

Mémoires en réponses aux avis des personnes publiques associées et consultées

Annexe à la délibération approuvant le PLUi de la
Communauté de communes de Marenne-Adour-Côte-
Sud en date du 27/02/2020

Liste des Avis des Communes

Avis de la commune d'Angresse (par délibération du 4 octobre 2019).....	3
Avis de la commune d'Azur (délibération en date du 24 septembre 2019)	5
Avis de la commune de Benesse Maremne (par délibération du 2 octobre 2019)	6
Avis de la commune de Capbreton (délibération du 9 octobre 2019).....	8
Avis de la commune de Josse (délibération du 3 octobre 2019)	11
Avis de la commune de Labenne (délibération du 9 octobre 2019).....	14
Avis de la commune de Magescq (délibération en date du 23 septembre 2019)	20
Avis de la commune de Messanges (délibération du 3 septembre 2019)	22
Avis de la commune de Moliets et Maa (délibération du 2 octobre 2019)	23
Avis de la commune d'Orx (délibération du 24 septembre 2019)	25
Avis de la commune de Saint Geours de Maremne (délibération du 8 octobre 2019)	26
Avis de la commune de Saint-Jean-de-Marsacq (délibération du 3 octobre 2019).....	27
Avis sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx (délibération du 3 septembre 2019).....	27
Avis de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse (délibération du 4 octobre 2019).....	29
Avis de la commune de St-Vincent-de-Tyrosse (délibération du 24 septembre 2019)	30
Avis de la commune de Saubion (délibération du 10 septembre 2019).....	31
Avis de la commune de Saubrigues (délibération du 9 octobre 2019)	32
Avis de la commune de Saubusse (délibération du 9 octobre 2019).....	33
Avis de la commune de Seignosse (délibération en date du 24 septembre 2019).....	34
Avis de la commune de Soorts-Hossegor (délibération du 27 septembre 2019)	42
Avis de la commune de Soustons (délibération du 10 octobre 2019)	43
Avis de la commune de Tosse (délibération du 13 septembre 2019).....	51
Avis de la commune de Vieux-Boucau (délibération du mercredi 2 octobre 2019)	52

Se reporter aux délibérations et à leurs annexes pour connaître le détail des observations.

*Voir les **cartes annexées** permettant de localiser les demandes de modifications liées aux plans graphiques réglementaires. (Pour la commune de Capbreton, se reporter aux plans graphiques et aux OAP modifiées)*

Avis de la commune d'Angresse (par délibération du 4 octobre 2019)

N°	Observations commune		Réponse de la Communauté de Communes
Règlement Graphique			
Ensembles des plans			
1	AM6p AMP5p, AD 10, AD 11	Déclasser les parcelles en zone 2AU, les porter en zone en N.	Demande à prendre en compte En concertation avec la commune, le projet d'extension de zone d'activité du Tuquet 4 sera classée en zone 2AU (partie non aménagée classée en U au projet de PLUi arrêté)
2	AK110, AK21p	Modifier le classement de la parcelle en zone agricole (A) : la reclasser en zone Urbaine (U)	A prendre en compte : reprise du périmètre du PLU
3	A 181p et A182p	Inverser le classement des parcelles (partie hangar à l'ouest à classer en zone agricole et habitation à l'est en zone N)	Demande à prendre en compte
Plan 3.2.2 Plan Mixité des Fonctions			
4	AE 88, AE 89, AE 90, AE 91, AE 92, AE 93, AE 103, AE 104	Classer ces parcelles en secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Demande à prendre en compte
5	Al 121p	Classer la partie sud, est et ouest de la parcelle en secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Demande à prendre en compte
6	AL 24p	Classer la partie nord de la parcelle où se situe le bâtiment en STECAL N à vocation économique	A étudier en lien avec la commission d'enquête
7	AK110, AK21p	Classer la parcelle en secteur soumis à OAP à destination de l'économie (vert) identique aux parcelles jouxtant	A prendre en compte
Plan 3.2.3 : Implantation par rapport aux voiries			
7	RD 33, 133, 465	Exceptions : 10 m en retrait de l'alignement pour les RD 33, 133, 465, sauf pour la zone économique lieu-dit Tuquet : en bordure de la RD33 retrait de l'alignement de 25 m	Demande à prendre en compte
8	AK110, AK21p	Reclasser la parcelle en zone où toute construction doit être implantée à 5 m en retrait de l'alignement (ou dans le prolongement du tissu bâti existant), comme les autres parcelles la bordant.	A prendre en compte
Plan 3.2.4 : Implantation par rapport aux limites séparatives			
9	AK110, AK 21p	Reclasser les parcelles en zone U où retrait de 4 mètres mini imposé sur toutes les limites et H/2 (orange)	A prendre en compte
Plan 3.2.5 : Emprises au sol			
10	AM20, AM21, AM 23, AM24, AM25, AM27p, AM1p, AN	Emprise au sol autorisée à 5% et non 50 % comme indiqué	Demande à prendre en compte

	88, AN 89, AN 89, AN 90, AN 91, AM28, AM 29, AM 30, AM 31 AM 42		
11	AK110, AK 21p	Reclasser les parcelles avec 50% d'emprise au sol	A prendre en compte
12	AA4, AA5, AA6, AA7, AA8, AA11, AA12, AA13, AA14, AA 173, AA174, AA16, AA166, AA17, AA18p, AA 48, AA 49	Classer les parcelles avec une emprise au sol 0% sauf travaux de remise aux normes, et non 20%	Demande à prendre en compte
Plan 3.2.6 : Plan des Hauteurs			
13	AK110, AK21p	Reclasser les parcelles avec emprise 6 mètres à l'égoût et à l'acrotère +8 mètres au faitage >R+1	A prendre en compte
Plan 3.2.8 Trame Verte et Bleue			
14	AI 121 p	Classer la partie nord-est de la parcelle en espace boisé à conserver hors loi littoral	Demande à prendre en compte
15	AC1p	Classer la partie ouest de la parcelle AC1p en zone espace boisé à conserver hors loi littoral.(cf plan)	Demande à prendre en compte
16	AH 33, AH36, AH 37, AH 38, AH40, AH49, AH48, AH51 AH52	Déclasser ces espaces boisés classés à conserver.	A prendre en compte. A étudier en lien avec l'usage du sol et de l'avis de la chambre d'agriculture : EBC à ne pas maintenir sur certaines terres agricoles
17	AH8p, AH 9p, AH 11p AH34p, AH 35, AH 36 , AH 37, AH38, AH40p	Déclasser ces espaces boisés classés à conserver	A prendre en compte. A étudier en lien avec l'usage du sol et de l'avis de la chambre d'agriculture : EBC à ne pas maintenir sur certaines terres agricoles
18	AC 119p	Classer (en partie) en réservoir de biodiversité (cf plan)	A prendre en compte
Plan 3.2.9 Plan des risques			
19		Reporter toutes les zones d'aléa d'incendie de forêt au sud de la commune + les zones de contact	A prendre en compte

Avis de la commune d'Azur (délibération en date du 24 septembre 2019)

Avis favorable assorti d'une demande de modification

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique		
1	<i>Ensemble des plans</i> Modification du zonage « Camping » Ut jusqu'au bord de la trame bleue telle que dans le plan annexe.	A étudier, à voir avec la commission d'enquête suite à l'enquête publique

Avis de la commune de Benesse Maremne (par délibération du 2 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique		
Ensembles des plans		
1	<i>Secteur Graciet</i> La commission acte la zone 2AU puisque non desservie par les réseaux	Prend note de la remarque
2	<i>Parcelle AH 117</i> Cette présence de réservoir de biodiversité ne doit empêcher la connexion avec le lotissement Tastet à l'ouest pour la continuité de la route	A prendre en compte
3	<i>Parcelle AI 797 (Ouest)</i> Erreur matérielle à corriger : Mettre en zone urbaine des parcelles notée naturelles	A prendre en compte : L'erreur matérielle sera rectifiée
4	<i>Parcelles AO 171 et AO 173</i> Mettre en zone urbaine des parcelles notée naturelles	Difficile à justifier car habitats isolés en assainissement individuel. En zone N, les extensions des bâtiments existants restent possibles, comme les piscines, annexes
5	<i>Parcelles AR228 et AR 265</i> Erreur matérielle à corriger : Mettre en zone urbaine des parcelles notées naturelles	A prendre en compte : L'erreur matérielle sera rectifiée
6	<i>Parcelles AN 441 AN 442 et AN 443</i> Mettre en stecal des parcelles notées naturelles	A prendre en compte pour une extension limitée d'un STECAL afin englober jardin/verger attenant à une habitation
7	<i>Parcelle AN 314</i> Oter du stecal et remettre en naturel	Difficile de justifier car parcelle enserrée dans le STECAL. Voir l'éventuelle possibilité de réétudier le périmètre global du STECAL.
Plan 3.2.4		
8	<i>Dans les STECAL</i> Conserver les règles du PLU actuel dans les STECAL concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : dans une bande de 10 à 40 m par rapport aux voies de circulation. Il s'agit d'éviter une trop forte densité de constructions dans les STECAL.	A prendre en compte
Plan 3.2.5 : Emprises au sol		
9	<i>Parcelles AH 615 AH 616 AH 621 AH 620 AH 617 AH 618 AH 619 AH 613 AH 611 AH 148 Parcelle AB 1248</i> Indiquer une emprise au sol max de 30 % et non de 40% (orange) dans le centre.	A prendre en compte
Plan 3.2.6 : Plan des Hauteurs		
10	<i>Parcelles AB 713</i> Erreur matérielle sur le secteur à côté de la mairie à 6 m (orangé) est à modifier (mettre en rose)	A prendre en compte : L'erreur matérielle sera rectifiée

	AB 1135 AB 813		
	Plan 3.2.7 : Plan Patrimoine		
11	Parcelle AO 171 et AO 173	Couleur rouge degré 4 au lieu d'orange degré 5	Cette demande a été prise en compte dans le projet de PLUi arrêté. Attention : maintien de la zone U sur ce secteur non justifiée
12	Parcelle AO 376	Mettre en blanc	Ce secteur est déjà identifié en zone naturelle dans le PLUi arrêté
	Plan 3.2.8 Trame Verte et Bleue		
13	EBC le long de l'allée d'Aouce	Supprimer EBC : Ancienne allée de peupliers et platanes maintenant coupés. Si maintien problème dans le cadre des réfections de voiries et trottoirs.	A prendre en compte
14	Parcelle AC 472	Supprimer EBC : Bassin tampon	A prendre en compte
15	parcelles AS 423 AS 225 AS 303	Supprimer EBC : Zones utilisées dans le cadre de l'élargissement A63 et déboisées	A prendre en compte
16	Parcelles AN 363 AN 284 AN 365 AN 292	Supprimer le réservoir de biodiversité qui couvre le STECAL maintenu suite à erreur matérielle	A prendre en compte : L'erreur sera rectifiée
17		Quelles sont les restrictions et application réglementaires sur des terrains bâtis couverts par des réservoirs de biodiversité et des corridors extra urbains ?	Le règlement précise ces éléments dans les dispositions générales. Les réservoirs de biodiversité en zone urbaine ne seront supprimés, il s'agit d'une erreur matérielle.
18		Quelles sont les restrictions et application réglementaires couverts par des zones naturelles à conserver ?	Le règlement précise ces éléments dans les dispositions générales.
19		Concernant les éléments étoilés en noir, il semblerait que la légende ne soit pas bonne. Il s'agit d'éléments patrimoniaux bâtis à protéger. Le repérage de bâti remarquables est-il différent des éléments repérés comme patrimoniaux ? Peuvent-ils changer de destination ?	<p>Deux types de bâtis peuvent être repérés auxquels correspondent des règles différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtis patrimoniaux remarquables (étoile sur carte plan patrimoine) - Les bâtis pouvant changer de destination (triangle sur le plan mixité des fonctions) <p>Un bâti patrimonial auquel serait autorisé un changement de destination doit être repéré à ces deux titres.</p> <p>Une vérification sera à faire pour les éléments à repérer sur ces deux motifs.</p>

Avis de la commune de Capbreton (délibération du 9 octobre 2019)

Les demandes de la commune ont été prises en compte : se reporter aux nouveaux plans graphiques et OAP annexés au présent mémoire en réponse.

N°	Références	Synthèse des observations de la commune de Capbreton	Réponse de la Communauté de Communes : voir les nouveaux plans graphiques
Rapport de Présentation			
		Poser des principes pour l'augmentation à venir de la capacité d'épuration de l'ensemble Capbreton/Benesse/ Angresse/Soorts- Hossegor. Par exemple, Chaque commune assume une part des solutions.	<i>Hors champs d'intervention du PLUi.</i>
Règlement Ecrit			
		Ajuster les règles de densification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les règles de stationnement ont été allégées en centre-ville pour les commerces et restaurants (page 78 du règlement écrit) et dans l'OAP centre-ville (p.103) ▪ Les règles d'emprise au sol et de recul par rapport aux voies publiques ont été consolidées.
		Ajuster les règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont été reformulées pour clairement systématiser l'infiltration à la parcelle, en lien avec le schéma directeur des eaux pluviales, dans les OAP (page 102 et 387) et la zone U (page 80 du règlement écrit)
		Ajuster les règles sur la mixité urbaine	<p>Une définition de la mixité affinée dans règlement écrit (page 22 à 25)</p> <ul style="list-style-type: none"> - industries et entrepôts exclus des zones de « Mixité renforcée et intermédiaire » - centre de congrès exclu de la zone de « Mixité intermédiaire » - équipement d'intérêts collectifs exclu du « Secteur à vocation exclusive résidentielle »
		Ajuster les règles sur la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Redéfinition de la règle écrite (p.33) et application à l'OAP centre-ville : <p>* Dans toute la zone U : « à partir d'un programme de 8 logements ou 500m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) »</p>

			* Dans les secteurs spécifiques: « 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) »
		Inciter la pose des panneaux photovoltaïques sur les toitures en bonifiant les droits à construire plutôt que d'obliger comme écrit dans le règlement (11.4.6), impactant fortement l'économie générale du projet.	La mobilisation des ENR est imposée uniquement sur des projets d'envergures à vocation économique ou d'équipements publics (+500m2). De plus, les règles peuvent être assouplies en cas de contraintes avérées. Pour les autres constructions le règlement prévoit des dispositifs incitatifs (bonus de constructibilité). Choix de développer sur les espaces déjà artificialisés plutôt que dans les espaces N et A.
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
	OAP économie boulevard des Cigales	Voir propositions de la commune	- Les périmètres des OAP front de mer et centre-ville ont été vérifiés et classés en zone U (et non 1AU). Le périmètre de gel (dans l'attente d'un projet d'aménagement) sur le port a été étendu. (plan 3.2.1)
	OAP Plage	Voir propositions de la commune	-Délimitations des OAP des Cigales et du centre-ville vérifiées et ajustées (plan 3.2.2)
	OAP Centre-ville	Voir propositions de la commune	-Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont été reformulées pour clairement systématiser l'infiltration à la parcelle, en lien avec le schéma directeur des eaux pluviales, dans les OAP (page 102 et 387) et la zone U (page 80 du règlement écrit)
		Il n'y a pas d'OAP n°3 : il y a deux OAP « classiques » et une OAP à vocation économique	-Redéfinition de la règle écrite (p.33) et application à l'OAP centre-ville sur la mixité sociale : * Dans toute la zone U : « à partir d'un programme de 8 logements ou 500m ² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) » * Dans les secteurs spécifiques : « 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) »
Règlement Graphique			
	Plan réglementaire		
3		Reprendre les périmètres des secteurs 1AU et PAPAG	Les différents périmètres des OAP et PAPAG ont été ajustés
	Plan des Emprises au sol		
			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les règles d'emprise au sol et de recul par rapport aux voies publiques ont été consolidées. ▪ L'emprise au sol résiduelle a été spatialisée en ciblant uniquement certains quartiers (plans 3.2.5 et 3.2.7)

