



Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°4 du PLUi – version n°2 du 29 avril 2025

Table des matières

I. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA	3
A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS	3
B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS.....	4
MRAE (avis du 4/12/2024)	4
CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)	4
DDTM (avis du 13/03/2025)	4
II. REPOSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES	14
A. AVIS FAVORABLES.....	14
B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS	14
Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025)	15
Capbreton (courrier du 13/12/2024)	18
Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)	24
Magescq	26
Messanges.....	27
Moliet et Maa (courrier du 09/01/2025)	28
Orx (courrier du 08/01/2025).....	29
Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025)	30

Avis complémentaire du 19/02/2025.....	30
Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)	31
Seignosse (courrier en date du 07/01/2025).....	33
Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)	38
Sainte-Martin-de-Hinx.....	38
Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024).....	39
Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)	40
Soustons (courrier du 26/12/2024).....	40
Tosse (courrier du 18/12/2024)	42
Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024).....	43

Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°4 du PLUi qui a été rédigé en octobre 2024**, soumis depuis à l’avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d’enquête publique.
- **La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l’avis de la commission d’enquête puis à l’approbation du conseil communautaire de MACS.**
- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°4 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l’exhaustivité des demandes.
- **La délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l’approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.
- **Ce mémoire en réponse, inclus dans le dossier d’enquête publique, a été mis à jour à l’issue de celle-ci. Il intègre la contribution de la DDTM, reçue en cours d’enquête, ainsi que plusieurs contributions de communes inscrites dans les registres d’enquête publique, dont les éléments ont été rappelés dans le présent document.**

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 octobre 2024. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DES LANDES
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	Avis recueillis
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	30/10/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/01/2025	Avis favorable

B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

MRAE (avis du 4/12/2024)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Il conviendra de définir des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.	A prendre en compte.
Il conviendra également de s'assurer de l'absence de conflits d'usage entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes	A prendre en compte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
OAP	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.	Pris en compte

DDTM (avis du 13/03/2025)

Eléments de réponse postérieurs à l'enquête publique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
TVB	En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU), vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique. Toutefois 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. La procédure à mobiliser est donc au titre de	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

	<p>l'article L. 153-31 du CU, la révision générale. Ce point constitue un motif d'illégalité sur ces aspects.</p>	<p>tissu urbanisé de la zone d'activités des Deux Pins, classée en zone Urbaine au PLUI.</p> <p>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.</p>
<p>STECAL</p>	<p>Prévu par l'article L. 151-13 du CD, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Ce dernier n'est pas un sous-zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées. En l'espèce, le dossier présenté apporte peu d'arguments pour justifier l'emploi de ce dispositif, ce point est susceptible d'entacher la procédure de modification d'illégalité. En outre, au regard des caractéristiques du terrain qui est déjà bâti et situé en extension d'un village économique, ce dernier semble revêtir plus le caractère d'une zone urbaine. La collectivité doit dès lors s'interroger sur la nature réelle de ce secteur et sur l'opportunité de modifier dans le cadre d'une future révision le zonage de cette parcelle.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.</p>

		Ces éléments d'argumentaire ont été exposés auprès de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sur ce projet de création de STECAL. Ces éléments d'argumentaire seront apportés au dossier de modification n°4.
Changement de destination	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, l'annexe devra donc rendre en compte ce changement.	L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.
PAPAG	Le projet présenté a pour objet de lever des PAPAG sur les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons et de créer deux nouveaux périmètres sur cette dernière commune. La levée des PAPAG ne soulève pas de remarques particulières. En revanche, conformément aux dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme (CU), la création d'un PAPAG doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation. Dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant ces nouvelles créations n'est pas présent. En outre, la notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres. Ceci constitue un motif d'illégalité. Pour finir, conformément aux dispositions de l'article R. 151-32 du CU, le règlement graphique doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée. Ces éléments n'apparaissent pas dans les documents graphiques. A ce titre, ce dernier devra être complété.	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 le document graphique 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.
Habitat	Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de MACS est expiré depuis novembre 2022, toutefois un 3ème PLH est en cours d'élaboration. Sur ce territoire où la tension sur le logement est très forte, le projet présenté prévoit au moins 509 logements supplémentaires en densification dont 150 logements sociaux. Cet effort de densification est à souligner d'autant qu'il est pour l'Etat l'un des enjeux du futur PLH. Il est à remarquer toutefois 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). Le PLUi étant un des outils qui permettra de mettre en oeuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.	Cette observation n'appelle pas de réponse.
Loi Littoral	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, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible. Cette extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée dans le PLUi et traduite dans le règlement de ce dernier.	La délimitation des EPR, 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.

		<p>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 EPR, 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.</p> <p>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'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».</p> <p>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.</p>
Risques naturels	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.	Par souci de clarté, un rappel sera fait concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi.
Risques naturels	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).	<p>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.</p> <p>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.</p>
Risques naturels	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).	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.

