus de béton aussi proche du littoral n'a pas sa place. « L'Avenue Chambrelent à Seignosse est une avenue historique de notre station. Elle a été conçue large , aérée ,verte et boisée par des architectes et agenceurs visionnaires à l'époque. Vouloir dénaturer cette avenue en la transformant en parkings et en lui préférant des logements collectifs est insensé . Le Penon regorge de logements inoccupés la majorité de l'année donc Stop au bétonnage intensif au profit des promoteurs et loueurs !!!! »</i></p>

		<p>Réponse MACS : le Projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</p>
13	Web 185 – Anonyme	<p>Cette pétitionnaire s'oppose à l'OAP4 :</p> <p><i>« Je suis opposée aux constructions situées à proximité des résidences les Tamaris et les Étangs qui vont défigurer le charme de l'entrée du Penon.</i></p> <p><i>Pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - constructions de la même hauteur que la résidence des Tamaris, donc plus de soleil ni possibilité de profiter des terrasses sans avoir pleine vue chez le voisins et vice versa. -Page 308 pas de restriction de commerce., donc restaurants. De mai à fin octobre nous subissons déjà les sonos à fond et les orchestres des restaurants de la place ainsi que de ceux des halles. Nous sommes obligés de vivre fenêtres fermées pour avoir une vie sociale. Lorsqu'on demande l'intervention de la police municipale soit ils ne se déplacent pas ou alors ils n'entendent rien. » <p>Réponse MACS : Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne modifie pas les dispositions relatives à l'OAP n°4, qui demeure inchangée à ce stade. Cependant, nous souhaitons souligner que l'aménagement du secteur « Cœur de Penon » fait l'objet d'une réflexion approfondie, et une concertation publique sera lancée à partir de mi-avril 2025. Cette démarche permettra aux habitants de formuler leurs remarques sur l'impact de ces aménagements, y compris sur les questions de hauteur des constructions et leur intégration dans le paysage existant. Nous comprenons parfaitement votre inquiétude concernant les nuisances potentielles des commerces, notamment en ce qui concerne le bruit des restaurants et autres établissements. À ce sujet, il est important de rappeler que, dans la partie écrite de l'OAP, il est clairement précisé que les activités commerciales et artisanales doivent respecter des critères stricts afin de ne pas générer de nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles ou olfactives (voir page 308).</p>
14	Web 186 - Ghislaine Ducos= web 188 - DAZET Eliane = Web 189 – Web 192 Web 204 anonyme –	<p>Ces pétitionnaires expriment leur opposition au projet de modification de l'avenue Chambrelent et demandent qu'elle soit conservée en l'état, avec la préservation de ses arbres.</p> <p>Réponse MACS : Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</p>
15	Web 195 - Stéphane Berenguer	<p>Ce pétitionnaire comme les contributions précédentes fait part de son inquiétude concernant l'OPA n°4 :</p> <p><i>« L'avenue Chambrelent à Seignosse Océan fait partie intégrante du patrimoine et du cadre de vie seignossais, elle doit absolument être protégée et conservée dans sa configuration actuelle avec de larges double voies de circulation, pour la préserver d'aménagements et de constructions qui la défigureraient.</i></p>

		<p><i>Ses larges voies de circulation, son allée centrale boisée, et ses bordures elles aussi arborées sur des nombreuses portions, font sa spécificité historique et doivent être protégées pour empêcher que des immeubles ou des parkings n'en défigurent une partie, comme le laisse notamment craindre l'OAP n°4.</i></p> <p><i>L'allée centrale de l'avenue Chambrelent entre les Bourdaines et son extrémité au Penon, et tous ses arbres, devraient être classés sous la plus haute protection possible pour un espace boisé, ce que je demande, en effet il est étonnant de constater sur les cartes du PLUi qu'elle ne semble bénéficier d'aucune protection contraignante contrairement à d'autres zones "Couvert boisé à préserver" ou "Espaces Boisés classés" à proximité de l'OAP N°4. Il est important de protéger de la même manière les portions arborées bordant cette grande et large avenue, notamment sur le secteur du Penon.</i></p> <p><i>Vouloir construire des nouveaux immeubles à la place d'une partie de l'avenue Chambrelent, en sacrifiant des arbres, est une aberration quand on voit le niveau d'occupation des logements actuels du Penon la plupart de l'année et les conséquences désastreuses d'un bétonnage intensif sur les écoulements d'eau, a fortiori dans une zone déjà en partie inondée lors de fortes pluies (route fermée au niveau de l'office de tourisme). Cette idée ne sert que la spéculation immobilière et l'intérêt des promoteurs et investisseurs. J'espère que MACS, qui prônait il y a peu de temps la sobriété foncière sur son territoire, s'oppose aux nouveaux immeubles prévus au Penon par la mairie de Seignosse. »</i></p> <p>Réponse MACS :</p> <p>Nous comprenons vos préoccupations et vos demandes de renforcement des protections autour de l'avenue Chambrelent. Il est certain que cette avenue fait partie intégrante du paysage Seignossais et qu'elle mérite une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagements futurs. Nous comprenons vos inquiétudes quant à la possible transformation de cet espace par de nouvelles constructions. L'aménagement du « Cœur de Penon » fait actuellement l'objet d'une réflexion plus large qui donnera lieu à une concertation publique prévue à partir de mi-avril 2025. Cette concertation sera l'occasion pour les habitants, les usagers et toutes les parties prenantes de s'exprimer sur le projet et de formuler leurs observations. Les préoccupations concernant la préservation du cadre de vie, des espaces boisés et la gestion de l'urbanisation seront pleinement prises en compte au cours de cette démarche. Nous vous invitons donc à participer à cette concertation pour exprimer plus en détail vos préoccupations sur ce projet d'aménagement. Toutes les contributions seront étudiées avec attention dans le cadre de la réflexion collective sur le développement futur de ce secteur.</p> <p>Nous tenons à vous assurer que la communauté de communes et la municipalité de Seignosse sont engagées dans une politique de sobriété foncière, et nous nous efforçons de garantir que les projets d'aménagement respectent à la fois les besoins des habitants et l'intégrité de notre environnement naturel.</p>
16	Web 220 - DUBROCA Sylvie	<p>Cette pétitionnaire demande que le lotissement dit « le bourg », soumis à un Cahier des Charges, soit intégré dans le tissu périphérique du Centre Bourg Degré 2.5. Elle ne souhaite pas densifier davantage ce périmètre, selon la pétitionnaire les surfaces des terrains sont inférieures à 900 m² et les immeubles d'habitations étant placés quasiment au centre, diviser les parcelles n'est pas réalisable techniquement (interdit par ailleurs dans le cahier des charges).</p> <p>Voir détails dans courrier de 3 pages annexés d'un dossier de 76 pages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pièce 1 : Extrait création lotissement avec liste des parcelles - Pièce 2 : Document graphique 3.2.2 avec zonage du lotissement

		<ul style="list-style-type: none"> - Pièce 3 : Cahier des charges du lotissement « Bourg » Tranche 1 - Pièce 4 : Modification du COS demandée par la mairie en 1976 - Pièce 5 : Plan de masse anonymisé (Acheteurs rayés) - Pièce 6 : Annexe 1 : Modification PLUi M4 sollicitées par la Mairie de Seignosse - Pièce 7 : Document graphique 3.2.5 avec zonage du lotissement <p>Réponse MACS : Le choix du degré architectural a été le fruit d'une réflexion menée par la collectivité, dans une démarche visant à garantir une qualité urbaine et paysagère optimale pour le développement de notre territoire. En collaboration avec l'architecte-conseil de la commune, des règles d'aspect extérieur ont été établies pour assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat. Cette approche a été formalisée lors de la modification n°3 du PLUi en 2023, qui a entériné ce zonage et de nouvelles règles d'emprise au sol. votre question sur l'emprise au sol applicable aux parcelles du lotissement, la zone d'emprise de 50% a été définie comme une transition harmonieuse entre la zone centrale plus dense et les quartiers pavillonnaires afin de créer un espace tampon permettant de gérer cette densification de façon progressive. L'idée était plutôt non pas de diviser les parcelles mais aller dans le sens d'un remembrement parcellaire destiné à permettre la construction de biens avec une occupation de sol plus cohérente. La modification de l'emprise au sol du secteur bourg n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°4. Le cahier des charges est un document de droit privé qui ne s'impose pas à la réglementation de droit public de l'urbanisme.</p>
17	Web 222 - anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP4 : <i>« Faut-il détester le Penon pour vouloir construire près de l'office de tourisme des immeubles qui vont gâcher la vue que l'on a en arrivant dans la station et enlever l'harmonie que les architectes ont imaginée à sa construction. Pourquoi détruire une partie de la superbe avenue Chambrérent ? Il est certain qu'il y a des choses à faire, comme par exemple aménager le pont marchand en logements saisonniers ou construire une large passerelle qui enjambrerait l'avenue de la grande plage en partant de la place de Castille vers la plage ou interdire les terrasses couvertes et les rajouts qui dénaturent la place de Castille. La construction des bâtiments va engendrer de nouvelles nuisances qui sont déjà nombreuses, car si commerce il y a, il est facile d'imaginer que dans peu de temps ces commerces seront comme beaucoup d'autres transformés en bars ou restaurants. Que dire aussi comme il est précisé dans l'OAP4 d'une place de stationnement par logement ; si un logement possède 2 véhicules, ou ira t-il stationner ? Il y a au Penon de nombreuses surfaces qui permettraient de construire harmonieusement des logements alors pourquoi punir les habitants des Tamaris et des Etangs dont la vue va être gâchée par des bâtiments . »</i></p> <p>Réponse MACS : Nous entendons vos préoccupations, notamment en ce qui concerne l'impact visuel des futures constructions et leur compatibilité avec l'harmonie actuelle du secteur. Il est important de préciser que le projet de modification n°4 du PLUi ne concerne pas directement l'OAP n°4 et ne prévoit pas d'aménagements susceptibles de dénaturer l'avenue Chambrérent ou les vues depuis l'office de tourisme. Nous sommes pleinement conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de cette avenue, et les aménagements futurs seront guidés par un souci de préservation de l'intégrité de ce cadre. L'aménagement</p>

		du « Cœur de Penon », fait l'objet d'une concertation publique qui débutera à partir de mi-avril 2025. À cette occasion, les habitants, les usagers et les parties prenantes seront invités à partager leurs remarques et propositions concernant le projet. Cette concertation permettra d'identifier les attentes et préoccupations des habitants, notamment en matière d'impact visuel, de nuisances potentielles, et de qualité de vie.
18	R-SEI -1 = web 7 registre	<p>Un courrier a été déposé en mairie ouvert par la commissaire enquêtrice à la 2^{ème} permanence et inclut dans le registre. Ces pétitionnaires demandent le déplacement du tracé du corridor de pas japonais sur leurs parcelles AA243 et AA 244. Cette demande avait été prise en compte par la MACS et dans son mémoire en réponse p 22 a indiqué qu'elle le prenait en compte.</p> <p>Réponse MACS : A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec la demande formulée dans l'avis de la commune.</p>
19	R-SEI-2 = Web 230	<p>L'association Seignosse Océan a déposé un courrier de 2 pages dans le registre papier. Elle signale une incohérence sur le périmètre de l'OAP n°4, elle souhaiterait inclure « l'escargot » et les 2 bandes construites de part et d'autre de la place Gentille .</p> <p>Elle demande également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le document graphique planche 3.2.2, le reclassement de l'escargot en zone équipement d'intérêt collectif . - un éclaircissement sur l'intention de la commune de l'aménagement de la zone derrière l'office du tourisme en zone de mixité renforcée - De veiller au maintien de la capacité de trafic de l'avenue Chambrelent <p>Cf. courrier en annexe</p> <p>Réponse MACS :</p> <p>Le périmètre de l'OAP n°4 n'a pas été modifié dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Les bâtiments dont il est question dans le courrier n'ont pas été soustraits d'un quelconque périmètre préexistant. L'OAP n°4 a été modifié à l'occasion de la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023. Concernant la parcelle à l'arrière de l'Office du tourisme, votre interrogation est cohérente, en effet la pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. La commune tient à rappeler qu'il n'y a pas de projet spécifique prévu sur cette parcelle. Le foncier situé à l'arrière de l'office de tourisme est soumis au classement en zone urbaine à vocation de mixité des fonctions renforcées depuis l'approbation du PLUi en 2020, le zonage n'a jamais été modifié depuis 2020. La pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.</p>
20	R-MACS-12 = web 265 = web 284 registre	<p>Alexis Baquerin est venu à la 9^{ème} permanence pour demander le classement des parcelles B40 et B41 en Nt2, situées sur l'emprise du camping des 2 étangs. Ces parcelles ont été classées en zone N alors que le reste des parcelles du camping sont en zone Nt2 (zone naturelle touristique). Il invoque une erreur matérielle.</p> <p>Cf. dossier complet en annexe de son avocat 14 pages (web 265)</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de réduire une protection écologique sur une parcelle. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.</p>

		<p>En ce qui concerne la modification du zonage des parcelles 40 et 41, ces parcelles ne peuvent être considérées comme relevant d'une erreur matérielle. En effet, il ne s'agit ni d'une malfaçon rédactionnelle ni d'une incohérence cartographique qui créerait une contradiction évidente avec les orientations fixées par la commune et la communauté de communes lors de l'élaboration du PLUi, telles qu'elles sont détaillées dans le rapport de présentation, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Pour rappel, le zonage du PLUi s'est adossé au zonage du PLU de Seignosse approuvé en 2005. Les parcelles objet de la demande ont toujours eu une classification N (différente de celle du camping). Si l'on remonte encore au-delà, dans le POS de 1989-2005, le zonage était également différend (zone I ND tandis que le camping était en III ND). Cela fait donc plus de 36 ans que le zonage est inchangé, et il n'a pas fait l'objet d'une quelconque intention de modification dans le projet de modification n°4 du PLUi.</p>
SOORTS HOSSEGOR		
23 contributions/40 contributeurs		
1	R5-CAP-5-Bretelle Teddy, Lacrox Jérôme, Roumat Olivier = web 59 registre	<p>Ces 3 hôteliers sont venus à la 4^{ème} permanence et demandent de rajouter une phrase dans le règlement écrit p 148 partie stationnement « <i>le changement de destination d'un hôtel en habitation n'est pas considérée comme une construction nouvelle</i> ». Ils précisent que cette phrase devra être écrite avant la dernière phrase du paragraphe.</p> <p>Réponse MACS. Avis favorable.</p> <p>Suite au décret du 31/01/2020 (qui est intégré à cette modification n°4 du PLUi et qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme), la destination « hébergement hôtelier et touristique » est dissociée en 2 sous-destinations ; les hôtels et les autres hébergements touristiques (résidence de tourisme, village de vacances, etc.). Le PLU(i) peut ainsi prévoir des règles différenciées pour ces 2 sous-destinations, notamment en matière de stationnement. C'est ce que la commune de Soorts Hossegor a souhaité mobiliser dans le projet de modification n°4 du PLUi, afin de réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation. En effet, le règlement imposait 4 places de stationnement en souterrain pour du logement (2 places par logement + 2 places visiteurs par logement). L'objectif est d'assouplir cette disposition pour accompagner la mutation des hôtels, avec une règle reprenant la règle générale en matière de stationnement : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements.</p> <p>Par souci de clarté, à la demande du public, cette règle particulière sera positionnée en début de paragraphe, avant d'aborder les autres types de changements de destination et les extensions.</p>
2	R-CAP7 Mr Brossard = web 61 registre = web 255 + Web 242	<p>Mr Brossard est venu à la 4^{ème} permanence. Il demande la suppression de son emplacement réservé sur sa parcelle AB204, attestant d'une non justification de cet emplacement.</p> <p>Le commissaire enquêteur au PLUi 2020 avait déjà demandé une justification de cet emplacement</p> <p>Selon le pétitionnaire : « <i>Cet emplacement réservé n'est utilisé que comme un outil de rétention et non pas comme un outil d'aménagement public et de grand chantier ... les 2 grands chantiers ont tourné autour de notre maison ... De plus le PC obtenu en 2018 vide de sens totalement les effets juridiques de l'ER, puisqu'une construction est en cours. ... Après 10 ans , le stationnement a été reconfiguré en 2016 et 2023 et les documents d'orientation préconisent le retrait de stationnement vers l'intérieur des terres, ce qui également est indiqué dans le projet des landais 2023</i> ».</p>

		<p>Cette même demande a été déposée sur le registre dématérialisée (web 255) voir courrier en annexe 2 pages qui retrace l'historique et l'incohérence, il indique : <i>Tous ces actes sont définitivement opposables et incompatibles avec l'emplacement réservé. La commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, ne saurait à la fois garder un intérêt sur cette parcelle et signer toutes les autorisations pour sa rénovation.</i> «</p> <p>Dans sa contribution via le registre dématérialisé (web 242) il conteste également le classement de sa parcelle dans le PPRL comme zone "aléa fort" et demande la rectification de ce zonage. Il demande de retracer l'origine de la modification entre les documents sources du BRGM et les éléments graphiques du règlement. Cf. dossier complet 12 pages (web 242)</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable</p> <ul style="list-style-type: none">- Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI.- Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification.
3	Web 33 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire propose la fermeture à la circulation de l'Avenue des hippocampes avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit : « <i>La mise en place d'une borne ou 2 bornes escamotables comme celle déjà présente à l'impasse de la Digue Nord afin de limiter la circulation des voitures sur le bord de mer et également les stationnements. La borne pourrait être positionnée après l'accès au parking de l'Hotel de la plage au niveau du 77 avenue des hippocampes afin de garantir l'accès au parking pour les clients de l'Hotel de la plage. L'avenue des hippocampes serait donc préservée aux riverains et aux cycles garantissant une plus grande tranquillité des lieux. Démarche éco-responsable et à l'écoute des administrés de la commune assurant la protection de l'îlot Gomez</i> »</p>  <p>Réponse MACS : avis défavorable. Les aménagements urbains sont hors de portée de la modification n°4 du PLUI.</p>

4	C- MACS 2 - Dunoguez Alain = Web 37 = R-LAB1 = web 67 registre	<p>Ce pétitionnaire a écrit un courrier à MACS, il demande si pourrait être envisagé dans le cadre de cette enquête publique un changement de zonage en constructible de sa parcelle AS 75 lieu-dit champs Angresse. Mr Dunoguez est venu à la 5^{ème} permanence pour réitérer cette demande en précisant qu’il aimerait profiter du futur écoquartier qui a été présenté en janvier 2025.</p> <p>Réponse MACS . Avis défavorable : demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision.</p>
5	Mail 2 = Web 66 - l’ilot Gomez - Franck et Arthur Pagezy	<p>Ces 2 pétitionnaires font des remarques concernant l’ilot Gomez : <i>« Le plus important est que l'on applique les règles qui sont en vigueur ; donc les décisions de justice et les engagements du maire ex candidat : Il doit tout mettre en œuvre pour déconstruire le bâtiment illicite de la Maison Blanche bâtiment qui dénature cette ensemble classé . Ceci en cohérence avec l'avis émis par L'ABF et du Conseil Municipal de l'époque qui quand on l'avait sollicité (1992) pour un projet de modification de notre façade est 19 impasse de la Digue Nord s'y était opposé; arguant que cela modifiait l'unité et la perspective d'ensemble des façades Est voulu par les frères Gomez . Il va sans dire que nous nous prévaudrons de cette avis si nécessaire.</i></p> <p>Réponse MACS : Avis favorable.</p> <p>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</p> <p><i>Ainsi une fois cela réalisé (la dé-construction du bâtiment illicite) il convient d'éviter dans le futur au maximum la densification de l'espace l'arrière des bâtiments principaux de l'ilot Gomez. Ce afin d'en conserver les quelque espaces vert et l'alignement qui est achitecturellement remarquable. Préservant ainsi et la lumière qui éclaire l'arrière de ces bâtiments « classés », son style architectural et sa qualité de vie. En appui a notre position,comme évoqué précédemment, en son temps l'architecte des Bâtiments de France nous avait interdit de modifier (modification légères...) la façade est de notre villa. Que ces restrictions perdurent nous convient . Cela permettra de conserver le style d'aménagement voulu par les frères Gomez ; il serai incohérent de figer les façades ouest sans conserver l'esprit de l'alignement des faces est ; cela reviendrait a transformer cette zone en un décor de théâtre ... Ainsi aucune extension des bâtiments existant ne doit être autorisée afin d'éviter de transformer cette zone en trou noir étouffé par une densité du bâti non voulu a l'origine par les Architectes. Ainsi de même aucune élévation des bâtiments existant ne doit être possible. »</i></p> <p>Réponse MACS : Avis favorable.</p> <p>Le secteur à plan masse, élaboré en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, vise à clarifier les possibilités de construction, très limitées, et d’aménagement en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable. L’objectif est de préserver le caractère relativement cohérent de l’ilot GOMEZ. Il est composé, sur le front de mer, d’un ensemble bâti remarquable dessiné par les architectes Gomez, et sur la frange arrière de bâtiments annexes assez hétérogènes. Sur le</p>

