



# Notice

# EXPLICATIVE

*VU pour être annexé à la délibération n° 20190711D01  
du conseil communautaire en date du 11 juillet 2019  
arrêtant le projet de PLUi et tirant le bilan de la  
concertation.*



*Président*

*Franstey*

## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE DU PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE MACS

### LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MAREMNE ADOUR COTE SUD

La Communauté de communes MACS a engagé l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 17 décembre 2015. Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de cette élaboration, tels que définis par délibération du conseil communautaire précitée sont les suivants :

- définir les besoins du territoire à l'échelle des 23 communes en matière d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement économique et la préservation de l'environnement, en compatibilité avec les objectifs définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de MACS,
- favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitats, commerces et services,
- renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à travers le dynamisme des filières touristique, agricole, forestière, commerciale, artisanale et de production, et à travers le développement des zones d'activité économique du territoire et le déploiement des réseaux de communication numériques,
- favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements, en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements et de leurs offres de services,
- développer l'offre de logement à destination des personnes en difficultés et des publics spécifiques, jeunes actifs, personnes âgées, ...,
- promouvoir et favoriser les modes d'habitat et de construction ou réhabilitation de logements durables dans une perspective de transition énergétique, de rationalisation de la consommation des espaces, et de recherche de qualité des paysages et des formes urbaines,
- mettre en œuvre les moyens visant à réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre en réduisant notamment la circulation automobile, en s'appuyant sur une meilleure articulation entre urbanisme et offre de déplacements. Il s'agira de continuer à améliorer le réseau de transports publics Yego, à faciliter les déplacements des modes doux (vélo, marche à pied) et à encourager les déplacements alternatifs (aires de covoiturage, auto stop identifié...),
- prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux concernant la transition énergétique, la lutte contre le changement climatique et la préservation de la qualité de l'air,
- poursuivre la mise en œuvre de la trame verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, d'entrée de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale,

- poursuivre la prise en compte des enjeux liés aux milieux aquatiques et aux zones humides en réfléchissant de manière globale, de l'amont à l'aval, au fonctionnement de l'eau sur le territoire.

Le PLUI se veut novateur dans sa manière d'intégrer globalement les enjeux du développement durable. Les orientations d'aménagement et de programmation devront concourir à mettre en place un aménagement plus qualitatif, aussi bien dans les zones de renouvellement urbain que d'extension.

Concernant les relations avec les communes membres, le plan local d'urbanisme intercommunal est élaboré en collaboration avec elles. Pour ce faire, une charte de gouvernance a été adoptée par délibération en date du 17 décembre 2015.

## LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES : LES LOIS GRENELLE II ET ALUR

L'élaboration du PLUI doit tenir compte des évolutions législatives. Le Grenelle 1 fixe les objectifs et le Grenelle II définit les mesures pour atteindre les objectifs.

La loi d'orientation Grenelle 1 adoptée le 3 août 2009 prescrit entre autres la prise en compte par le droit de l'urbanisme des objectifs suivants :

- Concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération.
- Mettre en cohérence la densité urbaine et son niveau de desserte par les transports en commun.
- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie.
- Préserver la biodiversité.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) adoptée le 12 juillet 2010, vient considérablement réformer le PLU afin qu'il puisse contribuer à la réalisation des nouveaux objectifs environnementaux définis par la loi.

Les principaux objectifs du Grenelle II :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification.
- Développer les transports collectifs urbains et périurbains, favoriser le développement des modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises.
- Favoriser la réduction de la consommation énergétique et prévention des émissions de gaz à effet de serre ainsi que le développement des énergies renouvelables.
- Préserver la biodiversité grâce à des dispositions relatives à l'agriculture, à la protection des espèces et des habitats ainsi qu'à l'assainissement et aux réserves en eau.
- Garantir la santé et une meilleure gestion des déchets en prenant des dispositions relatives aux nuisances lumineuses ou sonores et en renforçant la responsabilité des producteurs de déchets.
- Renforcer la responsabilité des entreprises vis-à-vis de leurs obligations en matière environnementale et développer l'information des consommateurs citoyens.

La loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a été promulguée le 26 mars 2014 et vise à moderniser l'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires. Cette loi majeure en matière de planification urbaine replace la notion de « projet urbain » au centre du Plan

Local d'Urbanisme, passant ainsi d'une logique d'« urbanisme règlementaire » à un « urbanisme de projet ».