		<p>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.</p> <p>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.</p>
Légende	<p>Au niveau des annexes à la notice explicative, 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. Sur ces points, cette annexe mériterait d'être retravaillée.</p>	<p>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.</p>
OAP	<p>Il est rappelé 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). Pour information, 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</p>	<p>L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement.</p> <p>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.</p>
Emplacement réservé	<p>a) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 16 sur la commune de Moliets-et-Maâ</p> <p>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 sentes 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 tes 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 ».</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>

		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.
Emplacement réservé	<p>b) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 sur la commune de Moliets-et-Maâ</p> <p>Sur le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, 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.</p>	S'agissant de l'emplacement réservé MOL 15, il s'agit d'une projet de rénovation du bâtiment existant sans générer d'extension de l'urbanisation.
TVB	<p>Le règlement écrit autorise désormais dans les réservoirs de biodiversité les serres démontables. Afin de limiter au maximum les incidences de ce type d'installation sur ces espaces, le règlement devrait définir des règles d'implantation.</p>	<p>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 ».</p> <p>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.</p>
Assainissement	<p>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.</p>	<p>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</p>

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - STEP du Griouat (Angresse et Bénésse-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. <p>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, il est indispensable de 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.</p> <p>Ceci est susceptible de constituer une illégalité.</p>	<p>dossier complet, incluant notamment cette auto-évaluation, n'a émis aucune observation sur le sujet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Eaux pluviales</p>	<p>La gestion des eaux pluviales évolue par rapport au PLUi approuvé le 27 février 2020. En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. Cependant, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, - l'accord du gestionnaire du réseau. 	<p>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.</p> <p>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.</p>

	Il est à rappeler 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.	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.
Risques naturels	En pages 24, 72 et 123 de la notice explicative, il est stipulé que des modifications sont apportées pour la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (courant de Soustons) et de l'étang de Soustons. 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 : intègrent, pour Azur et Soustons, une nouvelle carte relative aux niveaux d'aléas ; proposent, seulement pour Soustons, le retrait de la zone constructible des terrains concernés par des niveaux d'aléa moyen aux abords de l'étang. Il conviendra de remplacer la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort ». Ces modifications ne portent que sur les communes de Azur et de Soustons. Le périmètre de l'étude hydraulique qui a permis d'apporter de nouvelles connaissances en matière d'aléa inondation incluait également les communes de Messanges et Vieux-Boucau.	Oui, avis favorable pour opérer cette modification dans la mise en forme.
Risques naturels	Page 43 du règlement, il conviendrait 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.	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.
Unité des règles	L'analyse de ce dossier permet d'une part de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP) et des obligations réglementaires relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et d'autre part de vérifier la cohérence du document au regard de ces obligations. L'avis de l'UDAP40 est aussi le résultat d'une analyse comprenant trois volets qui sont au cœur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : - Prise en compte du volet « patrimoine et architecture » - Prise en compte du volet « paysage naturel et grand paysage » - Prise en compte du volet « paysage urbain et aménagement » - Prise en compte des enjeux associés Le projet déposé concerne plusieurs modifications des pièces du PLUi. L'analyse s'est donc portée sur les seuls éléments présentés comme modifiés. Les remarques de l'UDAP sont les suivantes : voir tableau ci-dessous. Pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception	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.

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.</p>	
Toits terrasses	<p>Capbreton : La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette modification n'est donc pas justifiée.</p>	<p>Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Grillages	<p>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.</p> <p>D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du territoire.</p>	<p>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).</p> <p>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.</p>

		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.
Ferronnerie	Capbreton (OAP partie écrite) Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ».	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.
Ouverture	La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction.	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."

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux 23 maires des communes concernées. Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 Octobre 2024. A ce jour, la commune de Josse n'a pas donné d'avis.

A. AVIS FAVORABLES

SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 29/10/2024	SAUBRIGUES	Délibération du 12/11/2024
SAUBUSSE	Délibération du 19/12/2024	ANGRESSE	Délibération du 9/12/2024
MAGESCQ	Délibération du 09/12/2024	AZUR	Courrier de Monsieur le Maire en date du 07/01/2025
SAUBION	Courrier de Madame la Mare en date du 07/01/2025	MESSANGES	Courrier de Monsieur le Maire en date du 09/01/2025

B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
Emprise au sol	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sur ce dossier. Elle juge opportun d'ajouter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m ² maximum.	A prendre en compte.

Règlement écrit et document graphique

Implantation par rapport aux limites séparatives – Benese Maremne



		SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
2	rapport aux limites séparatives	leurs, la Commission souhaite également supprimer sur le secteur limité à R+2 l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative et remplacer cette règle par la suivante : implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres avec retrait de 10m pour les ouvertures/balcons en R+1 et R+2.	A prendre en compte. Le document graphique 3.2.4 et le règlement écrit seront modifiés. Une règle particulière concernant la commune sera ajoutée au règlement écrit (page 70)

La commune a également déposé deux contributions durant l'enquête publique (Contribution 2-Web 166 et Contribution 3-Web 253).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
Web 166-Commune	La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : « 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).	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><i>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.</i></p> <p><i>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>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.). 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 sera adapté aux spécificités de Bénèze-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>
<p>Web 253 - Commune</p>	<p>La mairie indique via le registre dématérialisé :</p> <p><i>« Zone Naturelle : 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>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 Maremne, 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</p>

		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.
--	--	--

Capbreton (courrier du 13/12/2024)

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS
Volumétrie et implantation des constructions	Avis favorable avec des compléments, ajustements et corrections à prendre en compte : Règle des distances par rapport à la voie publique (page 69) : la commune demande de préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ».	A prendre en compte
Volumétrie et implantation des constructions	Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : (page 76) : la commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : « la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions neuves	En page I 05 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont - interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : "A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés"	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations - en pages I 02 et I 05. : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions - page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte. Besoin de justification.
Lexique	Emprise au sol - page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.	A prendre en compte : est exclu du calcul de l'emprise au sol, la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
1	OAP	La commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1).	A prendre en compte concernant la modification des hauteurs sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer qui devient la voie principale à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.