		Plan d'implantation par rapport aux voiries	
		Corriger les règles	<ul style="list-style-type: none"> Les règles d'emprise au sol et de recul par rapport aux voies publiques ont été consolidées.
		Plan d'implantation par rapport aux limites séparatives	
		Corriger les règles	<ul style="list-style-type: none"> Les règles de recul par rapport aux limites séparatives ont été homogénéisées à « une implantation libre ou retrait de 3m », sauf pour les campings.
		Plan Patrimoine	
			Des arbres remarquables supplémentaires ont été préservés, sur la base de l'identification faite par les comités de quartier (plan 3.2.7).
		Problèmes de lisibilité des informations	<ul style="list-style-type: none"> Les règles de pleine terre surchargeant le plan 3.2.7, ces dernières ont été intégrées dans le règlement écrit (p.68) Une visionneuse SIG est en projet durant l'enquête publique pour faciliter la lecture des plans par le public (cochage/décochage des informations souhaitées)
		Plan des Hauteurs	
		Corriger les règles sur les hauteurs	<ul style="list-style-type: none"> Les hauteurs ont été revues sur le plan 3.2.6 (R+3 pour salles municipales, avenue du Mal Leclerc, etc). Une règle particulière a été intégrée pour la seule commune de Capbreton (plan 3.2.6). Sur le quartier république/ancien lidl, les bâtiments en R+1+Combles ou R+2 en Attique sont autorisés si le dernier niveau (en comble ou en attique) représente 50% maxi de l'emprise du bâti + schéma explicatif intégré au règlement écrit (page 42)
		Plan TVB	
6		Problèmes de lisibilité des informations	<ul style="list-style-type: none"> Un atlas sur la trame verte et bleue sera annexé au PLUi pour exposer les éléments de diagnostic et faire le lien avec les outils réglementaires inscrits dans le plan 3.2.8, par souci de pédagogie. Une visionneuse SIG est en projet durant l'enquête publique pour faciliter la lecture des plans par le public (cochage/décochage des informations souhaitées)

Avis de la commune de Josse (délibération du 3 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>		<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement écrit			
1	Page 51	Bardages et boiseries : ajouter le blanc	Demande à prendre en compte
2	Page 66	Préciser les modalités d'application de la règle sur la mobilisation des énergies renouvelables relatives aux types de projets concernés (économiques ? bâtiments publics ? habitat ?) et les zones d'application (U et/ou AU ?)	Demande à prendre en compte
3	Page 55, Page 58, Page 92, Page 95, Page 115, Page 118	Couleurs des menuiseries, fermetures et avant-toits : ajouter le blanc	Demande à prendre en compte
4	Page 147	Manque la grange située sur la parcelle B 0444 (Lestoudax)	Demande à prendre en compte
5	Page 147	Ajouter le bâti situé sur la parcelle C0003 (Broustibes)	Demande à prendre en compte
6	Page 149	<p>Plusieurs éléments bâtis repérés à faire figurer dans le règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Manque la grange située sur la parcelle B 0444 (Lestoudax) ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle C0003 (Broustibes) 1607 route de Semisens ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 593 15 Carrère d'Arsuzon ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 596 191 Carrère d'Arsuzon ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle C 0121 424 route de la Marquèze ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 357 334 route de Miremont neuf ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B0034 51 route de Lourgon ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 0026 200 route du Mouta ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 0018 314 route du Mouta ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B1279 20 rue du Bousquet ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 1207 160 route du Agna ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B 1080 598 route du Agna ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle C 0077 615 route du Agna ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle C 0377 261 route de Saint Jean ▪ Ajouter bâti identifié sur la parcelle B0454 454 Carrère du moulin 	Demande à prendre en compte

7	Page 169	Manque photographies des éléments bâtis identifiés sur les parcelles B 0620 (La Hitte) et C 0886 (Le Moulié)	Demande à prendre en compte
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
8	OAP 2	Le schéma d'aménagement de l'OAP 2 ne correspond pas au schéma d'aménagement de l'OAP approuvé dans la modification n°1 du PLU de la Commune de JOSSE (délibération du CC.MACS du 27.06.2017).	Demande à prendre en compte
9	OAP 2	Densité brute OAP à 15 logements/hectare (au lieu de 10 logements/hectare) Soit 45 logements sur l'OAP	Demande à prendre en compte
10	OAP 2	Ramener l'échéancier à 2022 au lieu de 2023	Demande à prendre en compte
11	Page 113	Bardages et boiseries : ajouter le blanc	Demande à prendre en compte
Règlement Graphique			
	Ensembles des plans (zonage réglementaire)		
12	Parcelle B 1239	Mettre cette parcelle en zone N dans sa totalité (Serry)	Demande à prendre en compte
13	Parcelle B 1240	Mettre cette parcelle en zone A dans sa totalité (Serry)	Demande à prendre en compte
14	Parcelle B 949	Mettre cette parcelle en zone N dans sa totalité (Tuc)	Demande à prendre en compte
15	Parcelle B 947	Ajouter cette parcelle en zone N (Tuc)	Demande à prendre en compte
16	B 943	Mettre cette parcelle en zone N dans sa totalité (Tuc)	Demande à prendre en compte
17	Parcelle B 137	Mettre cette parcelle en zone N dans sa totalité (Tuc)	Demande à prendre en compte
18	Parcelle A 0060	Mettre cette parcelle en zone N dans sa totalité (Armantiou)	Demande à prendre en compte
19	Zone N	Supprimer l'autorisation des abris pour les animaux	Demande à prendre en compte
20	parcelle B 1074	Mettre cette parcelle en zone A (doc1)	Demande à prendre en compte
21	parcelle B 474	Mettre cette parcelle en zone A (doc1)	Demande à prendre en compte
22	parcelle B 475	Mettre cette parcelle en zone A (doc1)	Demande à prendre en compte
23	parcelle B 485	Mettre cette parcelle en zone A (doc1)	Demande à prendre en compte
24	parcelle B 483 p	Mettre une partie de cette parcelle en zone A (doc1)	Demande à prendre en compte
25	parcelle B 1071	Mettre cette parcelle en zone U (doc1)	Demande à prendre en compte
26	parcelle B 1075	Mettre cette parcelle en zone U (doc1)	Demande à prendre en compte

27	parcelle B 1079	Mettre cette parcelle en zone U (doc1)	Demande à prendre en compte
28	Parcelle C 353	Intégrer une partie de cette parcelle au STECAL base nautique (doc2)	Demande à prendre en compte
29	Parcelle A 350	Mettre cette parcelle en zone U (ZAE Mouta) (doc3)	Erreur matérielle : à prendre en compte (parcelle en cours de construction)
Plan 3.2.2 : Mixité des Fonctions			
30	Parcelle B 0444	Le patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N L151-1-2 CU n'est pas indiqué, parcelle B 0444 (Lestoudax)	Demande à prendre en compte
Plan 3.2.3 : l'implantation des constructions par rapport aux voies			
31	STECAL base nautique	Modifier l'implantation des constructions par rapport aux voies : Toute construction doit être implantée à 3 m en retrait de l'alignement.	Demande à prendre en compte
Plan 3.2.4 : l'implantation par rapport aux limites séparatives			
32	ZAE MOUTA	Modifier l'implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation libre. En cas de retrait il sera au minimum de H/2 et 3m.	Demande à prendre en compte
Plan : 3.2.9 : Plan des Risques			
33		<p>Les zones inondables sur le PLUi arrêté présentent des différences avec celles indiquées sur le PLU communal et notamment la disparition de quelques secteurs.</p> <p>Le plan des risques inondations doit tenir compte des courbes de niveau. Notamment 1 exemple : la parcelle B 395 (Eglise) précisée sur le plan en zone inondable est à un niveau plus élevé que la parcelle B 196 non située sur le plan en zone inondable bien que située en zone inondable dans le PLU 2012.</p>	Demande à prendre en compte : les sources des données seront vérifiées

Avis de la commune de Labenne (délibération du 9 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>		<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
	P° ou référence cadastrale		
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
1	<u>OAP n°1</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 119 <ul style="list-style-type: none"> • Rajout boisements à préserver ou végétaliser l'espace. • Carrefour à sécuriser accès RD652, avenue Jean Lartigau. • Sur opération 1 (Nord) limitation hauteur des constructions en R+1 à proximité des habitations existantes et R+C en secteur densité faible. • Sur opération 2 (Sud) limitation hauteur des constructions en R+C (combles), en cohérence avec la hauteur indiquée dans la page 128, « qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ». • Rajout réseau de promenades et modes doux reliant l'avenue Jean Lartigau au chemin du Graou et à la rue des Tourterelles. • Supprimer une bande d'espace de nature à créer ou à préserver, pour permettre la sécurisation du carrefour avenue Jean Lartigau. 	Demande à prendre en compte
2	<u>OAP n°2</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 120 <ul style="list-style-type: none"> • Réduction à une largeur de 20 mètres du boisement à préserver côté RD126 et agrandissement secteur à dominante d'habitat individuel. • Réduction espace de nature à créer ou à préserver pour accès sur RD126. 	Demande à prendre en compte
3	<u>OAP n°3</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 121 <ul style="list-style-type: none"> • Représenter les voies secondaires et supprimer la représentation de la voirie interne. • Schématiser les tucs et indiquer les hauteurs maximales en R+1 et R+2. • Rajouter un espace public et partagé végétal, dans les 25 mètres de l'axe du canal du boudigau. • Indiquer un cheminement doux en continuité au bord du canal du boudigau. 	Demande à prendre en compte
4	<u>OAP n°4</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 122 <ul style="list-style-type: none"> • Rajout boisement à préserver et/ou végétaliser l'espace • Rajouter accès voie secondaire desservant parcelle AO 156. • Modifier voie secondaire sur phase 1 en laissant la coulée verte au centre. 	Demande à prendre en compte
5	<u>OAP n°5</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 123 Accès secondaire à rajouter	Demande à prendre en compte

6	<u>OAP n°7</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p 125 <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer la partie de voie de desserte locale empiétant sur la parcelle voisine. • Prolonger le linéaire réseau et modifier la légende en supprimant « linéaire commercial pour interdire le changement » et en rajoutant « linéaire réseau eaux usées avec obligation de raccordement des constructions existantes (résidences le Clos Antika, Toscana...) » sur le réseau existant rue des Hortensias » 	Demande à prendre en compte
7	<u>OAP n°8</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p134 <ul style="list-style-type: none"> • Rajouter entrée et sortie avec élargissement rue des Marguerites • Pas d'accès véhicules rue des Camélias, seulement accès liaison modes doux (piétons/vélos) • Préciser « espace à végétaliser commun et non privatif » 	Demande à prendre en compte
8	<u>OAP n°9-NORD</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p135 <ul style="list-style-type: none"> • Préciser que c'est le Secteur A • Corriger en écrivant recul par rapport RD 810 (3m) au lieu de : au nord de la RD 810 (11.5m) 	Demande à prendre en compte
9	<u>OAP n°9-SUD</u>	(voir schéma d'aménagement annoté en annexe) p136 Préciser que c'est le secteur B	Demande à prendre en compte
10	<u>Eléments de programmation</u>	Modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéanciers p126 et 127 1/ Echancier : Ajouter « qu' » après ne pourront démarrer (voir page annotée en annexe) 3/ Programmation : <u>Densité brute OAP :</u> OAP n°6 : remplacer 20 logts/ha par 15 logts/ha (voir page annotée en annexe) <u>Surface OAP et nombre de logements estimés :</u> Corrections à apporter à l'OAP n°6 : 7,36 ha dont 2,7 ha minimum de boisements préservés + boisements à conserver en fonction topographie, paysage et environnement. Environ 60 logements au lieu de 145 (voir page annotée en annexe) <u>(voir page 138/139 annotée en annexe)</u> Corriger dans le tableau, colonne autorisations, remplacer OAP n°8 par OAP n°9	Demande à prendre en compte Les enjeux environnementaux sur le secteur justifient une densité plus faible.
11	<u>Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</u>	<u>Hauteur des constructions :</u> Indiquer les hauteurs en mètres ou écrire la définition de rez de chaussée + combles. (page 128)	Demande à prendre en compte

12	<u>Qualité environnementale et prévention des risques p130</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Rajouter « déjà recensés et » dans paragraphe sur l'aléa nappe sub-affleurante (voir page 130 annotée en annexe). • Reporter page 147 la phrase sur l'OAP n°8 (voir page 130 annotée en annexe). <p><u>Création des risques et des nuisances : (voir page 147 annotée en annexe)</u> Rajouter OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.</p>	Demande à prendre en compte
13	<u>Organisation des déplacements (voir page 131 annotée en annexe)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Remplacer la rue Jean Lartigau par l'Avenue Jean Lartigau en rajoutant (RD 652) et ajouter après le chemin du Graou « et rue de Bellocq » (via la rue des Tourterelles). • Remplacer route de Bellocq par rue de Bellocq 	Demande à prendre en compte
14	<u>Réseaux (voir page 132 annotée en annexe)</u>	<p><u>Assainissement des eaux usées :</u> Rajouter : OAP n°7 : réseau assainissement eaux usées à créer, avec obligation de raccordement des constructions existantes (Le Clos Antika, résidence Toscana...) sur le réseau existant rue des Hortensias.</p>	Demande à prendre en compte
Règlement Ecrit			
15		<p><u>Mode d'emploi du règlement écrit</u> Incohérences concernant le plan n°3.2.10 qui indique l'implantation des constructions les unes les unes par rapport aux autres pour la commune de Soorts-Hossegor, pour le document graphique et non les emplacements réservés indiqués dans le mode d'emploi. Idem pour le document graphique du plan n°3.2.11 indiquant les emplacements réservés et non les aléas remontées de nappe et retrait gonflement des argiles comme indiqué dans le mode d'emploi. (voir page 4 annotée ci-jointe).</p>	Demande à prendre en compte
16		<p><u>Dispositions générales du règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rajouter page 18 dans le paragraphe 21. Remontées de nappe à partir des éléments « déjà recensés et » du porté à connaissance de l'Etat • Rajouter, page 23 du règlement écrit dans colonne autorisé sous condition : commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial identifié au plan de zonage « et sur plan de masse Labenne Océan » • Rajout d'une servitude de mixité sociale en zone Urbaine, page 33 : « Labenne : à partir de 10 logements ou 600 m2 de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux. 	A prendre en compte