La loi ALUR vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle II, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants. Les volets du PLU relatifs à la lutte contre l'étalement urbain et la préservation de la biodiversité sont notamment réaffirmés. Les dispositifs en faveur de la densification urbaine sont renforcés ainsi que le rôle de la CDPENAF.

Ces diverses évolutions législatives imposent une nouvelle approche méthodologique des problématiques d'aménagement : au-delà de la complexification technique qu'elles entraînent, elles rendent plus que jamais indispensable une approche intégrée et cohérente des multiples dimensions de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'environnement.

Le PLUI a intégré les logiques de développement de la Loi Alur, et sur la forme, est régi par les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

---

## LES NOUVEAUX OBJECTIFS POUR LE PLUI

---

Article L101-2 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

---

## QU'EST-CE-QUE LE PLUI ?

---

Le PLUi est élaboré à l'initiative et sous l'autorité de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud. Les communes, l'Etat, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Personnes Publiques Concernées (PPC) sont associés. Les associations agréées sont consultées sur le projet de PLUi.

Le PLUi est un document à la fois stratégique, prospectif et réglementaire.

Le PLUi est un outil de planification urbaine. Il présente le projet de territoire de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud en matière d'aménagement du territoire, de traitement de l'espace public, de paysage, d'environnement, d'habitat et de mobilités et organise les conditions de sa mise en œuvre pour les 10 prochaines années.

Le PLUi porte sur la totalité du territoire communautaire, soit 23 communes.

Le PLUi se compose d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), d'un règlement écrit et graphique et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Ci-après le descriptif des différentes pièces qui composeront le PLUi.

---

## LE RAPPORT DE PRESENTATION

---

Article L151-4 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et*

*architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.*

### Les enjeux issus du diagnostic territorial :

- **DEMOGRAPHIE**

#### BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- L'ÉQUILIBRE SPATIAL DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
- L'ÉQUILIBRE DES CLASSES D'ÂGE SUR LE TERRITOIRE
- L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS EN TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE LEURS BESOINS, DE LA PRÉSERVATION DE LEUR CADRE DE VIE ET DE LA QUALITÉ DE LEUR ENVIRONNEMENT

- **HABITAT/LOGEMENT**

#### BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES

- LE MAINTIEN DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION.
- LA MAÎTRISE DU FONCIER ET LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN.
- LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE AUX BESOINS DES ACTIFS.
- L'ANTICIPATION DES BESOINS GÉNÉRÉS PAR LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE.
- LA QUALITÉ DU PARC DE LOGEMENTS
- LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT COHÉRENTE AVEC LES AMBITIONS DE DÉVELOPPEMENT.
- L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC.

- **ECONOMIE**

| BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• La définition d'une stratégie de développement économique.</li><li>• L'équilibre spatial des activités économiques sur l'ensemble du territoire.</li><li>• L'accompagnement et le soutien à la pérennité de l'activité agricole (faciliter la transmission, développer les circuits courts, gestion du foncier).</li><li>• La définition d'une stratégie touristique sur le territoire.</li><li>• Le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral.</li><li>• La montée en gamme de l'offre touristique.</li><li>• L'étalement de la saison touristique.</li></ul> |

- **EQUIPEMENTS/MOBILITES**

| BESOINS/ENJEUX IDENTIFIES  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• L'accompagnement de la forte croissance démographique par le développement d'une offre en équipements adaptée et équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire.</li><li>• Le maillage des équipements afin de développer une offre de proximité, limitant l'utilisation de la voiture.</li><li>• Le développement d'une desserte numérique équilibrée sur l'ensemble du territoire.</li><li>• Le renforcement et l'adaptation des modes de déplacements aux différentes échelles limitant l'utilisation de la voiture particulière.</li><li>• Une réflexion à mener sur l'offre ferroviaire</li></ul> |

**Les enjeux issus de l'évaluation environnementale :**

**Afin de préserver les paysages de qualité**, plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans la poursuite du développement du territoire. Il s'agit notamment :

- De veiller à la régulation de la pression touristique et urbaine sur le bandeau littoral,

- De maintenir des coupures d'urbanisation entre les taches urbaines (écrins de végétation significatifs),
- D'améliorer les entrées de villes et de bourgs,
- De freiner la poursuite du développement linéaire de l'urbanisation le long des principaux axes routiers,
- De valoriser le patrimoine bâti (airiaux, arènes, frontons, lavoirs, etc.),
- De maintenir les vues les plus remarquables,

La Communauté de Communes a veillé à protéger le paysage qui compose son identité. Ainsi, le grand paysage est protégé par des classements en zone agricole et naturelle pour éviter son mitage. Le petit paysage naturel comme bâti est protégé à travers de nombreuses prescriptions.

