PLUi

MACS

Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

0 PIECES ADMINISTRATIVES

Vu pour être annexé à la délibération n° 20200227D05A approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud en date du 27/02/2020

Le président
Pierre Froustey

MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
40230

PLUi de MACS

Notice explicative

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLUi de la Communauté de communes de Maremne-Adour-Côte-Sud en date du 27/02/2020

1/ le PADD

A/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

Se développer de manière équilibrée et durable

- Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée ;
- Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ;
- Tendre vers un territoire autonome en énergie ;
- Limiter l'exposition des personnes et les biens aux risques et nuisances.

Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique

- Décliner la stratégie du territoire en termes de développement économique et de création d'emplois ;
- Pérenniser agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité ;
- Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles.

A/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES 4 AXES THÉMATIQUES DU PADD CONSOLIDÉ

Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale

- Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux ;
- Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire ;
- Protéger les continuités écologiques, gages de qualité (trame verte et bleue) ;
- Gérer durablement la ressource en eau.

Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale

- Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage ;
- Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire ;
- Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

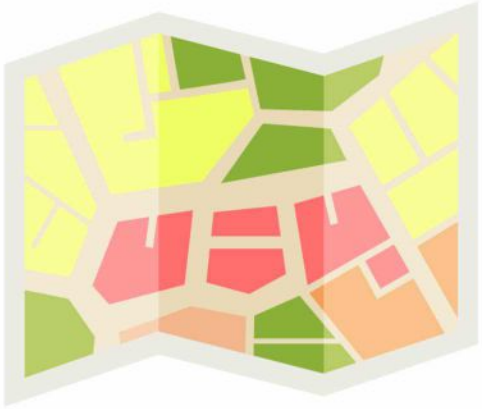
1/ la traduction réglementaire

B/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES OUTILS POUR TRADUIRE CES OBJECTIFS

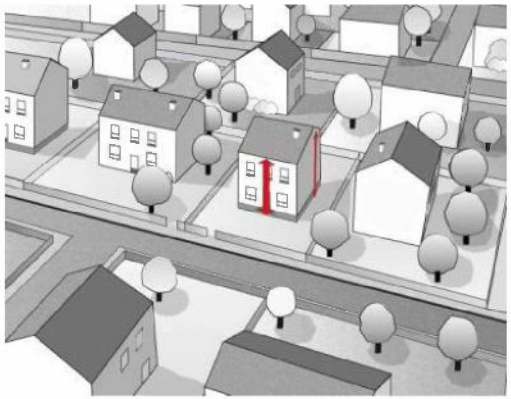
LE RÈGLEMENT

Graphique



- Zone Urbaine = **U**
- Zone à Urbaniser = **AU**
- Zone Agricole = **A**
- Zone Naturelle = **N**

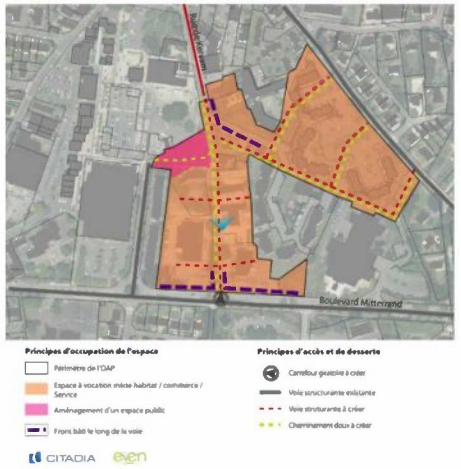
Ecrit



- **Quels types de construction** sont autorisés et interdits ?
- Quelles sont les règles à respecter sur **l'aspect extérieur** ?
- **Quelle hauteur** peut avoir la construction ?

+

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Orienter l'aménagement futur
- Maîtrise foncière de la collectivité ou non

B/ LES GRANDS THÈMES DU PLUI ET LEURS OBJECTIFS

LES OUTILS POUR TRADUIRE CES OBJECTIFS

Le PLUi, c'est :

17 % de zones agricoles (zone A), soit 10 843 ha

70 % d'espaces naturels (zone N), soit 42 748 ha, dont 147 ha protégés en zones humides

10 % de zones urbanisées (zone U), soit 6 268 ha

Environ 10 000 nouveaux logements prévus d'ici 2030, dont 30 % à l'intérieur du tissu urbain.

1 % de zones à urbaniser (zone AU), soit 512 ha

Sur ces 512 ha, 70 % seront dédiés à l'habitat et aux équipements ; 30 % réservés à l'activité économique.

Les 2 % restants correspondent à des zones agricoles ou naturelles où des projets peuvent être autorisés sous certaines conditions.