		<ul style="list-style-type: none"> • Rajouter, page 34 du règlement écrit par rapport aux règles générales : Hors agglomération « sauf dérogation du Département » • Rajouter page 67 un complément d'information avec un exemple sur le taux minimal de surface aménagée en pleine terre par assiette de projet, notamment sur les 50% des espaces libres restants dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%. « Exemple : sur 30% d'emprise au sol il reste 70% d'espaces libres à diviser par 2 = 35% d'espaces de pleine terre » <p>Rajouter dans le règlement :</p> <p>« sur le secteur habitat de Labenne Océan, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées selon les dispositions suivantes : soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. »</p> <p>« sur le secteur habitat de Labenne Océan, hors plan de masse, les parties enterrées (parkings en sous-sol et demi sous-sol, caves...) sont interdits sauf justification d'impossibilité technique (exemple : terrain en pente)</p>	
Rapport de présentation			
17		4.8 justifications des évolutions du zonage et du règlement. (ci-joint documents annotés) Ruisseau de l'anguillère à mettre en zone naturelle et non urbaine.	Demande à prendre en compte
18		Le Quartier « Arnauton » n'est pas une propriété isolée réintégrée en zone naturelle, mais un quartier composé de 19 habitations existantes à maintenir en zone urbaine peu dense.	A prendre en compte au regard du PLU récemment approuvé
19		Le Centre Hélio-marin n'est pas un centre de « Thalasso » désaffecté mais un centre de « santé » désaffecté.	Demande à prendre en compte
Règlement Graphique			
	3.2.1 Plan réglementaire		
20		Rajouter dans la légende « Secteur plan masse » (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
21	Quartier Arnauton	Quartier Arnauton (19 habitations) à maintenir en zone urbaine, peu dense, comme dans le PLU en vigueur, car ce n'est pas une zone naturelle mais déjà urbanisée.	A prendre en compte au regard du PLU récemment approuvé
	3.2.2 Mixité des fonctions		
22	C3707 et C3708	Redéfinir la mixité des fonctions, pour le Parc aquatique et le Parc Robinson (parcelles sections C3707 et C3708). Zone touristique dédiée aux activités sportives et de loisirs, à mettre en cohérence avec le règlement Utp du PLU en vigueur, interdire les habitations, entrepôts, activités artisanales et	A prendre en compte

		industrielles, hébergement hôtelier... (voir règlement PLU et plan annoté ci-joint)	
23		Identifier le secteur plan de masse en secteur de « mixité des fonctions intermédiaires » à Labenne Océan et relayer page 23 du règlement	Demande à prendre en compte
24	Stecal du Zoo	Identifier les 3 secteurs du Stecal du Zoo (Ntlz ; Ntlp ; NtlN). Voir plan annoté ci-joint	Demande à prendre en compte
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies			
25		Rajouter une distance d'implantation des constructions à 25 mètres de l'alignement afin de maintenir le stationnement sous couvert végétal, côté route départementale RD126 (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
26		Rajouter dans la légende : OAP « et secteur plan masse » valant règlement.	Demande à prendre en compte
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
27		Rajouter dans la légende : OAP « et secteur plan masse » valant règlement (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
3.2.5 Emprise au sol des constructions			
28		Diminuer l'emprise au sol en remplaçant la trame orange 40% par la trame marron 30% d'emprise au sol (voir plan annoté ci-joint).	Demande à prendre en compte
29		Rajouter dans la légende : OAP « et secteur plan masse » valant règlement (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
30		Préciser que pour Labenne, les piscines non couvertes ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.	Exception pour Labenne difficile à justifier. Les emprises au sol autorisées ont pu être réévaluées à la hausse pour intégrer la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise.
3.2.6 Hauteur des constructions			
31	AP60 et AP62	Hauteur à augmenter à R+2+C au R+3, trame bleue, sur parcelles cadastrées AP60 et AP62 (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
3.2.8 Plan TVB			
32		Rajouter EBC significatifs loi Littoral en classant des EBC communs « hors Loi Littoral » en EBC significatifs Loi Littoral, pour plus de cohérence car déjà justifiés dans le PLU en vigueur suite à la commission des Sites (voir coloration en orange sur plan annoté ci-joint).	Demande à prendre en compte
33	lieu-dit Petit Estounicq, rue des Marguerites et lieu-dit	Rajouter EBC communs (hors Loi Littoral) car oubliés sur secteur lieu-dit Petit Estounicq, rue des Marguerites et lieu-dit Carrère, rue de Bellocq.(voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte

	Carrère, rue de Bellocq.		
34	AP n°14	Suppression d'une partie de l'EBC commun, sur parcelle cadastrée AP n°14 où existent des constructions, RD 810 (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
35	AN41	Rajout surface naturelle à protéger (angle rue des Pinsons / RD810 sur une partie de la parcelle cadastrée AN41) (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte : à intégrer dans l'OAP
36	parcelle A n°703	Suppression réservoir de biodiversité sur zone urbaine avec projet en cours, parcelle A n°703 de 2436m ² avenue Jean Lartigau et sur zone urbaine en emplacement réservé pour l'extension du cimetière, rue des Tilleuls. (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
37	lieu-dit Jouanot et Claron	Remettre l'EBC significatif Loi Littoral existant dans le PLU en vigueur et supprimé par erreur dans le PLUi, lieu-dit Jouanot et Claron, à proximité du Marais d'Orx. (en orange sur plan annoté).	Demande à prendre en compte
3.2.9 Plan Risques			
38		Vérifier les données de l'aléa remontées de nappe phréatiques, car n'apparaît pas le terrain de l'OAP n°8, ni le secteur Pimont, concerné par cet aléa... Reprendre le PLU en vigueur qui croise les données du BRGM avec les éléments recensés par la commune lors de période de fortes remontées de nappes.	Demande à prendre en compte
3.2.10 :			
39		3.2.10 : Préciser que cette carte n'apparaît pas sur chaque commune car seule la commune de Soorts-Hossegor est concernée par l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou mettre en cohérence avec le mode d'emploi du règlement écrit qui indique le 3.2.10 en plan des emplacements réservés.	Demande à prendre en compte
3.2.11 Plan des emplacements réservés			
40	« LAB 55 »	Réduction emplacement réservé « LAB 55 » en le maintenant à l'entrée du carrefour rue des Marguerites / avenue de l'Océan (RD 126) et rue des Marguerites. (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
41		Suppression des emplacements réservés « CAP 26 » et « CAP 36 » dans le tableau, car ils concernent la commune de Capbreton (voir plan annoté ci-joint)	Demande à prendre en compte
Document graphique plan de masse			
42		Réunir la trame bleue : emprise réservée aux espaces publics et équipements d'intérêt collectif ainsi qu'à la restauration, rajouter « et commerces ».	Demande à prendre en compte

Avis de la commune de Magescq (délibération en date du 23 septembre 2019)

Avis favorable assorti des observations suivantes

N°	Références	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes
Rapport de Présentation			
1	Justification des Choix	Reprendre les justifications des emplacements réservés présentes dans le rapport de présentation du PLU afin d'argumenter sur le parti pris d'aménagement et les projets de la commune ayant amené à ce classement.	A prendre en compte : les justifications du classement en ER seront intégrées.
Règlement Ecrit			
2	AP n°11	<p>Limiter le changement de destination et de sous destinations aux seuls items suivants pour le projet sur le site de l'ancien Cabanon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitations (sous destination : logement) - Commerce et activités de service (sous-destination : restauration) - Equipement d'intérêt collectif et services publics (sous-destination : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public) 	A prendre en compte
Règlement Graphique			
3	Plan n° ER AL n°1	Modifier la superficie de l'emplacement réservé MAG 24 à 800 m2 pour l'implantation d'un futur bassin de rétention des eaux usées	A prendre en compte : modification de l'emplacement réservé de 800m2
4	Plan Mixité des fonctions AP n°11	Permettre le changement de destination pour accueillir un projet à vocation culturelle et artistique sur le site de l'ancien Cabanon, sans possibilité d'extension du bâti (cf : le dossier de présentation du projet en annexe du mémoire en réponse)	A prendre en compte.
5	Plan TVB 3.2.8 (Lieu-dit de la Gare)	Compléter la TVB, conformément au plan de travail réalisé en commission municipale : maintien des corridors écologiques, tracé des fossés, le réseau hydraulique devra être préservé	Favorable : Problématique de carte peu lisible. La continuité du réseau hydrographique est assurée
6	Plan TVB 3.2.8 (Lieu-dit de la Gare)	Intégrer les zones humides dans la carte de la TVB conformément à celle identifiée dans l'état initial de l'environnement du PLU	A prendre en compte afin de compléter avec les éléments de connaissance déjà existants
7	AB 9	Modifier le classement au zonage de la parcelle pour préserver la vocation agricole de la parcelle avec pour objectif : un espace de respiration, des espaces de cultures dans l'espace urbanisé, maintien de l'identité rurale, protection de l'usage du sol.	A prendre en compte pour un classement en zone A (usage du sol identifié en « mais grain et ensilage » au regard du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture). La règle de préservation du pas japonais sera maintenue.
8	Plan Patrimoine AK 12	Réduire le périmètre de la protection paysagère en reprenant le zonage identifié au PLU.	Le périmètre de protection sera repris car il s'agit d'une erreur matérielle : reprise des éléments de protection

			du paysage du PLU récemment approuvé
9	AK 46	Insérer une zone de protection telle que prévue au PLU pour la protection de l'espace cultivé type « vigne/verger ».	A prendre en compte : l'outil reste à définir
10	<i>Plan implantation sur limites séparatives</i>	Intégrer en zone U la possibilité d'implantation sur limite séparative.	A prendre en compte : il conviendra de préciser les conditions (hauteur, longueur...)
11	<i>Plan implantation par rapport aux voies</i>	En zone urbaine (hors hyper centre), autoriser les constructions à l'alignement ou en retrait de 3 m	A prendre en compte

Avis de la commune de Messanges (délibération du 3 septembre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique		
1	<i>Ensemble des plans graphiques</i> Etendre le périmètre de la zone AU au sud de Massages conformément au périmètre de l'OAP n°2	A prendre en compte : l'erreur matérielle sera rectifiée
2	<i>Ensemble des plans graphiques</i> AL025, AL026, AL028 et AL0393 Créer deux zones STECAL qui intègrent les campings à la ferme. Les campings étant existants préalablement à l'élaboration du PLUi il s'agit d'une erreur matérielle	A prendre en compte car activité déjà existante. Classement en aire naturelle de camping en N ou en A camping à la ferme.
3	<i>Plan Mixité des fonctions</i> AH 111 Reporté sur les documents graphiques, les bâtiments listés dans les annexes du règlement écrit pour autoriser leur changement de destination.	A prendre en compte : erreur à rectifier

Avis de la commune de Moliets et Maa (délibération du 2 octobre 2019)

N°	Références	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes																								
Orientation d'Aménagement et de Programmation																											
1	OAP n°6 AL 201	Modifier la couleur de la zone identifiée en faible densité pour ne pas la confondre avec le graphisme des espaces naturels cf plan n° 6	A prendre en compte																								
Règlement Ecrit																											
2		Il s'agit de préciser le règlement de la zone N pour l'aménagement de voies vertes notamment dans le cadre de la démarche ADS	A prendre en compte																								
Règlement Graphique																											
		Plan réglementaire																									
3	Quartier de Maa	<p>Le conseil municipal demande à retrouver le périmètre constructible du PLU de 2012 et les autorisations d'urbanisme récemment délivrées dans ce quartier (soit classer en zone U les parcelles ci-dessous – cf plan n° 1)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">AH 67</td> <td>Courrier du 06/09/2019 - Demande conservation arial</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 46</td> <td>DP 040 187 19 D0047 - Dépôt le 09/09/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 81</td> <td>PC 040 187 19 D0024 - Arrêté en date du 05/09/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 96 - 98</td> <td>PC 040 187 19 D0011 - Arrêté en date du 26/06/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 97</td> <td>PC 040 187 18 D0009 - Arrêté en date du 05/07/2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 100</td> <td>Courrier du 06/09/2019 - Erreur matérielle</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 122</td> <td>Courrier du 06/09/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AH 121-123</td> <td>CU 040 187 18 D0170 en date du 02/01/2019 DP 040 187 19 D0048 dépôt le 09/09/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AI 30</td> <td>PA 040 187 18 D0005 - Arrêté en date du 12/02/2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AI 36</td> <td>PC 040 187 17 D0008 - Arrêté en date du 10/07/2017</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AI 37</td> <td>PC 040 187 17 D0022 - Arrêté en date du 10/07/2017</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AL 168</td> <td>Partie de la construction présente sur AL 171 qui déborde sur la AL 168 - Erreur matérielle</td> </tr> </tbody> </table>	AH 67	Courrier du 06/09/2019 - Demande conservation arial	AH 46	DP 040 187 19 D0047 - Dépôt le 09/09/2019	AH 81	PC 040 187 19 D0024 - Arrêté en date du 05/09/2019	AH 96 - 98	PC 040 187 19 D0011 - Arrêté en date du 26/06/2019	AH 97	PC 040 187 18 D0009 - Arrêté en date du 05/07/2018	AH 100	Courrier du 06/09/2019 - Erreur matérielle	AH 122	Courrier du 06/09/2019	AH 121-123	CU 040 187 18 D0170 en date du 02/01/2019 DP 040 187 19 D0048 dépôt le 09/09/2019	AI 30	PA 040 187 18 D0005 - Arrêté en date du 12/02/2019	AI 36	PC 040 187 17 D0008 - Arrêté en date du 10/07/2017	AI 37	PC 040 187 17 D0022 - Arrêté en date du 10/07/2017	AL 168	Partie de la construction présente sur AL 171 qui déborde sur la AL 168 - Erreur matérielle	A prendre en compte : les zones U pourront être redéfinies au vu des permis récemment accordés.
AH 67	Courrier du 06/09/2019 - Demande conservation arial																										
AH 46	DP 040 187 19 D0047 - Dépôt le 09/09/2019																										
AH 81	PC 040 187 19 D0024 - Arrêté en date du 05/09/2019																										
AH 96 - 98	PC 040 187 19 D0011 - Arrêté en date du 26/06/2019																										
AH 97	PC 040 187 18 D0009 - Arrêté en date du 05/07/2018																										
AH 100	Courrier du 06/09/2019 - Erreur matérielle																										
AH 122	Courrier du 06/09/2019																										
AH 121-123	CU 040 187 18 D0170 en date du 02/01/2019 DP 040 187 19 D0048 dépôt le 09/09/2019																										
AI 30	PA 040 187 18 D0005 - Arrêté en date du 12/02/2019																										
AI 36	PC 040 187 17 D0008 - Arrêté en date du 10/07/2017																										
AI 37	PC 040 187 17 D0022 - Arrêté en date du 10/07/2017																										
AL 168	Partie de la construction présente sur AL 171 qui déborde sur la AL 168 - Erreur matérielle																										

		AL 193	PA 040 187 12 D0001 - Arrêté en date du 19/08/2012	
4	BE 89	Le conseil municipal maintient le classement non aedificandi de cette parcelle (le zonage du PLUi ne le fait pas apparaître) – cf plan n°5		A prendre en compte, outil adéquat à définir
		Plan Patrimoine ou TVB		
5	AT 184	Courrier du 27/08/2019 – ASL Clos de François - Demande de requalification en espace vert à protéger – le conseil municipal émet un avis favorable à cette demande – cf plan n°2		A prendre en compte : en attente de l’outil à mobiliser
		Plan TVB		
6	AW 32	Le conseil municipal souhaite détourner les 2 granges dans cet EBC avec possibilité de changement de destination (cf plan n°3) – Les 2 granges sont desservies par un chemin débouchant sur le chemin de la Prade. Il s’agit donc de détourner ce chemin dans l’EBC (cf plan n°3) et de préciser le règlement du PLUi (page 13) dans le réservoir de biodiversité pour valider son implantation – Le réservoir de biodiversité et l’EBC doivent être redessinés au regard des boisements réellement présents		L’EBC pourra être détourné en fonction de l’usage du sol. Les règles sur le RB seront précisées
		Plan des Emprises au Sol		
7	Moliets Plage BC 50 - 52	Courrier Syndicat Mixte – classées actuellement en STECAL avec PLUi arrêté : demande de 45 % d’emprise au sol sur ces 2 parcelles – Le conseil municipal émet un avis favorable à cette demande – cf plan n°4		Demande à prendre en compte
8	Moliets Plage BE 88	Courrier Syndicat Mixte - Demande d’emprise au sol de 40 % - le conseil municipal émet un avis favorable – cf plan n°5		Demande à prendre en compte
9	Bourg ex U2 a	Hameau sans bruit emprise au sol de 20% (et non 40% comme inscrit au PLUi par erreur)		Demande à prendre en compte

Avis de la commune d'Orx (délibération du 24 septembre 2019)

N	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>	
Règlement Ecrit			
1	Une plus grande attention du traitement du pluvial à la parcelle	Demande à prendre en compte	
Règlement Graphique			
Ensemble des Plans			
2	<i>Section D</i> <i>N° 81,</i> <i>620,622,892,893,</i> <i>894,895,896,897,</i> <i>898,899,900,901,</i> <i>902,64 et 65</i>	Réintégrer les zones urbanisées qui ont « sautés » suite à erreur matérielle (liste ci-contre)	Demande à prendre en compte
3	<i>Section C</i> <i>N° 44 et 41 p</i> <i>(1500m2)</i>	Extension du zonage qui fera l'objet d'une requête spécifique lors de l'enquête publique (intersection route des Pyrénées et chemin de l'île)	A étudier en lien avec la commission d'enquête après l'enquête publique
Plan 3.2.8 Trame Verte et Bleue			
4		Modification de l'EBC le long de la RD71 pour la réalisation de la voie verte Saubrigues-Orx (voir plan annexé)	Demande à prendre en compte, EBC à détourer

Avis de la commune de Saint Geours de Maremne (délibération du 8 octobre 2019)

N°	Observations commune		Réponse de la Communauté de Communes
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
1	OAP n°3, p° 210	La voie secondaire à terme devra être située au sud du baradeau existant sur la parcelle BI 28 et sud de la parcelle BI 83 jusqu'à la route de Saubusse	Demande à prendre en compte
Règlement Ecrit			
2	p.10	Préciser la rédaction de la règle sur les réservoirs de biodiversité et les espaces de pleine terre (70% à préserver et non à augmenter)	Demande à prendre en compte
3	p.12	Illustrer les règles relatives aux pas japonais et aux dents creuses	Demande à prendre en compte
4	p.16 et 45	Rectifier des erreurs de frappe	Demande à prendre en compte
5	p.33	Préciser que les OAP régissent les règles de mixité sociale dans les zones AU, en plus des règles édictées en zone U	Demande à prendre en compte
6	p.39	Préciser que les règles édictées concernent les piscines extérieures <u>non couvertes</u>	Demande à prendre en compte
7	p.57	Dans les zones U (p. 57) et AU (OAP) : pouvoir déroger à la règle selon laquelle le faitage principal doit être parallèle ou perpendiculaire à la rue si justifications liées à la réglementation thermique	Demande à prendre en compte
8	p.101 et 104	Supprimer des redites sur les stationnements et les espaces non imperméabilisés	Demande à prendre en compte
Règlement Graphique			
	Plan Trame Verte et Bleue		
9		Ne pas faire apparaître la trame corridors extra-urbains à l'intérieur des STECAL (Chemin de Peydecoum, Route de Lartigue, Route de Josse)	Demande à prendre en compte
	Plan Risques		
10	CD159,106,107,108	Supprimer la trame Aléa feu de forêt fort sur parcelles CD159,106,107,108 ancienne culture de kiwis inexistante à ce jour	La connaissance provient d'un l'atlas fourni par les services de l'Etat-DDTM. Il s'agit de la seule donnée opposable ; le PLUi est tenu de la reprendre. S'il y a une évolution du couvert boisé, la réalité des boisements et la règle de recul seront étudiés au cas par cas dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.