**Concernant la biodiversité**, l'enjeu principal de l'élaboration du PLUi est de concilier le développement de l'urbanisation avec la préservation des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en préservant à la fois les espaces remarquables mais également la nature dite « ordinaire ». Il s'agit d'un enjeu croisé avec ceux relatifs à la préservation des paysages (boisements, landes, étangs et leurs abords...), du tourisme, de la gestion des risques (inondation, feu de forêt), etc.

**Concernant la gestion de la ressource en eau**, les principaux enjeux du territoire concernent la gestion quantitative de la ressource (pour l'agriculture et la consommation), la prise en compte des capacités de traitement des eaux usées pour l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs et la préservation de la bonne qualité des eaux superficielles et souterraines, notamment en protégeant les formations végétales associées aux cours d'eau.

MACS, par sa volonté de limiter la consommation d'espace et de préserver les ressources naturelles, protège les cours d'eau, surfaces en eau et les zones humides jouant un rôle primordial dans la ressource en eau. La protection poussée des éléments naturels du territoire (boisements, prairies, parcs, jardins, alignements d'arbres, arbres remarquables) contribue à la protection de la ressource en eau indirectement.

De plus, l'accueil de population envisagé sur le territoire est bien pris en compte par les équipements pour l'alimentation en eau potable et le traitement des effluents qui sont en capacité de subvenir aux besoins futurs.

**Concernant les risques et nuisances**, les principaux enjeux de l'élaboration du PLUi relatifs aux risques sont la prise en compte des risques naturels (submersion marine, érosion du trait de côté, inondation par débordement, remontée de nappes, feux de forêt, mouvement de terrains) et technologiques connus afin d'éviter d'exposer davantage de personnes et de biens aux principaux risques et nuisances. Cette préoccupation a guidé, à la fois le choix des secteurs de projets et à la fois la définition des orientations d'aménagements qui, sur chacune de ces zones, prennent bien en compte le risque pour limiter les impacts sur les personnes et les biens. De plus, des réglementations spécifiques ont été mises en place pour protéger les personnes et les biens vis-à-vis :

- des risques liés à l'eau (risques littoraux, risques inondation par crue, risque de remontée de nappe phréatique)
- du risque de feux de forêt prépondérant sur le territoire (qui s'applique justement sur les zones A Urbaniser qui seront ouvertes à l'urbanisation).

**Concernant les ressources énergétiques**, le PLUi permet de poursuivre les efforts engagés en matière de transition énergétique, d'une part en favorisant la rénovation thermique des bâtiments, mais également en développant les énergies renouvelables dans les projets urbains et en réduisant l'usage de la voiture individuelle au profit de transports collectifs ou de mobilités douces.



MACS, par sa volonté de limiter la consommation d'espace, privilégie un développement concentré autour des centres villes et des centres bourgs, à proximité des principaux équipements ou des secteurs desservis par les transports en commun. Dans la définition des OAP, le maillage des liaisons douces permet de relier les futurs quartiers aux centralités urbaines. Le règlement du PLUi permet également d'inciter les habitants et acteurs du territoire à développer les énergies renouvelables à travers des droits à construire plus conséquent lorsque la construction fait preuve d'exemplarité énergétique

---

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la communauté de communes MACS** s'articule autour de quatre grands axes de réflexion :

1. Se développer de manière équilibrée et durable
2. Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique
3. Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale
4. Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale

Sur ce territoire qui subit de fortes pressions, le projet est avant tout de maîtriser le développement et de chercher, dans la mesure du possible, à rééquilibrer le développement.

Le PADD a donc fixé un objectif de développement résidentiel et démographique plus faible que le scénario « au fil de l'eau » Le projet de PLUi a été décliné pour que la population permanente ne dépasse pas les 80 000 à 82000 habitants à l'horizon 2030 (les perspectives au fil de l'eau permettraient d'envisager un développement à hauteur de 90 000 à 95000 habitants)

Le PLUI, calibré pour atteindre près de 82 000 habitants en 2030, se fixe comme objectif de construire environ 11 500 nouveaux logements, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat.

Plus de 35% des logements construits seront en densification des espaces bâtis, sans impacts sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce chiffre constitue une moyenne, certaines communes n'ayant aucune zone d'extension.