		<p>front de mer, les bâtiments sont composés d'habitations, sur la rue des Landais et la place des Basques des commerces sont implantés en rez-de-chaussée. Ils sont protégés au titre du SPR. A l'arrière de l'îlot, les annexes sont en partie des annexes des commerces, en partie des annexes des habitations. Les objectifs sont donc de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualifier le cœur d'îlot, qui est très minéral, en tenant compte des différents impératifs liés au dérèglement climatique, végétaliser pour faire un îlot de fraîcheur permettant l'infiltration des eaux pluviales, - maîtriser l'évolution du bâti sur sa frange arrière, sans dénaturer le caractère actuel et en tenant compte des contraintes fonctionnelles commerciales de ces annexes.
<p>6</p>	<p>Mail 3 = Web 81 Sepanso et Mail 10 = Web 232</p>	<p>La SEPANSO demande la suppression de l'emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune comme déjà demandé lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé».</p> <p>« Cette parcelle a été maintenue sans justification. Cette parcelle appartient à l'ancienne porte-parole bénévole de la Fédération SEPANSO Landes, Sylvie Brossard. Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spécieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé». Cette parcelle a été maintenue sans justification. La SEPANSO maintient le caractère infondé de cet emplacement réservé instauré depuis 10 ans sans aucun projet. »</p> <p>Cf. détail historique courrier en annexe (web 81)</p> <p>Pour cette même parcelle dans un 2^{ème} courriel, la Sepanso demande la modification du zonage PPRL dans la zone « aléa fort ».</p> <p>La SEPANSO s'interroge sur l'inclusion artificielle par effet d'encoche de la parcelle AB 204 dans la zone de submersion marine. Elle indique : « Cet effet d'encoche nous paraît incohérent, suspect et spécieux. »</p> <p>Cf. détail courrier en annexe 5 pages (web 232)</p> <p>A la fin de son 2° courriel la Sepanso indique : « La superposition de ces deux éléments, qui ciblent et captent très exclusivement cette parcelle à l'exception de toute autre, pourrait relever d'une coïncidence troublante. Une autre lecture consisterait à se demander si la collectivité n'a pas organisé une « camisole urbanistique » sur cette parcelle, dans une intentionnalité qui n'a rien à voir avec l'intérêt public. Grâce à l'ajustement minutieux de cet engrenage « emplacement réservé » / « inconstructibilité » sur cette parcelle située idéalement en front de mer, la collectivité s'octroie à elle-même un effet d'aubaine considérable, alors même qu'elle avait déclaré dans la presse être intéressée pour racheter la parcelle (Sud-Ouest, 25 octobre 2022). La conjonction de ces deux phénomènes pose question. »</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi. - Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification.
7	<p>Web 83- 84 - 94 = 95=120 = 96 - 121- 96 – 116 – 117 - 118 - 119 122 - 123 – 141 – 142 -143 – 144- 155 R- SH-2 = Web 178 Propriétaires îlot Gomez</p>	<p>Ces propriétaires suite à la réunion de concertation du 19 mars ont synthétisé dans un courrier leurs remarques et demandes, commune aux propriétaires de l'îlot Gomez dont Louvigny Jean-Yves et Agnès (83), Ibañez Sandra et Raphaël (84) , Maylis & Mathieu Pfiffer (web 94 = 95= 120), GIRAUDON Violaine (96) - Vandenesch Laurent (116) - Millian Benjamin (117) , DUCOUREAU Quiterie (118), SERRAIN Thierry (119) , MOULY François (122), LEROY Leo Paul (123), Boulland Philippe (141), FREGUIN Alain (142), GUILLON Isabelle (143), LE PREVOST de la MOISSONNIERE Camille (144), Klaus FUCHS (155) , Registre papier Hossegor tous les courriers signés = web 178 Voir en annexe courrier commun 3 pages</p> <p>Vandenesch Laurent (web 116) précise : « <i>point numéro 5 est à mon sens un préalable à toute autre discussion. Le PAPAG a en effet été mis en place à cause de l'édification de ce bâtiment, construit en 2019, puis jugé illégal par le TA de PAU, et non régularisable, notamment en raison du non respect des règles d'implantation et de retrait. (la demande de gel fait suite à une pétition portée par plus de 250 habitants de la commune lors de la dernière enquête publique en 2019). Le document d'urbanisme qui entrera en application, objet de la présente enquête publique, doit impérativement tenir compte du jugement rendu, comme demandé dans le point 5. La destruction de cette erreur architecturale majeure doit être la priorité des pouvoirs publics. Je soutiens le principe des autres demandes si celles ci font consensus auprès des riverains. »</i></p> <p>Réponse MACS : Avis favorable</p> <ul style="list-style-type: none"> * élargissement des terrasses de 3m à 4m de large pour un meilleur confort d'usage. * parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). <p>Avis défavorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Concernant les possibilités de surélévation des annexes aux habitations, la modification du PLUi doit rester conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le secteur 1C du front de mer et de la place des basques : pour le bâti intéressant comme remarquable, les annexes doivent conserver un gabarit de RDC. * Le règlement du secteur à plan masse a été élaboré en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France : il n'est pas prévu d'autoriser les fresques.

		<p>* parcelle 4 : Le SPR constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUI : la modification du PLUI ne peut donc pas ajuster des dispositions du SPR, que ce soit sur des éléments de diagnostic ou de réglementation.</p>
8	R-JOS8 Mme Lecoanet = web 226 registre	<p>Mme Lecoanet est venue à la 8^{ème} permanence pour demander l'inscription d'un bâtiment (parcelle AS 27) sur la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui avait déjà été accordé en 2019. Cf. courrier complément déposé à la permanence en annexe.</p> <p>Réponse MACS : pas de modifications du PLUI nécessaire, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. Cela semble être le cas ici (bâtisse de 1930 selon le cadastre). La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI n'est pas non plus nécessaire puisque le bâtiment est reconnu à l'abandon. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, la TVB du PLUI pourrait être bloquante au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.</p>
9	R- MACS 5 - Mrs Vandenesch – Ricaud – Ilot Gomez = web 274 registre	<p>Ces 2 personnes sont venues à la 9^{ème} permanence et ont écrit sur le registre : « <i>Nous sommes très surpris du courrier déposé par la mairie d'Hossegor (web158) qui va à l'encontre des engagements pris à l'oral à la réunion avec les riverains le 19 mars et confirmé en conseil municipal le 26 mars. Nous attendons toujours le document corrigé du plan de masse de l'ilot et plus généralement les règles du secteur du PAPAG. Comment est-ce possible de demander des dérogations aux règles sur des règles sur lesquelles ils ont été eux même condamnés. Nous espérons que la MACS sera faire preuve de la plus grande vigilance pour faire accepter les règles et refusera cette demande de dérogation demandée par la mairie, porte ouverte à un fonctionnement</i> » à la tête du client ».</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). • La demande de la Mairie, concernant des dérogations soumises à l'accord de l'ABF, ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation

		est envisagée sur le reste de la zone Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais
10	R-MACS 9- Mr Bahegne = web 278 registre	<p>Mr Bahegne est venu à la 9^{ème} permanence parcelle AL10. Suite au jugement du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, il demande que cette parcelle reste en zone Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et que le bâtiment dit la Guyenne (local commercial) puisse être rénové pour un hébergement personnel et une activité commerciale type atelier de peinture et de sculpture, exposition...</p> <p>Concernant le projet de la piste cyclable de la route des lacs, il souhaite également avoir des informations sur cette potentielle mise en place. Allons-nous subir des expropriations ? Il aimerait avoir les coordonnées de la personne pour présenter son projet, toutes ses récentes tentatives ont été infructueuses.</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable</p> <p>Le maintien de la zone Urbaine à vocation touristique est contraire aux 3 jugements rendus par le Tribunal Administratif de Pau : le PLUi a été partiellement annulé en tant qu'il classe en zone urbaine le secteur situé à l'Est du Lac marin d'Hossegor (secteur du Rey).</p> <p>Votre projet route des Lacs, en Zone Naturelle, nécessite d'être précisé auprès de la Mairie concernant une rénovation d'un bâtiment commercial. Les acquisitions foncières en lien avec l'aménagement de la piste cyclable sur cette route se feront d'abord à l'amiable.</p>
11	R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	<p>Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.</p> <p>Cf. courrier et proposition de texte en annexe.</p> <p>Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable</p> <p>Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'îlot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.</p>
12	Web 187 Association SPSH	<p>L'association a fait une contribution avec 7 points qui demandent des réponses sur la notice explicative. Elle marque également son soutien au courrier commun de l'îlot Gomez.</p> <p>Une réponse pour chacun des points de ces 2 documents en annexe est attendue.</p>

Réponse MACS :

- Concernant le fait de réglementer le changement de destination d'un logement en commerce (restaurant par exemple), et ne pas autoriser d'ouverture s'il n'y a pas de capacité de parking supplémentaire (problème places des landais et des basques). Le règlement du PLUI réglemente déjà les activités de commerces et de restaurations (1 place par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration) et surface de stationnement égale à 60% de la SP de la construction commerciale). Soorts Hossegor, comme d'autres communes (Benesse Maremne, Capbreton, Moliets, Seignosse, Tosse, Soustons), ont souhaité alléger ces règles de stationnement afin de soutenir la vitalité et l'animation de leurs centres urbains et limiter une évansion en périphérie où les possibilités de stationnement sont facilitées. Cela se limite à des secteurs bien ciblés, situés en zone de mixité renforcée et le long des linéaires commerciaux.
- Concernant les aires de retournement en partie privée et l'application de cette règle dans le cas d'extensions d'habitation où l'entrée est non modifiable pour permettre le retournement, la disposition du règlement écrit est rédigée sous forme de recommandation afin de pouvoir s'adapter à des cas particuliers, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et/ou de la commune (qui vérifiera la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS).
- Concernant les raisons de la réduction de 10% de l'emprise au sol à Soorts, il s'agit de se mettre en conformité avec le SPR qui, sur ce secteur, impose 20% de densité maximale. Cela ne remet pas en cause les obligations en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis au titre du PLUI et le respect du SPR.
- Concernant l'impact de l'augmentation de 30% de l'emprise au sol pour les hôtels en lien avec la loi ZAN, cette modification vise à garantir une équité avec les autres hôtels présents autour du lac qui bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%. Un seul site, au Nord Est du lac, bénéficiait d'une emprise au sol maximale à 20%, sans motif valable. Selon la logique ZN, il s'agit d'accompagner le développement d'activités existantes en milieu urbanisé, artificialisé plutôt que de développer de nouvelles activités sur des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient artificialisés.
- Concernant l'explication relative à la modification des hauteurs (page 112 de la notice explicative), la majorité de la commune permettait des constructions avec une hauteur maximale de 7m à l'égout et 10m au faîtage (cf. carte et légende sur la gauche de la page, couleur beige). Cette hauteur au faîtage à 10 m permettait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'était pas l'objectif de la commune qui souhaitait autoriser du R+1+combles et non du R+2. Ainsi, il est proposé de diminuer la hauteur au faîtage de 10 à 9mètres, sans modifier la hauteur à l'égout à 7 mètres (cf. carte et légende sur la droite de la page, couleur bleue). Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne sont pas concernés par cette évolution (cf. les 2 encadrés rouges, sur la carte de gauche).
- Concernant les règles d'implantation du bâti sur une même propriété, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la légende du plan, générée suite à la précédente modification du PLUI (modification n°3) : les prescriptions relatives aux extensions n'apparaissaient plus pour les distances imposées de 20 et 25 mètres entre 2 bâtiments.

		<p>Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant le soutien au courrier collectif des riverains sur l'ilot Gomez, cf réponses de MACS ci-dessus (ligne 7).
13	Web 198 – 199 BAHEGNE pascal	<p>Ce pétitionnaire demande la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b suite à l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée sur les parcelles AL N°9/38/43/44/46 <i>« Cette classification est une retranscription sans analyse contradictoire des données du BRGM. Lors d'un projet sur les parcelles précitées, il a été procédé à cinq sondages pédologiques et 3 suivis piézométriques. Le résultat de l'étude piézométrique, menée de septembre 2023 à mai 2024 et jointe en P.J., montre qu'il n'y a aucun risque de débordement de nappes, la mesure la plus haute à la fin de l'hiver étant à – 3m par rapport au niveau du sol.. Les sondages pédologiques ont démontré une absence de zone humide. Je demande donc la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b de Soorts-Hossegor en regard de l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée. »</i> Dans sa contribution 199, il fait part également de la demande de modification du dessin graphique du plan 3.2.8. Plan TVB concernant les parcelles AL 46 et AL 9. <i>« Une partie de ces parcelles est décrite en réservoir de biodiversité. Cela doit être une erreur matérielle de dessin car cette zone est occupée par un terrain de camping, elle est clôturée sur la limite de parcelle et n'a pas de caractère particulier sur le plan faune ou flore. Elle n'est pas en zone humide ou en zone de remontée de nappe. Cette zone ne correspond pas au descriptif réglementaire de la trame verte et bleue »</i></p> <p>Cf. document en annexe 25 pages études hydrogéologiques avec plan (198) et plan (199)</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable Demande de réduction de l'aléa remontée de nappes et de la Trame verte et bleue ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUI, mais dans une procédure ultérieure de révision car cette demande impacte des protections édictées au titre des risques et de l'environnement. De plus, la jurisprudence récente reconnaît un caractère d'espaces à protéger au titre de la Loi Littoral pour l'ensemble du secteur du "Rey" (espace naturel remarquable et coupure d'urbanisation).</p>
14	Web 200 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire fait la proposition de fermeture à la circulation de l'Avenue des Syngnathes, avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit. <i>« La mise en place de bornes escamotables (cf. impasse de la digue nord et de la digue sud) permettrait de limiter la circulation aux riverains. L'avenue des Syngnathes était initialement un chemin de promenade piétonne. Redonnons à cet axe privilégié sa vocation première. Lors de l'aménagement des Landais, cette avenue est devenue une « zone de rencontre » engorgée, limitée théoriquement à</i></p>

		<p>20 km/h et ouverte aux piétons et poussettes d'enfant (sans trottoir), aux cycles (dans les deux sens), aux voitures et aux camions de livraison, sur un espace très limité. Cette rue est ainsi devenue un véritable cauchemar pendant plus de 6 mois de l'année, aucune voiture ne respectant la limite des 20 km/h. Les camions qui n'ont plus aucune place de livraison place des Landais transitent tous par cette avenue.</p> <p>Cette avenue repose sur le cordon dunaire qui subit ainsi le passage permanent et les vibrations de véhicules dont des poids lourds de livraison. La fragilité du cordon dunaire constitue une contre-indication évidente à ce passage régulier, avec des risques d'affaissement.</p> <p>Cet axe, qui part de la pharmacie pour déboucher sur le parking du point d'Or n'a aucun intérêt en termes de plan de circulation, et encore moins depuis le réaménagement du secteur des Landais et la privatisation de l'impasse de la digue sud, qui proposait des places de stationnement.</p> <p>Il est redondant avec le boulevard de la Dune. Par contre, il encourage une circulation incessante en boucle de voitures de tourisme, motivées par le point de vue et la recherche de stationnement, tout cela étant source de grandes nuisances (bruit, pollution, danger). Sa piétonisation est conforme avec les orientations du PADD, qui tend à faire refluer vers l'intérieur des terres les voitures et conforme aux impératifs environnementaux. »</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</p>
15	Web 209 - Philippe Boulland - îlot Gomlez	<p>Ce pétitionnaire fait un complément de la contribution collective de l'îlot Gomez :</p> <p>« je souhaite revenir sur un point : il serait judicieux d'exonérer les extensions d'habitat de l'îlot Gomez, qui resteront toujours mineures, de l'obligation de créer des places de parking au prorata . Tout d'abord parce que ce ne seront jamais des HLM , mais aussi parce que la configuration (aménagements paysager, immeubles et restaurants en périphérie) l'empêche . Et limiter la circulation des véhicules , un peu dans l'esprit de ce qu'une contribution anonyme a déjà déposé, dans les avenues des syngnathes et hippocampes . Cela permettrait d'éviter aux riverains d'être envahis par nombre de voitures ventouses, alors que de nombreuses places de parking existent à proximité, limiterait le gimkana de certaines voitures ou motos , et surtout le trafic de drogue, les dealers venant rarement en vélo ... »</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable cf. réponse concernant l'îlot Gomez (ligne 7). Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</p>
16	Web 234 - SABINE BENETRIX	<p>Cette pétitionnaire fait référence à la Page 91 de la notice explicative sur la demande de rajouter un linéaire commercial et alerte en indiquant:</p> <p>« Les parcelles AB199, AB39 et AB236, sont gérées par le règlement du lotissement du boulevard de la dune. Ce règlement interdit tout commerce, et donc le changement d'habitation en commerce. La mairie se bat depuis des années pour maintenir ce cap, qui bien entendu, est plein de bon sens.</p> <p>La ville sature au niveau des commerces, et il n'est vraiment pas bienvenu d'augmenter encore l'offre. De plus, il n'y a pas</p>

		<p><i>assez de places de parking sur le boulevard pour accueillir plus de monde. Il en va de la qualité de vie des riverains. Ce quartier est saturé en pleine saison, et on perd en qualité de vie. Il faut penser aux riverains. Ces modifications ne vont pas dans le bon sens pour l'avenir de la ville et surtout de ce quartier. »</i></p> <p>Réponse MACS : avis défavorable La création d'un linéaire commercial le long de l'avenue de Grade Dune vise à reconnaître les activités commerciales existantes en front de rue. Le reste du quartier possède un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitées et résidentielles exclusives (interdisant les activités commerciales).</p>
17	Web 235 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande la réactualisation du plan 3.2.11 où la parcelle AW285 fait l'objet d'un emplacement réservé SOO12. Il indique : « Depuis que le PLUi existe cette parcelle fait l'objet de cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour. Cet aménagement du carrefour a été effectué vers 2010 mais l'observation « emplacement réservé » n'a pas été enlevée. »</p> <p>Cf. document en annexe 2 pages</p> <p>Réponse MACS : avis défavorable. La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, qui avait été inscrit pour permettre la réalisation des travaux mais aussi pour pouvoir se positionner sur cet emplacement stratégique au cours du bourg de Soorts, sur lequel un bâtiment historique et emblématique de la commune est édifié (ancienne forge) et protégé comme bâti intéressant au titre du Site Patrimonial Remarquable. La destination de cet emplacement réservé sera mise à jour en conséquence.</p>

<p>18</p>	<p>Web 243 - COULOME Richard</p>	<p>Ce pétitionnaire interroge sur le parking de la plage sud et demande de remédier à ce qu'il qualifie : « d'une anomalie d'aménagement qui laisse subsister une tranchée accidentogène et dangereuse devant le 483 bvd de la dune, véritable zone de non-droit » :</p> <p>Il indique que : « dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, au regard du PADD et du SCOT, la MACS doit remettre en conformité cette zone hyper-fréquentée en journée (tourisme de masse) et la nuit (prévention des incivilités permanentes dues à l'alcool, à la drogue et à la présence de boîtes de nuit proches). Cette zone de non-droit doit devenir enfin conforme : circulation, stationnement, trottoirs, accès handicapé, accès à la borne de recharge ... Toutes les villes de front de mer ont su résoudre ce type de problématique, en faisant notamment reculer le stationnement dans les terres, en proposant des navettes sûres et respectueuses de l'environnement et en végétalisant des zones auparavant bétonnées. »</p> <p>Cf. dossier complet 5 pages en annexe.</p>  <p>Réponse MACS : avis défavorable car hors de portée d'un PLUi et de sa modification.</p>
<p>19</p>	<p>Web 245 – SAS Immo Hossegor - Alexandre Bardaji</p>	<p>Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la parcelle BN 15 avec enjeux patrimoniaux bâtiment inscrit dans le SPR, ce pétitionnaire demande à être intégré en zone bleue afin d'avoir les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que la parcelle voisine BN 17. Aujourd'hui, il se trouve en zone verte et demande une modification du plan graphique 3.2.4 afin d'étendre la zone bleue à sa parcelle et ainsi avoir plus de cohérence.</p> <p>Cf. dossier complet 4 pages.</p> <p>Réponse MACS : avis favorable</p> <p>Une possibilité de dérogation est proposée, sous réserve de l'avis conforme de l'ABF, dans le cadre de ce projet de modification n°4 du PLUi afin de résoudre la problématique soulever par ce projet et permettre une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR.</p>
<p>20</p>	<p>Web 251 - Vilpoux Sylvia Îlot Gomez</p>	<p>Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme :</p> <p>« Aucune concertation n'a jamais eu lieu à notre connaissance. Une réunion a été organisée par un des riverains du front de mer qui y a convié certains de ses voisins et connaissances, mais un grand nombre des habitants de la zone n'ont eu connaissance ni de la modification du PLUi en cours, ni de cette réunion. Aucune mention de ces sujets n'est à trouver sur le site de la mairie d'Hossegor. Aucun SMS n'a été envoyé aux habitants via</p>

le canal de communication SH info, alors que pendant l'enquête publique ont été envoyés des messages sur des travaux ou encore l'ouverture des marchés saisonniers.