Avis de la commune de Saint-Jean-de-Marsacq (délibération du 3 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique		
Ensemble des plans (zonage)		
1	parcelles cadastrales D0562 / D1103 Supprimer le STECAL et remettre en zone N	Demande à prendre en compte
2	Parcelle p A 797 Cette parcelle était en partie constructible sur le PLU. Suite à décès du propriétaire, CU déposé, division faite pour 2 terrains constructibles et promesse de vente en cours. CU n° 04026419D0015 délivré le 08 juin 2019	Demande à prendre en compte : les zones U pourront être définies en fonction des permis récemment accordés
3	Parcelle A 1241 Permis de construire délivrée le 07 février 2018 n°04026417D0028 Demande de Mr Thévenet en date du 27/7/2015 pour passer des parcelles A 1238 et 1241 constructible / réponse favorable en partie	Demande à prendre en compte : les zones U pourront être définies en fonction des permis récemment accordés
Mixité des Fonctions		
4	D797, D796 et D795 Mettre une partie du STECAL Carrière en STECAL photovoltaïque pour permettre, à la fin de l'exploitation de la carrière, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les parcelles D797, D796 et D795	A prendre en compte
Plan Patrimoine		
5	Patrimoine architectural et environnemental à préserver Chemin de Halage : Prt Neuf B 253/254 La Téoulère D 571 Route de Lurcq : La Chéneraie D 1289 Lou Cousture D 448/D449 Postis C 737 Bourg : A Lafitte B 851 Hours ; (lagrange) C36 Chez Mr Perchenet B 615 Chez Bertoli « le couvent » C735 Chez Lagarde « à Daubin » C 586 Rte de Mouncaou : Château de Gayrosse F117 Rte de Loustaou : Higueron A 460/764	A prendre en compte

Avis sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx (délibération du 3 septembre 2019)

N°	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes
Règlement Ecrit		
1	p°9, paragraphe 12 (« Les emplacements réservés... ») Il semblerait que la carte 3.2.10 n'existe pas ; modifier le paragraphe en mentionnant la carte 3.2.11	La correction sera apportée
2	P°10, paragraphe 16 Le document graphique 3.2.1 ne semble pas correspondre aux changements de destinations ; il s'agirait peut-être de la carte 3.2.2 ; modifier le règlement en ce sens.	La correction sera apportée
Règlement Graphique		
3	<i>Plan de la mixité des fonctions</i> 3.2.2 Conformément à l'annexe au règlement écrit, rajouter le recensement du bâti existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (p°175 de l'annexe) sur le document graphique 3.2.2	La correction sera apportée
4	<i>Plan de la TVB</i> 3.2.8 H1081, 1083,1082 EBC hors Loi Littoral : prolonger sur les trois parcelles qui suivent (comme actuellement au PLU)	A prendre en compte : erreur matérielle
5	<i>Plan de la TVB</i> 3.2.8 H 1050 Corridors en pas japonais : « Surfaces naturelles à protéger » : la couleur grise de la légende porte à confusion avec la couleur de la « zone urbaine »	Un changement de la symbologie pourra être envisagé
6	<i>Documents graphiques, règlement ou OAP</i> H847, 853, 854 Ajouter un périmètre de mixité sociale à 20% ou prévoir une OAP permettant une part de création de LLS sur ce secteur.	A prendre en compte : un secteur de mixité sociale pourra être ajouté

Avis de la commune de Sainte-Marie-de-Gosse (délibération du 4 octobre 2019)

N°	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes
Règlement Ecrit		
1	A la page n°203, pour ce qui concerne la commune de Ste Marie de Gosse, dans la partie ZONE U : la palette RAL n'est pas en adéquation avec le texte.	A prendre en compte
Règlement Graphique		
2	<i>Sur le zonage réglementaire</i> Création d'un STECAL ENR dans la zone Nn autour du lac de Bédorède (ci-joint la zone et les parcelles concernées)	A prendre en compte
Orientation d'Aménagement et de Programmation et Règlement Graphique		
3	A la page n°199, retirer la parcelle I331. Il faut y ajouter les parcelles I1141 et I322 (voir la pièce-jointe)	Un classement en zone 2AU pourrait être étudié

Avis de la commune de St-Vincent-de-Tyrosse (délibération du 24 septembre 2019)

N°	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes		
Orientation d'Aménagement et de Programmation				
1	OAP N° 1 : P 248 modifier le nombre de logements estimé de 400 à environ 450 logements	A prendre en compte Le tableau des densités sera revu en conséquence : la densité sera de 36log/ha		
2	OAP n° 2 : P 247 : modifier le texte pour qu'il corresponde au plan : sur la partie Est seule une vocation d'activités est possible et non habitat	A prendre en compte		
Règlement Ecrit				
3	<p>P°61-62, règlement relatif aux Clôtures en secteur 3 et 4</p> <p>Secteur 3 et 4 : Prévoir règles particulières : <i>« Sur limites d'emprise publique : hauteur maximale 1m50</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haie vive • Mur traditionnel en pierre ou enduit • Mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré <p><i>S'agissant de parcelles situées en bordure des routes départementales, mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur</i></p> <p><i>Sur limites séparatives : hauteur maximale 1m80</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Murs traditionnels - Haie vive doublée éventuellement d'un grillage - panneaux de bois - Matériaux de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré » 	A prendre en compte : les règles sur les clôtures seront revues en fonction des particularités communales		
4	<p>P°76, règlement relatif au stationnement</p> <p>Rajouter la règle : <i>« Dans la zone du centre-ville dont l'emprise au sol est de 60%, en cas de réaménagement ou réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant, ou en cas de démolition d'un bâtiment et reconstruction dans le même volume, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Cette règle ne s'applique que dans le cas du maintien des activités à usage de bureaux, services, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions) existantes en rez-de-chaussée. »</i></p>	A prendre en compte		
Règlement Graphique				
5	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Plan 3.2.2 Mixité des fonctions</td> <td>Faire correspondre la légende du plan avec l'OAP prévue sur les parcelles, AY12, AY73, AY71, AY13 et une partie de AY15p : à destination de l'économique et non habitat</td> </tr> </table>	Plan 3.2.2 Mixité des fonctions	Faire correspondre la légende du plan avec l'OAP prévue sur les parcelles, AY12, AY73, AY71, AY13 et une partie de AY15p : à destination de l'économique et non habitat	A prendre en compte : voir comment améliorer la légende quand une OAP concerne une partie habitat et une partie économie (mixte ?)
Plan 3.2.2 Mixité des fonctions	Faire correspondre la légende du plan avec l'OAP prévue sur les parcelles, AY12, AY73, AY71, AY13 et une partie de AY15p : à destination de l'économique et non habitat			
6	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Plan 3.2.7 plan patrimoine</td> <td>Rajouter dans le secteur degré 4 Tissu pavillonnaire : les parcelles AH169p, BH140 et AZ140p</td> </tr> </table>	Plan 3.2.7 plan patrimoine	Rajouter dans le secteur degré 4 Tissu pavillonnaire : les parcelles AH169p, BH140 et AZ140p	A prendre en compte
Plan 3.2.7 plan patrimoine	Rajouter dans le secteur degré 4 Tissu pavillonnaire : les parcelles AH169p, BH140 et AZ140p			
7	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Plan 3.2.7 plan patrimoine</td> <td>Rajouter la parcelle AH 169p dans le secteur de 50% de pleine terre</td> </tr> </table>	Plan 3.2.7 plan patrimoine	Rajouter la parcelle AH 169p dans le secteur de 50% de pleine terre	A prendre en compte
Plan 3.2.7 plan patrimoine	Rajouter la parcelle AH 169p dans le secteur de 50% de pleine terre			

Avis de la commune de Saubion (délibération du 10 septembre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique		
1	<i>Plans Implantation par rapport aux voies</i> Discordance entre la légende de la carte 3.2.3 « Recul implantation » : 5 m pour les parcelles : A 904, 1939, 1319, 1320, 1047, 1048,39 et le règlement concernant les reculs imposés en bordure des RD 337 et 133 de 10m ou 25 m	Demande à prendre en compte.
2	<i>Ensemble des plans B464p</i> Erreur matérielle sur la parcelle qu'il faut classer en zone urbaine commune au PLU en vigueur (2 lots de 2000m2)	A étudier, à voir avec le commissaire enquêteur suite à l'enquête publique
3	<i>Plans des emprises au sol B 1046 et B1047</i> 2 lots du lotissement des fougères (parcelles B n°1046 et 1047) doivent intégrés la zone marron (40% d'emprise au sol) comme les autres lots et donc être enlevés de la zone rouge (emprise non réglementée) : parking du camping	Demande à prendre en compte.
4	<i>Plan Patrimoine ou Plan TVB A 2420</i> Une partie de la parcelle (bande de 20 m de large en bordure de la RD 337 classée en STECAL doit être déclassée en « zone verte »	Demande à prendre en compte pour mettre une partie en zone naturelle.
5	<i>Plan TVB</i> B671, 672, 1144, 1145, 758, 754, 419 Faire figurer sur la carte depuis la limite de la commune avec Angresse et jusqu'à l'espace vert de la rue du Guerlat une bande de 5 m de large en bordure de la RD133 en corridor pas japonais.	Demande à prendre en compte.
6	<i>OAP n°1</i> Enlever la zone humide sur la langue située au nord de la parcelle, aucune spécificité sur le site	Dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, le périmètre de ces zones humides pourront être affiné selon la réglementation en vigueur.


Avis de la commune de Saubrigues (délibération du 9 octobre 2019)





N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Orientation d'Aménagement et de Programmation		
1	OAP N°6 Modification des limites de l'OAP + modification de la voie de desserte + suppression des boisements à préserver	Demande à prendre en compte
Règlement Ecrit		
2	Page 13 1) Réservoirs de biodiversité : interrogation sur la possibilité d'implantation de piscine, voirie ...	Demande à prendre en compte
3	Page 15 Autoriser les voies vertes dans les corridors écologiques	Demande à prendre en compte
4	Page 16 19/Prise en compte des risques → paragraphe n° 3 → faute de frappe « approuvée » « relative à l, » « en présence a sécurité »	Demande à prendre en compte
5	Page 24 Dans la colonne « interdit » → activité de service → enlever « sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage... »	Demande à prendre en compte
6	Page 34 3. Volumétrie et implantation des constructions : il n'est pas précisé à partir de quel point est calculé le recul, en zone A (P86) il est précisé que le recul est calculé avant toit	Demande à prendre en compte
7	Page 56 Il manque la palette de couleurs pour les couleurs de menuiseries, fermetures et avant-toits	Demande à prendre en compte
8	Implantation par rapport aux limites séparatives : prévoir une dérogation pour les constructions implantées en biais et présentant un angle fermé par rapport à la limite séparative	Demande à prendre en compte
9	Annexe 4 du règlement écrit Revoir la numérotation des pages mais aussi la numérotation des paragraphes	Demande à prendre en compte
Règlement Graphique		
Ensemble des plans (zonage)		
10	AE 46, AE 62, AE 38, AE 41 et A 152 Changement de zonage de N en A pour les parcelles suivantes : AE 46, AE 62, AE 38, AE 41 et A 152	Demande à prendre en compte
11	Erreur de délimitation, une partie de la parcelle D n°1376 est considérée comme ZA actuelle au lieu d'être dans le périmètre de l'extension. L'extension de la ZA n'est pas une OAP (permis d'aménager accordé) Pour toutes les cartes graphiques concernant l'extension de la zone artisanale, reprendre le règlement du PA 040 292 19 A 0001 (emprise au sol, hauteur des constructions....)	Demande à prendre en compte
Mixité des Fonctions		
12	(ainsi que le règlement écrit) STECAL PRL : souhait qu'il y ait un règlement particulier pour la zone de loisirs suite à la dernière modification du PLU	Règlement en cours de complément dans les STECAL
13	STECAL à vocation économique : problème de représentation par rapport à la trame (ce n'est pas le vert correspondant aux activités économiques)	Demande à prendre en compte

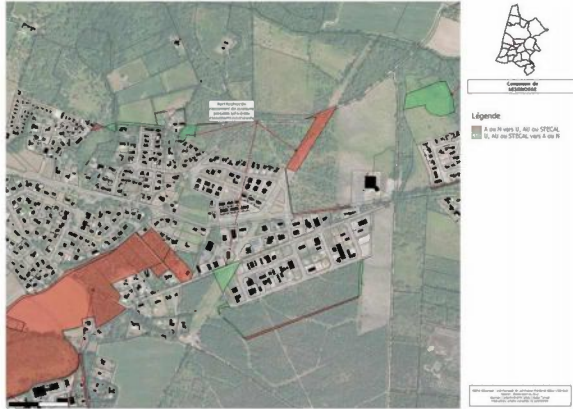
[Avis de la commune de Saubusse](#) (délibération du 9 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune d'Azur</i>		<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Règlement Graphique			
Ensemble des plans (zonage)			
1	A625	La parcelle, propriété des thermes de Saubusse, est en zone naturelle et en réservoir de biodiversité : l'habitation peut s'étendre mais de façon très limitée. Cela est trop contraignant et une rectification d'erreur matérielle est demandée car des boisements existent à proximité des bâtiments d'habitations mas pas dessus. Le réservoir de biodiversité pourrait être détourné autour de l'habitation, pour permettre des extensions, dans le but d'extension de l'activité commerciale du thermalisme (sur le dernier PLU cette zone était en zone UT)	A étudier en lien avec la commission d'enquête suite à l'enquête publique


Avis de la commune de Seignosse (délibération en date du 24 septembre 2019)