2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

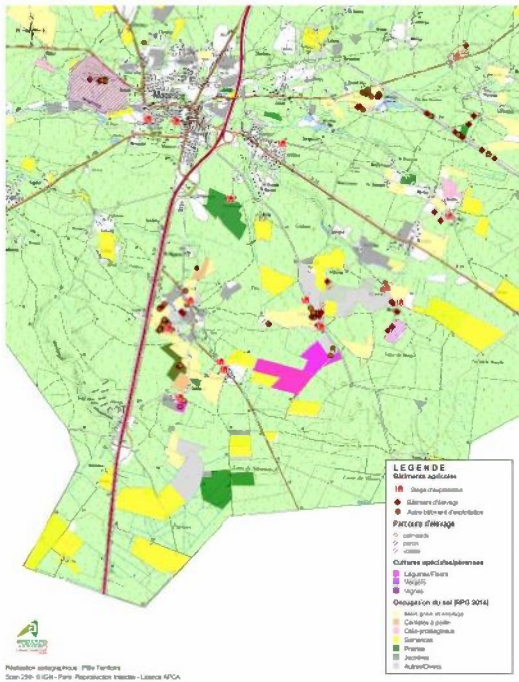
LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Feuille de route: la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture

Une **stricte protection des espaces et des activités agricoles** :

- Sièges et bâtiments agricoles en **zone A**
- **Consommation et mitage** de l'espace agricole limités (pas d'extension des hameaux ni des écarts)
- **Protections environnementales** adaptées
- Des périmètres de réciprocité à respecter autour des parcours d'élevage et des bâtiments d'élevage
- Des nouveaux bâtiments d'habitations pour les agriculteurs : nécessité de justifier le besoin de présence sur place



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES AGRICOLES : ZONAGE A ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route : la préservation des espaces et l'appui au développement agricole

La prise en compte des projets non agricoles et de l'existant :

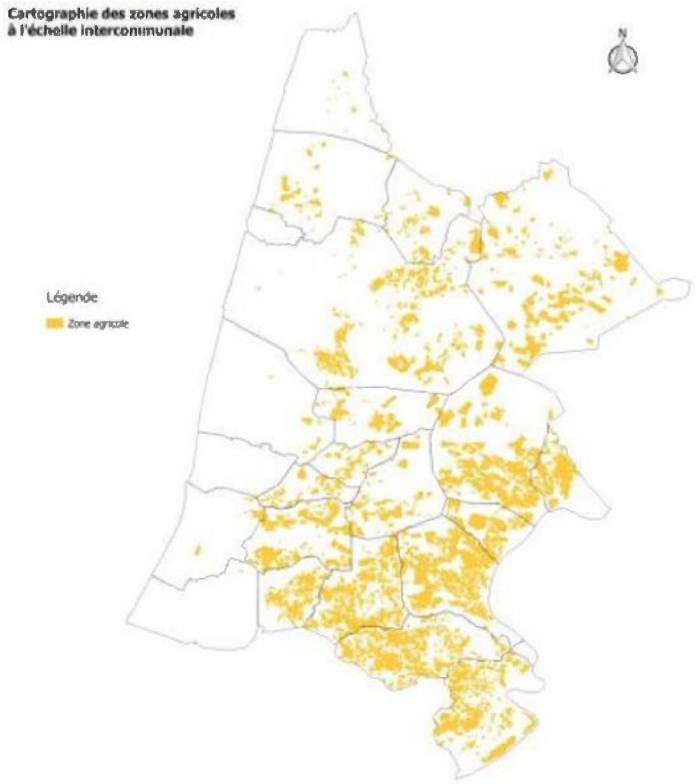
- **Des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL)**

Secteur où exceptionnellement sont autorisées des constructions : comblement de dents creuses, activités touristiques et de loisirs, …

- **Des bâtiments qui peuvent changer de destination :**

Une ancienne ferme qui se transforme en gîte rural, …

- Des **maisons individuelles** qui peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