Le sujet majeur qui posait problème lors du gel de l'urbanisme sur la zone en 2019 est l'édification d'un bâtiment sur l'ensemble d'une parcelle, à l'origine une cour arrière.

<https://www.sudouest.fr/landes/hossegor/hossegor-40-une-construction-qui-fait-des-vagues-2054975.php>

Les personnes qui ont édifié ce bâtiment avaient obtenu un permis de construire à l'époque, qui depuis a été annulé (Jugement en PJ)

Or il apparaît dans le projet de levée de PAPAG que sur la coupe de cette parcelle (numéro 16 sur le schéma) apparaît un bâtiment, sur l'ensemble de la parcelle, qui ne respecte pas les règles de retrait vis à vis des parcelles voisines, ce qui est le motif principal ayant conduit à l'annulation de ce permis de construire.

Le maire a indiqué en conseil municipal, qu'il s'agissait là d'une « coquille » et qu'une modification avait été envoyée à la MACS afin de corriger l'erreur et que cette parcelle soit soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines, à savoir « non constructibles et à desimpermeabiliser au maximum »

Le maire a indiqué vouloir démolir ce bâtiment conformément à ses pouvoirs de police d'urbanisme pour un bâtiment sans PC dans un SPR.

<https://youtu.be/57cNStvKkUg?si=WbEVLwr7tnKamag6> (À 1h26)

Or, je ne trouve aucune trace de la modification qui aurait été envoyée le jour du conseil municipal concernant la correction de cette « coquille »

En revanche, la mairie a fait une contribution le même jour (contribution numéro 158) pour demander une dérogation aux règles d'insertion de documents graphiques et permettre une appréciation au cas par cas, afin de déroger aux règles sous réserve d'avis positif de l'ABF.

D'une part la forme de cette modification est extrêmement peu visible car c'est une simple contribution, noyée au milieu de plusieurs centaines d'autres, et d'une enquête publique déjà extrêmement discrète en ce qui concerne la mairie d'Hossegor (pas de permanence à Hossegor, aucune info sur le site de la mairie)

D'autre part le fond de cette modification est inacceptable, les règles doivent s'appliquer à tous, et permettre d'y déroger sous réserve d'un avis positif de l'ABF pourrait entraîner les mêmes dérives que celles qui ont rendu possible la construction d'un immeuble comme celui de la parcelle 16.

À l'époque en effet, l'ABF avait rendu un avis favorable sur cette construction, et considérait que l'insertion était conforme aux formes urbaines environnantes, malgré l'absence de 3 plans de façades sur 4...

L'ABF avait même poussé jusqu'à écrire que ce projet était « d'intérêt général »...

Je vois que l'idée est reprise dans la demande de dérogation de la mairie, alors qu'il est évident qu'une telle dérogation ne pourrait que servir des intérêts personnels.

De plus le projet de modification du PLUi doit être corrigé, conformément aux engagements du maire, et prendre en compte le jugement rendu sur cette parcelle.

Seule une construction à gabarit RDC à la rue devrait être possible, comme pour les parcelles voisines. Les cours devraient être non construites sur toute la parcelle.

		<p><i>Si le projet était accepté en l'état nous serions contraints de devoir exercer des recours contentieux à la fois contre la modification et contre le nouveau permis qui ne manquerait pas d'être redéposé.</i></p> <p><i>La modification du PLUI demandée par la commune, qui aurait ainsi pour seul et unique but de permettre de régulariser une construction illégalement édifiée, serait incontestablement entachée de détournement de pouvoir (voir, CE, 4 mai 1998, req. n°151749).</i></p> <p><i>Il apparaît donc nécessaire de ne pas intégrer la demande de la commune dans le PLUI, sauf à l'entacher d'une illégalité manifeste. »</i></p> <p>Réponse MACS :</p> <p>L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI a fait l'objet des mesures de publicité, conformément à la réglementation et même au-delà (publication dans le Sud Ouest à J-15 et J+8, communication sur les réseaux sociaux et le site web de MACS, affichage en Mairie et à MACS, panneaux sucettes de MACS en bord de route, etc). L'organisation de réunions publiques ne revêt pas un caractère obligatoire selon le code de l'environnement. Plus de 280 observations ont été enregistrées, avec les communes d'Hossegor et de Soustons ayant reçues le plus de contributions (plus de 40). Mme VILPOUX était présente à cette réunion publique, en visio, et a même procédé à son enregistrement.</p> <p>Avis favorable pour modifier la parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur à plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). De plus, la procédure en cours pour exécuter l'annulation du permis, est hors champ de la modification du PLUI.</p>
21	Web 266 – anonyme îlot Gomez	<p>Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme : <i>La commune disposait de tout le temps nécessaire pour réfléchir et travailler en amont en concertation sur l'évolution de la zone PAPAG. L'enjeu le mérite ; il s'agit de continuer à valoriser ce patrimoine architectural unique en se prémunissant à l'avance des dérives liées au tourisme de masse, à la sur-location saisonnière et à la pression immobilière effarante. Tout le monde sait qu'un garage bricolé en arrière-cour se transforme systématiquement en local puis en habitation, qu'une terrasse devient une pergola que l'on aménage et protège du vent ce qui permet de la louer.</i></p> <p><i>Ce que l'on pouvait craindre est arrivé : la « concertation » sur la fin du PAPAG, pourtant connue depuis 5 ans, est un bricolage de dernière minute qui inclut des réunions improvisées, secrètes (aucune information sur le site de la mairie) et opaques organisées avec le maire, assorties de quelques suggestions non dénuées d'arrière-pensées. Le tout sur fond de pré-campagne municipale qui favorise certaines faveurs...</i></p> <p><i>- Des fresques pour lutter contre les tags : les fresques n'ont jamais prouvé leur efficacité contre les tags, elles peuvent avoir l'effet inverse ; il est surtout essentiel de réagir vite pour enlever ces tags grâce aux caméras de surveillance de la commune, et à la machine achetée par la commune tout spécialement pour ce travail. L'idée d'apposer des fresques qui sont par nature inesthétiques, criardes et agressives pour lutter contre ces tags nous paraît contraire à l'esprit de ce patrimoine architectural (vive la sobriété visuelle) et une façon de baisser les bras. Sans aucune garantie de succès.</i></p> <p><i>- Installer des pergolas à la place de parasols jugés dangereux : utilisés avec prudence, les parasols ne sont pas dangereux, sinon ils seraient interdits, notamment sur la plage. Cet argument est un faux-nez pour faciliter la multiplication de pergolas, dont on jugera utile d'abord les fermer pour éviter de s'enrhumer, puis de les louer pour répondre aux souhaits légitimes des</i></p>

		<p><i>vacanciers en bétonnant toujours plus.</i></p> <p><i>- Monter en étage : ce patrimoine architectural doit être respecté et non pas chargé et défiguré par la pression immobilière et le plus de béton. C'est « l'amélioration de l'habitat » surtout toujours plus de location saisonnière...</i></p> <p><i>- Les dérogations sollicitées par la commune ne viseraient-elles pas à contourner son obligation de faire démolir l'immeuble SAISAI qui a été jugé illégal, et à favoriser par ailleurs l'entre-soi et une certaine « élite » de l'îlot Gomez ?</i></p> <p><i>Pendant ce temps, il faut bien constater que l'arrière de l'îlot Gomez (rue des Hippocampes et avenue des Syngnathes) donne un effet de boui-boui mal arrangé et bien peu conforme à l'esprit des frères Gomez que revendique la commune. »</i></p> <p>Réponse MACS</p> <p>* L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUi. Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés (plus de 40 contributions, commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons). Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et SPR très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'ABF et en conformité avec le SPR.</p> <p>* les fresques ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens.</p> <p>* les pergolas ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens</p> <p>* les surélévations sont interdites sur les annexes conformément au SPR.</p> <p>* La demande de la Mairie ne concerne pas l'îlot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse.</p>
22	Web 267 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur l'autorisation de constructions neuves sur le PAPAG, en zone PPRL.</p> <p><i>« Cela paraît totalement contradictoire. Compte tenu du réchauffement climatique, la place des Landais est très vulnérable, déjà menacée par la corrosion dans ses fondations. Les anciens se souviennent que les tempêtes de 1951 et de 1952 ont jeté à l'eau les deux tiers de la jetée du front de mer, qui a été à nouveau balayée par la tornade de l'été 1970. »</i></p> <p>Réponse MACS : avis favorable</p> <p>Il n'est pas prévu de constructions nouvelles sur le secteur de l'îlot des landais impacté par le PPRL. Le futur secteur à plan masse permet une constructibilité très limitée côté Est, à l'arrière du front de mer.</p>
23	Web 269 - anonyme Ilot Gomez	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur les règles de constructions de l'îlot Gomez :</p> <p><i>« certains propriétaires de l'îlot Gomez réclament des pergolas. Pourtant certaines de celles-ci sont déjà construites sans aucune autorisation, ni interdiction. De même des cabanons de jardin ont poussé malgré un PLUi très restrictif sur ce point... La mairie a-t-elle donné des dérogations ? »</i></p>

		<p>Réponse MACS : avis favorable cf. réponse concernant l'îlot Gomez (ligne 7). Conformément au Site Patrimonial Remarquable, les pergolas ne seront pas autorisées dans le futur règlement de l'îlot des landais, traduit sous forme de secteur à plan masse. La Mairie n'a pas délivré de dérogations concernant ces annexes ; il s'agit plutôt d'installations édifiées sans autorisations.</p>
--	--	--

SOUSTONS

49 contributeurs/22 contributions

1	<p>Web 5 DELANGE Laurent Web 6 Duverger- Nedellec Yann Web 9 Jean Michel Lepers Web 11 Catherine Cayla Web 12 CORDIER Bernard Web 14 – anonyme Web 23 – anonyme Web 31- Castaybert Jean-Marie Web 125 Raguillet Olivier - Web 127 Divard Michel - Web 128 Dumont Luc - Web 129 (anonyme) - Web 132 Probst Jean- Luc - Web 133 = Web 134 Wisniewski Francois =</p>	<p>Ces pétitionnaires précisent : <i>Un des objectifs affichés de ce nouveau projet n°4 est de « Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser »</i></p> <p><i>Le maintien en zone à urbaniser de la CP36 et en zone urbaine des interstices CP 400, 384, 383 contredit cet objectif:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Les zones d’interstices CP 400, 384, 383 n’ont pas été déclassées. Alors que la réponse RE 187 faite par la MACS et jointe en Annexe, prévoyait l’étude d’un « régime de protection, sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstices entre zones urbaines ».</i> Cette réponse avait été apportée lors de la consultation pour la modification N°3 du PLUI – <i>Les 3,8ha de la CP36 restent toujours à urbaniser dans leur totalité, et n’ont pas été déclassées.</i> – <i>Pour mémoire le programme de la Mairie prévoyait 160ha rendus à la nature entre 2020 et 2026.</i> – <i>Quelles réductions de zones urbaines et à urbaniser pour Soustons Plage ?</i> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>SYNTHESE DES OBSERVATIONS REponses DU PETITIONNAIRE COMMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE</p> <p>Réponse MACS : Voir réponse faite à l'observation Re143.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur.</p> <p>Indique que les parcelles CP 36/ CP 38/ CP 39/ CP 370/ CP383/ CP384 / CP400 doivent être conservées en zone boisée et/ou naturelles en raison de l'aléa remontée de nappe ou submersion marine. L'augmentation de l'urbanisation et donc de l'artificialisation des sols sur ces parcelles ne fera qu'accroître le problème tel qu'il a été présenté lors des réunions d'information sur les études d'hydrologie de Soustons et Vieux Boucaux.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Un régime de protection paysagère ou écologique peut être étudié afin de venir conserver les zones boisées en interstice entre les zones urbaines.</p> <p>La commission d'enquête considère que la/les réponse(s) apportée(s), est/sont fondée(s) et acceptable(s) au regard de la législation et de la réglementation en vigueur et démontre la volonté du porteur de projet de se saisir de cet aspect de l'environnement</p> </div> <p>Suite pétitionnaires : Web 137 bernie telmart Web 136 =138 = 139 = 210 = anonyme Web 149 - Dulhoste Isabelle – Web 151 ALAIN MONCASSIN – 153 REUILLE Michel – 154 balmer madeleine - Web 164 Puyo xavier – Web 172 TEULIERES Nelly – Web 190 – anonyme - Web 191 FAUGAS Marie José – Web 193 anonyme – Web 197 Mermet-Bouvier Aubert</p> <p>Réponse MACS : La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</p>
---	---	--

		<p>Concernant les 160 ha rendus à la nature en 2020 et 2026, il est important de prendre en compte que le basculement d'autant d'hectare en zone naturelle ne peut pas être pris en compte dans le cadre d'une modification de droit commun. En effet, la procédure appropriée correspondrait plutôt à une révision générale du PLUi, cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE.</p> <p>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</p> <p>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.</p>
2	Web 15 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire demande de prévoir plus de place de stationnement <i>« Nous voyons la ville de Soustons se transformer au fil des années. Embellissement, mise en place de voies partagées etc... Mais aussi des projets de résidences nombreux et encore d'autres à venir. Seulement je ne peux que constater que ces résidences ne prévoient pas assez de parking par rapport au nombre d'appartement 1 place rarement 2 alors que les couples jeunes ou moins jeunes ont souvent 2 véhicules. Le secteur de la rue Daste, le parking à droite des arènes pose déjà problème avant même la livraison d'une nouvelle résidence (et 2 autres sont prévues) Le projet de rénovation des arènes et du parking prévoit des suppressions de places alors que ça ne suffit déjà pas hors saison. Je ne doute pas que la rénovation du parking du crédit agricole soit également en cours d'étude. Il est important de penser aux commerces, agences immobilières, banques... qui ont besoin que les gens puissent venir jusqu'à eux. Merci de tenir compte de cela dans vos projets. J'habite personnellement azur. Je ne peux pas venir à vélo tous les jours. La voiture reste indispensable dans une ville aussi étendue que soustons. La place de la voiture ne doit pas être réduite davantage »</i></p> <p>Réponse MACS : Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les</p>

		questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.
3	R-SOU-1-Mathon = web 105	Mme Mathon est venue à la 7 ^{ème} permanence et a déposé un courrier demandant la constructibilité de ses 2 parcelles AI861 et AI223. Réponse MACS : Avis défavorable. Le cadre d'une procédure de modification de droit commun ne permet pas de venir réduire l'emprise d'une zone Naturelle et d'une prescription écologique de type réservoir de biodiversité, ce type évolution relevant d'une révision générale au sens du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les parcelles concernées se situent en discontinuité du tissu urbain existant de Soustons. Leur classement en zone urbaine serait contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation foncière.
4	Web 47- Pruja Marc	Ce pétitionnaire s'étonne que : « Mme Charpenel demande à la Communauté de Communes une modification du PLUI concernant l'OAP du Bergeron à savoir le passage de 70 logements à 95 logements (OAP n°2 portée de 30 à 40 logts/ha). « ... Il s'interroge sur la manière dont les futurs habitants vont gérer le stationnement de leurs véhicules. Tous ne pourront pas stationner dans l'enceinte de la future copropriété. Ces véhicules viendront donc bloquer des places en centre-ville. La disponibilité des places de stationnement est déjà un problème pour les commerçants et professions libérales exerçant dans le centre de Soustons. Les personnes ayant besoin de soins n'utilisent pas les mobilités douces et se font conduire en voiture au plus proche de leurs cabinets (kiné, infirmières, podologues, dentistes....), maison de santé ou pharmacies. Il serait souhaitable de préserver les murs du "chai" dans le projet Bergeron, pour l'intérêt patrimonial mais aussi dans un but pratique: celui-ci constituant aussi une barrière visuelle pour les riverains. D'autre part ce lieu héberge une flore et une faune très riches compte tenu du fort intérêt des décideurs locaux pour l'environnement il serait souhaitable d'établir un inventaire de ceux-ci avant de tout détruire. Il y a des chouettes, différentes espèces de chauves-souris, de libellules, de papillons, de coléoptères... » Réponse MACS : Cette OAP vise à répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH). L'augmentation de la densité de 30 à 40 logements par hectare vise à répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience, en particulier la lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit donc de renforcer la capacité d'accueil du tissu urbain existant, notamment à proximité immédiate du centre-ville et des services. Les questions de stationnement et de mobilité seront prises en compte dans le projet d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. Des espaces boisés à préserver sont identifiés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités et que le projet d'aménagement respecte un principe de parc habité.
5	Web 49 - THOMAS CAROLINE	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant les projets immobiliers Soustonnais et la prise en considération du stationnement « La politique de combler les dents creuses fait surgir un parc résidentiel très important . Chaque appartement obligatoirement comprend une voiture , mais que faites-vous quand un couple travaille? Automatiquement il y aura deux voitures de prévu. Donc une voiture qui se gare hors de la résidence . Vu la multiplicité des projets les voitures vont se garer sur les parkings existants .. Et que voyons-nous dans TOUTES les réhabilitations des parkings et grandes voies Soustonnaises ?? Une diminution nette de

		<p><i>l'offre de parking . Rue Daste il y a eu 14 places en moins. La réhabilitation de la place des Arènes fait la part belle au déambulation du promeneur , aux jardins , ou aux voies douces mais diminue drastiquement l'offre de garage (50% minimum). » ... D'autant plus qu'il est prévu un cinéma qui la aussi va prendre le parking vert que l'ancienne municipalité Montus avait gardé pour les enterrements et l'été . De l'immobilier a tout va .. du parking en moins . Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes viennent travailler en ville, quand ils habitent loin ? Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les gens viennent consommer et se faire soigner dans le centre-ville ... que ça soit les commerces ou les cabinets médicaux nous avons besoin de places pour nos visiteurs .. Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes de la MSP souvent âges viennent consulter facilement ? Déjà aujourd'hui c'est compliqué , mais quand sera-t-il quand demain toutes ces résidences seront sorties de terres ??? Un afflux de population qui n'utilise pas que le vélo ... D'ailleurs je dois poser une question à tous ces politiques : » je ne constate pas que le personnel de la mairie , médiathèque et autre centre social , police municipale ... bref du personnel municipal utilise le vélo pour venir travailler ??? L'été au beau jour ... mais l'hiver par temps de pluie , de froid ??? Est-ce à dire que seule la population doit s'adapter ??? Faites de nouveaux parkings !!! Gardez les parkings existants ! Vous avez voulu garder le médical dans le centre-ville ... assumez le ! »</i></p> <p>Réponse MACS : Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.</p>
6	Web 51 – Anonyme	<p><i>Ce pétitionnaire exprime son mécontentement sur la politique de la ville « qui fait la part belle au vélo » ... en faisant la guerre à la voiture vous allez entraîner la mort du centre-ville et du petit commerce . Nous irons uniquement vers Leclerc , les grandes surfaces , et nous n'irons plus dans les commerces du centre-ville . Nous ferons de l'achat en ligne . Cela commence par l'attaque sur nos modes de déplacement , cela se conclura par notre absence »</i></p> <p>Réponse MACS : Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons.</p>