N°	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes
Rapport de Présentation		
Diagnostic		
1	93, 94 Le tableau d'analyse des consommations foncières fait état d'une consommation annuelle moyenne entre 2006 et 2018 de presque 75 hectares/an. Ce chiffre ne concorde pas avec celui annoncé en page 23 du document 1.2 Justification des choix	<i>Les chiffres relatifs à la consommation foncière seront consolidés dans le dossier de PLUi approuvé afin d'être cohérents dans l'ensemble du document.</i>
2	108 La carte est illisible : la qualité de la définition ne permet pas de zoomer pour constater le foncier comptabilisé dans les consommations d'espaces entre 2006 et 2018	<i>Une version haute définition du PLUi sera accessible et complété par un outil SIG</i>
3	162 ; 167 ; 168 La diapositive présente un défaut de mise en page rendant une partie du texte illisible	<i>Demande à prendre en compte</i>
Justification des choix		
4	23, 24, 25, 26, 276 La commune relève plusieurs incohérences dans le rapport de présentation concernant l' analyse de la consommation foncière passée et projetée , ainsi que dans les surfaces calculées comme « en densification » (voir les précisions dans la délibération)	<i>Les chiffres relatifs à la consommation foncière seront consolidés dans le dossier de PLUi approuvé afin de proposer une analyse cohérente dans l'ensemble du document.</i>
5	26 Concernant l'évolution des zonages Les chiffres annoncés dans le tableau devraient être reportés sur des cartographies, pour situer les emprises concernées (y associer la cartographie correspondante, intégrée page 28 du chapitre 1.2 Diagnostic). Ils ne sont pas concordants avec les chiffres du tableau de la page 276 (les chiffres ne sont pas alignés aux communes correspondantes).	<i>A prendre en compte</i> <i>L'analyse de l'évolution des zonages sera améliorée dans la version approuvée.</i>
Cartes d'évolution des zonages		
6	223 Les campings des Oyats et des Chevreuils sont actuellement classés en zone UtK du PLU. Dans le PLUi, ils deviennent des STECAL. Ils ne rebasculent donc pas en zone A ou N. Cette carte n'intègre pas non plus la « STECAL Secteur littoral pour équipements spécifiques » inscrite sur le règlement graphique 3.2.2 Mixité des Fonctions. 	<i>L'ensemble des erreurs sur l'évolution des zonages seront rectifiées de manière à être cohérent avec les plans graphiques validés. D'autre part, une nomenclature plus précise des évolutions de zonage pourra être ajoutée suite aux éventuelles modifications entrainées par l'étude sur les STECAL visant à réduire leur nombre.</i>
7	224 Les deux emprises vertes censées être de la zone urbaine transformées en zone agricole ou naturelle, correspondent à l'aire de stationnement de la plage du Penon et à la station d'épuration de Seignosse. La première, de part sa fonction, doit être maintenue en zone urbaine du future PLUi. La seconde passe en STECAL à vocation d'équipements publics.	

			
8	225	<p>Le parcours du golf de Seignosse, apparaissant en rouge sur la carte, est actuellement classé en zone Ug du PLU. Dans le PLUi, il bascule en STECAL à vocation de golf. Il ne correspond donc pas à un passage de la zone A ou N, vers du U, AU ou STECAL.</p> 	
9	227	<p>Les campings CCAS de l'Etang Blanc et Les Deux Etangs sont actuellement classés en zone UtK du PLU. Dans le PLUi, ils deviennent des STECAL. Ils ne rebasculent donc pas en zone A ou N.</p> 	
10	228	<p>Il convient de conserver en zone urbaine l'emprise colorée en verte jouxtant l'église. Elle correspond à l'actuel cimetière ainsi qu'à un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière. La maîtrise foncière étant à ce jour faite, l'emplacement réservé n'est plus nécessaire, mais le zonage doit permettre la réalisation du projet (à reporter sur l'ensemble des documents graphiques).</p> 	Demande à prendre en compte
11	229	<p>La carte fait apparaître un élément relatif à la commune de Soorts-Hossegor.</p>	Un masque pourra être appliqué.
12	231	<p>La carte comporte de nombreuses erreurs. Tout d'abord, le PLUi ne devait pas remettre en question l'actuelle limite de la zone urbaine du PLU, en raison de la sensibilité du réseau hydrographique et des milieux naturels associés au site de l'Etang Noir. L'emprise située au niveau de la ligne haute-tension enterrée ne saurait recevoir de l'urbanisation</p>	A prendre en compte : erreur matérielle

			
13	275	Le nombre de logements attendus pour Seignosse est erroné, en ce qui concerne les OAP n°1, 2 et 3 qui peuvent respectivement accueillir 40, 75 et 350 logements, soit un total de 465 logements.	Demande à prendre en compte
14	351	Le tableau manque d'explications.	A étudier pour développer les explications
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
15		Les nombres de logements estimés sont erronés. En appliquant une densité brute conforme au SCOT de 20 logements par hectares, et en déduisant les surfaces conservées en espaces verts et naturels, on obtient les résultats suivants : OAP n°1 : Environ 40 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 350 logements OAP n°4 : Environ 80 logements	Demande à prendre en compte pour les OAP sur Seignosse
16		Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : supprimer les dérogations qui ne sont pas cohérentes avec celles permises en zone urbaine, afin de simplifier et d'harmoniser la règle sur l'ensemble du territoire : <i>« Ces règles générales d'implantation ne concerne pas : o Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, o Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau, o Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, o Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. »</i>	Demande à prendre en compte pour l'ensemble des OAP du territoire
17		Compléter le second alinéa du chapitre C comme suit : <i>« Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres est présent sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.</i>	Demande à prendre en compte pour l'ensemble des OAP du territoire
18	P°303	Le chapitre A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS) fait référence à des secteurs identifiés au schéma en pleine terre. Or, ce schéma n'existe pas dans le PLUi, l'ensemble du territoire communal étant soumis à un taux de surface en pleine terre de 45%, à l'exception des secteurs concernés par des « surfaces naturelles » sur le règlement graphique 3.2.7 Plan Patrimoine, sur lesquelles s'applique un taux de surfaces de pleine terre de 70%. Le paragraphe doit donc être corrigé en ce sens.	Demande à prendre en compte pour les communes non concernées par le plan
Règlement Ecrit			
19	Dispositions générales		

		Préciser la règle de d'inconstructibilité de 25 mètres à partir de l'axe du cours d'eau : doit-elle s'entendre 25 mètres de part et d'autre, ou une bande de 25 mètres positionnées à l'axe du cours d'eau (soit 12,5 mètres de part et d'autre) ?	La règle sera précisée
	Zone Urbaine		
20	P°25	Mettre en cohérence l'intitulé du secteur avec celui inscrit en légende du document graphique 3.2.2 Mixité des fonctions (Secteur à vocation résidentielle dominante ou exclusive ?)	La rectification sera prise en compte
21	P°26	Compte-tenu de l'illisibilité de la trame précisant les catégories de zone d'activités économiques, sur le plan 3.2.2 Mixité des fonctions, il conviendrait de préciser, pour chacun des trois secteurs « stratégique, d'équilibre et de proximité », le nom des zones d'activités et leur classement.	Les cartes seront rendues plus lisibles et le règlement pourra être complété
22	36	La règle relative aux extensions de bâtiments dans la limite de leur hauteur d'origine doit être précisée, afin de s'appliquer seulement aux bâtiments dépassant les règles de hauteur du PLUi. Elle doit être précisée page 41, dans la rubrique hauteur.	Demande à prendre en compte
23	38	Dans le tableau relatif à la volumétrie des constructions sur limites séparatives, deux cases sont colorées dans la dernière colonne, pour la commune de Seignosse. Seule la rubrique 3,5m doit être sélectionnée.	La rectification sera prise en compte
24	41	Il devrait être permis d'agrandir des constructions qui dépassent les hauteurs maximales autorisées du PLUi, l'extension ne devant pas dépassée en hauteur celle de l'existant. L'objectif est de favoriser des volumétries simples, sans décrochés de toiture.	A prendre en compte
25	56 ; 59	Dans la rubrique Volumétrie, la dérogation « sauf configuration atypique du terrain » doit être supprimée.	A prendre en compte
26	61	Rectifier la règle limitant la mise en œuvre d'un mur maçonné en limite avec le domaine public, qui n'est plus adossée à l'installation du portail, comme dans la plupart des PLU communaux.	A prendre en compte
27	63	Le dernier paragraphe de la rubrique clôture n'est pas clair : « il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques ». Le verbe « trouver » serait à remplacer par un terme plus adapté.	Demande à prendre en compte
28	67	Préciser la rédaction de la règle particulière propre à la Commune de Seignosse : « Pour la commune de Seignosse, le taux minimal d'espace de pleine terre est fixé à 45%, lorsque l'emprise au sol applicable est inférieure ou égale à 30%	Demande à prendre en compte
29	79	Il convient de préciser que les règles énoncées dans le paragraphe « Eaux pluviales » ne s'appliquent qu'aux communes ne bénéficiant pas d'un zonage de l'assainissement des eaux pluviales approuvés : <i>« Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial (quand il existe) et du Règlement de l'organisme compétent.</i> A défaut, les constructions devront répondre aux règles suivantes : <i>L'autorisation d'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel, au niveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet, sera conditionné à un rejet limité à 3 litres/seconde/hectare.[...] »</i> → Remarque valable également pour les zones A et N	A prendre à compte : cf réponse aux observations de la commune de Capbreton

Zone Agricole et Naturelles			
30	83 ; 105	<ul style="list-style-type: none"> • Confirmer que les annexes existantes à la date d'approbation du PLUi peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement intérieur à usage d'habitation. • Confirmer que la création d'abris pour animaux est autorisée, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² par abris. 	A étudier
31		Le STECAL Tourisme et activités de loisirs devrait être déclinée en sous-secteurs spécifiques, permettant de préciser plus finement les types de construction autorisés. Par exemple, il conviendrait de décliner des STECAL « Camping » dans lesquelles seuls les terrains de camping et de caravanage peuvent être autorisés, en limitant leur capacité d'accueil (nombre d'emplacement par hectare,...). Le but est de pouvoir encadrer par un règlement adapté des activités dont les besoins en équipements sont différents (campings, village de vacances,...).	A prendre en compte
32	88 ; 111 90 – 99 ; 114 – 122	<p>Les habitations ne sont pas limitées en hauteur lorsqu'elles sont situées en dehors des STECAL. Il conviendrait de réglementer ce type de construction.</p> <p>Les règles énoncées ne s'appliquent que si le projet se situe dans un périmètre de degrés 3 ou 4 délimité sur le document graphique 3.2.7 Plan Patrimoine. Or, ce plan ne concerne que les zones urbaines. Le bâti en zone agricole/naturelle échappe donc aux règles d'aspect extérieur. Dans une logique de cohérence architecturale d'ensemble, les bâtiments d'habitation de la zone agricole/naturelle devraient respecter les règles du degré 4.</p>	<p>Demandes à prendre en compte :</p> <p>De manière générale, les règles patrimoniales choisies, ainsi que les règles de prospect seront à préciser pour les constructions en zone N et A.</p>
33	106	Le règlement semble limiter dans les secteurs littoraux l'évolution des constructions existantes à la réalisation d'un schéma d'aménagement. Quel est le cadre réglementaire d'élaboration de ce type de schéma ?	Le règlement sera complété permettant d'intégrer : la démarche d'aménagement durable des stations en plus de la démarche des plans plage.
34	107	Il manque les règles d'occupation du sol propres aux STECAL de secteur littoral permettant des équipements spécifiques.	Demande à prendre en compte
Règlement Graphique			
Ensembles des plans			
35	Section AC n°120 ; 82	<p>Conserver la limite de la zone urbaine de l'actuel PLU, qui longe le chemin de Martichot, constituant une coupure physique d'urbanisation</p> 	Demande à prendre en compte

36	Domaine public – Penon	Classer l'aire de stationnement du Penon en zone urbaine et en secteur à vocation résidentielle	A prendre en compte en lien avec le PLU
37	Section AA n°70 ; 225	Classer en zone urbaine : pour cimetière et extension du cimetière et le classer en secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public	Demande à prendre en compte : L'erreur sera rectifiée
38	3.2.1 Plan réglementaire		
39	Section AC n°6 ; 7	Zone naturelle	Demande à prendre en compte
40	Section AZ n°2	Reporter le zonage STECAL sur l'ensemble des plans	A prendre en compte
41	Section BN n°348 ; 349	Reporter le zonage STECAL sur l'ensemble des plans	A prendre en compte, périmètre du Golf à affiner
3.2.2 Mixité des fonctions			
42	Légende	Mettre en cohérence la légende avec les intitulés contenus dans le règlement écrit du PLUi, en ce qui concerne le secteur à vocation résidentielle (exclusive ou dominante ?) La légende relative au classement des zones d'activités économiques (proximité, équilibre ou stratégique) n'est pas lisible, même sur la version numérique haute définition.	A prendre en compte
43	Section AA n°70 ; 225	Classer en secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public : pour cimetière et extension du cimetière	A prendre en compte
44	Section AK n°29 ; 366 ; 367	Classer en secteur à vocation résidentielle	A prendre en compte
45	Section AW n°51	Classer en secteur de mixité renforcé ou mettre un linéaire commercial	A prendre en compte
46	Section BN n°348 ; 349	Classer en STECAL à vocation de golf	A prendre en compte, périmètre à affiner
47	Domaine public – Penon	Classer l'aire de stationnement du Penon en secteur à vocation résidentielle	A prendre en compte
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies			
48	Section AA n°70 ; 225	Implantation libre	A prendre en compte
49	Section AZ n°2	Implantation libre	A prendre en compte
50	Section BN n°348 ; 349	Retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement	A prendre en compte
51	Section H n°115	Implantation libre	A prendre en compte
52	Domaine public – Penon	Classer l'aire de stationnement du Penon en zone de retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement	A prendre en compte
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
53	Section AA n°70 ; 225	Implantation libre	A prendre en compte
54	Section AZ n°2	Implantation libre	A prendre en compte
55	Section AW n°83 et AV n°19	Retrait de 4 mètres imposé sur toutes les limites <i>sauf pour annexes techniques</i>	A prendre en compte

56	Section BN n°348 ; 349	Implantation libre	A prendre en compte
57	Section H n°115	Implantation libre	A prendre en compte
58	Domaine public – Penon	Implantation libre	A prendre en compte
3.2.5 Emprise au sol des constructions			
59	Légende	La règle de 20% d'emprise au sol est assortie d'une possibilité pour les hotels de dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d'emprise au sol. Cette dérogation ne fait l'objet d'aucune justification, et n'est pas adaptée au secteur d'emprise au sol à 20% définis sur le territoire communal de Seignosse.	A prendre en compte
60	Section AA n°70 ; 225	Non réglementé	A prendre en compte
61	Section AC n°126 ; 441	Classer en secteur à 30%	A prendre en compte
62	Section AT n°64	Classer en secteur à 30%	A prendre en compte
63	Section AZ n°2	Non réglementé	A prendre en compte
64	Section BN n°348 ; 349	Classer en secteur à 30%	A prendre en compte
65	Section H n°115	Non réglementé	A prendre en compte
66	Domaine public – Penon	Classer en secteur à 30%	A prendre en compte
67	Domaine public	(au sud de la parcelle cadastrée section BE n°16) Classer en secteur à 30%	A prendre en compte
3.2.6 Hauteur des constructions			
69	Section AA n°70 ; 225	Non réglementé	A prendre en compte
70	Section AZ n°2	Non réglementé	A prendre en compte
71	Section BN n°348 ; 349	Classer en secteur réglementé à 4 mètres à l'égout du toit/acrotère + 6 mètres au faitage > RDC, ou dans le prolongement de l'existant	A prendre en compte
72	Domaine public – Penon	Classer en secteur réglementé à 6 mètres à l'égout du toit/acrotère + 8 mètres au faitage > R+1, ou dans le prolongement de l'existant	A prendre en compte
3.2.7 Plan Patrimoine			
73	Degré 4	L'ensemble du bâti, y compris dans les zones naturelles et agricoles, devrait être soumis aux règles du secteur 4, dans un souci de cohérence architecturale sur l'ensemble du territoire communal.	A prendre en compte de manière générale : besoin d'apporter une réglementation patrimoniale en zone A et N
74	Section AB n°77	Ajouter la trame de protection du couvert boisé	A prendre en compte
75	Section AC n°1 ; 110	Ajouter la trame de protection du couvert boisé	A prendre en compte pour AC 110 A préciser pour l'AC n°1 (localisation de la parcelle ?)
76	Section AC n°131	La trame « surface naturelle » comporte une erreur : elle recouvre la partie médiane du terrain, déjà bâtie. Cette partie doit être retirée de la trame.	A prendre en compte