L'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 dernières années, fixé par le SCOT est atteint : entre - 30% et -16% avec le projet à dominante golfique de Tosse.

Un effort sur la densité est également opéré, en passant en moyenne de 15 logements/ha à 20 logements/ha.

---

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### **Article L151-6 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

### **Article L151-7 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

### **Des OAP valant règlement - Article R151-8**

*Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151 20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

*11° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*22° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*33° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*44° Les besoins en matière de stationnement ;*

*55° La desserte par les transports en commun ;*

*66° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce à part entière du PLUI (pièce n°3) au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.**

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

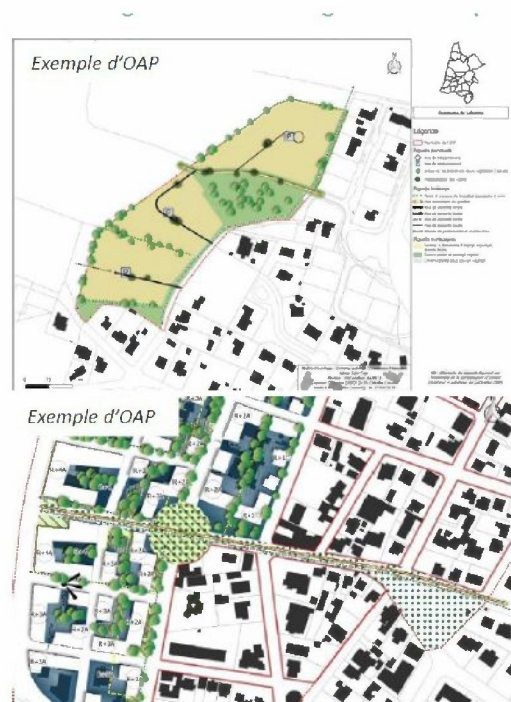
Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUI en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et donc la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Une orientation d'aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones AU ainsi que sur certains sites à enjeux en zones urbaines (renouvellement urbain). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser :

- les principes d'accès et de desserte afin de hiérarchiser le réseau viaire, d'assurer des conditions de desserte favorables, de prévoir l'aménagement de certains carrefours, et de développer les liaisons douces
- les principes d'occupation de l'espace qu'il s'agisse d'habitat (notamment en terme de typologies), d'activités économiques ou d'équipements
- les principes d'implantation préférentielle des constructions afin de prendre en compte l'orientation des constructions (faitage parallèle à la voirie, optimisation de l'ensoleillement,
- les principes paysagers et environnementaux sont proposés afin de créer des espaces verts, espaces publics, alignements arborés, et de maintenir également les boisements/haies existant(e)s

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centres bourgs villages hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant. La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis par des orientations d'aménagement.



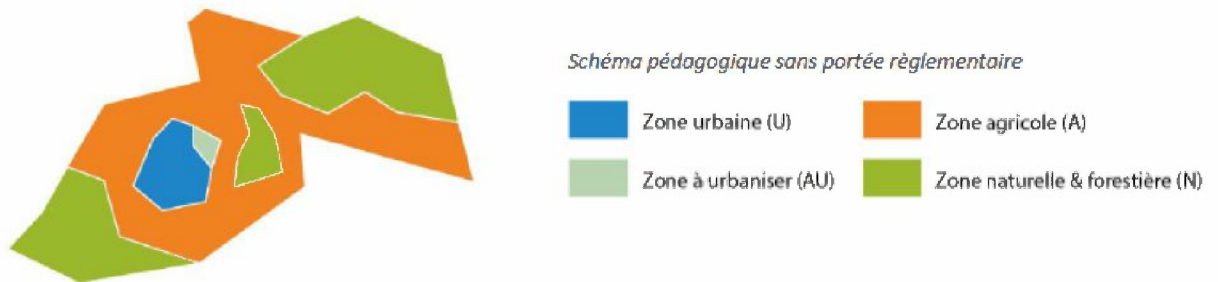
## LE REGLEMENT

### Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal

Le choix d'un règlement basé sur la simplification du nombre de zones, limité aux quatre principales zones U, AU, A et N vise à une meilleure lisibilité du document. S'ajoute ensuite la présence de règles graphiques, selon différentes thématiques, applicables en zone U afin de caractériser l'unicité de chaque espace urbain (centre bourg ancien, hameaux, centre ville, extension continue ou diffuse, Cette nouvelle méthode permet une plus grande souplesse du règlement et une meilleure adaptabilité aux contextes locaux.