OAP n°1 Front de Mer – Capbreton

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- ↔ Voie secondaire à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- - - Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

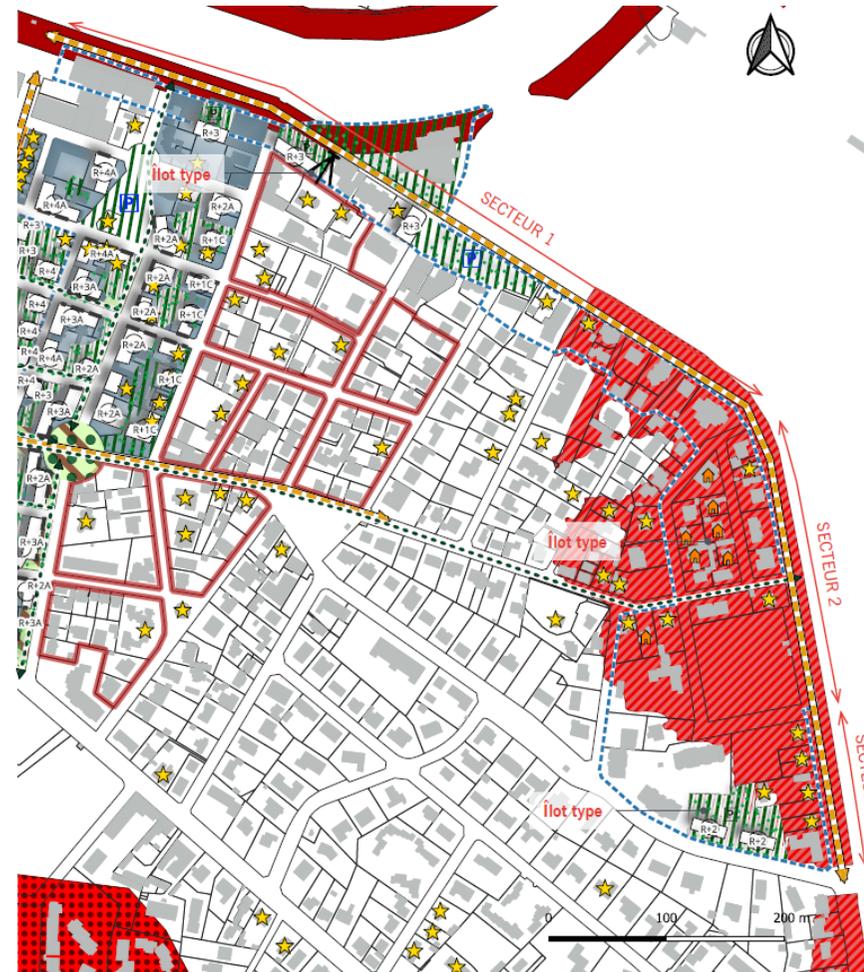
Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP
- Emplacements réservés

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Rc)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque





Légende

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Intervention sur l'existant (Surélévation ou extension)

Figurés surfaciques

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

PPRL

- Secteurs soumis de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
3	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 27	A prendre en compte. La piste cyclable a déjà été réalisée, il n'y a plus d'utilité de garder cet emplacement réservé qui est trop proche des habitations existantes.
4	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 28	
5	Emplacement réservé	Modifier la largeur de l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) pour la création d'un trottoir et du stationnement et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua.	A prendre en compte pour l'augmentation de la largeur de l'emplacement réservé.
6	Emplacement réservé	Modifier l'emplacement réservé CAP 33: réduire l'emplacement à 3m de largeur	A prendre en compte pour la réduction de la largeur de l'emplacement réservé à 3 mètres au lieu de 4 mètres.
7	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modification vise donc une régularisation.	A prendre en compte
26	Patrimoine bâti	La commune demande de rajouter les villas remarquables, les parcelles listées en PJ n°3. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et le Plan Patrimoine 3.2.7 La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.	A prendre en compte concernant l'ajout de 87 maisons.