LES ZONES NATURELLES : ZONAGE N ET AUTRES OUTILS

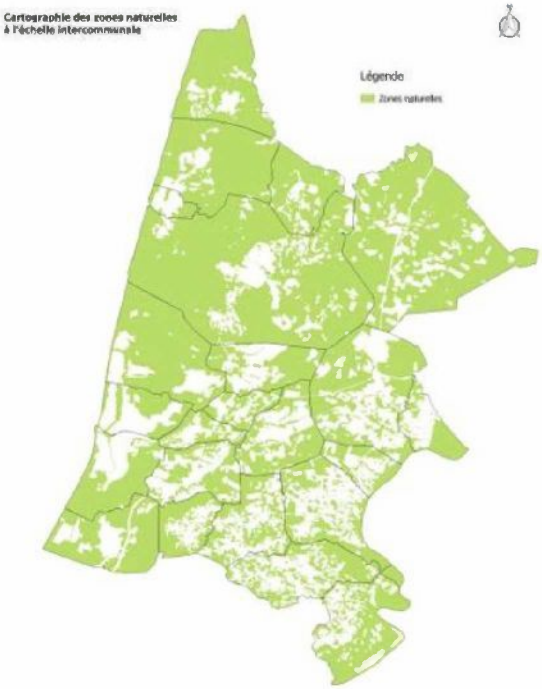
Notre feuille de route : la préservation des espaces naturels pour valoriser les atouts du territoire

Protection des espaces naturels

- La protection de la biodiversité ordinaire et des zones humides (trame verte et bleue)
- La préservation de la nature en ville
- La limitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en taille et en nombre,

Un développement possible sous conditions :

- Des habitations existantes qui peuvent s'agrandir mais de manière limitée
- Des changements de destination fléchés
- Des projets touristiques durables



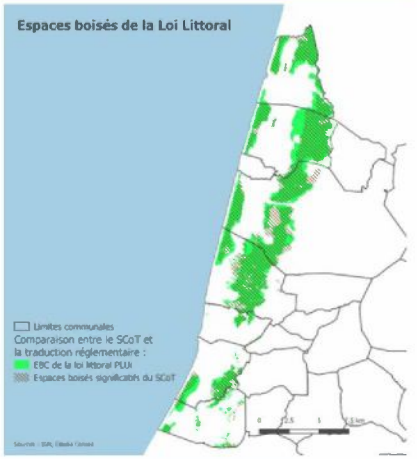
2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

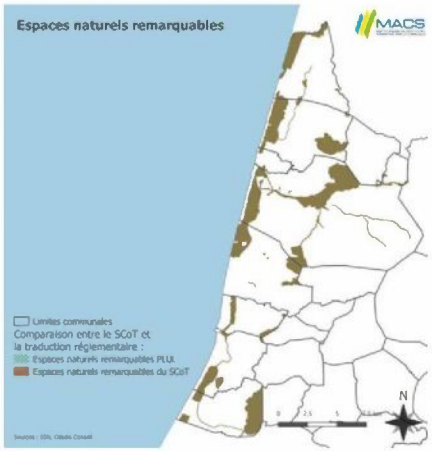
LES ZONES NATURELLES : ZONAGE N ET AUTRES OUTILS

Notre feuille de route : la préservation des espaces naturels pour valoriser les atouts du territoire

Le respect de la loi littoral, en lien avec le SCOT

- La bande des 100m inconstructible le long des lacs marins et de la bande côtière (hors des espaces urbanisés), en anticipant l'érosion du trait de côté = 969 ha
- Les espaces naturels remarquables préservés = 3579 ha
- Les espaces boisés significatifs (sur milieux dunaires), préservés par les EBC = 6484 ha
- Les coupures d'urbanisation, où seulement les activités de loisirs et de plein air sont autorisées= 7171 ha
- Une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