77	Section AD n°86 ; 87 ; 88 ; 95 ; 96 ; 209 ; 210	Ajouter la trame de protection du couvert boisé	A prendre en compte
78	Section AE n°1 ; 3 ; 139 ; 140	Ajouter la trame de protection du couvert boisé	A prendre en compte
79	Section AO n°18	La trame « surface naturelle » comporte une erreur : elle recouvre la totalité du terrain, alors que celui-ci très bâti. Cette trame doit être limitée à la seule pointe sud-ouest du terrain, située de l'autre côté du ruisseau.	A prendre en compte
80	Section H n°141 ; 297 ; 300 ; 326 ; 327	Ajouter la trame de protection du couvert boisé	A prendre en compte
3.2.8 Plan TVB			
81	Golf	Reporter la STECAL Golf ditto 3.2.1 Plan réglementaire	A prendre en compte, périmètre du Golf à affiner
82	Section AA n°225	La parcelle est destinée à l'extension du cimetière. Le réservoir de biodiversité doit donc être décalé.	A prendre en compte
83	Section AC n°32 ; 19 ; 247	La partie du cours d'eau longeant ces parcelles étant en dehors de la zone urbaine, son emprise doit être élargie pour intégrer la zone de protection, prévue en page 15 du règlement écrit (Dispositions générales > chapitre 17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager > F. Continuités écologiques > 5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau)	A prendre en compte
84	Section AO n°19	Le cours d'eau traversant la parcelle AO 18 se prolonge le long des parcelles AO 19 et AO 20	A prendre en compte
85	Section AZ n°2	Reporter le zonage STECAL	A prendre en compte
3.2.9 Plan risques			
86	Section AB n°211 Section AC n°305 Avenue du parc de sports Avenue Lenguilhem Section BE n°59 Section BI n°4 ; 7 Section BK n°129 Section BN n°134 ; 360 ; 397 ; 398 ; 399 ; 400 ; 401 Section F n°528	Quelques secteurs de la zone urbaine sont affectés par la trame aléa de forêt, sans justification spécifique par rapport au reste des zones de confrontation entre zone urbaine et zone boisée. Il doit s'agir d'un problème de superposition de calques à régler.	La connaissance provient d'un atlas fourni par les services de l'Etat-DDTM. Il s'agit de la seule donnée opposable ; le PLUi est tenu de la reprendre. S'il y a une évolution du couvert boisé, la réalité des boisements et la règle de recul seront étudiés au cas par cas dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme.
87		Les numérotations des planches graphiques passent de 3.2.9 à 3.2.11. Existe-t-il une planche 3.2.10 ?	La planche 3.2.10 concerne uniquement la commune de Soorts Hossegor
3.2.11 Plan des emplacements réservés			
88	Avenue Lenguilhem	Il manque un ER à mettre en concordance avec l'OAP n°3	A prendre en compte pour élargissement de la voirie

Avis de la commune de Soorts-Hossegor (délibération du 27 septembre 2019)

N°	Références	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes : voir les nouveaux plans graphiques
Observation générale			
1	le secteur « front de mer »	Réaliser un plan masse ou une OAP sur le secteur « front de mer » (reprise sur périmètre de la zone 1C) pour ajuster les règles sur l'implantation, la hauteur et les emprises au sol. Modifier les plans graphiques en conséquence : soit en secteur de « gel », soit non réglementé si production d'une OAP pouvant être intégrer dans le dossier d'enquête publique	A prendre en compte Une étude architecturale est en cours de réalisation par la commune pour être intégrée dans le dossier d'approbation sous forme d'OAP. Une première esquisse est jointe au présent mémoire en réponse.
Règlement Ecrit			
2		Aspect extérieur des clôtures : supprimer la notion de « couleur grise » pour les clôtures sur emprise publique ou sur limite séparative et remplacer par couleur verte.	A prendre en compte
3	Secteur bourg de Soorts (secteur Ubc)	Supprimer la règle « le volume de chaque construction devra s'intégrer dans une emprise maximale de 15m par 15m ou de 20m par 12m »	A prendre en compte
Règlement Graphique			
4	Cinéma Le Rex	Aplat de couleur à différencier pour que la zone du cinéma soit « non réglementée » sur les plans 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.10 En conséquence ne plus faire référence au cinéma dans les règles particulières du règlement écrit du PLUi	A prendre en compte
Plan 3.2.5 : Emprises au sols			
5		Modification des légendes : - « secteur ...en zone 2AU... » par 25% - « secteur de développement économique en zone 2Au(...) » par « secteur de développement de l'habitat » (aplat bleu) - Supprimer les éléments de la légende ne concernant pas le territoire communal	A prendre en compte
Plan 3.2.6			
6		Hauteur des constructions Remplacer la couleur aplat de la zone de Pédebert par la même couleur que la zone du Bricomarché/Intermarché (bleu roi)	Problème de lisibilité de la superposition des couleurs à résoudre (15 m de hauteur maximum)

Avis de la commune de Soustons (délibération du 10 octobre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>		<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
	P° ou référence cadastrale		
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
1	1. Schéma d'aménagement	<p>Reprendre le terme de desserte interquartier (mise en cohérence schéma-profil en travers).</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°1 <p>Retirer les cheminements doux de l'espace boisé conservé, au sud ouest.</p> <p>Porter à 20 m minimum l'épaisseur des espaces publics végétalisés en bordure et cœur d'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°2 <p>Ajouter une voie de desserte doublée d'une voie douce.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP n°4 <p>Supprimer l'espace de nature à créer ou préserver en fond de parcelle.</p>	Demande à prendre en compte
2	Eléments de programmation [pour l'ensemble des OAP]	<p><i>A. Mixité fonctionnelle</i></p> <p>Assujettir l'autorisation à créer des constructions destinées aux activités de service accueillant du public, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Glisser l'alinéa lié aux nuisances et troubles de voisinage dans le paragraphe « de manière générale ».</p> <p><i>B. modalités d'ouverture, éléments de programmation et échéancier</i></p> <p>Dans l'échéancier, faire précéder les années par « à partir de ».</p> <p>Ajouter OAP n°2 à échéance 2022.</p> <p>Pour les OAP n°3 et 4 : 10 % de T4 minimum dans les programmes.</p> <p>Densité brute : OAP n°4 et non 6 comme indiqué.</p> <p><i>C. Mixité sociale</i></p> <p>Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux, dont minimum 15 % de logements en accession sociale et 25% minimum en locatif social.</p>	Demande à prendre en compte
3	3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p><i>Section volumétrie et implantation des constructions</i></p> <p>L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 m (et non « libre » comme indiqué dans le document).</p> <p>Dans les exceptions aux règles d'implantation, retirer le second alinéa relatif aux extensions et constructions de second rang ; réécrire le dernier alinéa comme suit : « les annexes de moins de 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale ».</p>	A prendre en compte

		<p>Dans les dérogations aux règles d'implantation, au dernier alinéa, ajouter « publics » pour qualifier les réseaux et/ou canalisations.</p> <p>Dans le paragraphe relatif aux toitures, pente « minimum de 35 % », et non maximum.</p> <p><i>Clôtures</i> Dissocier les clôtures en façade sur rue de celles sur limites séparatives.</p> <p>Pour les premières, conserver les quatre possibilités (en retirant la partie entre parenthèses du 3).</p> <p>Pour les secondes, reprendre la règle des secteurs 3 et 4 en zone urbaine, à savoir une limite de hauteur de 2 m pour seule règle.</p>	
4	Qualité environnementale et prévention des risques	Supprimer le D., relatif à l'adaptation au changement climatique.	A prendre en compte
5		<p>5. Organisation des déplacements Accès à l'OAP n°2 : substituer « giratoire » à « rond ».</p> <p>Places de stationnement communes : 1 par tranche de 5 logements et/ou lots.</p> <p>Les opérations de logements collectifs devront aménager un local vélo comprenant 1 place par logement, avec un minimum de 1,50m² par place.</p>	A prendre en compte
6		<p>6. Réseaux Dans le paragraphe relatif à l'assainissement des eaux usées, supprimer toute la fin du paragraphe à partir de « s'il existe » à la deuxième phrase : ne pas ouvrir le recours à l'assainissement non collectif dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p>	A prendre en compte
7	Part III. Les OAP à vocation économique	<p>1. Schéma d'aménagement OAP n°8 : l'accès se fait, à partir du virage de la voie existante, par le sud de l'assiette foncière.</p> <p>2. Eléments de programmation <i>Mixité fonctionnelle</i> OAP n°9 : retirer possibilité de commerces. OAP n°10 : retirer, pour les constructions autorisées, les deux premiers paragraphes (commerce et activité de service et autres activités du secteur secondaire ou tertiaire).</p> <p>3. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> Reprendre les règles de droit commun : Implantation par rapport à l'alignement : 3 mètres en retrait minimum. Implantation libre par rapport à la limite séparative. Emprise au sol maximum des constructions : 70% Pas de règle d'éloignement entre constructions.</p>	A prendre en compte

		<p>4. Qualité environnementale et gestion des risques Supprimer, dans la partie traitant de la gestion des eaux pluviales, le 4^{ème} paragraphe (doublon).</p> <p>En sus, ajouter une orientation d'aménagement et de programmation pour l'aménagement de l'aire de camping-car, à l'entrée de Soustons Plage.</p>	
Règlement Ecrit			
8	<p>Part Dispositions générales</p> <p>I.</p>	<p><u>3. Reconstruction après sinistre</u> Reprendre les termes de l'article L111-15 relatif à la reconstruction, pour exprimer que le PLU ne s'y oppose pas, ainsi que l'article L 111-23 sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.</p> <p><u>10. Lotissements</u> Retirer les références au droit privé, et notamment au cahier des charges de lotissement.</p> <p><u>11. Droit de préemption</u> Soit ajouter « urbain », soit étendre le propos à l'ensemble des droits de préemption. Faire référence à la délibération et non à un plan, ou ajouter un plan en annexe.</p> <p><u>17-B. Aerial</u> Ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur des constructions à vocation de local technique limité à 4,5 m au faîtage. - en matière d'aménagement, reprendre le propos du PLU actuel : « il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement, qui ne devront en aucun cas recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de grave concassée ; il ne doit pas y avoir d'imperméabilisation du sol de l'aerial. ». <p><u>17-C. Patrimoine bâti</u> Retirer les possibilités d'extension et de surélévation, et ajouter que « tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public ».</p> <p><u>19-D. Prise en compte des risques</u> Arrêter et définir un terme unique, notamment quant à la taille et aux essences, recouvrant ceux repris dans le paragraphe « Risque feu de forêt » : espace boisé, espace forestier, massif forestier, peuplement résineux.</p>	A prendre en compte
9	<p>Part II. Règles applicables aux zones urbaines</p>	<p>I. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité <i>Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques »</i> Introduire la carte des Zacom, nécessaire à l'obligation d'implanter les commerces de détail de plus de 1000m² dans celles-ci.</p>	A prendre en compte

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Retirer l'interdiction à réaliser une extension plus haute que le bâtiment d'origine.

3. volumétrie et implantation des constructions

- Implantation, hors agglomération, par rapport aux voies départementales

Reprendre le régime dérogatoire introduit dans le règlement de voirie départemental

Cartographier le réseau sur la carte relative à l'implantation par rapport aux voies (p. 11 des annexes).

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Retirer les exceptions 5 et 6 (parcelle atypique et opération d'aménagement d'ensemble).

- Implantation par rapport aux limites séparatives.

Retirer l'exception 4 (parcelle atypique).

4. qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. aspect extérieur des constructions et clôtures

- Sur les degrés 3 et 4, dans le paragraphe dédié aux colorations, indiquer pour les rénovations, aménagement et extensions des constructions existantes ainsi que pour les constructions neuves :

« Les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de couleur naturelle, blanche ou bien rouge-brun, vert basque, gris-vert, gris bleu, sur la base du nuancier suivant : ».

- clôtures

4. Un mur plein (...) devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

- Constructions à destination des activités économiques : enseignes et dispositifs lumineux :

Ne pas réglementer les enseignes (code de l'environnement ou règlement local de publicité).

6. Performance énergétique et environnemental des constructions

Le bonus de constructibilité de 10% peut être porté à 20% pour être cohérent avec les OAP à vocation économique.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces non imperméabilisés

Les taux minimal d'espace de pleine terre est fixé à 45 %, à l'exception des secteurs où l'emprise au sol est supérieure ou égale à 70%. Dans ce dernier cas, il est fait application de la règle générale.

6. Stationnement

En cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base+extension).

		<p>Places visiteurs : 1 par tranche de 3 logements et non 5 logements.</p> <p>III. Equipements et réseaux</p> <p><u>7. Dessertes par les voies publiques et privées</u> 1. Accès Les accès ou bande de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres minimum, incluant une chaussée de 3,5 mètres minimum sur toute la longueur.</p> <p><u>8. Desserte par les réseaux</u> 2. Assainissement Eaux usées : Retirer la possibilité d'assainissement autonome.</p>	
10	<p>Part III. Règles applicables aux zones agricoles</p>	<p><u>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</u> Autoriser la rénovation des constructions existantes ne nécessitant pas la création d'un nouveau système d'assainissement non collectif et ne conduisant ni à un changement de destination ni à la création d'un nouveau logement.</p> <p><u>3. Volumétrie et implantation des constructions</u> Pas d'implantation des constructions sur limite séparative. Ajouter, pour les constructions neuves, une hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation de 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p><u>6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Pour les constructions à usage autre qu'agricole, appliquer les règles de degré 4.</p>	A prendre en compte
11	<p>Part IV. Règles applicables aux zones naturelles et forestières</p>	<p><u>1. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité</u> Ajouter « aménagement » aux possibilités de construction et d'installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif. Ouvrir à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les changements de destination rendus possibles pour les constructions repérées au document graphique. Stecal tourisme : autoriser les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et de services publics.</p> <p><u>3. Volumétrie et implantation des constructions</u> Implantation des constructions sur limite séparative, seulement si le bâtiment fait moins de 4 mètres de hauteur. Ajouter une hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation de 6 mètres à l'égout du toit.</p> <p><u>4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> Pour les constructions à usage autre qu'agricole et forestier, appliquer les règles de degré 4.</p>	A prendre en compte