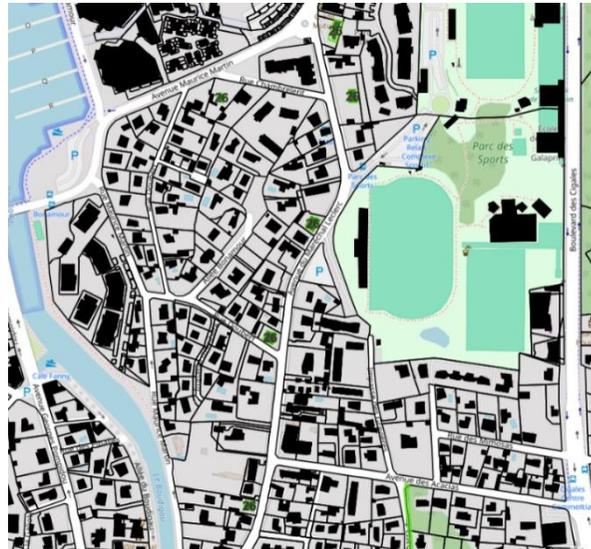
Capbreton – Emplacement réservés



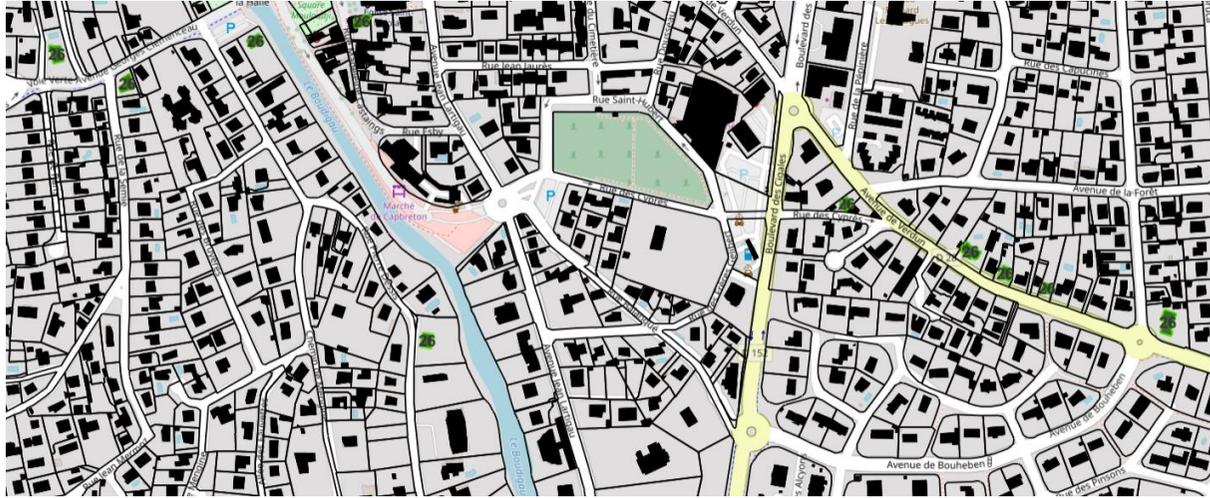
Capbreton – Emprise au sol



Patrimoine- Capbreton



Patrimoine- Capbreton (suite)



La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 12- R-CAP 8 – Web 109 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	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)	Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.

Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)

Règlement graphique

N° dans cartes	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sur ce projet de modification n°4. La parcelle AH0107, identifiée dans la TVB comme un corridor en jas japonais, cette parcelle n'est autre qu'un boisement de pins maritimes sans qualité écologique particulière. Il semblerait que son classement au titre de la TVB soit une erreur manifeste d'interprétation. Je vous fais part de mon intention de régularisation de cette erreur.	Avis défavorable : à traiter dans une autre procédure. Le corridor en pas japonais identifié sur cette parcelle ne semble pas être une erreur matérielle. Lors des travaux d'élaboration du PLUi, aucune intention de la collectivité n'a été exprimée pour supprimer ce régime de protection ni permettre sa constructibilité. Et les différentes pièces du PLUi ne font pas non plus apparaître de contradictions quant à l'existence de ce pas japonais. De plus, au moment de l'élaboration du PLUi, l'Atlas du CD40 a identifié ce secteur commune un milieu à enjeux : présence de landes non humides issu de la forêt de résineux. Il ne semble donc pas y avoir de mal façon ni de contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUi, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLUi.
24	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71 qui constitue une erreur dans le PLUi actuel, n'ayant plus lieu d'être.	A prendre en compte suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