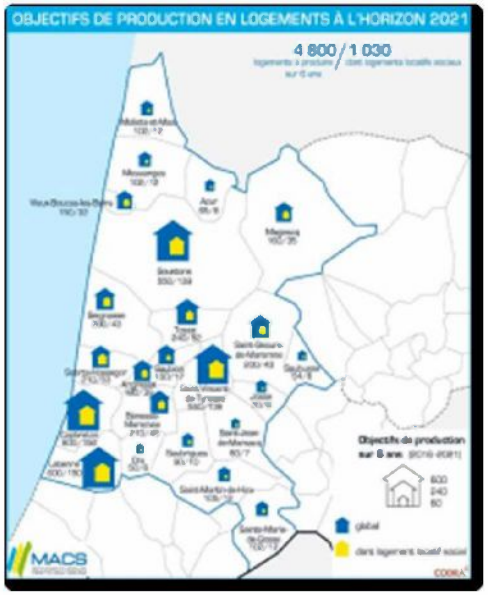




2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

Notre feuille de route : un développement équilibré et durable

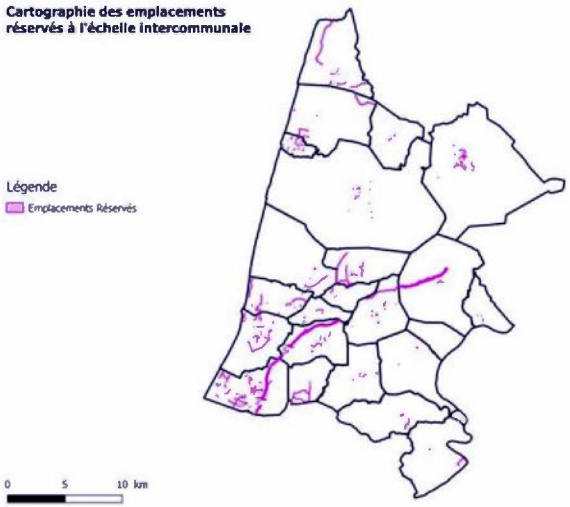
- ✓ **Un effort de réduction de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 dernières années (entre -40% et -22% avec le golf de tosse)
- ✓ **Une compatibilité avec le SCOT assurée** en termes de consommation foncière, de production de logements (10 000) et de scenario démographique (environ 80 000 habitants)
- ✓ **Le respect du PLH pour une offre de logements abordable :** plus de 1500 logements locatifs sociaux prévus + une accession sociale à la propriété encouragée.
- ✓ **17 STECAL sur les 23 communes au sein des zones Agricole ou Naturelle** (projet touristiques, habitat, projets économiques, activités de sports et de loisirs)



2/ LES OBJECTIFS ET LES OUTILS DU PLUI

Notre feuille de route : un développement équilibré et durable

- ✓ **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** pour orienter les nouveaux projets en zone urbaine et A Urbaniser.
- ✓ **342 emplacements réservés** majoritairement pour la réalisation de voies publiques (A63, voiries nouvelles, liaisons inter-quartier, cheminements doux, sécurisation



Prise en compte de l'avis favorable, des réserves et des recommandations de la commission d'enquête

Vu pour être annexé à la délibération n°

du conseil communautaire du 27 février 2020

A) RESERVES

La commission d'enquête conclut à un avis favorable assorti de 5 réserves portant sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral, la traduction des orientations du PADD et le projet « Ilot des Landais à Soorts-Hossegor ».

1. Réviser l'application effective de la loi Littoral concernant :

* la délimitation de la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor ;

* la délimitation des EPR sur Port d'Albret et sur la rive Est du lac d'Hossegor ;

* l'identification des coupures d'urbanisation, notamment celle dite « du Rey » à Soorts-Hossegor ;

* le zonage STECAL sur les communes littorales.

Réponse MACS : sur la base du schéma de cohérence territoriale approuvé, la déclinaison de la loi Littoral a été affinée concernant la bande littorale des 100 m sur les espaces non urbanisés autour des lacs marins du Port d'Albret (Vieux-Boucau/Soustons) et de Soorts Hossegor.

Une coupure d'urbanisation a été ajoutée sur la commune de Soorts-Hossegor en tenant compte de la réalité de l'occupation actuelle de ce secteur.

Les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral, qui étaient d'ores et déjà intégrés au sein d'Espaces Boisés Classés dans le dossier d'arrêt du PLUI, ont été précisés suite au passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysage et des Sites : justifications complétées, périmètres affinés sur les milieux dunaires et d'arrière-dune, cohérence renforcée entre les 8 communes littorales.

Concernant les espaces proches du rivage, des justifications complémentaires sont apportées au rapport de présentation (caractère limité de l'urbanisation) et des erreurs matérielles concernant le périmètre d'une OAP a été rectifiée dans les plans réglementaires (Vieux Boucau).

Concernant les STECAL, leur nombre a été considérablement réduit pour garantir leur caractère exceptionnel. Cet outil permet de reconnaître des aires d'accueil des gens du voyage existantes (3) ou de développer de nouveaux projets touristiques ou de loisirs (9), ou de conforter des secteurs résidentiels (2) ou économiques (3) existants avec une constructibilité limitée. Parmi les 17 STECAL du dossier d'approbation, 4 STECAL concernent les communes littorales, dont 3 dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage et 1 dédié à un projet d'Eco-lodge.

2. La traduction du PADD /Analyser et préciser les répercussions des modifications relatives aux STECAL en termes de consommation de foncier, de nombre de logements, de capacité d'accueil et autres données chiffrées susceptibles d'être impactées.

Réponse MACS : des premiers éléments de réponses avaient déjà été joints au dossier d'enquête publique dans le cadre de la nouvelle analyse sur les STECAL, ainsi que dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces chiffres ont été complétés et intégrés au dossier d'approbation.