<p>7</p>	<p>Web 70 - OWEN Rhiannon</p>	<p>Ce pétitionnaire conteste la proposition figurant page 92 de la notice explicative (parcelles AT556 et 558), indiquant "Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination", en le qualifiant de "hangar" et en évoquant une "absence d'intérêt architectural".</p> <p>Il demande :</p> <p>1. <i>Le maintien de l'identification de cette grange comme bâtiment susceptible de changer de destination, conformément au PLUi de 2019 et la suppression de la mention erronée portant sur un supposé "hangar", qui ne correspond ni à la réalité historique, ni à la configuration actuelle du bâtiment</i></p> <p>2. <i>Je souhaite également demander officiellement le changement de destination de cette grange en gîte, afin de l'intégrer dans un projet touristique cohérent, situé sur un terrain déjà classé STECAL à finalité touristique. Je formule cette demande directement dans le cadre de cette enquête publique, car j'ai déjà perdu près d'un an dans des démarches freinées par des réponses contradictoires de la mairie. Je souhaite la déposer maintenant afin de ne plus perdre de temps, et pour sécuriser durablement la présence, l'histoire et l'usage futur de ce bâtiment sur ce site, dans la continuité du projet touristique validé dès 2019 par le classement STECAL.</i></p> <div data-bbox="801 683 1370 1050" data-label="Image"> </div> <p>Cf. dossier argument complet en annexe</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable, au regard de l'état du bâti.</p>
<p>8</p>	<p>Web 111 - Boulgakoff Ivan</p>	<p>Ce pétitionnaire demande une modification de zonage pour ses parcelles AN N° 34 et 35 classés en zone agricole d'une superficie totale de 31369m², actuellement libres de bail, qu'il voudrait passer en zone constructible. « Ces terrains seront destinés en priorité aux jeunes soustonnais et habitants de la communauté des communes qui veulent rester proche de leur ville. Je souhaite associer à mon projet la mairie pour leur faciliter cette première acquisition et maintenir un prix d'achat très compétitif. »</p> <p>Réponse MACS :</p>

		Avis défavorable. Les demandes de terrains constructibles ne peuvent pas être traitées par cette procédure de modification du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une lourde procédure de révision générale du PLUi non programmée dans l'immédiat. La loi Littoral impose que toute urbanisation nouvelle se passe en continuité de l'agglomération existante. Or, les parcelles concernées sont situées en discontinuité du tissu urbain.
9	Web 124 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas accès aux cartes de certaines communes notamment celle de Soustons.</p> <p>Réponse MACS : L'ensemble du projet de modification n°4 du PLUi a été mis en ligne sur le registre dématérialisé 5980 du 6 mars 2025 au 8 avril 2025 (12h). Le dossier papier a été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les 23 communes conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.</p>
10	Web 126 - Zanotti Florent	<p>Ce pétitionnaire fait la remarque : « suite à l'observation d'un de nos adhérents lors de la modification précédente du PLUi et qui avait été approuvée par la MACS mais n'a pas été prise en compte dans la modification suivante N°4 qui fait l'objet de cette enquête. ». Ce pétitionnaire doit sûrement faire référence à la modification n°2 du PLUi en cours actuellement concernant les 8 communes littorales et intégration des dispositions de la loi ELAN de 2021, à confirmer avec la MACS.</p> <p>Réponse MACS : La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</p> <p>L'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</p> <p>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.</p>
11	R-JOS9 Mr Pascal Vendryes = Fweb 227 registre	<p>Mr Vendryes est venu à la 8^{ème} permanence et demande de classer en zone agricole comme les voisins ses parcelles CT239, 240 et 241.</p> <p>Ces 3 parcelles sont classées en espace boisé au titre de la loi littorale, il demande qu'elles ne le soient plus. Il précise que la loi indique que ce doit être des espaces boisés existants ce qui n'est pas son cas et il aimerait comprendre pourquoi la parcelle CT194 qui est en zonage agricole est aussi un espace boisés classée ?</p> <p>Cf. courrier 4 pages en annexe</p>

		<p>Réponse MACS : Avis favorable au projet cependant, la procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de venir modifier le zonage d'une parcelle de zone Naturelle vers une zone Agricole et il ne permet pas également de venir réduire une protection environnementale (type Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral). Ce type d'évolution impliquant la réduction d'une protection écologique et une évolution du zonage nécessitent une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.</p> <p>Concernant votre interrogation sur le classement de ce secteur en Espaces Boisés Significatifs, ce dernier découle du SCoT qui vient identifier les espaces boisés significatifs afin d'assurer une protection règlementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral. Le PLUi lors de son approbation en 2020 est venu définir les éléments boisés caractéristiques des communes littorales à savoir : dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyé sur la topographie et la logique du massif boisé continu. De plus, ce secteur est inclus dans le site inscrit des étangs landais sud.</p>
12	Web 147 – Messang	<p>Ce pétitionnaire fait une demande : <i>« Ma rue porte deux adresses : - Pour les administrations nationales, les GPS, livraison colis, (Chronopost, DPD....) et autres, je réside au 2 B place de l'église à 40140 – Soustons - Pour la mairie et l'état civil : 2B place du 1er mai – 40140 – Soustons... Ce qui porte à confusion Merci d'étudier le problème. »</i></p> <p>Réponse MACS : Ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi. Nous vous invitons à prendre contact avec le service urbanisme de la commune de Soustons .</p>
13	Web 148 = 150 Messang	<p>Ce pétitionnaire fait une remarque et suggestion concernant la mobilité et les parkings : <i>« Un contournement routier à l'est de Soustons devient vraiment urgent et indispensable pour limiter la saturation automobile dans le cœur de ville et régler enfin le problème du passage obligé par la rue du Vicomte, avec un trafic journalier minimum de 4000 véhicules, certains jours. En effet, la création de 2 nouveaux quartiers importants et de nombreuses constructions augmentent la population et par conséquent, le flux routier au sein de notre commune. Dès 1968, pléthore de projets onéreux ont été proposés par le département et la commune et aucun n'a été retenu. Seule mesure municipale, des limitations de vitesse contraignantes et ambiguës ont été appliquées et imposées dernièrement... A l'époque, les objectifs mis en exergue durant ces 2 dernières décennies étaient de : - équilibrer les flux sur l'ensemble de la commune, - apaiser les circulations du centre, - augmenter la part des modes actifs, - relier les quartiers est et les entrées de ville. Une étude préalable sur un plan de circulation avait été menée dès 2014 sur l'opportunité de cette liaison. Depuis, un bilan des flux a été réalisé en 2019. Or lors de la dernière réunion publique organisée en 2022, trois variantes avaient été proposées (Voir plan en pièce jointe).</i></p>

		<p><i>Aucun de ces projets n'a été retenu et la poussière a été remise une nouvelle fois sous le tapis pour un prochain épisode... Les soustonnais des quartiers de Taulade, Campan, Grand Barrat et autres, réunis sous un « Collectif-est » n'ont pas acceptés l'ensemble des propositions présentées. Ces projets ont créé chez eux une très forte réticence et inquiétude de la part des riverains car ils impliqueraient dans leurs quartiers respectifs, une augmentation de la circulation, une pollution sonore et surtout une grande insécurité dans ces quartiers familiaux avec de nombreux enfants, ainsi qu'un impact environnemental catastrophique.</i></p> <p><i>SUGGESTION : Pourquoi ne pas prévoir un axe routier assez haut et libre de constructions qui partirait entre Million et Atlantisud (D17-Saint Geours de Maremnes) pour relier les D116 (Magescq) et D50 (Azur).</i></p> <p><i>Voir schéma en annexe</i></p> <p><i>Autre réflexion : la population augmente continuellement avec cet urbanisme galopant et inquiétant et aucun parking supplémentaire n'est prévu dans la ville et aux alentours les plus proches... Les commerçants et spécialistes santé s'inquiètent et je pense qu'ils ont raison. Yego ne règle pas le problème pour autant... »</i></p> <p>Réponse MACS : Nous avons conscience de ces problématiques de mobilité, de saturation du trafic et de stationnement au sein de la commune de Soustons. Nous comprenons parfaitement les inquiétudes soulevées par la population face à l'augmentation du flux automobile et aux défis liés à la gestion de l'espace public. Cependant, il est important de préciser que la demande formulée concernant le contournement routier à l'est de Soustons et l'amélioration de l'infrastructure de mobilité dépasse le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement en cours.</p>
14	Mail 7 = Web 169 = web 170 Mr LESBARRERES pour la SCI côte d'argent	<p>La SCI LA COTE D'ARGENT, propriétaire Avenue du Général de Gaulle et Rue de Taulade, cadastré sous les parcelles AI 131, 132, 134, 135, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, d'une contenance de 44.535 m² fait des remarques concernant les règles de l'OAP n°5 qui selon le pétitionnaire : <i>« apparaissent contraignantes, et pourraient – dès lors qu'il convient de les combiner – obérer la réalisation d'un projet. J'ajoute que ces règles ne sont pas justifiées par le rapport de présentation. »</i></p> <p><i>Une partie de cette propriété était couverte, dans le dernier PLU, par un PAPAG que la modification n°4 supprime, en ouvrant le secteur à l'urbanisation, au travers d'une OAP n°5 dite Taulade.</i></p> <p><i>Cette OAP appelle de ma part quelques observations.</i></p> <p><i>D'abord, une partie du terrain, qui était précédemment couverte par le PAPAG, est désormais classée en zone N. Il s'agit de la partie Est de la parcelle cadastrée AI 156. Or, ce déclassement en zone N ne se justifie pas par l'état du terrain.</i></p> <p><i>Je sollicite donc sa réintégration dans l'OAP.</i></p> <p><i>Par ailleurs, les règles fixées par l'OAP sont discutables.</i></p> <p><i>Ainsi, le maintien d'une large bande, à l'ouest de l'OAP, dénommée « espace de nature à préserver », n'apparaît pas nécessaire, alors qu'il pourrait y avoir une continuité avec les zones bâties voisines. N'est pas davantage justifiée la nécessité de prévoir un espace à végétaliser en entrée de zone.</i></p> <p><i>J'ajoute que le secteur n'est pas dépourvu de zones naturelles d'une certaine importance. La création d'une bande verte n'est donc pas justifiée.</i></p>

		<p><i>S'agissant de la densité brute de l'OAP, elle est de 38 logements par hectare, en-deçà de la densité brute prévue pour l'OAP n° 4, qui est de 55 logements par hectare.</i></p> <p><i>A une époque où la densification fait partie des objectifs du droit de l'urbanisme, la densité brute pourrait être augmentée, d'autant que les contraintes sont par ailleurs importantes.</i></p> <p><i>Ainsi, les exigences en matière de logements sociaux sont lourdes, puisqu'elles sont de 50%, là où l'OAP n°4 est à 40% et l'OAP n°3 à 30%.</i></p> <p><i>Compte-tenu des prévisions de logements estimées, à savoir 95 logements pour l'OAP n°5 contre 115 pour l'OAP n°3 et 25 pour l'OAP n°4, un tel taux de logements sociaux apparaît excessif.</i></p> <p><i>De la même façon, l'OAP n°5 fait l'objet d'un ratio 55/45 à savoir 55% d'espaces bâtis artificialisés et 45% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés, qui va au-delà du ratio des autres OAP (70/30).</i></p> <p><i>Or, s'il est vrai que l'OAP prévoit que les constructions pourront atteindre une hauteur de R+2 à R+3, ce n'est que sous condition. Un tel ratio est donc excessif, notamment si l'urbanisation doit compter la construction de maisons individuelles.</i></p> <p><i>L'OAP prévoit encore qu'il convient de préserver la valeur patrimoniale de 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site.</i></p> <p><i>Or, s'agissant de la partie Est, le bâtiment est en friche et n'a aucun intérêt, car il a été victime d'un incendie (voir photographies).</i></p> <p><i>Par ailleurs, il est également spécifié que pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier. Il est renvoyé à un guide de l'aménagement durable Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Mais, outre que le renvoi à un tel document n'est pas réglementaire, il est source d'incertitudes, car imprécis. Ainsi, le guide n'est pas daté et le renvoi à ce document pourrait créer un aléa juridique sérieux.</i></p> <p><i>Cf. 3 documents : courrier et photos en annexe</i></p> <p>Réponse MACS :</p> <p><i>Avis défavorable. Cette nouvelle OAP vient répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH) en cours d'élaboration. Le déclassement d'une partie de la parcelle AI 156 en zone Naturelle évoqué, a pour objectif de préserver une continuité écologique et de répondre aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. En effet, ce secteur est identifié comme une zone spéciale de conservation au regard de la zone Natura2000 présente au nord du secteur de projet. Le maintien d'une bande de nature à préserver à l'Ouest de l'OAP a pour objectif de préserver et maintenir un équilibre entre urbanisation et préserver des espaces naturels afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnemental à proximité du site. Cet espace à végétaliser en entrée de zone vise à garantir un aménagement paysager cohérent et un accueil agréable pour les futurs habitants. Concernant les deux bâtis à valoriser situés à l'Est à l'Ouest de l'OAP, nous entendons votre remarque concernant l'état du bâti à l'Est et la perte de son intérêt architectural, cependant dans le cadre d'une modification de droit commun il n'est pas possible de venir réduire une protection paysagère. La question de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment pourra être réévalué dans le cadre de la révision générale du PLUi. Concernant le renvoi au guide de l'aménagement durable, ce dernier a pour but de garantir que le projet respecte les principes écologiques et durables en vigueur.</i></p>
15	Web 179 - Thibaud Didier	Ce pétitionnaire interroge sur le maintien de la parcelle CP36 en zone à urbaniser dans le cadre de la diminution des constructions en zone diffuse et de la diminution des zones artificialisées : « <i>cette parcelle récemment déboisée présente un</i>

	<p>président de l'association des résidents propriétaires de Soustons plage</p>	<p><i>risque inondation réel et que le quartier ne bénéficie pas de réseau pour l'écoulement des eaux pluviales . De même, lors de la précédente modification n3 , et suite à un questionnement de ma part sur la qualification des parcelles situées dans les interstices des maison , il nous avait été répondu qu'une étude serait lancée pour envisager un passage en "notion de zone paysagère" . Où en est-on dans cette étude? »</i></p> <p>Réponse MACS : La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</p> <p>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</p> <p>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débiter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.</p>
<p>16</p>	<p>Mail 8 = Web 205 - Mail 9 = Web 206 – Sepanso</p>	<p>Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec des remarques qui demandent des réponses et justification :</p> <p><i>Rappel des objectifs : densifier les zones urbaines, rendre l'urbain aux zones naturelles, réduire la consommation de NAF. En relation avec ces objectifs, la Fédération SEPANSO-Landes souhaite rappeler que la densification des zones urbaines, souhaitable pour réduire la consommation des zones NAF, supposerait toutefois d'être accompagnée d'une réflexion sur la résilience au changement climatique : nous pensons qu'une artificialisation n'est acceptable que si elle est compensée par une dynamisation des espèces végétales : toitures végétalisées, récupération des eaux de pluies pour assurer la pérennité des haies et des arbres par leur arrosage en période sèche, perméabilité obligatoire des parkings... Or, les objectifs de modification N°4 au PLUi de Soustons ont fait appel à des modifications de zonages essentiellement au bourg. En effet la note d'incidence environnementale fait état « d'incidences positives par 9 actions de rétrozonage ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Le site de Soustons plage et le lac Marin en revanche n'ont fait l'objet d'aucune modification ni correction et l'on s'en étonne fortement car tout l'espace est gouverné par la sensibilité du milieu marin, l'érosion côtière, la Loi Littoral ... C'est donc l'espace majeur de Soustons sur lequel une incidence environnementale positive peut être marquée et effective par des actions censées à mener.</i> ■ <i>Les risques littoraux encore une fois ne sont pas pris en compte dans le projet d'urbanisation AU2 (cp36) maintenu sur cette zone située à moins de 600m du Lac marin ... : - Prévenir les risques en préservant les zones naturelles de façon</i>

cohérente, restituer des espaces urbains aux espaces naturels. - Il apparaît nécessaire de remplacer l'emplacement réservé de type AU2 par un espace de protection littorale de type couvert boisé.

■ *Le régime de protection (évoqué en modification 3) en prescription écologique et paysagère n'a pas été retranscrit au PLUi pour l'ensemble des zones boisées et végétales en interstice entre les zones urbanisées de Soustons plage. Ceci pose un réel problème. »*

Réponse MACS :

1. Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizons 30 ans et 100 ans sur les communes littorales.

2. Soustons plage fait déjà l'objet de nombreuses protections environnementales à travers la Trame verte et Bleue et l'application de la loi littoral (Espace Naturel Remarquable, Espace Boisé significatif) et la prise en compte des risques (submersion marine, remontée de nappes, feu de forêt, érosion du trait de côte à 2050). De plus, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration par l'Etat sur le courant Nord de Soustons (Vieux Boucau, Messanges, Soustons, Azur).

Concernant la non prise en compte des risques littoraux sur la zone AU2 de Soustons, le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation.

Concernant l'ajout d'un régime de protection paysagère ou écologique sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, évoqué dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3, cela a été évoquée comme une possibilité et non une certitude "Un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines". Cette hypothèse a été finalement reportée. En effet, la Mairie de Soustons a l'intention de protéger ces arbres, mais cette protection s'inscrira dans le cadre d'une politique globale de protection de l'arbre et du paysage, intégrée au Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) sur lequel un appel à candidature est en cours de dépôt. Ce PPB a notamment une visée réglementaire et permettra de travailler spécifiquement la question des objectifs de qualité paysagère et de préservation des arbres dans les documents d'urbanisme. Si la candidature est retenue, l'étude pourra être conduite à partir de 2026.

Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En

		<p>effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire.</p>
17	<p>Web 215 - Catherine Letaconoux Les amis de la terre</p>	<p>Les amis de la terre demande : <i>« respect lits majeurs cours d'eau - Demande d'aménagements spécifiques en rives de Bouyic sur futurs OAP 4 ET 5, PAPAG avenue de Galleben, idem sur tout le réseau hydraulique »</i> Cf. document 3 pages en annexe</p> <p>Réponse MACS : Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans la partie écrite du règlement de l'OAP n°5 (4.A.), Plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés. Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Concernant les protections paysagères</p>
18	<p>Web 216 - Thomas LABOILLE MORESMAU</p>	<p>Ce pétitionnaire demande le changement de destination d'une grange sur sa propriété, parcelle AW n°93 (780 route de Millon). Sa propriété est une ancienne métairie du domaine de MILLON composée de la maison d'habitation, du four à pain, du poulailler, de la soue à cochon, du crib à maïs et de la grange est raccordée à l'eau et l'électricité de sa maison. Il souhaite la transformer en logement locatif pour la sauvegarder sans modification de façades ou agrandissement. Ce changement de destination lui permettrait d'investir à la réhabilitation de ce patrimoine est d'éviter sa disparition.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable Si le changement de destination de la grange concerne la création d'un logement, il n'est pas nécessaire de le matérialiser dans le PLUi. Cette annexe prend la destination du bâtiment principal, en l'occurrence une habitation. En effet, les bâtiments agricoles anciens ne sont pas regardés comme ayant une destination agricole, dès lors que l'usage agricole de la construction a depuis longtemps cessé et qu'elle a été édifée avant l'institution du régime du permis de construire. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLUi pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit viendra en appuie de la loi cadrer les travaux de rénovations de ces bâtis.</p>

<p>19</p>	<p>Web 237 – Indivision d’Arguaignon</p>	<p>Ce pétitionnaire réitère sa demande (déjà réalisée en avril 2023) de rendre constructible ses parcelles AD 269, 283, 284, 286 et 565, actuellement en zonage AU1.</p> <p>Réponse MACS : Nous avons bien pris en compte cette demande. Toutefois, après analyse, il a été décidé de ne pas faire évoluer le classement de ces terrains dans le cadre de la présente procédure de modification. Le maintien en zone 2AU s’explique par la volonté de poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les capacités d’accueil existantes, les équipements disponibles, ainsi que les orientations générales du PLUi, notamment en matière de phasage de l’urbanisation. L’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU est prématurée au regard de la programmation des zones déjà ouvertes à l’urbanisation.</p>
<p>20</p>	<p>Web 261 - SOPHIE DE BROSSES</p>	<p>Cette pétitionnaire interpelle sur l’abattage des arbres et fait référence aux ombrières solaires qui devront être installées sur les parkings de plus de 1500 m2 en 2028, sauf si sont présents à la date d’échéance (1er juillet 2028) un arbre à canopée large pour trois places de stationnement, en application de l’article 9 du décret d’application N°2024-1023 du 13 novembre 2024. Également, il serait possible de ne pas implanter ces ombrières pour raison économiques. Elle justifie le maintien des arbres et pose un certain nombre de questions :</p> <p>« Sur les deux parkings privés des Villas du Lac subsiste une centaine de mûriers platanes trentenaires, mais ces mûriers platanes sont en sursis. Pourquoi ? Emballé à l’idée d’entamer une étude de faisabilité des ombrières solaires, le conseil syndical a pris les devants pour éviter que les mûriers platanes permettent d’échapper à l’obligation d’implanter des ombrières en 2028. Il a donc inscrit au vote une résolution pour l’abattage de tous les muriers platanes dès 2025, et proposé de se partager entre propriétaires la découpe pour du bois de chauffage. Heureusement, l’assemblée générale a voté contre. Le conseil syndical va mener son étude et proposera à nouveau cet abattage prématuré l’an prochain. Et que faire si l’étude révélait des bénéfices financiers pour les propriétaires, Que deviendrait l’atout écologique et économique pour le tourisme sur notre PLU de Soustons Plage ? »</p>

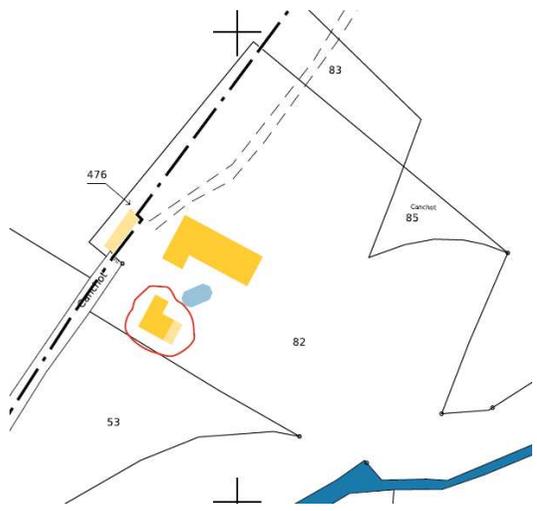
	<p><i>En quoi ces arbres sont-ils si précieux à Soustons Plage ?</i></p> <p><i>Prendre les mesures préventives en zone de submersion marine.</i></p> <p><i>Les racines des mûriers platanes stabilisent les terrains pauvres et sablonneux.</i></p> <p><i>Tout ce qui retient les dunes empêche les conséquences de la montée des eaux.</i></p> <p><i>Dans cet esprit, la municipalité a mis de gros moyens, au global 2,308 millions d'euros pour aménager l'espace nature de Soustons Plage et notamment planter de tous jeunes arbres en lieu et place de l'aire de camping-cars. Ils mettront bien vingt-cinq ans à pousser avant d'avoir un enracinement aussi profond que les vieux arbres que nous avons conservés jusqu'ici.</i></p> <p><i>Madame, en complément de vos jeunes pousses, pouvez-vous interdire sur les parkings privés l'abattage d'arbres qui ont trente ans d'âge ?</i></p> <p><i>Gérer les eaux pluviales</i></p> <p><i>La résidence des Villas du Lac est située sur une nappe phréatique. Les arbres pompent une partie de l'eau par leur système racinaire et favorisent l'infiltration de l'eau dans la nappe, mais cela reste insuffisant. Le curage des fossés ne suffit pas. La municipalité pourrait-elle participer à la rénovation des réseaux d'eau et de réservoirs d'eau pour limiter les inondations récurrentes, et aider à transformer les parkings privés bitumés en parkings alvéolés ?</i></p> <p><i>Respirer mieux.</i></p> <p><i>Les arbres purifient l'air car ils transforment le CO2 en oxygène. Avec l'afflux de vacanciers en été, c'est nécessaire. Les ombrières solaires fabriquent-elles de l'oxygène ? N'est-t-il pas plus écologique et moins coûteux de préserver les arbres plutôt que d'implanter des ombrières ?</i></p> <p><i>Réduire la température sur les parkings.</i></p> <p><i>Les voitures bénéficient de 3 degrés de moins en stationnement sous un arbre.</i></p> <p><i>Conserver l'attrait touristique de notre région.</i></p> <p><i>La place du marché de Soustons-Ville est ravissante, entre ses arènes et sous ses arbres. Les touristes aiment y flâner et profiter de cette jolie ambiance. C'est la même chose sur le parking privé aux Villas du Lac. Une centaine d'arbres, quel bel accueil pour une famille qui a traversé toute la France pour venir dans cette zone touristique favorisée ! Que dire si ces parkings privés devaient ressembler à celui du Leclerc à Soustons ?</i></p> <p><i>Favoriser la biodiversité</i></p> <p><i>Les insectes et oiseaux trouvent un refuge dans ces arbres à l'été.</i></p> <p><i>Les ombrières solaires peuvent en effet dégager des revenus supplémentaires ou réduire des coûts énergétiques à terme, grâce à des aides. De plus, elles ne demandent pas à être élaguées chaque année. Pouvez-vous accorder des aides équivalentes pour la réfection des parkings de façon à favoriser la conservation ou l'implantation de nouveaux arbres ?</i></p> <p><i>Limiter l'implantation des panneaux solaires en lisière de forêt et exposés aux vents marins</i></p> <p><i>Les pompiers ont fort à faire dans la région. Nous devons éviter de multiplier les risques de départ de feux en environnement forestier. Il suffirait qu'un panneau solaire prenne feu pour mettre en danger la forêt qui nous entoure et la vie des touristes, des commerçants et des saisonniers qui viennent passer des vacances sur notre site de quatre hectares.</i></p> <p><i>Cf. documents avec photos en annexe 7 pages</i></p>
--	---

		<p>Réponse MACS : Avis favorable, sous réserve de la possibilité juridique d’instaurer un régime de protection adapté, permettant de concilier les objectifs réglementaires de production d’énergie renouvelable avec les spécificités locales du territoire.</p>
21	R-SOU5 = web 270 registre Correia Edouard	<p>Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier de changer la destination de son bâtiment en habitation, situé en zone N, parcelle 273</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Le règlement écrit du PLUi interdit la création de nouveau logement et le changement de destination au sein des zones naturelles réservées aux activités économique existantes.</p>
22	R-SOU6 = web 271 registre Sébastien Gardiennage	<p>Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier la constructibilité de sa parcelle BK145 qu’il utilise pour son activité.</p> <p>Réponse MACS : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL.</p>
TOSSE = 11		
1	Web3- Anonyme	<p>Le pétitionnaire demande : « <i>Quelle politique est envisagée pour réguler les incivilités liées aux animaux domestiques notamment les chiens qui dénaturent la ville avec leurs déjections : aucune amende n’est jamais donnée, aucune sensibilisation faite aux propriétaires. il est question aussi de salubrité. De plus les bruits des aboiements sont une véritable gêne pour les voisins, là encore l’ASVP est-il sensibilisé à ce sujet ?</i> »</p> <p>Réponse MACS : Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification n°4. La communauté de communes en collaboration avec la commune de Tosse est consciente des nuisances causées par les animaux domestiques. La municipalité continue de développer des mesures de sensibilisation pour répondre efficacement à ces enjeux afin d’assurer un cadre de vie agréable et respectueux pour tous les habitants.</p>
2	R-SOU-3 – Mr Lartigau= web 107	<p>Mr Lartigau est venu à la 7^{ème} permanence. Ils demandent que toutes ses parcelles identifiées aujourd’hui pour un projet golf redeviennent agricoles – Cf. carte en annexe.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Cette demande cohérente sera soumise à une analyse <u>dans le cadre de la révision du PLUi</u>. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d’évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles. De plus,</p>

3	C7 MACS =Web 176 - Cabinet Ferrant pour le compte de la société Sovi R-JOS3 = web 221 registre-	<p>Mrs Christophe Grégoire et Victor Marquet, société SOVI, sont venus à la 8^{ème} permanence. Ils demandent un ajustement de l'emprise des pas japonais sur la parcelle AA510 voir le tracé proposé en p5 du document. Le cabinet Ferrant leur avocat a également envoyé un courrier à la MACS.</p> <p>Cf. dossier complet 6 pages web 176</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Un ajustement du pas japonais sera pris en compte pour correspondre à la réalité écologique du site et respecter le corridor écologique arboré au regard du plan joint à la contribution.</p>
4	Web 140 - Calmettes Rémi	<p>L'indivision Calmettes demande une mise à jour des zones humides sur les parcelles AT26 et AT81 suite au diagnostic réalisée par le bureau d'étude Golpé Environnement.</p> <p>Selon le pétitionnaire : « Il apparait ainsi un décalage entre les zones humides telles qu'identifiées dans le PLUi et celles identifiées dans l'étude. »</p> <p>en annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extrait du document Zones humides : cartes des sondages pédologiques - l'étude réalisée par Golpé Environnement (13 pages) <p>Réponse MACS</p> <p>Avis défavorable. L'étude transmise doit être préciser notamment en se calant sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS lors de l'élaboration du PLUi. De plus, les sondages réalisés ne correspondent pas au diagnostic effectué par MACS et notamment concernant le critère botanique qui à permit de reconnaître une ripisylve dégradée occupant un fossé-ruisseau.</p>

<p>5</p>	<p>Mail 5 = Web 156 -Michel Willaert Lotissement « La Plaine du Hazan »</p>	<p>Ce pétitionnaire habitant le lotissement « La Plaine de l’Hazan » demande par mail qu'une modification soit apportée, à minima pour leur lotissement afin de protéger l'esprit nature et paysagé des secteurs urbains en privilégiant les haies et murets bas « <i>afin que TOSSE reste, comme a l'habitude de le souligner Monsieur le Maire, la plus belle Commune de la MACS.</i></p> <p><i>Avons-nous besoin d'ajouter, si besoin était, que les haies sont d'une utilité avérée pour la biodiversité et notre environnement. »</i></p> <p>Cf. courrier en annexe</p> <p>Réponse MACS : La commune de Tosse est une commune de catégorie 2 au sein du degrés architecturale n°3. Nous entendons votre remarque concernant l'aspect extérieur des clôtures. Le règlement écrit du PLUi vient déjà prescrire des règles concernant l'aspect extérieur des clôtures sur emprises publiques. Uniquement 4 types de clôtures sont autorisées sur emprise publique (cf. règlement écrit du PLUi). Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.</p>
<p>6</p>	<p>Web 163 - JULIA Bruno</p>	<p>Ce pétitionnaire fait part de ses remarques concernant l'OAP N°13 et souhaite « <i>que soit préservée la coulée verte tout le long du cours d'eau et que l'implantation du logement collectif, bâtiment plus imposant par nature soit plus au sud de l'OAP 13 pour ne pas occasionner de vue directe sur nos propriétés existantes</i> »</p> <p><i>« je suis surpris de trouver les changements suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>disparition de "l'espace de nature à préserver" entre ma propriété et le futur aménagement, qui correspondait naturellement au prolongement de la coulée verte, bordant le cours d'eau existant .</i> - <i>augmentation de la densité (logements/hectare, hauteur maximal des constructions, ratio espace artificialisé/pleine terre...) : aucune justification n'est apportée, et cela n'est pas en cohérence, contrairement à ce qui est affirmé, avec le bâti environnant pavillonnaire (hauteur max 8 m et 50% d'espace de pleine terre minimum à préserver).</i> <p><i>Je n'ai jamais été contre l'aménagement de ce terrain situé au sud du square du baron notre quartier; il conviendrait maintenant de mieux assurer son intégration avec les caractéristiques du quartier dans lequel il se greffe . »</i></p> <p>Réponse MACS : Le périmètre de l'OAP n°13 a été réduit afin de sortir le secteur identifié comme espace de nature à préserver. Ce secteur bien que retiré du périmètre de l'OAP reste protégé au titre de la trame verte et bleue définie dans le PLUi. Il est ainsi classé en surface naturelle à protéger, assurant son maintien en l'état et son intégration dans cette coulée verte. L'augmentation de la densité dans le secteur de l'OAP n°13 s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière imposés par les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Cette densification maîtrisée permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de répondre aux besoins en logements tout en respectant une logique d'aménagement durable. La coulée verte existante le long du cours d'eau reste intégralement préservée. Le plan réglementaire 3.2.8 du PLUi, relatif à la trame verte et bleue, maintient une prescription écologique spécifique sur ce secteur, en classant cet espace en surface naturelle à protéger. Cette prescription écologique déjà présente dans le PLUi actuel. Concernant l'implantation des constructions la partie écrite de l'OAP permet</p>

		<p>une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Il est important de noter que la distance entre les parcelles situées de l'autre côté du ruisseau et le périmètre de l'OAP est d'environ 10 mètres, ce qui permet de préserver une bande tampon végétalisée. Cette bande assure une transition douce entre les futures constructions et les propriétés existantes, limitant ainsi les nuisances visuelles et renforçant la qualité paysagère du projet.</p>
7	Web 181 - Michael Bogard	<p>Ce pétitionnaire habitant au 14 square d'albret souhaite faire part de son incompréhension concernant le classement partiel de sa parcelle en trame verte dans le PLUi et demande que cette situation soit réexaminée et que la délimitation de la trame verte soit ajustée de façon plus cohérente avec la réalité du terrain :</p> <p><i>« Il me semble injuste que cette trame empiète sur mon terrain, alors qu'une haie dense et ancienne, véritable support de biodiversité, marque une limite naturelle évidente. La trame devrait logiquement s'y arrêter, plutôt que de s'étendre au-delà sur une partie de mon terrain privé.</i></p> <p><i>Ce classement a pour conséquence directe de rendre cette zone non aménageable, ce qui restreint fortement l'usage de ma propriété.</i></p> <p><i>Je précise également qu'au moment de l'achat de ma maison, mon terrain ne se trouvait pas en zone protégée, ce qui rend cette évolution particulièrement contraignante et inattendue. »</i></p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Le tracé n'est pas cohérent avec la réalité du terrain, il s'agit d'une malfaçon cartographique lors de l'élaboration du PLUi. En effet, l'orthophoto a fait remonter les ombres portées des arbres déjà préserver par un espace boisée classée longeant l'Avenue du Général de Gaulle.</p>
8	Web 205 = 206 = email – Sepanso	<p>Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec notamment une remarque concernant le zonage du golf qui est toujours maintenu :</p> <p><i>« Malgré les positions du Conseil départemental relative au projet golfique de Tosse on ne comprend toujours pas pourquoi le zonage d'un tel projet est maintenu. D'autant que des travaux forestiers (coupe et plantations) sont effectués sur la partie pour laquelle la ville de Soustons est titrée. »</i></p> <p>Réponse MACS : Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire</p>
9	Web 233 - GUASTINI ALAIN	<p>Ce pétitionnaire fait part de son étonnement du tracé de la zone humide sur ses parcelles 251 et 256 section AL . Il indique :</p> <p><i>« Ces parcelles sont situées sur un plateau et en aucun cas en zone humide par contre OK pour les parcelles 88 et 257 en zone humide car elles sont en contrebas avec un important dénivelé. »</i></p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 est venue reconnaître une zone humide sur la parcelle AL 256. Pour faire suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé, une zone humide a été repérée par le bureau d'étude sur les parcelles AL256, 257 88 et 92 et partiellement sur les parcelle</p>

		<p>AL256,257 et 191. Les enjeux écologiques sur le site sont forts, ils concernent la présence d'une aulnaie, d'un cours d'eau et d'une zone humide au droit sur site étudié, favorable à la réalisation partielle ou totale du cycle biologique de la faune commune.</p>
<p>10</p>	<p>Web 236 - PALANCA Julien GUASTINI Sophie</p>	<p>Ces pétitionnaires demandent le changement de destination d'une grange sur leurs parcelles AE82, AE53, AD476, AE85 en zone naturelle. Ils indiquent : « <i>Ce bien est une ancienne ferme à usage d'habitation avec une grange et un hangar, le tout sur un arial en bordure de forêt. La grange indiquée sur le plan est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité de la maison principale, nous souhaitons la réhabiliter en logement afin d'assurer sa préservation et sa valorisation.</i> »</p>  <p>Réponse MACS : Avis favorable. La grange se situe au sein de l'aléa feu de forêt. L'état et la qualité du bâti doit être mis en avant en devant justifier l'intérêt architectural, état de conservation, volumétrie et surface en égard à la destination future envisagée. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (art. L151-11) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (pas du PLUI).</p>
<p>11</p>	<p>Web 248 - CAZENAVE Philippe + web 252</p>	<p>Ce pétitionnaire demande une rectification du tracé de la trame bleue située entre les parcelles section AS n°532, 533, 534 et 540 et. Il précise : « <i>Un permis d'aménager a été obtenu le 27 /03/2019, sur le document ci- joint la limite de la zone naturelle n'empiète en aucun cas sur l'emprise du lotissement. Je souhaite une rectification du tracé de la zone naturelle et de la zone constructible conformément au document du PA validé le 27/03/2019 avant l'approbation du PLUI le 27/02/2020.</i> » Cf. en annexe plan (web 248)</p>

	<p>Dans sa 2ème contribution sur le registre (web 252), il rajoute : « <i>Un fossé existant est situé sur la parcelle AS 20 à environ 8 mètres des parcelles AS 466, 530, 531, 532 et 540.</i></p> <p><i>Ce fossé n'est pas un cours d'eau naturel ni une surface en eau, c'est un fossé creusé par mon père il y a de nombreuses années.</i></p> <p><i>En rappel je joins la copie du courrier adressée à MACS le 20 décembre 2019 concernant ce fossé et également une photo. »</i></p> <p>Voir photo et plan en annexes (web 252)</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit et en cohérence avec le permis d'aménagé délivré qui cristallise les droits sur ces parcelles. La trame bleue sera réduite à 4 mètres comme les parcelles situées au Nord. Concernant les 60 m² basculé par erreur en zone naturelle, ces dernières repasseront en zone urbaine conformément à l'autorisation délivré en 2019 (avant approbation PLUi).</p>
--	---