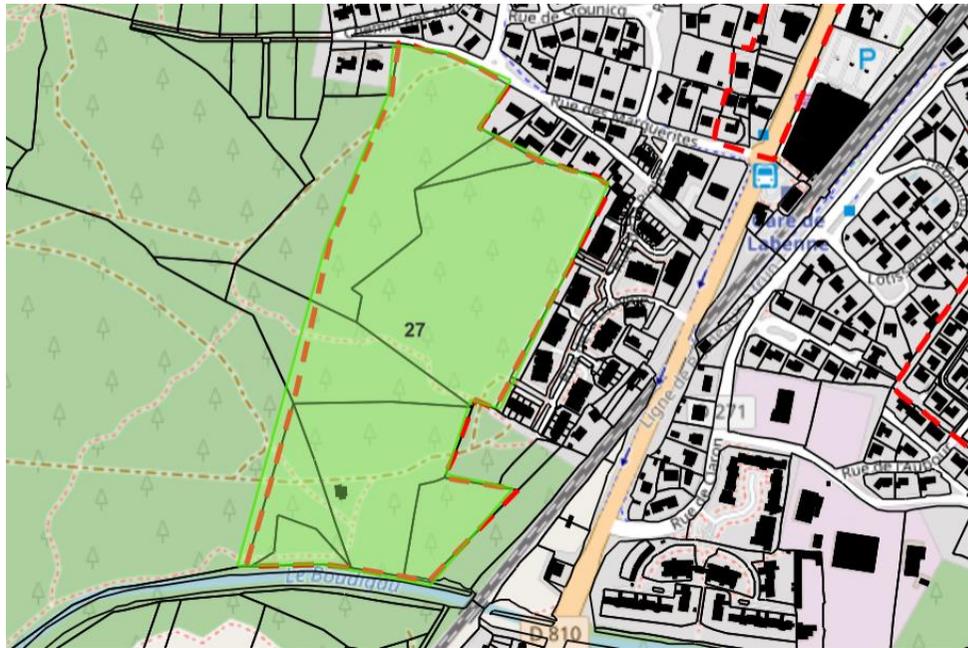
Emplacement réservé – Labenne



Orientation de Programmation et d'Aménagement (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
27	OAP	<p>Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3 en remplaçant « le secteur à dominante d'habitat individuel densité forte » par un « secteur à dominantes d'habitat individuel, densité moyenne » et pour les trois autres secteurs un « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p> <p>L'adaptation du zonage entraîne celle des hauteurs figurant également à l'OAP n°3, à savoir R+1 pour le « secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne » et le R+2 maximum pour le « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».</p>	A prendre en compte

OAP n°3 – Labenne



Magescq

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 6 - Web 214 Mairie R-MACS 7 – Mr GONCALVES = web 276 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
<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 : « Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels : 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 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 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>Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.</p>

	Mr GONCALVES est venu à la 9ème permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.	
--	---	--

Messanges

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 13 - R-ME 7 =web 80 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-ME 7 =web 80 registre	<p>Madame,</p> <p>Par la présente nous sollicitons une modification sur l'OAP n°2 sortie Sud de Messanges, côté ouest, permettant de faire évoluer ce Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible en Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne.</p> <p>Nous soutenons cette évolution qui permettrait la réalisation d'une opération conforme au projet de territoire de MACS, et ayant pour vocation de répondre en partie à la forte demande de logements sur le territoire. Cette évolution de l'OAP n° 2 permettrait par ailleurs de proposer une offre de logements sociaux et à prix maîtrisés.</p> <p>Je vous remercie par avance de la suite donnée et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations..</p>	Avis favorable.

Moliets et Maa (courrier du 09/01/2025)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
28	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1	A prendre en compte

OAPn°1 –Moliets-et-Maâ



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
8	Changement de destination	La parcelle AW 114 doit être retirée de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.	Il s'agit de supprimer ce changement de destination pour garantir un usage uniquement à destination de logement pour cette bâtisse.

Changement de destination – Moliets-et-Maa



Orx (courrier du 08/01/2025)

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
31	Espaces Boisés Classés	Dans le cadre de l'avis à donner au sujet de la modification n°4 du PLUi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma demande de correction d'erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp comme indiqué ci-dessous.	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleu - Orx



Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Projet de Modification n°4 du PLUI	Elle juge opportun de rectifier l'erreur matérielle d'un secteur suite au changement de mixité de fonction lors de la modification n°3 (économique vers habitat) et valide les modifications règlementaires qui ont fait l'objet d'une présentation en Commission Urbanisme et Patrimoine le 19 juin 2024. "	N'appelle pas de réponse

Avis complémentaire du 19/02/2025

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
10	Mixité des fonctions	Au regard des enjeux importants pour le développement de notre territoire et suite aux premiers travaux d'avant-projet sur la réalisation d'une maison médicale au sein du Parc Rigaud problématique (propriété acquise par la commune le 29/11/2024) il s'avère que nous sommes confrontés à une problématique technique liée au classement des parcelles cadastrées section BM24 et 25 en mixité des fonctions sommaires. Compter tenu de la maîtrise actuelle de ce foncier stratégique par la commune, de la nature du projet en étude comprenant un commerce de détail et du classement en mixité des fonctions renforcées de l'ensemble des parcelles situées autour du par cet notamment sur la liaison de la route de Dax vers les commerces, nous sollicitons la modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée.	A prendre en compte au vu des enjeux important pour le développement de la commune.

Mixité des fonctions – Saint-Geours-de-Maremne



Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)

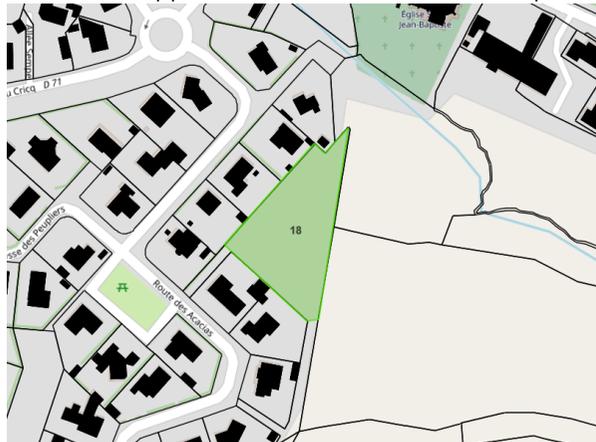
Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Autoriser uniquement en périmètre hors bâtiment de France, les ouvertures plus hautes que larges	A prendre en compte.

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
19	Mixité	Parcelle AA0089 : obligation en rez-de-chaussée de locaux pour différents commerces ou service, avec des habitation en R+1	A prendre en compte.
18	OAP	Suppression de l'OAP 2	A prendre en compte. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.