12	Annexes du règlement	<p>4. <u>Liste des bâtiments recensés au titre de l'article L151-19 et L151-11-2 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme</u></p> <p>Pour le volet L151-19 : Ajouter l'ensemble des fiches du PLU actuel ainsi que les fiches complémentaires.</p> <p>Pour le volet L151-11-2 Ajouter la grange située sur la parcelle cadastrée AT 558.</p>	A prendre en compte
Règlement Graphique			
13	Pour tous les plans	Réduire le périmètre des zones AU situé entre la route de Tosse et de l'étang d'Hardy conformément à l'OAP (du giratoire à l'avenue du Pas d'Hardy).	A prendre en compte
7 bis		Ajouter une zone AU avec une orientation d'aménagement et de programmation pour l'aménagement de l'aire de camping-car, à l'entrée de Soustons Plage.	A prendre en compte
3.2.1 Plan réglementaire			
14	AC 447, 460, 465 AB 428 à 436, 467 à 469	Retirer les représentations de secteurs soumis à OAP sur les secteurs Bergerie et Bergeron.	A prendre en compte (à réaliser sur l'ensemble des plans graphiques)
15	parcelles AI 165, AB 143, AB 163 à 166	Décaler de douze mètres la limite de la zone urbaine à l'arrière des terrains situés en accroche de la rue du Vicomte et de l'avenue du Général de Gaulle (parcelles AI 165, AB 143, AB 163 à 166).	A prendre en compte
16	BW 14 et 388	Rajouter le périmètre de PAPAG avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (BW 14 et 388).	A prendre en compte
17	CT 382	Supprimer le triangle accolé à Touristra (village vacances).	A prendre en compte (à réaliser sur l'ensemble des plans graphiques)
18		Conserver en espace naturel le classement de la partie sud du lotissement des prairies de Philip.	A prendre en compte Dans l'attente d'une précision du périmètre à préserver
3.2.2 Mixité des fonctions			
19	CR 278	Commerce du lac marin : secteur à vocation commerciale exclusive et non secteur à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale ».	A prendre en compte : secteur à vocation économique exclusive
20	BT 142	Route de Tosse, circonscrire le périmètre de secteur à vocation d'activités économiques identifié comme « implantation ponctuelle locale » au seul garage.	Demande à prendre en compte
21		Entreprise Agglolux, route de Tosse, circonscrire le périmètre de la stecal à vocation économiques aux seuls bâtiments d'activité.	Demande à prendre en compte
22		En face de l'entreprise Agglolux, route de Tosse, circonscrire le périmètre de la stecal à vocation économiques aux seuls bâtiments d'activité.	Demande à prendre en compte
23		Retirer un triangle sur la représentation des constructions susceptibles de pouvoir changer de destination.	A prendre en compte En attente d'identification du bâti concerné

24	Idem 19 CR 278	Classer en « secteur à vocation commerciale exclusive » les commerces du lac marin.	A prendre en compte
25	CS 421, 422, 425, 426	Classer en « secteur de développement en zone AU soumis à OAP », « destiné à l'hébergement hôtelier et touristique ».	A prendre en compte : légende à revoir
26		Création d'un périmètre à vocation d'équipements d'intérêt collectif et service public avenue du Général de Gaulle (château du Vignalou, école Gensous et terrain en accroche ouest de ce dernier (AT 126, 127 et 130).	A prendre en compte (attention : il s'agit de la section AI en non AT) en attente de la définition précise du périmètre
27	AC 278 AC 283 AC 1060	Classer les restaurants et hôtel de bord de l'étang, avenue Galleben et Huningue, en secteur à vocation commerciale exclusive.	A étudier
28	CS421, 422, 425, 426	Intégrer dans le périmètre « espace stratégique » le secteur à vocation d'activités économiques identifié comme « implantation ponctuelle locale » de l'avenue de Cramat.	A étudier
28		Recaler le périmètre de l'aire naturelle de Bathurt au nouveau plan de bornage.	A prendre en compte
3.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies			
29		Dans l'intitulé, ajouter « et emprise publique ».	A prendre en compte
30		Soustons plage, passer en retrait à 5 mètres minimum le triangle comprise entre le courant de Soustons, l'avenue de la Pètre et Odalys.	A prendre en compte En attente d'un périmètre précis
31		Dans la légende, ajouter « minimum » aux retraits imposés	A prendre en compte
32	CS 421, 422, 425, 426	Requalifier la légende relative à la zone dédiée à la future aire de camping-car en « hébergement hôtelier » et non « loisirs ».	A prendre en compte pour l'ensemble des plans
3.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
33		Zone d'activité : passer en implantation libre, sauf sur les lots contigus au parc Esquirol qui restent à une distance minimum de H/2, avec un minimum de 3 mètres.	A prendre en compte
34		Stecal habitat, 3 m minimum ; Stecal hors habitat, généraliser le retrait à 4 mètres minimum, sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres qui peuvent s'implanter sur la limite séparative.	A prendre en compte
3.2.5 Emprise au sol des constructions			
35	AC 468 à 473 AC445 à 447, 460, 465 AB 428 à 436, 467 à 469 BO12+contigus, AT558	<ul style="list-style-type: none"> • 50 % au lieu de 60% sur l'ensemble des quartiers résidentiels (hors secteur de densification) • Aerial urbain à 5% • Bergerie Duplan à 50 % • Bergeron à 80% • Stecals hors habitat : non règlementé • Stecal habitat : 25 % • Zone d'activité économique à 70 % • Camping Bathurt et stecal tourisme (en accroche RD 150) à 10 % • Stecal dédiée à la déchèterie : 10 % 	A prendre en compte

3.2.6 Hauteur des constructions			
36	AC 445, 446 AC 460, 447, 465 AB 428 à 436, 467 à 469 BT 142 CR283	<ul style="list-style-type: none"> • Duplan : non règlementé • Bergerie : 6 m à l'égout, 8 au faîtage (R+1) • Bergeron : 9 m à l'égout, 11 au faîtage (R+2) • Route de Tosse : limiter au garage la hauteur libre (partie habitat à 6 m à l'égout, 8 au faîtage) • Aerial : non règlementé • Services techniques + boulodrome + pôle associatif + hangar Resano en non règlementé • Dans le zonage « non règlementé », ajouter « pour les construction à usage d'habitation, 6 m à l'égout, 8 au faîtage • Site de l'ancienne antenne militaire : non règlementé • Commerces de la montée de la plage : 4 mètres à l'égout et 6 m faitage (plain pied) • Triangle compris entre la rue de Taulade et l'avenue du Général de Gaulle, 6 m à l'égout, 8 au faîtage, R+1 	A prendre en compte
Plan Patrimoine			
37		<ul style="list-style-type: none"> • Retirer route de Montjean (AK67), sortie de la commune route de Tosse (BT140) • Reprise en espace naturel protégé au titre du L151-23 des parcs déclassés en EBC (av du Gay notamment) • Passer toutes les stecals en degré 4 • Passer tout Soustons Plage en degré 4 • Passer Billon en Aerial • Retirer route de Tose (BT214 et 217) • Rajouter lieu-dit Tan (CD 161 à 164 et CD35) • Rajouter lieu-dit Laudouar (CT 243) 	A prendre en compte : En attente de précisions sur le classement demandé
3.2.8 Plan TVB			
38	AP 03	Supprimer les pas japonais sur la parcelle AP 03.	A étudier
39		Supprimer les EBC à Soustons Plage, à l'ouest des commerces du lac marin.	A étudier, le passage en CDNPS ayant eu lieu
40		Porter à 12 mètres la limite d'inconstructibilité sur les parcelles situées au contact de la zone du marais au nord de la rue de la Mathe du Bec.	A prendre en compte
41	BT 33	Classer en EBC lieu-dit Goyac (BT 33).	A étudier, le passage en CDNPS ayant eu lieu
3.2.9 Plan Risques			
42		<ul style="list-style-type: none"> - Retirer les parcelles BL 727 à 736, déjà bâties et déboisées, en face du foyer Lestang. - Basculer en N la stecal route de magescq. - Dessiner le AU destiné à l'aire de camping-car. 	A prendre en compte
3.2.11 Plan des emplacements réservés			
44		Décaler l'intitulé du périmètre de chaque emplacement réservé.	Demande à prendre en compte

Avis de la commune de Tosse (délibération du 13 septembre 2019)

N°	<i>Observations commune</i>	<i>Réponse de la Communauté de Communes</i>
Orientation d'Aménagement et de Programmation		
1	OAP n°2 : voir les propositions dans le plan joint (rectification du périmètre, proposition de deux solutions de plan de circulation)	A prendre en compte
2	OAP n°9 : voir les propositions dans le plan joint (rectification du périmètre, tracé déplacements rectifié et secteur d'habitat et espace vert relocalisé)	A prendre en compte

Avis de la commune de Vieux-Boucau (délibération du mercredi 2 octobre 2019)

N°	Références	Observations commune	Réponse de la Communauté de Communes
Rapport de Présentation			
1	Justification des choix	Justifications EBC: * Entrées de ville * Zones de respiration dans quartiers * Dune * Ceinture urbaine	A prendre en compte
2	Justification des choix	Justifications Emplacements réservés : * Désenclavements quartiers * Mise en sécurité école et parking école * Extensions voiries * Raccordement réseau cyclable	A prendre en compte
Orientation d'Aménagement et de Programmation			
3		Page 362 - Agrandir l'espace boisé classé comme sur le PLU	A prendre en compte
4		Page 363 - Densité moyenne au lieu de forte	A prendre en compte
5		Sortir de l'Oap 8 le Nord du parking du courant (pour mettre en conformité avec Oap)	A prendre en compte
6		Page 364 - Mettre 300 m2 laissé en espaces verts boisés	A prendre en compte
7	365	Nombre d'OAP dans le texte (erreur de frappe)	A prendre en compte
8	365	Proportion espace boisé OAP 6	A prendre en compte
9	366	OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m2 laissés en espaces verts boisés	A prendre en compte
10	366	Enlever« Locatifs » dans logements locatifs sociaux	A prendre en compte puisqu'il est en effet imposé des LLS et de l'accession sociale à la propriété.
11	366	Mixité sociale : il est retenu 50 % de logements locatifs sociaux au sein de chaque opération <ul style="list-style-type: none"> ● 25 % PLUS ● 25 % PLS ● 25 % PLAI ● 25 % accession sociale 	A prendre en compte
12	367	Hauteur des bâtiments R + 1 : Oap 4	A prendre en compte
13	367	Hauteur R + 2 pour le secteur n°8 uniquement et OAP 6 partielle	A prendre en compte
14	367	Dans hauteur des constructions : erreur de rédaction Indiquer : Ratio bâti/espace verts	A prendre en compte
15	367	Ratio bâti / espaces verts : modifier les opérations d'un ratio 40/50/10 <ul style="list-style-type: none"> ● 40% espaces bâtis 	A prendre en compte

		<ul style="list-style-type: none"> • 50 % d'espaces pleine terre non imperméabilisé • 10 % pour la voie 	
16	367	Erreur sur Oap 5 et 6 : confusion avec ancien secteur Not	A prendre en compte
17	368	Degré 2 : pas d'activités commerciales	A prendre en compte
18	368	Mettre OAP 8 en degré 2 (toute la commune sera degré 2).	A prendre en compte
19	370	Supprimer les couleurs : blanc, gris perle, doré clair, brun clair, pierre foncé, grège soutenu, cendre beige foncé	A prendre en compte
20	371	Mettre les mêmes couleurs que page 369	A prendre en compte
21	371	Toitures terrasses : le nombre de pans sera limité à 4	A prendre en compte
22	373	Organisation texte « gestion des eaux pluviales » à modifier	A prendre en compte
23	374	Erreur sur Oap 5 et 6 : confusion avec ancien secteur Not	A prendre en compte
24	374	Indiquer une place de stationnement vélo fermée.	A prendre en compte
Règlement Ecrit			
25	page 33	Modifier tableau pour Vieux-Boucau : à partir de 10 logements ou 625 m2 de surface plancher 30% de logements sociaux en PLUS SAUF secteur Abricotier (cf. carte 3.2.2)	A prendre en compte
26	page 37	Règle particulière : pour Vieux Boucau : Maxi Zm = 3m limite séparative Supprimer le dessin de gauche	A prendre en compte
27	page 38	Longueur maximum : 10 m (au lieu de NR)	A prendre en compte
28	page 51	Modifier Couleurs boiseries charpente= enlever charpente	A prendre en compte
29	page 51	L'enduit sera de la couleur de la façade de la maison principale	A prendre en compte
30	page 52	Tuiles d'une teinte « Type paysage »	A prendre en compte
31	page 68	Revoir nombre de plantations = 2 arbres hautes tiges par 100 m2	A prendre en compte
32	page 70	Mettre clause (« Hossegor ») pour arbres dans règles particulières pour Vieux Boucau	A prendre en compte
33	page 76	l'emprise au sol est fixée à 80% : minimum de 2 emplacements (garage, aire aménagée ou place du midi) » Supprimer cas d'un seul logement	A prendre en compte
34	page 77	Exclusion places stationnement obligatoires pour cinéma de Vieux Boucau	A prendre en compte
35		Pas de spécificités degré 2-4 ni degré 2-2 dans le règlement?	A prendre en compte
36		Intégration annexes « patrimoine »	A prendre en compte
37		Intégration zonage pluvial	A prendre en compte
Règlement Graphique			
38		Parking moisan en bleu (zone urbaine)	A prendre en compte : présence d'un sol artificialisé (parking). Périmètre de la zone U à étudier en fonction du RB.
39		Zone parking nord coulée verte en bleu	A prendre en compte : présence d'un sol artificialisé (parking).

			Périmètre de la zone U à étudier en fonction du RB.
40		Commerces en rez de chaussée le Mail	A prendre en compte : Interdire le logement en rdc sur linéaire commerciaux du mail en étudiant un renforcement de la règle. Et supprimer ce linéaire commercial sur le bord du lac.
41		Décaler tracé bleu sur résidence Mer et Golf (bâtiment inclus à tort)	A prendre en compte : La zone tampon de la trame bleue en zone U est de 4 m et non de 25 M
42		Détourer emprise mini-golf pour rendre inconstructible	A prendre en compte pour rendre inconstructible le mini golf (zonage choisi : N loisirs pour une constructibilité liée à l'accueil clientèle)
43		Revoir découpage précis hauteur des constructions hyper centre	A prendre en compte (en cours de définition)
44		Revoir tracé EBC avenue estrella en fonction de l'avenue Estrella	A prendre en compte : détourer EBC de la voirie rue des anciens combattants
45		Mettre square des arènes en couvert végétal	A prendre en compte
46		Supprimer EBC le long du courant et parking moïsan	A étudier car ripisylve
47		« Surface naturelle » à protéger secteur Not à enlever (déjà en zone naturelle)	A étudier : espace naturel remarquable loi littoral
48		Retracer EBC pour libérer le parking estacade	A prendre en compte : revoir périmètre du RB selon emprise exacte du parking
49		Supprimer rond-point ER sur CD 652	A prendre en compte uniquement pour le rondpoint réalisé
50		Possibilités de sous-sol enterrés	A prendre en compte sauf sur les secteurs soumis aux remontées de nappes
51		Supprimer EBC (sud cd 652) parcelle: AL 162	A prendre en compte avec maintien d'une surface naturelle à protéger (70% d'espace de pleine terre)