VIEUX-BOUCAU = 3

1	Web 25 – anonyme	<p>Ces pétitionnaires demandent de garder s'il est possible, dans le cas de la rénovation d'une copropriété, de conserver les couleurs des menuiseries déjà existantes afin de conserver l'harmonie déjà présente le PLUI n'acceptant plus que certaines couleurs spécifiques (Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028)</p> <p>« Dans le cas d'une copropriété comme la nôtre, où certains copropriétaires envisagent de changer leurs menuiseries, ces derniers doivent se conformer au PLUI et modifier la couleur des menuiseries.</p> <p>Cependant, étant donné que tous les copropriétaires ne changent pas leurs menuiseries, l'harmonie du bâtiment va être considérablement impactée: certaines menuiseries seront d'une couleur, les autres d'une autre. »</p> <p>Réponse MACS : Les demandes sont traitées au cas par cas et en fonction de l'aspect architectural, des dérogations sont possible dans la mesure du respect des règles du PLUI en vigueur.</p>
2	Web 161 - ASSIE Frédéric - Directeur SATEL	<p>Pour tenir compte de l'insertion du projet de construction d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle, des avoisinants, et gérer une transition paysagère entre le bâti et l'espace public, la SATEL demande d'implanter le futur bâtiment avec un recul de 3 m par rapport à l'avenue de Junka dans le cadre d'une concession de travaux. Ce projet comprendra également l'édification d'une Résidence Autonomie qui sera propriété du bailleur social XLHabitat. Le projet architectural se développera dans un seul et même bâtiment sur 2 niveaux (RDC/ R+1), pour une superficie prévisionnelle de 1 500 m² de surface de plancher, sise au 2 avenue de Junka à Vieux Boucau, sur la parcelle AO 247 d'une contenance de 2 840 m². Cette parcelle est à ce jour dans le secteur Zone Urbaine du PLUI en vigueur. Son zonage spécifie une construction à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Réponse MACS : Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUI.</p>
3	Web 239 - SOURGEN Marie Laurence	<p>Cette pétitionnaire de l'indivision SOURGEN demande la classification de la parcelle AL 305 en zone U. Elle indique dans son courrier que cette zone est urbanisée, que cette parcelle longe la D652 et est viabilisée.</p> <p>Cf. courrier en annexe</p> <p>Réponse MACS : Avis défavorable. Cette demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Ce type d'évolution du zonage relève d'une lourde procédure de révision générale du PLUI non programmé dans l'immédiat.</p>

CC MACS = 11

1	Web 34 – 38 - 99	<p>Le 19 mars, ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas trouvé dans le dossier l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, il précise : « Dans son avis conforme, la MRAe Nouvelle Aquitaine mentionne : " Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud rendra une décision en ce sens." je ne trouve pas dans le dossier d'enquête la délibération de cette ComCom ou un arrêté de son président statuant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.</p> <p>Le dossier étant incomplet, je vous demande de bien vouloir émettre un avis défavorable »</p>
---	------------------	--

		<p>La commissaire enquêtrice confirme effectivement cette absence au début de l'enquête et que cette délibération a été rajoutée sur le registre dématérialisé et dans tous les dossiers papier le 21 mars.</p> <p>Il précise dans sa 2^{ème} contribution (Web 38) : <i>« La procédure pour la 4^e modification du PLUi de MACS n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine, le dossier d'enquête doit comporter une note de présentation conformément aux dispositions de l'article R.123-8-2° du Code de l'environnement. Cette absence de document ajoutée à l'absence de décision de la Comcom MACS pour faire suite à l'avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine prévue à l'article 104-33 du Code de l'urbanisme fait que le dossier d'enquête publique est incomplet et qu'en conséquence, madame la commissaire enquêtrice devra émettre un avis défavorable, sauf à mettre à disposition du public les dits documents pendant 30 jours en prolongeant la présente enquête publique. »</i></p> <p>Dans sa 3^{ème} contribution (web 99), il demande des précisions : <i>« suite à ma contribution n°34, pouvez-vous préciser à quelle date, la pièce 1.2 délibération de la CC MACS du 30 janvier 2025, a été ajoutée au dossier électronique, car elle ne figurait pas au dossier lors de sa consultation ayant provoqué ma contribution. Tout document devant être mise 30 jours à la disposition du public, une prolongation d'enquête s'imposait..... »</i></p> <p>Réponse MACS : La délibération actant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a bien été prise par le conseil communautaire de MACS le 30 janvier 2025 (délibération n°20250130D06D), conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette pièce n'avait effectivement pas été intégrée au dossier au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en raison d'un oubli matériel. Elle a été ajoutée le 21 mars 2025, après signalement et échange avec Madame la commissaire enquêtrice. Cette dernière a estimé que l'intégration de la délibération ne remettait pas en cause la régularité de la procédure. Il est également à noter que cette délibération était déjà disponible sur le site internet de MACS.</p> <p>L'avis conforme de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, pièce essentielle à l'information du public, était bien présent dans le dossier dès le lancement de l'enquête. La délibération du 30 janvier ne faisait que tirer les conséquences de cet avis en dispensant formellement le projet de modification n°4 d'une évaluation environnementale. Elle a été rendue accessible suffisamment tôt dans l'enquête pour permettre sa consultation, en complément du reste du dossier. Enfin, son contenu ne modifie pas le fond du projet ni les éléments déjà soumis à l'avis du public.</p> <p>Dès lors, l'absence temporaire de cette pièce, rapidement corrigée, n'a pas été de nature à porter atteinte à l'information du public ni à compromettre la régularité de l'enquête. La procédure a donc pu se poursuivre normalement, sans nécessité de prolongation.</p>
2	Web 43 – Coline	<p>Cette pétitionnaire demande d'une manière générale si c'est possible de modifier une zone naturelle en zone agricole ?</p> <p>Réponse MACS :</p>

		<p>Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à l'exception des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor et Soustons où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. La délivrance du permis sera soumis à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
3	Web 97 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le besoin de garder des zones humides des parcelles en zone N et A. <i>« Il est consternant de constater parmi les contributions à l'enquête le nombre de demandes souhaitant le passage en statut constructible de parcelles actuellement classées en zone naturelle ou agricole, ou de contributions niant l'existence de zones de diversité (mention spéciale à la contribution 77 qui veut faire annuler l'existence pourtant avérée d'une zone humide à Messanges pour faciliter la constructibilité de la parcelle au prétexte d'une étude privée manquant singulièrement de sérieux et de partialité). Ces demandes font très majoritairement fi du respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement édictées par MACS dans le cadre du PLUi. Le changement climatique est une réalité. La politique menée par MACS pour limiter l'artificialisation à outrance des sols va dans le bon sens et doit encore être amplifiée. J'attends de cette commission d'enquête de ne pas céder à ces demandes qui n'ont d'autre but que de faire de la spéculation foncière à des fins d'enrichissement personnel au détriment de la collectivité et du bien vivre ensemble. »</i></p> <p>Réponse MACS : Les demandes de reclassement en zones constructibles sont examinées individuellement, au regard des règles d'urbanisme en vigueur, des études disponibles, et dans le respect des objectifs de préservation fixés par le PLUi.</p> <p>La protection des zones naturelles et agricoles ainsi que la limitation de l'artificialisation des sols sont des priorités clairement affirmées de la politique portée par MACS. Ces principes structurent l'ensemble des choix d'aménagement et encadrent strictement les possibilités d'évolution du zonage.</p> <p>Par ailleurs, les contributions exprimées lors de l'enquête publique, quelles que soient leur nature ou leur orientation, sont toutes instruites de manière objective. Les décisions prises ne peuvent répondre à des logiques spéculatives et s'inscrivent dans une démarche d'intérêt général, au service d'un aménagement équilibré et durable du territoire.</p>
4	Web 103 - Betbeder Francis Président Syndicat EMMA	<p>Le syndicat EMMA demande à ce que soit rectifié, ce qu'il qualifie, d'erreurs matérielles de la trame bleue ayant identifié des bassins des stations d'épuration et de traitement de l'eau comme espace en eau à protéger. <i>« Ces erreurs matérielles empêchent le syndicat de réaliser tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et à l'extension de ses équipements de traitement. »</i></p> <p>Réponse MACS : L'observation concerne plusieurs secteurs identifiés à Moliets-et-Maâ (AR 25, AR 26, AO 12), Soustons (CM 176, CM 188, CM 190) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (BD03).</p>

		<p>Ces éléments semblent relever d’erreurs matérielles liées à des malfaçons cartographiques lors de l’élaboration du PLUi. Les zones identifiées correspondent en effet à des bassins techniques associés aux stations d’épuration et de traitement de l’eau, qui ne relèvent pas des objectifs de la Trame Bleue. Celle-ci a pour vocation de « protéger pour des motifs d’ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».</p> <p>Ces sites ne répondant manifestement pas à ces critères, il est proposé de procéder à une redélimitation des éléments de Trame Bleue sur les secteurs concernés. Cette révision permettra la réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement des installations, tout en préservant les éléments effectivement justifiés au titre de la Trame Bleue, notamment sur la parcelle BD03 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, située à proximité immédiate du ruisseau de Maubecq.</p>
5	R-MACS 4 = web 273 registre	<p>Cette personne est venue à la 9^{ème} permanence pour demander que les plans graphiques règlementaires soient plus étoffés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser les zones qui déroge à la règle générale du règlement ex : zone à 50% de pleine terre - Cohérence avec les obligations légales ex : Seignosse dans une zone à 40% d’emprise au sol avec obligation de 60% d’espace de pleine terre, où mettre les accès ? - Hauteur sur limite. Ex : Tosse 3 m de hauteur trop petit pour y placer une surface habitable qui respecte les normes de construction. - Demande plus de communication avec le service instructeur de MACS avec les professionnels. Les mairies partagent ce besoin où elles sont parfois démunies face à certaines questions. - Pourquoi ne pas organiser des réunions avec les professionnels du secteur pour une bonne communication. <p>Réponse MACS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les documents graphiques du PLUi doivent conserver une lisibilité optimale afin d’être compréhensibles par tous. L’ajout d’informations déjà présentes dans le règlement écrit présente un risque important de surcharge graphique. Une telle accumulation peut nuire à la clarté des documents et aller à l’encontre de l’objectif de lisibilité attendu pour ce type de support. - Le document est cohérent avec les "obligations légales". - La règle relative à la « hauteur sur limite » s’applique uniquement aux constructions implantées en limite séparative. Elle vise à encadrer la hauteur de ces constructions dans le but de limiter les nuisances potentielles et de prévenir les conflits de voisinage. - Le service instructeur de MACS demeure disponible pour toute information, notamment auprès des mairies où elle assure un travail de coopération. - Ce type de réunion n'est pas prévu.
6	Web 201 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interroge sur les dépenses de la collectivité :</p> <p><i>« Réduction des dépenses dans les communes et la communauté de communes : conformément aux objectifs de réduction de la dette française, les collectivités devraient s’engager à plus de sobriété dans leurs dépenses, moins de voitures de fonctions, moins de bureaucratie, moins de milliers de pages de comptes-rendus, moins de structures fantomes, moins d’études illisibles, moins de frais de fonctionnement, moins de doublonnage de fonctions. Chaque collectivité devrait s’engager en conseil municipal et communautaire à oeuvrer dans ce sens avec des indicateurs au service des citoyens. Les</i></p>

		<p>dépenses publiques ont explosé, les services sont défaillants, et ce sont les citoyens qui paient ,sans compter la hausse magistrale des impôts locaux et des taxes en tous genres.</p> <p>La collectivité se conduit au niveau local et régional comme un seigneur du moyen âge, un ogre jamais rassasié de frais et de dépenses. Nos élus pourraient-ils prendre conscience de cette urgence et inverser la tendance ? »</p> <p>Réponse MACS : Cette contribution ne relève pas du périmètre ni des objectifs de la modification n°4 du PLUi, qui porte exclusivement sur des ajustements ciblés du document d’urbanisme. Les observations relatives à la gestion budgétaire des collectivités ou à la fiscalité locale sont donc considérées comme hors sujet au regard de la présente enquête publique.</p>
7	Web 207 – SYDEC	<p>Le SYDEC (Syndicat d’Équipement des Communes des Landes), syndicat en charge de la gestion publique de l’eau potable et de l’assainissement collectif sur les communes d’Angresse, Bénesse Maremne, Capbreton, Magescq, Seignosse et Soorts-Hossegor est venu à 2 permanences pour prendre des renseignements. Une demande spécifique a été faite sur Angresse. Il élargit cette demande de la non application des dispositions des trames vertes et bleues dans l’emprise des sites pour lesquels il existe un équipement public géré par le SYDEC dans la mesure où il aurait potentiellement besoin d’agrandir des ouvrages pour sécuriser le système d’assainissement. Un RDV spécifique devra être fait pour étudier cette demande.</p> <p>Cf. en annexe7 documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les fiches récapitulatives des 5 sites prioritaires pour lesquels un projet est en cours dans l’emprise des trames vertes et/ou bleues avec une réalisation des travaux envisagée sous 2 ans - les fiches récapitulatives des 65 sites d’assainissement collectif et des 13 sites d’eau potable dans l’emprise des trames vertes et/ou bleues <p>Réponse MACS : Les emprises signalées par le SYDEC recourent effectivement des secteurs inscrits au titre de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi. Toutefois, les demandes de retrait ou de modification de ces périmètres ne peuvent recevoir une suite favorable dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, celle-ci ne permettant pas de diminuer les protections instaurées par la TVB.</p> <p>Concernant les cinq sites identifiés comme prioritaires pour la réalisation de projets à court terme (sous deux ans), il est utile de rappeler que le règlement du PLUi prévoit déjà des possibilités d’intervention, sous certaines conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les sites relevant de la Trame Bleue (cours d’eau ou surfaces en eau), les travaux liés à des infrastructures peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer leur nécessité au regard des enjeux environnementaux ; - Pour le site inscrit dans un réservoir de biodiversité, ce type d’équipements est d’ores et déjà autorisé ; - Sur les secteurs couverts par un Espace Boisé Classé, la jurisprudence admet la possibilité de réaliser des ouvrages enterrés.

		<p>Cependant afin de clarifier le règlement, il est envisagé de mentionner explicitement la possibilité d'y faire passer des canalisations ou ouvrages d'infrastructure souterrains, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas la vocation écologique du site conformément à la jurisprudence du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12 octobre 2000.</p>
8	<p>Web 215 - Catherine Letaconoux- Les amis de la terre</p>	<p>Les amis de la terre demande : « <i>réserve sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux arrivants en terme d'eau potable de qualité et d'assainissement sans perturbation récurrente de l'environnement dans un contexte de changement climatique.</i> » Voir document 3 pages en annexe</p> <p>Réponse MACS : Pour Moliets-et-Maa, la remarque concernant l'emplacement réservé MOL16 est bien prise en compte.</p> <p>MOL11, 12 et 13 : Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières restent à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.</p> <p>Soustons OAP : Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS mais le secteur de l'OAP n°5 n'est pas concerné.</p> <p>Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans le cadre de 4.A. de l'OAP n°5, "la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est." Le projet qui verra le jour devra donc être compatible avec ces principes et enjeux posés dans l'OAP. Plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.</p> <p>Protection paysagère à Soustons : La préservation des espaces de pleine terre reste un objectif central du PLUi. Sur Soustons, la modification proposée vise à adapter les règles au contexte local, sans remettre en cause cette ambition. Le</p>

	<p>taux de 70 % constitue une référence, mais peut être modulé ponctuellement pour tenir compte de la vocation urbaine de certains secteurs. Il ne s'agit pas d'un recul, mais d'un ajustement raisonné entre enjeux de densité et protection des sols.</p> <p>Serres démontables dans les réservoirs de biodiversité : Le règlement écrit du PLUi ne précise pas de durée maximale d'implantation pour les serres démontables dans les réservoirs de biodiversité. Toutefois, leur caractère démontable implique une occupation temporaire et réversible, justement pour limiter leur impact et garantir une compatibilité avec les enjeux écologiques du secteur. Ces dispositifs doivent rester ponctuels et ne pas compromettre durablement les fonctions écologiques des milieux concernés. Cette disposition s'inscrit dans une stratégie d'équilibre entre le soutien à certaines formes de production agricole ou maraîchère et les objectifs de protection de l'environnement portés à l'échelle du territoire. Par ailleurs, l'instauration d'une durée maximale d'implantation ne relève pas du champ de compétence d'un PLUi.</p> <p>Aléa feu de forêt : Suite à l'avis de la DDTM des Landes, la formulation initiale « résineux ou chênes lièges » a été remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec le guide relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne. Ce guide identifie notamment le chêne liège comme une essence combustible.</p> <p>Classe de zones naturelles "à vocation économique" : Ce zonage correspond à des secteurs où des activités économiques existaient déjà avant l'approbation du PLUi, bien qu'ils soient localisés en zone naturelle. L'objectif est de reconnaître cet usage existant tout en encadrant strictement les possibilités d'évolution ou de construction, dans le respect des enjeux de préservation environnementale propres aux zones naturelles. Sur la commune de Soustons, 6 secteurs sont concernés et n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification n°4.</p> <p>Urbanisation route de tosse (BW 252-1041-1043-1064) : Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun ne peut entraîner une réduction des surfaces agricoles ou naturelles au profit de zones urbaines ou à urbaniser. Ce type d'évolution relève exclusivement d'une procédure de révision.</p> <p>Ainsi, aucune réduction de ces zones n'a été opérée sur la commune de Soustons dans le cadre de la modification n°4. Au contraire, la surface des zones agricoles et naturelles a augmenté. Depuis 2020, la commune de Soustons a donc vu ces zones non seulement préservées mais renforcées.</p> <p>Conclusions : Les enjeux liés à la qualité et à la disponibilité de la ressource en eau, qu'il s'agisse de l'alimentation en eau potable ou de la gestion de l'assainissement, sont en effet majeurs pour le territoire de MACS, en particulier dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique. Ils appellent une vigilance collective et une coordination étroite entre les différents acteurs institutionnels concernés.</p>
--	---

		<p>Toutefois, la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement engagée n'a pas pour objet de traiter ces questions, qui relèvent de politiques sectorielles spécifiques (eau, assainissement, gestion des risques) portées par d'autres documents ou compétences. Cela n'enlève rien à la pertinence des préoccupations exprimées, souvent partagées par les élus et les services, et appelant à une approche transversale et durable de l'aménagement du territoire.</p>
9	Web 241 – anonyme	<p>Ce pétitionnaire interpelle sur le règlement concernant les modèles de clôtures autorisés <i>« Pourquoi ce choix de lisses espacées de 4 cm et pourquoi pas 3 ou 2 ? Les choix de clôtures du règlement impose une uniformisation du paysage sur toute la communauté. Ne serait il pas plus judicieux d'interdire tout simplement un mur plein de 2 m de haut sur la voie publique, ainsi que les dispositifs n'assurant pas une certaine pérennité, d'imposer uniquement une hauteur (1.80 m est satisfaisant) et de laisser libre cours aux propositions via le dépôt d'une DP. Ainsi, on obtiendrait plus de diversité du paysage et les autorisations d'urbanisme pourraient être données en adéquation avec l'environnement et l'insertion dans le paysage. »</i></p> <p>Réponse MACS : Le règlement vise à garantir une harmonie paysagère et une cohérence visuelle à l'échelle intercommunale. Dans cette optique, l'encadrement des formes de clôtures répond à un double objectif : limiter les dispositifs trop fermés, qui nuisent à l'intégration dans l'environnement, et éviter une trop grande hétérogénéité qui pourrait altérer la lisibilité du paysage.</p> <p>Le choix d'un espacement de 4 cm entre les lisses s'appuie sur un équilibre entre transparence visuelle et continuité formelle. Il permet de préserver des vues tout en assurant une certaine unité d'ensemble, sans imposer un modèle unique de clôture.</p> <p>Plutôt que d'interdire certaines formes de manière ponctuelle (comme les murs pleins de 2 mètres), le règlement propose un cadre commun qui peut être adapté localement, tout en laissant une certaine liberté sur les matériaux, les couleurs et les finitions. Cette approche permet de préserver la qualité paysagère du territoire tout en assurant une certaine diversité dans les solutions proposées.</p>
10	Web 244 - Boissy Laurence	<p>Cette pétitionnaire constate que dans le projet de règlement n'est pas traité le sujet de l'implantation et la gestion des dispositifs de collecte des déchets ménagers dans les futures zones à urbaniser, elle soumet une proposition. Cf. détail proposition en annexe 2 pages</p> <p>Réponse MACS : La contribution soulève des enjeux importants en lien avec la gestion des déchets et leur intégration dans les projets urbains. Toutefois, ces éléments relèvent davantage de la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement que du cadre réglementaire du PLUi. La modification n°4 n'a pas vocation à encadrer ces aspects techniques, qui pourront être abordés à d'autres moments, notamment via les dossiers d'aménagement ou lors de la révision du PLUi.</p>

11	Web 258 - Desclaux Michel – R-LAB 3 = web 281 dossier	<p>Ce pétitionnaire a fait une contribution via le registre dématérialisé en mettant que 4 images sans explication: carte de MACS avec des cercle rouge entouré, photo avec une sortie de l'eau du tuyau de refoulement à travers des rochers, une liste de pompe de refoulement, une photo d'un chemin indiquant que l'eau remonte.</p> <p>Il a ensuite fait une contribution sur le registre papier de Labenne en laissant le dossier complet de 8 pages (web 281 285) et les 4 images (web 258) déjà déposées sur le registre dématérialisé.</p> <p>Cette note fait part du manquement du rapport de présentation sur cette enquête publique.</p> <p>Il fait des remarques précises sur les différentes pièces du dossier Cf. détail p 1 à p 4 de son document.</p> <p>A partir de la p5 il fait état du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales avec les 4 images pour illustration.</p> <p>Cf. dossier complet en annexe</p> <p>Réponse MACS : Ces éléments d'observation, de photographie et techniques sur la commune de Capbreton relatifs à la gestion des eaux sont les bienvenus, mais ils ne relèvent pas directement du périmètre de la modification n°4.</p> <p>Ils pourront cependant être utiles dans le cadre d'échanges ultérieurs avec les services compétents ou à l'occasion d'une révision générale du PLUi.</p>
----	---	---

3. Questions formulées à la commune

Compte tenu des observations formulées dans ce dossier des personnes publiques associées, du public et sa propre analyse, la commissaire enquêtrice demande des réponses sur les éléments suivants :

3-1- Questions posées par le public

Une réponse individuelle à chacune des 249 requêtes ci-dessus sera donnée par la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud. Le commissaire enquêteur attire l'attention de bien prendre en compte également tous les documents annexés par les pétitionnaires.