3. La traduction du PADD /Actualiser les données concernant l'évaluation des incidences des modifications apportées (STECAL, zones U, changements de destination) et des manques signalés par

les PPA (zones AU, STECAL, OAP), afin de s'assurer des engagements pris au regard de la protection de la trame verte et bleue sur toutes les zones de développements retenues.

Réponse MACS : la démarche Eviter/Réduire/Compenser a été précisée et davantage argumentée dans le rapport de présentation.

4. Modifier, afin de préserver l'activité agricole, le périmètre des zones AU limitrophes de zones agricoles ou de sièges d'exploitations, et/ou prévoir dans les OAP un espace végétal suffisant servant de zone tampon, grâce à une étude au cas par cas et en s'appuyant sur l'avis de la Chambre d'agriculture.

Réponse MACS : Une zone tampon à l'intérieur des OAP de 20m est appliqué sur les 3 sites identifiés par la Chambre d'Agriculture (Pernon à Soustons, Lelucq à Tosse, Lacave à Saubusse).

5. Surseoir au projet « d'étude de gabarit urbain et de règlement associé » de l'îlot des Landais à Soorts-Hossegor, et engager une élaboration concertée de règles propres à ce secteur.

Réponse MACS : un périmètre d'attente (PAPAG), conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, a été ajouté au dossier d'approbation du PLUi sur ce secteur, auparavant géré par une ZPPAUP. Cette servitude interdira, pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² dans l'attente d'une concertation et de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

A) RECOMMANDATIONS

Des recommandations ont également été formulées, destinées à favoriser la lisibilité du document, à améliorer la perception globale des enjeux et des choix réalisés par la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, et à compléter certains éléments de mise en œuvre du projet. Ces recommandations sont regroupées en 3 thématiques :

1. Favoriser la lisibilité des pièces du dossier, notamment par l'homogénéisation de chaque document, la correction des erreurs matérielles, la mise en cohérence et l'homogénéisation de la terminologie entre règlement écrit et graphique, ainsi que l'apport d'améliorations à la carte interactive.

Réponse MACS : Le dossier de PLUi a été amélioré dans sa lisibilité : une homogénéisation a été opérée, les erreurs matérielles ont été rectifiées. Le rapport de présentation a été réorganisé : les différents atlas (consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, paysage, etc) ont été annexés au rapport de présentation afin de ne pas alourdir le document.

2. Favoriser la compréhension du projet en consolidant le rapport de présentation concernant la loi Littoral, les mobilités, les orientations d'aménagement et de programmation, le développement économique et commercial, les énergies renouvelables, le projet sur le site du grand Bruca, les changements de destination, la trame verte et bleue, les espaces boisés classés, les emplacements réservés.

Réponse MACS : Le rapport de présentation du PLUi a été consolidé dans sa présentation et sa justification sur les différentes thématiques évoquées par la commission d'enquête.

3. Favoriser l'application du projet en explicitant les conséquences de la mise en œuvre du PLUi sur les autorisations d'urbanisme antérieures audit PLUi et en cours de validité au moment de son approbation, en prenant en compte l'acceptabilité sociale des projets d'OAP et en réexaminant le zonage sur des secteurs urbanisés (cas des espaces bâtis en zone naturelle ou agricole) ou des zones naturelles (cas des abris pour animaux).

Réponse MACS : Le PLUi vient rappeler que les autorisations délivrées antérieurement au PLUI, conservent leur droit acquis. De plus, il est suggéré pour la réalisation des projets inscrits dans les OAP, de mettre en place une concertation avec les riverains.

Enfin, le choix des zonages sur des secteurs urbanisés (cas de espaces bâtis en zone Naturelle ou Agricole) a été davantage explicité dans sa présentation et sa justification :

Suite à la nouvelle analyse produite sur les STECAL entre les phases d'arrêt et d'approbation, les critères d'une densité significative de plus de 20 habitations, d'un tissu urbanisé suffisamment concentré, et/ou de la présence d'un assainissement collectif, ont permis de reconnaître certains secteurs en zone Urbaine. La situation dans les zones naturelles pour le cas des abris pour animaux, a été consolidée dans sa présentation et sa justification.

L'approfondissement de la réflexion sur les STECAL littoraux a permis d'affiner le cadre réglementaire applicable aux nombreux et importants sites d'hébergements touristiques existants sur le territoire, selon leurs caractéristiques (type d'hébergements, densité, niveau de desserte, etc) et les sensibilités environnementales ou paysagères de chaque site (proximité de sites inscrits ou classés, d'espaces proches du rivages, etc).