OAP n°2 à supprimer - Saint-Jean-de-Marsacq



Mixité – Saint-Jean-de-Marsacq



La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1- R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire).

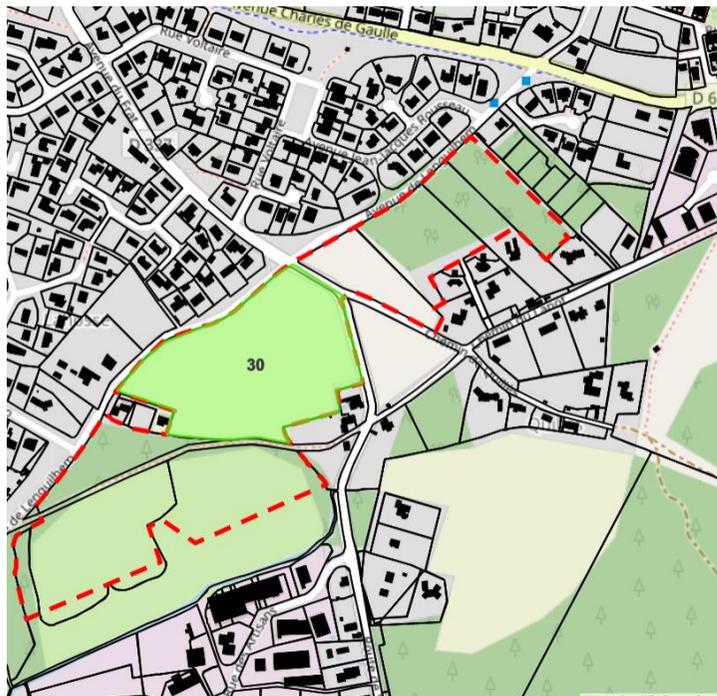
NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
---------------------------	-------------	--------------

R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle de décembre 2024.	Avis favorable. A prendre en compte : - 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. - concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle. - un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089
---	--	---

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
30	OAP n°3	Le tracé pour le terrain médian de l'OAP 3 tel que défini dans ladite OAP présente des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs OM des futurs projets immobiliers et d'aménagements viaires, notamment du fait de la création d'un nouveau rondpoint type haricot à l'intersection sur Lenguilhem. La commune demande donc un ajustement du tracé de desserte de ce terrain central de l'OAP 3 ainsi que des circulations secondaires et douces suivant plan annexé à l'avis de la commune.	A prendre en compte.
	Partie écrite	Suite à la modification du paragraphe II/ 2) 2.4 « aspect extérieur des constructions » de la Zone U de la version 4 du PLUI, une mise en cohérence de la rubrique 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE B/ PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE + CLOTURES de l'Annexe OAP Seignosse est devenue nécessaire → renvoi a l'ensemble des règles architecturales de la zone U sus visée pour les OAP	A prendre en compte

OAP n°3 – Seignosse



Annexe au règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Patrimoine bâti	ANNEXE 2 : Fiches Patrimoine A1 pour intégration a la rubrique dédiée en annexe du règlement du PLUi « Fiche Patrimoine Seignosse 3.1.2	A prendre en compte.

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Disposition générales	Page 63 PLUI : MIXITE SOCIALE : suppression du terme « LOCATIFS » → « A partir de 16 logements ou 1000m ² de SDP, 25% de LOGEMENTS SOCIAUX ».	A prendre en compte
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	(P.76) → Allègement de la règle : Ancienne règle : Distance = demi somme des plus grandes hauteurs avec mini 3m Règle proposée : Distance = demi somme des hauteurs de façades mesurées au point le plus proche entre les 2 constructions, avant toit exclus, avec minimum 3m →Ajout d'une dérogation à cette règle pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	P.91 : AJOUT DE LA MENTION : Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets. Intention portée sur un souhait de préservation des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation plutôt que la démolition : ajout d'un paragraphe concernant les démolitions de bâti.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Page 95: Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extension des constructions existantes	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Façades : Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes.	A prendre en compte

Règlement écrit (suite)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville en tenant compte de : - du style et des couleurs employés localement de façon traditionnelle - de coloris plébiscités par les pétitionnaires et leurs architectes - des coloris d'inspiration traditionnelle actualisés Page 97 : Modifier rédaction : Façades avec bardages bois : finitions préconisées : Les bardages seront non traités laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois. Ils pourront aussi être en bois brûlé ou avoir une finition de type lasure de couleur grise, noir ou marron.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Précision de la prescription concernant les couvertures	A prendre en compte

<p>Panneaux Photovoltaïques</p>	<p>Allègement des règles concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Sur les constructions existantes (sauf annexes) : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public * Sur les constructions neuves, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture dans tous les cas, mais elle est interdite sur les façades si cela est visible depuis l'espace public. * Sur les bâtis repérés au plan Patrimoine : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et en toiture si elle est visible depuis l'espace public sauf dérogation expressément précisée dans la fiche patrimoine. Dans ce cas, sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge/brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun est à privilégier 	<p>A prendre en compte</p>
<p>Aspect extérieur des clôtures</p>	<p>Intégration de points 4 et 5 rédigés comme suit, au paragraphe Dispositions générales, et suppression de ces mêmes mentions dans les sous rubriques :</p> <p>« Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc. Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. »</p> <p>Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6).</p> <p>Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4).</p>	<p>A prendre en compte</p>