La commissaire enquêtrice insiste sur l'importance de fournir des réponses argumentées à chaque contribution, afin que chaque pétitionnaire puisse saisir les enjeux de cette modification n°4.

Par ailleurs, certaines demandes exprimées ne relèvent pas du champ de la présente enquête publique, la commissaire enquêtrice demande à la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud d'orienter les pétitionnaires vers la démarche appropriée pour le traitement de leur requête et aussi d'indiquer une période pour la prochaine révision de ce PLUi.

Réponse MACS :

La communauté de communes, en concertation avec les Mairies, a apporté une réponse individuelle à chaque demande. Les demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification ont été orientées vers une procédure ultérieure de révision générale du PLUi, non programmé dans l'immédiat. En effet, la révision du SCOT, engagée par MACS en 2024, est une étape préalable avant toute révision générale du PLUi. Le contexte législatif étant mouvant, entre la loi Climat & Résilience et le projet de loi TRACE, les calendriers d'approbations concernant les révisions du SCOT et du PLUi sont incertains (2028 et 2029 selon le projet de loi TRACE).

3-2 Avis des communes et questions spécifiques

Suite aux différents avis des communes à cette modification n°4, la MACS les a toutes répertoriées dans son mémoire en réponse.

3-2-1 La commissaire enquêtrice demande que le mémoire en réponse soit complété avec les nouvelles requêtes formulées par les communes au cours de l'enquête, et que des réponses y soient apportées à l'occasion de la remise de ce PV de synthèse.

Réponse MACS : La communauté de communes, a apporté une réponse individuelle à chaque demande, qu'elle émane des communes ou du grand public.

Concernant les demandes initiales dans les avis des communes, la Communauté de communes MACS a indiqué dans son mémoire en réponse qu'elle les avait toutes acceptées, à l'exception d'une demande émanant de la commune de Labenne, portant sur un corridor de trame verte et bleue. La commune considère que la parcelle AH0107 est un simple boisement de pins maritimes sans valeur écologique particulière, et demande à ce titre la correction d'une "erreur" de classement.

La Communauté de communes MACS a émis un avis défavorable, en s'appuyant sur l'Atlas du Conseil Départemental des Landes (CD40), qui identifie ce secteur comme un milieu à enjeux, en raison de la présence de landes non humides issues de la forêt de résineux.

Ce type de question, concernant la qualification des zones humides ou la délimitation des corridors écologiques en pas japonais, reste complexe et sensible. La confirmation ou l'infirmité de leur

présence nécessite l'intervention de bureaux d'études spécialisés. Plusieurs requêtes sur ce sujet ont été déposées au cours de l'enquête.

À **Messanges**, certains pétitionnaires ont attiré l'attention sur l'OAP n°2, et plus particulièrement sur les parcelles AB 90, 91, 92 et 93. Ils demandent que ces terrains, actuellement classés comme constructibles, soient définitivement déclassés et rendus inconstructibles, en invoquant la présence de zones humides.

En parallèle, d'autres pétitionnaires apportent un rapport de bureau d'étude concluant à l'absence de zone humide sur la parcelle AB 93, ce qui illustre la divergence des analyses sur un même périmètre. L'Etat dans son avis a également attiré l'attention que des suppressions de corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue relèvent d'une procédure de révision et non de modification.

3-2-2 Comment allez-vous préciser les compléments que vous envisagez de réaliser sur ces problématiques d'identification ou non des zones humides et demande d'enlèvement ou déplacement de corridors écologique en pas japonais ?

Réponse MACS : une différenciation nous semble nécessaire à opérer entre des évolutions du PLUi impactant potentiellement des zones humides (dont la valeur n'est plus à démontrer) et des évolutions visant à rectifier des malfaçons cartographiques liées à la Trame Verte et Bleue du PLUi .

Concernant la Trame Verte, sa délimitation réglementaire s'est basée sur des données et cartes environnementales préexistantes mais aussi sur de l'interprétation d'images satellitaires. Certaines erreurs matérielles nous semblent évidentes quand ces protections au titre de la trame verte impactent :

- des zones Urbaines et
- des lots au sein de Zones d'activités économiques, clairement artificialisés/anthropisés dans la ZAE CASABLANCA de Saint Vincent de Tyrosse ou ayant des sensibilités environnementales nulles dans la ZAE de CAPBRETON (après réalisation d'un inventaire de terrain commandé par MACS)
- des lots d'habitations où les fonds de jardins sont herbacés et clôturés ou les bâtiments sont protégés à Messanges, à Tosse et Seignosse. Concernant l'ancien presbytère à Tosse, partiellement boisé l'ajustement du pas japonais permet de correspondre à la réalité écologique du site, étayée par un bilan sécuritaire des arbres fournissant un état physiologique, bilan mécanique et risque sécuritaire.

Dans la mesure du possible, ces protections environnementales n'ont pas été supprimées mais déplacées en conservant des surfaces équivalentes (ZAE de CAPBRETON, SEIGNOSSE)

L'incohérence est, dans ces précis, évidente avec les objectifs poursuivis par la TVB de « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A Labenne, en plus d'une Trame verte, la parcelle est actuellement classée en zone Naturelle : la réalisation d'un projet nécessitera forcément une révision du PLUi.

Concernant la Trame bleue, la délimitation de cette dernière s'est basée sur la cartographie du réseau hydrographique (écoulements et plans d'eau) tel que matérialisé par l'Institut Géographique National (IGN). Cette donnée à l'avantage de l'exhaustivité à l'échelle des 23 communes mais génère des erreurs dans la déclinaison de la Trame Bleue quand des bassins techniques de stations d'épuration sont inclus dans la Trame Bleue : cela relève clairement d'erreurs matérielles incohérentes avec les objectifs de la Trame Bleue qui vise à « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

D'autre part, l'application de zones tampons plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUi (U/STECAL ou A/N) et la classification des écoulements (cours d'eau principaux classés, cours d'eau non classés, fossés/crastes, lacs) génère aussi des erreurs matérielles. Cela a amené une modification à TOSSE de la zone tampon.

Enfin, la question des zones humides est plus délicate. En effet, lors de l'élaboration du 1^{er} PLU Intercommunal, l'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. Une préconisation du rapport de présentation d'une zone tampon de 25m autour des zones humides constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUi. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. C'est le cas des demandes formulées à Messanges, Magescq, Tosse, Sainte Marie de Gosse, Saubusse.

Le service urbanisme de MACS s'est alors attachée à vérifier la solidité des nouveaux résultats produits avec l'appui du service environnement de MACS. Deux cas de figure ressortent ;

1. Dans 3 cas, les études semblent suffisamment étayées, à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse, qui permettent d'affiner la délimitation de la zone humide au regard des nombreux sondages pédologiques réalisés et des inventaires botaniques précis.
2. Dans 2 cas, les études semblent insuffisantes, à Messanges (où un 2^{ème} passage sur le terrain est recommandé par le bureau d'études) et à Tosse (où l'analyse botanique n'englobe pas les zones humides du PLUi localisées dans les fossés).

A la lecture de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsqu'il est décidé de « réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ». Pour autant, par le passé, un cas similaire avait été rencontré à Tosse concernant une incohérence dans la délimitation d'une zone humide au sein d'une OAP, qui avait pu être traité dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, sans avis contraires de la part de l'Etat ni de la MRAE.

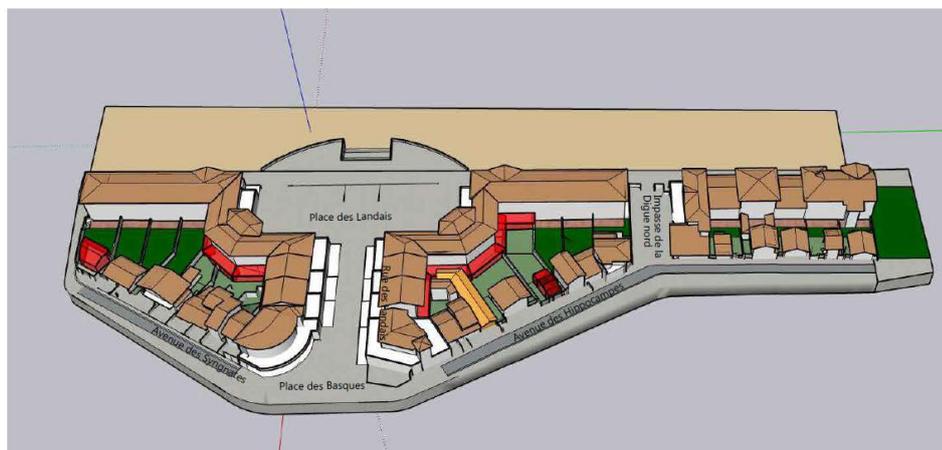
La question reste donc entière sur le choix de la procédure à mobiliser (modification ou révision) pour intégrer l'affinage de la délimitation des zones humides à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse.

Au-delà des questions soulevées par le public, la commissaire enquêtrice souhaite **attirer l'attention sur plusieurs points spécifiques concernant certaines communes.**

3-2-3 Soorts-Hossegor

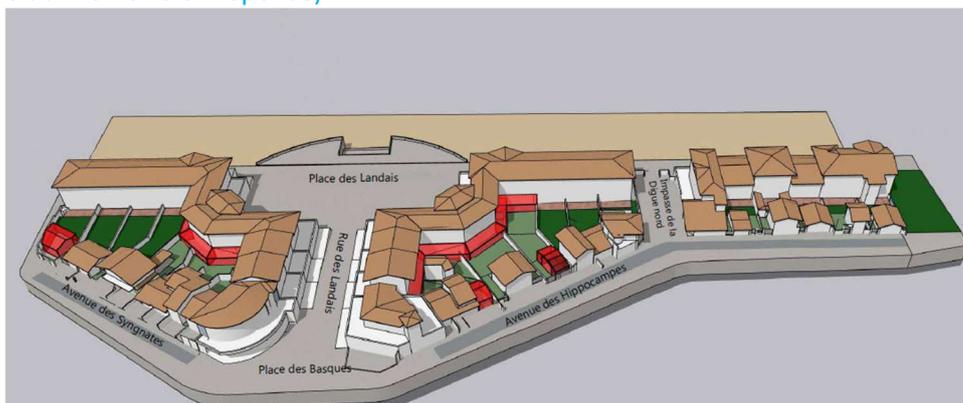
Concernant la levée du PAPAG et plus précisément concernant l'îlot Gomez/îlot des Landais, lors de la réunion du 19 mars avec les propriétaires, il a été annoncé que le document daté de juillet 2024 présentant le plan de masse par l'architecte Isabelle Joly devait être mis à jour avec la vue 3D corrigée sur toutes les pages pour le bâtiment « Saisai » qui ne doit plus être représenté avec cette emprise. Cette parcelle étant soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines.

VUES 3D



145

Réponse MACS : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).

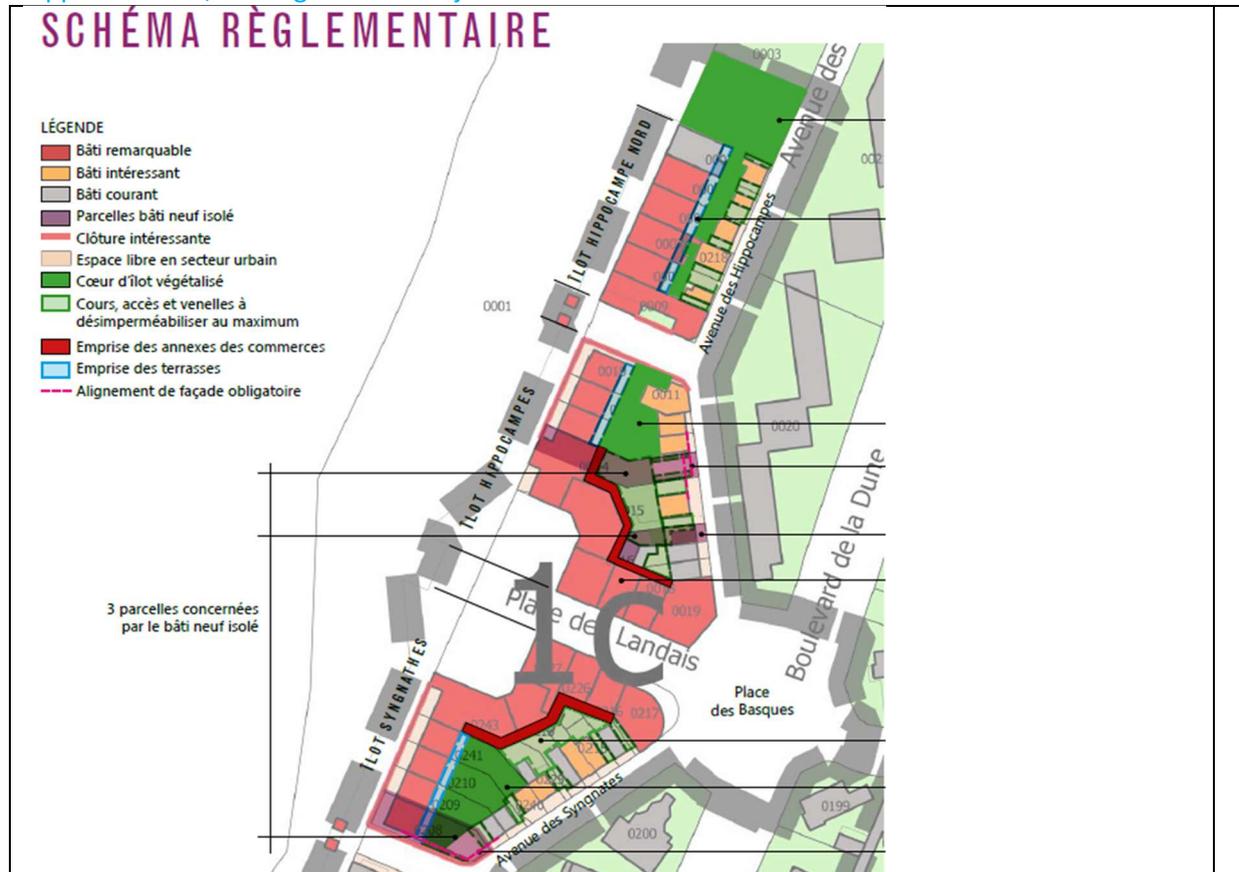


3-2-3-1 Ce document n'a pas été versé pendant l'enquête et la commissaire enquêtrice demande la confirmation que ces plans seront bien corrigés afin de ne pas laisser visuellement un élément non conforme ?

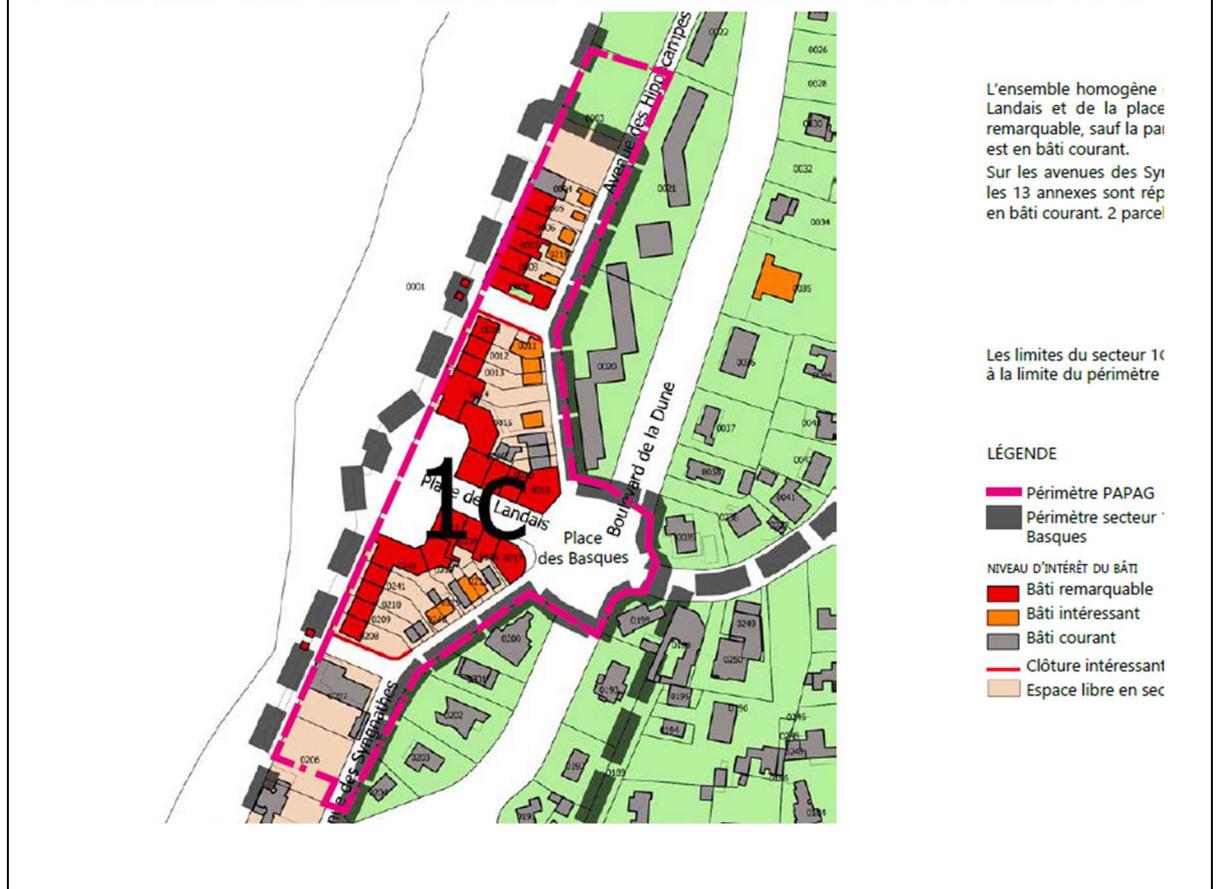
L'Etat dans son avis fait des remarques concernant les annexes à la notice explicative et demande de le retravailler : « si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme « bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ». Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire. Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. »

Réponse MACS : avis favorable. Des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique

et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D.



PLAN DE REPÉRAGE DES CATEGORIES DANS LE SPR



147

3-2-3-2 Pourriez-vous préciser comment les annexes vont être retravaillées ?