Concernant les quartiers résidentiels excentrés dans les communes littorales, aux caractéristiques très diverses, une réflexion sera prochainement menée à travers le SCOT sur les nouveaux dispositifs ouverts par la loi ELAN (densification encadrée des hameaux, etc). Ses conclusions seront ensuite intégrées au PLUI.

Synthèse des modifications apportées depuis l'arrêt du projet de PLUI

1. Synthèse des compléments apportés suite aux avis des PPA/PPC et des communes

Certaines thématiques ont été complétées entre la version arrêtée et la version proposée pour approbation du document de PLUi, afin de tenir compte d'avis des personnes publiques associées/consultées et des communes.

Concernant les PPA/PPC, la grande majorité des évolutions apportées concernent le rapport de présentation, par une consolidation des justifications. Les quelques évolutions de nature graphiques et réglementaires concernent des secteurs ciblés ou la prise en compte de particularités communales. Ces éléments ne conduisent pas à des évolutions réglementaires de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet. Ces éléments ont été présentés dans les dossiers d'enquête publique (mémoire en réponse de la collectivité aux avis des PPA et des communes).

Concernant les communes, les modifications apportées relèvent essentiellement de rectifications d'erreurs matérielles dans les plans, de règles particulières apportées au règlement écrit, et d'ajustements sur des secteurs de projets soumis à OAP.

Les modifications significatives retenues **sur les sites d'OAP** sont celles demandées dans le cadre des avis des communes dans le cadre de leur délibération relative à leur avis, avant enquête publique. Elles ont donc été portées à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique. Les avis des communes et le mémoire en réponse de MACS intégrant ces évolutions ont été mises à la disposition du public.

De plus, **des demandes d'extension de zones U/AU ou d'extension/création de STECAL** ont été formulées par les communes. Dans le cadre des échanges avec la commission d'enquête et le Conférence Intercommunale des Maires du 19/12/2019, les demandes conduisant à une consommation d'espace, naturel, ou agricole supplémentaire significative et/ou situées dans les communes littorales (espace proche du rivage, etc) n'ont pas été retenues. Les créations ou extensions de STECAL ont toutes été reportées à une évolution ultérieure du PLUI.

2. Synthèse des réponses apportés aux observations du public

Les éléments de réponses suivants ont été arbitrés lors de la **conférence intercommunale des maires du 10 janvier 2020.** Ces arbitrages ont été le support aux avis portés par MACS sur les observations émises dans le cadre de l'enquête publique.

L'objectif visé est de minimiser la somme des modifications à apporter entre la version arrêtée du document et la version approuvée afin que le projet soumis à l'enquête publique ne soit pas modifié de manière significative dans sa version approuvée. Ces arbitrages ont permis également de s'assurer de l'équité de traitement entre les demandes et du respect du projet de PLUi dans sa forme arrêtée.

Source	**Modifications apportées au projet de PLUi depuis l'arrêt** *Liste non exhaustive.* *Pour prendre connaissance des éléments détaillés se reporter aux :* - *Mémoires en réponse aux communes et aux personnes publiques associées/consultées* - *Mémoire en réponse remis à la commission d'enquête et intégré à son rapport.*
	Rapport de présentation
PPA/PPC	- Consolidation et mise à jour des **chiffres fonciers** confirmant l'effort de réduction du rythme de consommation des espaces naturel, agricole et forestier, ainsi que la compatibilité avec le SCOT, et présentant le potentiel de densification dans les STECAL habitat - Justification complétée concernant **l'application de la loi littoral** - Justification renforcée sur **la démarche éviter/réduire/compenser** et sur la prise en compte du **patrimoine environnemental** : méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue, la logique réglementaire poursuivie, le plan chablis - Justifications complétées sur **certaines zones AU et OAP** - Précision et actualisation apportées sur l'état des réseaux d'assainissement et d'eau potable, des STEP, des échéanciers des travaux à venir, de l'aptitude des sols en zone d'assainissement non collectif, permettant de **justifier des choix d'urbanisation en lien avec les capacités d'accueil.** - Compléments apportés sur les destinations des **emplacements réservés** - Analyse complémentaire **des logements vacants** sur le territoire
	Documents graphiques
Communes	- Rectification d'erreurs matérielles - Classement de certains secteurs d'OAP au sein du tissu urbain en zone U et non AU - Mise en concordance des plans graphiques (zone AU, périmètre OAP) avec les périmètres présentés dans les OAP - Mise en concordance des plans avec les règles de mixité sociale du règlement écrit (secteurs de mixité sociale) - Mise en cohérence des documents graphiques avec le règlement écrit qui cite les ZACOM, (mais sans spatialisation).
PPA/PPC	- **Intégration de l'analyse sur les STECAL** visant à réduire leur nombre dans les plans de zonage. Cette analyse a été mise à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique. - Application affinée de la **loi littoral** : • Bande des 100m autour des lacs marins et recul de la bande des 100 m sur Capbreton et Hossegor dans les parties non urbanisées, suite à l'intégration du risque recul du trait de côte à 100 ans) • Coupure d'urbanisation affinée (Hossegor) • Les espaces boisés significatifs ont été intégrés suite au passage en CDNPS avec avis favorable • Continuité de l'urbanisation assurée avec l'agglomération (Messanges) - Le porté à connaissance **des risques** connus : • Rectification erreur matérielle concernant le risque remontée de nappes à Soorts Hossegor. • Consolidation du risque inondation sur la Vallée de l'Adour en intégrant la donnée correcte de l'Atlas des zones inondables,