Règlement écrit (suite)

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
<p>Aspect extérieur des clôtures</p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au Chapitre 18/A Eléments de paysages : couvert boisé et surfaces naturelles dans les Dispositions Générales</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p>Aspect extérieur des clôtures</p>	<p>Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.</p>	<p>A prendre en compte</p>
<p>Stationnement</p>	<p>Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes.</p> <p><u>Dans le cadre d'un changement de destination</u>, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination.</p>	<p>A prendre en compte</p>

	Dans le cadre d'extension d'un logement: Dans la limite de 200m ² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m ² (arrondie au nombre supérieur) est imposée Au-delà de 200m ² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m ² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur). »	
Zone A et N	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de : règle sur la dimension des percements (les menuiseries devront être plus hautes que larges) / nature (enduit ou bardage vertical) et coloris de façades / coloris de menuiseries. Clôtures : clôtures à maillage large type grillage a mouton uniquement / Sur limite séparative : ajout de la possibilité d'agrémenter le grillage de grimpants / Portail et portillons : renvoi aux dispositions de la zone U spécifiques à Seignosse.	A prendre en compte

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
12	Emprise au sol	Constat: l'emprise au sol maximale autorisée sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum n'était pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains (emprise déjà consommée à + de 80% pour une ES réglementaire de 30%). Modifications proposées : Emprise au sol NON REGLEMENTEES sur ces parcelles.	A prendre en compte.
12	Implantation sur voie et emprise publique	Les implantations des bâtis se situant autour de l'OAP du Forum dérogent déjà à la règle des 5 m sur voies et emprises publiques dans la majeure partie des cas. Modifications proposées : implantation des constructions sur voies et emprises publiques NON REGLEMENTEE sur ces parcelles	A prendre en compte.
13	Couvert boisé à préserver	Constat : certaines zones de COUVERT BOISE A PRESERVER ont été oubliées, engendrant souvent une incohérence de traitement des parcelles dans une même zone ou un même lotissement. Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver en suivant plans ci- joints.	A prendre en compte. Concernant les parcelles situées Avenue d'Yrèye et Avenue Maurice Martin , le couvert boisé à préserver a été ajouté dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi.
14	Trame verte et bleue	Modification ponctuelle du Corridor en pas japonais : Cas n° 1 Centre Bourg : Sur les parcelle AA 243 et AA 244 au 86 rue Georges Clémenceau : présence d'un corridor en pas japonais non justifié (aucun arbre, historique retracé) → Suppression de ce corridor sur cette parcelle. Cas n° 2 Océan : Au niveau du Clos des Vignes adaptation du corridor en pas japonais a l'existence d'un grand chêne de 8m qu'il est intéressant de conserver : Volonté de déplacement de ce corridor pour conserver l'arbre et compenser les m ² de corridor ailleurs sur la parcelle.	A prendre en compte.

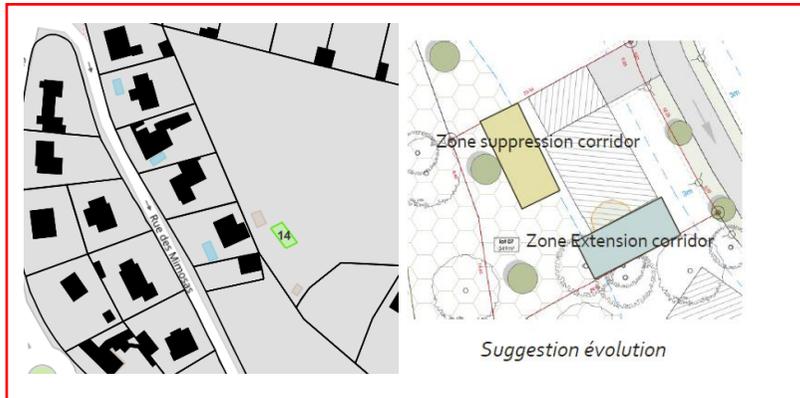
Emprise au sol et Recul sur Emprise Publique - Seignosse



Couvert boisé à préserver – Seignosse



Corridor en pas japonais - Trame Verte et Bleue – Seignosse



Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)

Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Mixité des fonctions	"Demande de modifications (réserve) : Un avis favorable sous réserve de la correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Œilletts) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.	A prendre en compte. Le linéaire commercial sera entre l'avenue de la Grande Dune et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 11- R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	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. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. 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.	Avis favorable 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'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.

Sainte-Martin-de-Hinx

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 - R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	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.	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.

Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024)

Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
15	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sous réserve de prendre en compte la rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente sur la parcelle D0173. Suite à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT ET MILIEUX AQUATIQUES » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.	A prendre en compte : ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUI, combinant investigations floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.

Trame Verte et Bleue – Sainte-Marie-de-Gosse



Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)

Annexes au règlement écrit et documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
16	Changement de destination	La parcelle BO83, sise lieu-dit Noble, a été inscrite sur cette liste afin de bénéficier de ce changement de destination. Cependant ce bien n'a pas les caractéristiques garantissant un intérêt patrimonial particulier à protéger. C'est pour je vous demande de bien vouloir la retirer de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N	Prise en compte. L'annexe du règlement écrit du PLUi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le plan réglementaire 3.2.2 Mixité seront modifiés pour prendre en compte l'avis de la commune.