Réponse MACS :

Concernant les possibilités de surélévation des annexes aux habitations, la modification du PLUI doit rester conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le secteur 1C du front de mer et de la place des basques : pour le bâti intéressant comme remarquable, les annexes doivent conserver un gabarit de RDC.

Concernant les annexes des commerces, les volumes seront en RDC également.

Baucoup de pétitionnaires ont fait des contributions sur cet îlot et déplore le manque de concertation en amont. Certains disent ne pas avoir été prévenu de la réunion du 19 mars.

3-2-3-3 La commissaire enquêtrice demande d'organiser une réunion en invitant bien TOUS les propriétaires avec l'ABF et de finaliser cette concertation édictant les nouvelles règles d'urbanisme. Pensez-vous réaliser cette concertation et faire en sorte que tous les propriétaires soient bien invités ?

Réponse MACS : Avis défavorable. L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. L'ensemble des propriétaires ont été conviés à cette réunion publique du 19/03 dont les invitations ont émané d'un des habitants, M. Philippe BOULLAND, porte-parole des habitants du quartier. Cette réunion a été mise en place pour répondre aux sollicitations de

propriétaires qui avaient sollicités la commune en amont et pour permettre à la Commissaire-Enquêtrice de comprendre l'étude de sortie du PAPAG et d'avoir divers points de vue, ce que la réunion a permis d'obtenir.

La personne évoquant une soi-disant confidentialité de cette réunion publique était bien présente à ladite réunion, en visio.

Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés : plus de 40 contributions ont été émises à Hossegor (commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons) dont 28 concernent l'ilot Gomez. Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et Site Patrimonial Remarquable très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et compte tenu du calendrier d'approbation de la modification n°4, il n'est pas prévu d'organiser une nouvelle réunion de concertation.

Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

La commissaire enquêtrice attire l'attention sur certains éléments de rédaction qui demeurent imprécis. Cette imprécision ouvre la voie à des interprétations variées et à des différences de traitement. Au final, ces dérogations pourraient apparaître comme subjectives et difficiles à justifier auprès des habitants.

3-2-3-4 La commissaire enquêtrice demande que cette disposition soit **précisée et encadrée**, afin qu'elle **n'ouvre pas la voie à des dérogations**, mais qu'elle **établit des règles claires** encadrant l'implantation des constructions et bâtiments, notamment par rapport **aux limites séparatives**, ainsi qu'aux **voies et emprises publiques**. **Comment allez-vous préciser ce cadre dans le règlement ?**

Réponse MACS : Avis favorable

Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation. La demande de M. BARDAJI (Web 245) est révélatrice de points de blocage rencontrés, liées aux incohérences entre SPR et PLUI. Il s'agit bien d'améliorer l'application des règles d'urbanisme en permettant une meilleure cohérence entre le PLUI et le SPR.

Emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune

La parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé depuis longtemps, la justification de ce classement n'a apparemment jamais été donné, de même que cette parcelle se trouve en zonage PPRL dans la zone « aléa fort ».

3-2-3-5 Pourriez-vous justifier cet emplacement réservé et indiquer précisément le projet d'aménagement prévu avec son calendrier ?

3-2-3-6 Ne pensez-vous pas qu'il faudrait organiser une réunion entre le propriétaire, la Communauté de communes MACS et la commune afin de clarifier ce litige qui perdure depuis longtemps ?

Réponse MACS : Avis défavorable

Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi.

3-2-4 Seignosse

L'OAP n°4 suscite de vives inquiétudes, en particulier en ce qui concerne le nouvel aménagement prévu ainsi que la suppression annoncée des arbres de l'allée centrale de l'avenue Chambrelent, entre les Bourdaines et son extrémité au Penon.

149

3-2-4-1 Comment comptez-vous prendre en compte cette préoccupation largement exprimée ?
3-2-4-2 Ne pensez-vous pas qu'il serait opportun d'organiser une réunion publique, afin de présenter le projet plus clairement et d'échanger directement avec les riverains, dont une partie semble ne pas avoir été suffisamment informée ou associée à la démarche ?

Réponse MACS : Avis favorable. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet actuellement d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement (questionnaire, permanences, déambulations)

S'autre part, pour rappel, le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4.

3-2-5 Saint-Jean-de-Marsacq

Le 7 avril, la commune a formulé, via le registre papier, une demande de suppression de la parcelle A72 du STECAL "Loisirs", afin de la reclasser en zone N, sans aucune justification.

Un tel déclassement aurait pour conséquence directe d'empêcher le Centre de tir sportif de la Côte d'Argent de poursuivre son activité, alors même que celle-ci semblait avoir été préalablement acceptée par la commune.

3-2-5-1 Envisagez-vous d'accepter cette demande de suppression ?

3-2-5-2 Si oui, quelle en est la justification ? Le propriétaire du centre de tir sera-t-il indemnisé des investissements déjà réalisés sur ce site ?

Réponse MACS : Suite à l'approbation du PLUi en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.

D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une

augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.

Quant aux études environnementales, la mairie n'est pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.

Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus.

Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4.

3-3- Questions posées suite avis des PPA

Les avis de la Mrae et de la chambre d'agriculture ont été versés dans le dossier d'enquête et la Communauté de communes MACS y a répondu dans son mémoire en réponse.

La commissaire enquêtrice demande que soit corrigée la page 4 du mémoire en réponse : **l'avis mentionné concernant l'OAP n'émane pas de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, mais de la Chambre d'Agriculture.**

L'avis de l'Etat a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers. Le mémoire en réponse de la MACS n'a pas été actualisé lors de l'enquête et les réponses devront être apportées à l'occasion de la remise de ce PV de synthèse.

151

3-3-1 Sur le choix de la procédure et motif d'illégalité :

- L'Etat indique que ces suppressions relèvent d'une procédure de révision et non de modification : sur la commune de **Capbreton, la suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger »** et sur la commune de **Magescq, la suppression d'un corridor écologique** identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

3-3-1-1 Comment envisagez-vous de prendre en compte cette remarque ?

Réponse MACS : Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan en annexe), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du tissu urbanisé de la zone d'activités des Deux Pins, classée en zone Urbaine au PLUi.

Concernant Magescq, la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.

3-3-1-2 Prévoyez-vous de l'intégrer dans la prochaine procédure de révision du PLUi ?

Réponse MACS : Cela n'est pas prévu actuellement.

- Concernant la commune de **Labenne** et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**), l'Etat rappelle que ce dispositif doit conserver un caractère strictement exceptionnel. Il ne s'agit pas d'un simple sous-zonage d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), mais d'un secteur spécifique, dont l'existence doit rester rare, avec des capacités d'accueil limitées et clairement justifiées.

3-3-1-3 : Envisagez-vous de compléter le dossier afin de fournir davantage d'arguments permettant de justifier le recours à ce dispositif ?

Réponse MACS : La création du STECAL dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale.

Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques.

Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels.

En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population.

L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti.

En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.

Ces éléments d'argumentaire ont été exposés auprès de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sur ce projet de création de STECAL. Cette note CDPENAF est versée en annexe de la réponse au présent PV de synthèse .

L'État précise dans son avis que le terrain est déjà bâti et qu'il est situé en extension d'un village économique.

3-3-1-4 : Envisagez-vous, comme le suggère l'État, de reclasser cette parcelle en zone urbaine dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi ?

Réponse MACS : Non il n'est pas prévu un classement en zone Urbaine : l'outil STECAL semble plus adaptée pour garantir une constructibilité limitée sur ce site. La procédure de modification n°4 du PLUi suffit pour créer ce STECAL .

- L'Etat fait remarquer que dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant, la création d'un PAPAG par la collectivité n'est pas présent. La notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres

3-3-1-5 : Envisagez-vous de compléter la notice de présentation ainsi que le règlement graphique qui doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée, comme le suggère l'Etat ?

Réponse MACS : Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans les documents graphiques pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.

L'État dans son avis, soulève également un motif d'illégalité relatif à l'assainissement des eaux usées (voir partie 3-3-6-1 ci-dessous).

Réponse MACS : cf. réponse au point 3.3.6 ci-après relatif à l'assainissement.

3-3-2 Sur les changements de destination

L'Etat dans son avis indique que sur la commune de **Saint-Jean-de-Marsacq**, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf. image ci-dessous,

3-3-2-1 Confirmer-vous que l'annexe prendra bien en compte ce changement ?



153

Réponse MACS : L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.

Dans son avis, la MRAe recommande de **s'assurer qu'il n'existe pas de conflits d'usage** entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes.

3-3-2-2 Comment comptez-vous prendre en compte cette préoccupation ?

Réponse MACS : la notice explicative (pages 77 à 89) évoque l'analyse produite afin d'autoriser les changements de destination en tenant compte des occupations et contraintes agricoles à Siant Jena de Marsacq, Sainte Marie de Gose et Saint vincent deTyrosse . A partir du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture lors de l'approbation du PLUI, l'éloignement de sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage a été vérifié. De plus, la délivrance des permis de construire feront également l'objet d'un avis de la CDPENAF.

3-3-3 Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les annexes à la notice explicative

Dans son avis, l'Etat indique que le programme d'actions du prochain PLH devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS).

3-3-3-1 Comment comptez-vous prendre en compte cette remarque ? Et plus précisément pour les servitudes de mixité sociale et notamment sur les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons ?

Réponse MACS : le PLH n°3 étant en cours d'élaboration, la modification n°4 du PLUI n'a pas pu intégrer ses objectifs. Etant donné l'enjeu crucial que représente la production de logements abordables sur ce territoire, il est certain que le PLUI sera voué à décliner les nouveaux objectifs du PLH et leur répartition à l'échelle des 23 communes, sous forme de modification ou de révision du PLUI.

Sur la commune de **Capbreton**

Sur le volet loi littoral

L'Etat demande une justification et une traduction dans le règlement de l'extension limitée de l'urbanisation pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage.

3-3-3-2 Comment comptez-vous justifier et traduire cette extension limitée de l'urbanisation dans le règlement ?

Réponse MACS : La délimitation des Espaces Proches du Rivage, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.

Afin de garantir une meilleure lisibilité de cette articulation, il est proposé de faire figurer explicitement, au sein des OAP concernées, la mention de leur inscription dans les Espaces Proches du Rivage, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.

Ce dernier précise notamment qu' « au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».

Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées.

Sur le volet des risques naturels

L'Etat indique que l'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.

La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau.

L'OAP évoque une « *mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles)* », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).

Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).

3-3-3-3 Comment comptez-vous intégrer toutes ces remarques ?

Réponse MACS : Concernant la zone bleue, Par souci de clarté, des rappels seront effectués concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, prime sur les règles du PLUi.

Concernant la zone rouge Rsr du PPRL, Il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.

Sur le sujet des murs bahuts, Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction. Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRL (et dans le cas de cet avis, en lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de murs bahuts ne pourra être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.

Sur la commune de **Moliets-et-Maâ OAP n° 3**

L'Etat indique que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). L'Etat rappelle qu'un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement.



3-3-3-4 Confirmez-vous l'intégration de cette piste périphérique ?

Réponse MACS : L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

Sur d'autres communes, la Chambre d'agriculture indique un point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

3-3-3-5 Comment comptez-vous éviter les extensions urbaines qui nuiraient à une activité agricole?

Réponse MACS : l'avis émis par la Chambre d'agriculture sur ce point, en préparation de l'approbation du PLUi en 2020, a été pris en compte. En effet, des zones tampons inconstructibles de 20 m ont été définies à travers la création d'espaces de nature à préserver à Tosse (au Nord de l'OAP n°6) , à Soustons (au Nord de l'OAP n°6) et Saubusse (au nord de l'OAP n°2).

3-3-4 Sur la création des emplacements réservés à Moliets-et-Maâ

Sur la création d'un emplacement réservé MOL16, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces

remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.*».

3-3-4-1 Comment comptez-vous intégrer cette remarque ?

Réponse MACS : Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUi, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineur sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels.

Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, notamment l'obligation de réaliser des cheminements non cimentés et non bitumés dans ces contextes sensibles. Le projet devra s'y conformer le moment venu.

Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 pour le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

3-3-4-2 Comment comptez-vous intégrer cette remarque ?

Réponse MACS : S'agissant de l'emplacement réservé MOL 15, il s'agit d'un projet de rénovation du bâtiment existant, sans générer d'extension de l'urbanisation.

3-3-5 Sur les continuités écologiques

L'Etat et la MRAe demandent de définir les règles d'implantation des serres démontables.

Merci d'indiquer la rédaction de ces nouvelles règles.

Réponse MACS : la dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d'implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ».

Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.

3-3-6 Sur le volet assainissement

Sur l'assainissement des eaux usées

L'Etat précise que la note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que

pour la majorité des stations d'épuration, à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.

Cependant, il faut noter que **les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle**. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénesse.:Maremne): 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse: 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets: 16 383 EH,
- STEP de Saubrigues: 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, **3-3-6-1 Confirmez-vous que vous allez reprendre les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables, comme le demande l'Etat ?**

Réponse MACS : il n'est pas prévu de réaliser de nouveau calcul. En effet, concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du dossier complet, incluant notamment cette auto-évaluation, n'a émis aucune observation sur le sujet.

Comme déjà indiqué, la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle. Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.

S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.

Ainsi, malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des

évolutions globalement conformes aux prévisions. L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.

Concernant plus spécifiquement la station d'épuration de Saint-Martin-de-Hinx, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux.

Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive.

Un projet d'envergure plus importante, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra intégrer plus précisément les ajustements nécessaires liés à la variabilité saisonnière. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.

Sur l'assainissement des eaux pluviales à Saint-Vincent-de-Tyrosse

La modification n° 4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :

- que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle,
- l'accord du gestionnaire du réseau.

3-3-6-2 Comment allez-vous rappeler au public que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie ?

Réponse MACS : Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée.

Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha. L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter au maximum les impacts sur le fonctionnement des réseaux et à prévenir tout risque de non-conformité en période de pluie.

Sur le lien avec le grand public, il est à rappeler que MACS intègre la gestion des eaux pluviales dans son PLUi et les communes détiennent des schémas et sensibilisation au sujet. MACS agit sur la gestion des eaux pluviales par une planification intégrée (via le PLUi), l'élaboration de schémas directeurs et de zonages communaux, la promotion de solutions à la parcelle, la sensibilisation des habitants, et la mise en œuvre d'actions pour limiter les pollutions et les risques d'inondation.

3.3.7 Sur le volet des risques naturels

Sur le risque inondation et la prise en compte de l'atlas des zones inondables, l'Etat indique que le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF.

Les documents graphiques **Azur et de Soustons** :

3-3-7-1 Confirmez-vous le remplacement de la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort », comme le demande l'Etat ?

Réponse MACS : Oui, avis favorable pour opérer cette modification dans la mise en forme

Sur le risque incendie de forêt

Page 43 du règlement, l'Etat indique de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.

3-3-7-2 Confirmez-vous intégrer ce remplacement ?

Réponse MACS : La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.

3-3-8 Comment comptez-vous intégrer l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40) ?

R
i
n
ll

	Document	Page	Chap	Pièce du PLU	Libellé
1	 1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	36	A10	RÈGLEMENT Aspect extérieur Des constructions	La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire. L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée
2	1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	43	A11	RÈGLEMENT Degré 2 Capbreton	L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du Territoire
3	1.5.3 Notice Explicative M4 PLUi	164, 181	OAP	OAP 1 et 3 Capbreton	Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ». - La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction

L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi.

Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.

[Observation 2] L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert).

Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer un compromis acceptable.

Concernant les éléments d'harmonisation dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

[Observation 3] Le terme de « ferronnerie » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.

Sur les ouvertures, la phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : "Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."

3-3-9 Comment comptez-vous intégrer la conclusion de l'Etat qui indique pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets.

Il s'agit notamment:

- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage

Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.

Réponse MACS : Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée.

Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

3-4 Améliorations demandées sur la lisibilité du dossier

Un préambule pourrait être ajouté au dossier, reprenant les éléments de la page 10 de la notice explicative, afin de présenter le contexte général de manière plus accessible. Ce préambule devrait être enrichi pédagogiquement, notamment par des exemples concrets permettant de mieux distinguer ce qui relève d'une modification et ce qui relève d'une révision du PLUi. Il serait également pertinent d'y intégrer une projection calendaire des étapes à venir concernant la révision du PLUi.

Ce préambule pourrait être complété par un sommaire clair de l'ensemble des pièces du PLUi, en mettant en évidence celles spécifiquement concernées par la modification n°4. Cela permettrait au public de mieux comprendre pourquoi certaines pièces ne figurent pas dans le cadre de cette enquête publique de modification n°4.

Dans chaque chemise de chacun des dossiers techniques et administratifs, il y avait la liste des pièces du contenu.

Par contre toutes les couvertures des pièces n'avaient pas la même dénomination ou elles étaient incomplètes, ce qui ne permettait pas au public d'identifier facilement les pièces pendant leur consultation. La commissaire enquêtrice l'a rajouté manuellement sur les 24 dossiers papiers.

Merci de confirmer que toutes les couvertures seront bien corrigées dans leur version finale, conformément aux points suivants :

1. Pièces 3- Annexes du règlement

- Liste du patrimoine pouvant faire l'objet de destination
- Liste des éléments de patrimoine identifiés

Les numérotations 3.1.2.4 et 3.1.2.5 doivent être ajoutées sur les couvertures respectives devant chaque titre.

2. Pièce 6 -Note d'incidence environnementale et son annexe

Les deux documents doivent comporter le chiffre "6" devant leur titre sur leur couverture respective.

3. Pièce 1 - Règlement écrit

Le règlement écrit comporte un sommaire détaillé et dynamique sur la version dématérialisé, ce qui peut permettre au lecteur d'accéder directement à la page qu'il veut consulter. En revanche comme il n'y a pas de pagination sur le sommaire de la version papier, il est difficile pour le lecteur de se repérer. La commissaire enquêtrice demande de rajouter la pagination détaillée sur les pages 3 à 6 du sommaire.

4. Pièce 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette pièce ne comporte aucun sommaire.

Il est demandé d'en ajouter un, avec une entrée par commune et la pagination correspondante.

5. Notice explicative - Problèmes de lisibilité

La commissaire enquêtrice signale un point de vigilance sur certains passages qui sont écrits en caractères trop petits ou avec une qualité d'impression insuffisante (texte pixélisé), les rendant difficilement lisibles (Exemples p 16, p 23, p 50).

Réponse MACS : Avis défavorable concernant le dossier d'enquête publique :

- Ce dernier possède une durée de vie limitée, liée à la durée de l'enquête publique. Le seul document rendu public à l'issue de l'enquête publique sera le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice. Les modifications demandées concernant les numérotations des pages de garde et/ou du sommaire et/ou le contenu de la notice explicative du dossier d'enquête publiques seront inopérantes vis-à-vis du grand public.
- Des éléments de calendriers semblent difficiles à annoncer dans la notice explicative concernant la révision du PLUI, dans un contexte législatif mouvant et à l'approche d'élections municipales en 2026.
- Toutefois, les points d'améliorations proposés pourront être mobilisés dans le cadre d'une prochaine enquête publique.

Réponse MACS : Avis favorable concernant les pièces réglementaires du PLUI :

- Les sommaires du Règlement écrit et des OAP seront améliorés, intégrant une pagination pour un consultation papier, en plus du sommaire détaillé et dynamique de la consultation dématérialisée.

4. Annexes versées par MACS au mémoire en réponse

- Trame verte et périmètres des ZAE transférées à Saint Vincent de Tyrosse et Capbreton
- Levée du PAPAG à Soorts Hossegor et mise à jour des visuels concernant l'ilot des landais
- Création du STECAL à LABENNE et notice CDPENAF

La commissaire enquêtrice demande à la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, de bien vouloir adresser par voie électronique, un mémoire en réponse aux questions ci-dessus posées, dans un délai de 15 jours à compter de ce jour.

Procès-Verbal de synthèse envoyé en version numérique accompagné de son dossier d'annexe numérique et présenté le 15 avril 2025 à la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.

La Commissaire enquêtrice
Marion Thenet



Commissaire Enquêteur
MARION THENET