	• Intégration du risque submersion marine connus sur les communes littorales nord dans l'attente d'un PPRL (en cours), • Mise à jour des éléments du PPRL Bourret Boudigau (recul trait de côte à 100 ans et de la donnée chocs de vagues connu après arrêt du PLUi). Ces intégrations ne changent pas l'application réglementaire déjà en cours dans l'instruction des autorisations. - Réduction du périmètre de la zone **2AU du Grand Bruca** à Capbreton - **Changement de certaines parcelles de zonage Naturel à Agricole**, - **Suppression d'EBC hors communes littorales** sur les exploitations agricoles avérées - **Ajustement de certaines règles au regard des projets portés par les Syndicat Mixtes** d'aménagement de ZAC ou parc d'activités (Pédebert, ZAC de Moliets) - **Evolution du programme d'aménagement de la ZAC du SPARBEN** : évitement de zones humides, compensations agricoles à mettre en œuvre, etc - **Détourage des EBC le long des lignes RTE.**
Enquête publique	- **Mise à jour de la zone U** majoritairement liée à la mise à jour des actes d'urbanisme délivrées jusqu'au 31/12/2018. - **Intégration d'une étude complémentaire sur la délimitation affinée d'une zone humide** conduisant à la création d'une zone 2AU - Passage de parcelle de **zone Naturelle en zone Agricole** si la vocation agricole de la parcelle est avérée soit par le diagnostic foncier agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture des Landes, soit conforté par la commune sur le statut d'exploitant et le PLU en vigueur. - **Ajout d'un secteur de PAPAG sur Soorts-Hossegor** pour intégrer l'avis des propriétaires et riverains dans le cadre de l'enquête publique sur le secteur de l'îlot des landais (Gomez). - **Changement de zonage sur le site « Adrénaline PARK » à Moliets et Maa** : suite à l'avis défavorable des services de l'Etat quant au nombre trop important de STECAL, un passage de ce secteur de STECAL en zone U était initialement envisagé (car raccordé à l'assainissement collectif et situé en continuité de la zone Urbaine), avec un développement mesuré de l'activité. Suite à l'enquête publique, à l'aboutissement de la réflexion concernant l'évolution des STECAL et la création de zones N indicées (avec un règlement associé), il s'est avéré que le classement en zone N dédiée au activités sportives et de loisirs de ce site est davantage approprié. - **Les changements de destination**, uniquement pour les bâtis clos et couverts et présentant un certain caractère patrimonial (photo à l'appui) - **Suppression d'EBC hors commune littorale,** dans le cas où il concernait une exploitation agricole avérée (connue de la commune ou de la Chambre d'agriculture) ou un classement incohérent au vu de l'occupation du sol existante. - **Modification de périmètre d'emplacements réservés** (Moliets)
	OAP
ETAT	- Le porté à connaissance du risque relatif à la submersion marine (Vieux Boucau, Messanges) et aux zones inondables (Saubusse, avec extension de l'espace végétalisé prévu)
Communes	- Ajustement du périmètre en zone Urbaine (Saubrigues) ou AU (Tosse) - Concordance du périmètre des OAP avec les plans graphiques (Soustons) - Amélioration des dessertes : sécurisation, intégration de liaisons douces…) - Amélioration de l'insertion paysagère et architecturale : élargissement d'espaces à végétaliser, précisions sur les hauteurs, réduction des densités… (Labenne)