Changement de destination – Saint – Vincent – de- Tyrosse



Soustons (courrier du 26/12/2024)

OAP

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
17	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron, sur les parcelles AB98 à 99, AB 359, AB 428 à 434, AB436 et AB467 à AB469, visant à définir les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet d'une soixantaine de logements respectant un principe de parc habité . Hors la conservation d'espaces boisés et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en R+2+combles ou R+2+attique . Enfin, la part de logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements .	A prendre en compte. OAP à vocation d'habitat.
	Partie écrite OAP 2	Il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logement par hectare, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.	A prendre en compte.

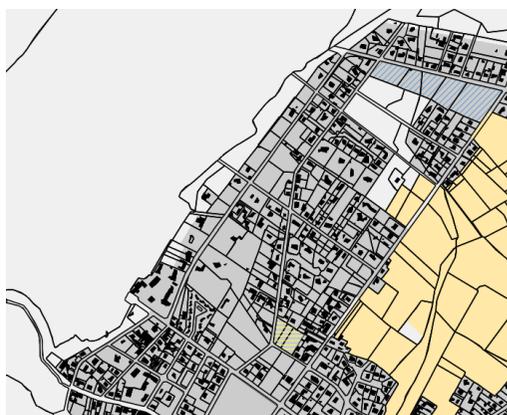
Création d'une nouvelle OAP - Soustons



Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
20	Inondation par débordement de l'étang de Soustons	Afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparait dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.	A prendre en compte avec un retour au zonage tel qu'il est dans le PLUi en vigueur.

20 - Rétrozonage - Soustons



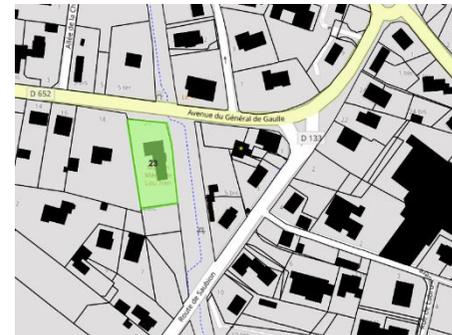
Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
22	Trame Verte et Bleu	La modification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables. Les parcelles AA133, AA375 et AA510, bâties et sans couvert arboricole, n'auraient pas dû être impactées. Le trait grossier englobant ces trois parcelles relève manifestement d'une erreur matérielle.	A prendre en compte. Préservation d'une bande de préservation du corridor pas japonais sur le fond de la parcelle AA0510.
23	Patrimoine bâti	Je souhaiterais que le bâtiment de l'ancienne gare de Tosse (parcelle AB237) soit préservé et classé au titre du patrimoine, par mention au plan patrimoine 3.2.7 et ajout à la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article 1.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, typique et chargé d'histoire, a été oublié dans la liste des bâtiments remarquables figurant au PLUi.	A prendre en compte. Le plan règlementaire 3.2.7 ainsi que l'annexe au règlement écrit seront mis à jour.
25	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de retirer du règlement graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte	A prendre en compte.

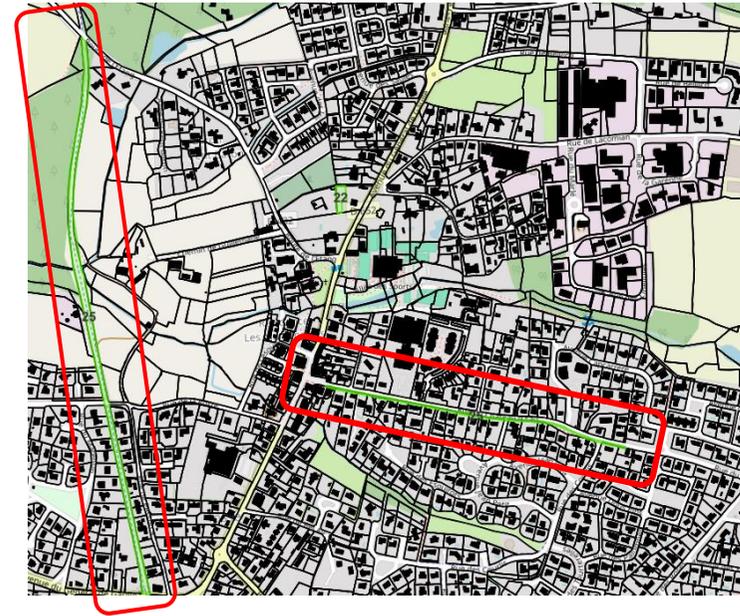
Trame Verte et Bleue – Tosse



Patrimoine bâti – Tosse



Emplacement réservé – Tosse



Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024)

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
21	Emplacement réservé	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n'a plus lieu d'être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l'accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l'accès se fait via le rond-point Castéra et l'impasse de la forêt.	A prendre en compte. L'emplacement réservé VIE07 à destination d'alignement de l'emprise publique sera supprimé.

Emplacement réservé – Vieux Boucau