Le règlement du PLUI de Maremne Adour Côte Sud décompose le territoire intercommunal en zones urbaine (U) à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) au travers d'un document graphique.

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones réglementaires définies au PLU intercommunal, auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières emplacements réservés (L 151 41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L 151 11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L 151 19 L 151 23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R 131 34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes,

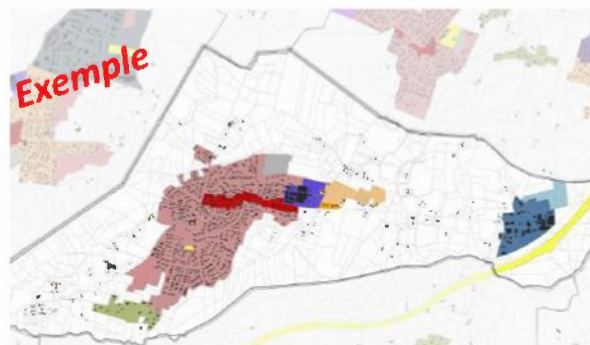


### Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises. Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque commune. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse. Le document réglementaire est décomposé en 10 planches, pour chaque communes, organisées comme suit :

- **plan n° 3.2.1 : plan de zonage** présentant les 4 zones réglementaires. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R. 151-17 du code de l'urbanisme. Il fait également apparaître les Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (article L. 151-41 du code de l'urbanisme), la bande littorale inconstructible de 100 mètres minimum et les espaces identifiés comme proches du rivage ;
- **plan n° 3.2.2 : répartition de la mixité des fonctions** en zone urbaine et dans les STECAL des zones agricole ou naturelle. Il fait également apparaître les bâtis pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle, ainsi que les secteurs de mixité sociale ;
- **plan n° 3.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ;**

- **plan n° 3.2.4 : règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;**
- **plan n° 3.2.5 : règles d’emprise au sol des constructions ;**
- **plan n° 3.2.6 : règles de hauteurs des constructions ;**
- **plan n° 3.2.7 : plan patrimoine** identifiant le patrimoine végétal et bâti (dont les ariaux) à préserver et délimitant des secteurs spécifiques pour le pourcentage d’espace de pleine terre et pour les prescriptions architecturales. Il fait également apparaître les coupures d’urbanisation à protéger au titre de la loi littoral ;
- **plan n° 3.2.8 : trame verte et bleue ;**
- **plan n°3.2.9 : risques et nuisances ;**
- **plan n°3.2.10 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- **plan n° 3.2.11 : les emplacements réservés.**



**Le règlement écrit** fixe les dispositions générales s’appliquant à l’ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l’intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d’une part, aux règles graphiques de la zone U, et d’autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique. Chaque zone est régie par 8 articles s’organisant de la manière suivante :

#### I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

#### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

#### III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques

Au delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan règlementaire), sont concernés par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Ces orientations, au delà d'un schéma d'aménagement de principe (espaces publics, densité attendue, viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

---

## RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

---

Le PLUI est soumis à des obligations en termes de compatibilité. Il doit respecter les documents qui lui sont supérieurs tels que :

- la loi littoral
- le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le programme Local de l'Habitat,
- le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, les SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Adour-Amont et Adour Aval.
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Adour Garonne (2016-2021)

Le PLUI doit également prendre en compte les Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent à lui.

Enfin, le PLU doit prendre en compte :

- Le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Nouvelle-Aquitaine (annulé par le Tribunal administratif de Bordeaux (13 juin 2017)),
- Le Schéma régional de développement de l'aquaculture Marine
- Le Schéma départemental des carrières

---

## DE LA PHASE D'ELABORATION A LA PHASE D'APPROBATION

---

Les Personnes Publiques Associées sont consultées sur le projet de PLUI arrêté afin qu'elles puissent donner leur avis. Ensuite, le projet de PLUI est soumis à enquête publique pendant une période de 30 jours minimum. Les observations issues de cette phase d'enquête publique donnent lieu à une analyse par une commission d'enquête qui, le cas échéant, peut proposer des adaptations éventuelles du projet. Le commissaire enquêteur désigné à un mois pour rendre son rapport et ses conclusions.

Enfin, le Conseil Communautaire doit délibérer sur le projet de PLUI. Le maître d'ouvrage devra transmettre à minima à la préfecture ou la sous-préfecture la délibération et le nombre de dossier requis.