	- Rectification de phasage ou de l'échéancier (Orx) - Cohérence entre les schémas d'aménagement proposés et le contenu écrit - Reformulation des règles de gestion des eaux pluviales - Ajustement des règles de mixité sociale (Capbreton, Soustons) - Précision sur la prise en compte des risques littoraux (Capbreton) - Rectification d'erreurs matérielles : densité (Seignosse, Tyrosse), création sur une zone 1AU (Soustons) -
Enquête publique	- Demandes de modifications mineures, en cohérence avec les demandes faites par les communes dans le cadre de leurs avis.
	Règlement écrit
Communes	**Dispositions générales** : - Cas des reconstructions précisés (L111-15 et L111-23) - DPU renforcé - Référence simplifiée au lotissement - Airial : insertion de règles particulières concernant les changements de destination (Magescq) et les hauteurs des locaux techniques (Soustons) et précision apportée sur la non imperméabilisation. - Préservation du patrimoine bâti au titre du L151-19 : insertion d'une règle particulière (Soustons) - Insertion d'illustration de la règle sur le « pas japonais ». - Consolidation d**es changements de destination** autorisés (valeur patrimoniale, encadrement plus précis, mise en cohérence entre les plans réglementaires et les annexes du règlement écrit). **Mixité/destination** - Insertion de règles particulières (Capbreton) - Mixité sociale renforcée en zone U (Vieux Boucau, Saint Martin de Hinx, Capbreton, Labenne) - Mise en concordance entre règlement écrit et documents graphiques : dénominations des mixités, changements de destination, création de nouveaux secteurs (Equipements publics, énergies renouvelables, activités de sports et de loisirs) - Insertion d'une liste des ZAE selon les typologies fixées par le règlement - Distinction des STECAL dédiés aux loisirs de ceux dédiés au tourisme, et en prenant en compte le type d'hébergements touristiques. - Précision apportée concernant les aménagements tolérés en zone Naturelle **Volumétrie et implantation** - Insertion ou modifications de règles particulières (Benesse Maremne, Labenne, Soustons, Capbreton, Vieux Boucau, Soorts Hossegor) - Dérogation aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives rajoutée dans le cas particulier des parcelles en biais ou de justifications liées à la réglementation thermique. - Recul par rapport aux emprises publiques hors agglomération : évocation de la dérogation possible auprès des autorités compétentes - Précision apportée sur les règles de recul par rapport aux limites séparatives concernant les piscines non couvertes, sur le dépassement de hauteur autorisé dans le cadre d'extension de bâtiments, en cohérence avec les formes urbaines mitoyennes ou existantes sur l'assiette du projet.

	- Majoration de l'emprise au sol de 20% pour les hôtels (50%) prévu dans le plan réglementaire : règle particulière concernant uniquement Soorts hossegor, basculée dans le règlement écrit. - Hauteur ; précisions des règles applicables en zone A et N pour les habitations. **Stationnement** - Insertion de règles particulières (Saint Vincent de Tyrosse, Soustons, Vieux Boucau) **Qualité architecturale, environnementale et paysagère.** - Insertion ou modifications de règles particulières (Saint Vincent de Tyrosse, Seignosse, Soustons, Vieux Boucau, Soorts Hossegor) - Mise en concordance règlement écrit et documents graphiques (préservation du patrimoine bâti) - Règles architecturales harmonisées en zone A et N (sans sectorisation) - Précisions apportées sur les modalités d'application des règles concernant les énergies renouvelables, les couleurs de menuiseries autorisées en secteur 3 et 4, les Enseignes et dispositifs lumineux sur façade - Clarification des couleurs admises pour les murs de clôtures - Illustration de la règle sur les espaces non imperméabilisés
PPA	- Précision apportée sur les règles associées à la prise en compte des risques. - Règlement en zone N indicée suite à la nouvelle analyse sur les STECAL - Reprise de la palette végétale annexée au règlement du PLUI et aux OAP (dont celle de la ZAC du SPARBEN) - Hébergement autorisé dans les ZAE dites stratégiques, sous condition d'être lié à un établissement d'enseignement - Zone N et généralisation de l'autorisation des abris pour animaux : les constructions de 40 m² maximum autoriser pour les bâtis d'élevage légers non clos et sans limitation de surface pour les cabanes mobiles d'élevage « Marensines ». - Règlement en zone A : hauteur des bâtiments d'habitations (dont annexes) précisée - Distance maximale de 150 m (et non 100m) entre siège d'exploitation et nouvelle habitation.
Enquête publique	- Apport de compléments (règlement sur les carrières) et de précisions visant à une meilleure compréhension de la règle (Cas des mises aux normes en zone Naturelle précisé)
	Annexes
PPA	- Annexes mises à jour : zonages d'assainissement existants, servitudes RTE, SUP du ministère des armées, arrêté préfectoral portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles (LGV GPSO)