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
ADEME	05/08/2019	mail		Je vous informe que nous ne serons pas en mesure d'émettre un avis sur ce projet.	MACS	
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		1. Espaces boisés significatifs et espaces remarquables (plan TVB 3.2.8) Nous notons une amélioration dans votre prise en compte des espaces de ce type qui sont répertoriés dans le « Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes » promulgué en 1993 par le Préfet des Landes, ce qui avait été très imparfaitement fait dans votre élaboration du SCoT malgré notre demande insistante par courrier du 31 août 2013.	communes littorales	Ces éléments seront encore renforcés suite aux passages en CDNPS.
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		2. Les espaces proches du rivage (plan réglementaire 3.2.1) Au regard de la spécificité du littoral aquitain, la qualification d' « espaces proches du rivage » se fait par la portée du regard vers l'Est à partir du sommet de la dune bordière. L'étude par la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement Aquitaine) qui a servi de fondement à l'élaboration du « Schéma de Cohérence » précité souligne les caractéristiques et les éléments forts du patrimoine naturel et culturel de cette partie Ouest bordant le littoral de Messanges : « Le sommet du cordon dunaire ... permet de découvrir ... l'immense mer de pins qui donne à l'arrière-pays... une notion de « grand large naturel » très appréciable qui peut-être qualifiée de véritable signature du littoral landais ...entre le golf de Moliets et vieux-Boucau ». Or il s'avère que pour la commune de Messanges votre tracé des « espaces proches du rivage » est dentelé et suit en majorité les limites parcellaires. Un tel tracé, ne correspond pas à la réalité de la vue depuis le sommet de la dune bordière: il ne peut donc être considéré comme un tracé pertinent et il doit être corrigé pour être conforme à la réalité.	Messanges	Le PLUI se base sur la délimitation opérée par le SCOT.
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		3. Les aléas de risques naturels (plan risques 3.2.9) [...] Cependant force est de constater que cette cartographie de secteur de risque d'inondation s'arrête bizarrement en limite parcellaire de nouvelles zones AU prévues ouvertes à l'urbanisation. La démarche réglementaire aurait été de cartographier d'abord dans sa totalité le secteur de sensibilité très forte au phénomène d'inondation, puis ensuite de prévoir des zones AU en dehors de ce secteur à risque naturel. Ces zonages établis sans tenir compte des risques naturels de remontée de nappe et d'inondation sont donc entachés d'erreur manifeste d'appréciation.	Messanges	Le risque remontée de nappes concerne bien les 2 zones AU de part et d'autre de la RD652 au sud du bourg. Le règlement écrit du PLUI (p.18) prévoit des dispositifs pour protéger les populations exposées (sous-sols interdits et plancher surélevé de 30 cm). La connaissance de ce risque issue du BRGM, à une échelle macro et représentée sous forme de grandes dalles, ne donne pas une précision suffisante pour en faire un critère de choix des futurs secteurs de projets. En outre, le territoire est fortement concerné par ce phénomène de remontée de nappes.
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		4. Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). Malgré cette évolution réglementaire de plus en plus restrictive suite à l'abus d'usage de STECAL dans les documents d'urbanisme de certaines communes, le projet de PLUI pour la commune de Messanges prévoit 11 (onze) STECAL. Nous constatons que le caractère exceptionnel de ces zones n'est pas respecté, et donc ce PLUI peut être considéré comme illégal pour ce seul fait. De plus le PLUI prévoit un STECAL au Nord de la commune dans le quartier de La Prade composé d'un centre équestre et d'une quinzaine de maisons d'habitation. Ce secteur n'est aucunement une zone naturelle, agricole ou forestière: ce projet de STECAL est donc illégal. Le projet de PLUI prévoit aussi un STECAL à l'Ouest de l'agglomération sur le terrain d'assiette du camping Moisan. Ce secteur ne constituant aucunement une zone naturelle, agricole ou forestière, ce projet de STECAL est donc illégal pour ce seul fait. Le projet de plan prévoit aussi un STECAL pour le parking de la plage Nord. Ce secteur ne constituant aucunement une zone naturelle, agricole ou forestière, ce projet de STECAL est illégal pour ce seul fait. Enfin le projet de plan prévoit un STECAL au Sud de la commune sur le terrain d'assiette des campings « Lou Pignada » et « Les Acacias » et du Parc Naturel de Loisirs (PRL) « Les cottages de la pinède ». Ces secteurs ne constituant aucunement des zones naturelles, agricoles ou forestières, ces projets de STECAL sont illégaux pour ce seul fait. Le projet de plan prévoit aussi un grand STECAL à l'Est de la commune dans des massifs dunaire. Au regard de sa dimension, ce projet de zonage est illégal pour ce seul fait. De plus ce secteur est défini comme « STECAL en zone A ou N à vocation de carrière ».	Messanges	A prendre en compte. Une analyse complémentaire sur les STECAL est jointe à ce mémoire en réponse, afin de garantir leur caractère exceptionnel (réduction du nombre).
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		5. Extensions de l'urbanisation Il est prévu au Sud de la commune, près de la RD 652 plusieurs secteurs d'extension d'urbanisation. Ces secteurs ne se réaliseraient pas en continuité de l'agglomération et auraient pour effet d'étendre le périmètre bâti existant: ils sont donc illégaux pour ce seul fait. Pour des motifs identiques, la partie du secteur 1 AU (OAP n°2) située au Sud du bourg et à l'Ouest de la RD 652 étant en zone agricole ne se réaliserait pas en continuité de l'agglomération. Cette partie aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti existant: elle est aussi illégale pour ce seul fait.	Messanges	Toute les zones AU situées au Sud de la commune de Messanges sont bien en continuité de l'agglomération.
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		5. Il est prévu au Nord du bourg un secteur 1 AU (OAP n° 1) confronté à l'Ouest aux boisements rivulaires du courant de La Prade et à l'Est à la RD 652. Ce terrain agricole constitué en partie d'un champ de maïs et dépourvu de constructions est séparé du lotissement du Clos de Judas par la RD 652. Comme le pose la jurisprudence, cette route départementale constitue une césure entre ce terrain non bâti et le tissu urbain du lotissement précité. Ce secteur 1 AU ne se réaliserait donc pas en continuité de l'agglomération et aurait pour effet d'étendre le périmètre bâti	Messanges	A étudier

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
AME (Association Messanges Environnement)	23/09/2019	courrier		6. Sécurité des déplacements Nous demandons un emplacement réservé pour l'emménagement d'un carrefour au Nord du bourg, sur la RD 652, à l'extrémité Nord du lotissement Clos de Judas, afin d'améliorer la sécurité de circulation pour plus d'une centaine de résidents des lotissements Clos de Basile, Clos du Coy, Clos d'Armande et Clos de Judas. Nous demandons aussi un emplacement réservé pour l'élargissement du pont de l'avenue de l'océan sur le ruisseau de La Prade parce que la concentration en période estivale des quatre flux montants et descendants de piétons et cyclistes (avec remorques pour bébés) sur une largeur de 1,40 m, contiguë de la voie pour automobiles et autocars, est source de chutes et risques d'accidents graves.	Messanges	A étudier en lien avec la commune de Messanges et les autorités compétentes (MACS, Conseil départemental)
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Domage que le PLUi intervienne avant l'élaboration du PCAET. En effet, la réalisation du PCAET aurait permis d'intégrer dans la réflexion sur l'urbanisation du territoire, les enjeux liés à l'air, à l'énergie et au climat.	MACS	Le PCAET est en cours d'élaboration et le délai fixé par le code de l'urbanisme concernant la finalisation du PLUi (31/12/2019) ne permettait pas d'attendre son approbation pour initier la démarche d'élaboration du PLUi. Le PCAET sera intégré dans une prochaine évolution du PLUi,
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Comme pour d'autres PLUi, nous observons que les données cartographiques fournies sont difficiles à appréhender, les éléments marquants permettant de se repérer (les routes entre autres) étant peu visibles et cachés par les différentes strates de couleur.	MACS	L'écriture modernisée du règlement du PLUi se traduit par une importante traduction graphique (plus que littéraire) et suppose la mise en place d'un outil SIG pour faciliter la consultation puis l'instruction des actes d'urbanisme. A cet effet, une visionneuse sera mise à disposition du public lors de l'enquête publique pour faciliter la lecture des documents graphiques, en permettant de sélectionner la ou les informations recherchées.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		De même, sur les cartes, certaines données sont masquées ou mal évaluées : par exemple l'évolution du trait de côte, la zone des 100 m, les zones inondables, et la zone proche du rivage, qui apparaît en pointillé bleu et suit le tracé parcellaire (aspect en dent de scie).	MACS	a etudier
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Dans le rapport de présentation, page 26, "Justification des objectifs de modération d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il est proposé un tableau (1) permettant de quantifier la réduction de consommation d'espace par rapport aux documents d'urbanismes actuels : Nous trouvons très suprenant de comptabiliser dans les économies de fonciers des zones qui passent de AU ou U vers N MAIS qui deviennent des STECAL..., et pouvant donc donner lieu à des construction de tous ordres. Nous souhaitons que ce calcul soit explicité.	MACS	A prendre en compte : les incohérences sur les chiffres fonciers seront levées.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Une telle zone (U) est sur la dune côtière, mitoyenne de la zone des 100 mètres, et empiète sur la ZNIEFF.	Seignosse	Ce site classé en secteur d'OAP (n°4) correspond à la démarche d'Aménagement Durable des Stations, menée en partenariat avec le GIP littoral. Elle prévoit une importante zone de renaturation dunaire et une requalification de la station balnéaire du Penon. Le livre 3 du rapport de présentation (évaluation des incidences sur l'environnement, page 41) expose les différentes ZNIEFF et leur prise en compte de la Trame Verte et Bleue.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		une zone classée U dans le PLUi [...] dans un secteur à risque inondation : secteur de nappe sub affleurant et secteur identifié en sensibilité très forte au risque d'inondation par remontée de nappe. Ce secteur ne doit pas être classé U.	Seignosse	Les dispositions générales du règlement écrit (p.18) prévoit des dispositifs pour se prémunir de ce risque : sous-sols interdits et plancher des constructions surélevés de 30cm par rapport au terrain naturel. L'obligation d'espaces de pleine terre permet également de limiter l'imperméabilisation des sols.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		cette zone U cumule, le risque inondation par remontée de nappe, le risque de submersion marine et du retrait de côte. Cette zone déjà bien construite, est soumise à ce risque. Est-il nécessaire d'en rajouter ?	Capbreton	ce secteur est soumis à une OAP (n°1) pour accompagner la recomposition spatiale du quartier du front de mer, en tenant compte des risques identifiés. Les capacités de développement restent limitées au regard des dispositions du PPRL. Un périmètre d'attente (PAPAG) est également délimité sur les 1er fronts bâtis où le risque de submersion marine est le plus fort : toute construction nouvelle est gelée dans l'attente d'une étude d'aménagement. La définition d'un projet pourrait s'appuyer à l'étude en cours réalisée dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts initié par l'Etat pour accompagner les collectivités dans le renouvellement urbain de leurs quartiers soumis aux risques en intégrant le déreglement climatique.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Sur la carte des risques inondations, nous sommes très surpris de constater que la limite de la zone soumise au risque de remontée de nappe s'arrête aux limites d'une parcelle zonée en U. Or la partie de cette zone matérialisée dans la figure ci-dessous est très régulièrement inondée et très sensible à cet aléa. Cette partie de zones devrait être reclassée en N.	Moliets	Ces données sont issues du BRGM et ont été reprises telles quelles. Les dispositions générales du règlement écrit (p.18) prévoit des dispositifs pour se prémunir de ce risque : sous-sols interdits et plancher des constructions surélevés de 30cm par rapport au terrain naturel.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Une zone U (en violet) à vocation dominante touristique est contiguë avec un STECAL également à vocation touristique. Nous constatons que la caractérisation du zonage proposé "taille et secteur limité" n'est pas respectée. De plus la majorité des parcelles le constituant ne comporte aucunes habitations.	Soorts hossegor	A prendre en compte : les STECAL seront reduites et feront l'objet d'une analyse complémentaire pour apporter des justifications étayées > CF ANNEXE
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		Ce zonage (2AU) méconnaît le jugement de la cour d'appel de Bordeaux obtenu par notre association (N° 15BS01314 du 27 avril 2017), qui prévoit la protection de ce site situé en "partie naturelle de site inscrit". Nous demandons que cette zone soit reclassée en N.	Capbreton	Concernant l'intérêt que présente cette zone pour le développement d'espèces protégées et de la richesse faunistique qu'elle comprend, le PLUi prend pleinement en compte cet enjeu écologique. Par rapport au PLU antérieur, jugé, cette zone a été fortement réduite afin d'éviter toutes les sensibilités environnementales présentes sur le site. Une évaluation environnementale spécifique a été conduite et annexée au rapport de présentation du PLUi qui décrit l'évolution environnementale du secteur entre 2012 et 2019, ceci afin d'éviter les enjeux environnementaux. De plus, le PLUi a délimité ce secteur en évitant les dunes présentes sur le site afin de préserver les "éléments caractéristiques des communes littorales", ceci afin de respecter le jugement de la CAA Bordeaux en date du 27 avril 2017. L'échéance de ce projet, fixée à moyen/long terme par un classement en zone 2AU, vise à approfondir la vocation de ce site et les principes d'aménagement à travers une OAP qui garantira notamment sa bonne insertion dans l'environnement.
AMIS DE LA TERRE	24/10/2019	mail		le recours au STECAL est généralisé, de taille souvent importante et pour des utilisations diverses et variées. Nous avons recensé ci-dessous les STECAL de 4 communes, et on peut y rajouter les 11 STECAL de Messanges et les 4 de Moliets et Maà. Leur utilisation pose également question : - tous les golfs et les camping de MACS; - Sur Capbreton, une ancienne décharge comblée; - Sur Soustons, un aéroport, une boîte de nuit, des bâtiments industriels (aggloLux), une STEP et sa zone de lagunage... De plus, certains STECAL sont en zone inondable. Ces zonages en STECAL ne nous semblent pas conformes aux prescriptions du code de l'urbanisme. D'autres choix de zonages devraient être trouvés.	MACS	A prendre en compte : les STECAL seront reduits feront l'objet d'une analyse complémentaire pour apporter des justifications étayées. > CF ANNEXE

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail	favorable	Un atlas communal relatif à la trame verte et bleue pourrait être rajouté dans le rapport de présentation pour expliciter les éléments de diagnostic et faire le lien avec les outils réglementaires mis en place dans les plans réglementaires ;	MACS	A prendre en compte
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail		Le rapport de présentation pourrait faire l'objet de consolidations concernant les chiffres fonciers (levée d'incohérences) et les justifications liées aux STECAL (CF PJ)	MACS	A prendre en compte : les chiffres fonciers seront consolidés et les STECAL feront l'objet d'une analyse complémentaire pour apporter des justifications étayées et éventuellement réduire leur nombre. > CF ANNEXE
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail		Le rapport de présentation (livre 2) pourrait être mis à jour concernant les ZACOM, ainsi que les plans réglementaires relatifs à la mixité des fonctions.	MACS	A prendre en compte
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail		La ZAC du Sparben doit apparaître dans tous les plans réglementaires.	Tosse	A prendre en compte
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail		Le PLUI pourrait davantage préciser les règles applicables aux secteurs littoraux soumis à l'érosion du trait de côte (en complément des éléments évoqués page 106 du règlement écrit), notamment pour la gestion des bâtis existants et des futurs aménagements (plans plage, démarches ADS, etc).	8 communes littorales	A prendre en compte
CC MACS au titre du SCOT	25/10/2019	mail		Le PLUI pourrait apporter des clarifications concernant la délimitation des espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral.	8 communes littorales	A prendre en compte. Une analyse complémentaire a été réalisée dans le cadre des passages en CDNPS > CF ANNEXE
CDPENAF	24/10/2019	mail	FAVORABLE	Sur les dispositions réglementaires en zone A et N. Sous réserve de prendre en compte les observations suivantes : - limiter à 5m de hauteur des annexes et se référer à la notion d'emprise au sol pour maîtriser l'extension des zones A et N. - interdire les abris pour animaux de compagnie dans les zones A et les limiter à 20m² en zone N pour les bpâtiements non clos. - en dehors de tout secteur naturel nécessitant une protection particulière, permettre en zone N la présence de bâtiments agricoles légers.	MACS	A prendre en compte.
CDPENAF	24/10/2019	mail	DEFAVORABLE	Sur les STECAL. Considérant : - la présence de 131 STECAL qui ne permet pas de justifier leur caractère exceptionnel - la taille importante de la majorité des STECAL destinés à l'habitation qui ne correspond pas à la définition jurisprudentielle - l'absence de justification sur plusieurs STECAL destinés aux activités - l'absence de prise en compte de l'impact des STECAL sur la capacité d'accueil du PLUI et sur la modération de la consommation foncière	MACS	A prendre en compte. En complément de la notice CDPENAF, une nouvelle analyse des STECAL a été réalisée afin de réduire leur nombre et approper des éléments de justifications. Elle est annexée au mémoire au réponse.
CDPENAF	24/10/2019	mail		Sur le projet porté par le PLUI : - la commission prend acte des objectifs de modération de la consommation foncière de 30% sur le territoire, ramenée à 16% après prise en compte du projet de ZAC sur la commune de Tosse. Ces valeurs ne peuvent toutefois être validées sur la base du dossier de PLUI arrêté en raison des manques et des incohérences du dossier. - la commission rappelle que les surfaces de parcours golfs constituent des surfaces artificialisées. Le retrait de 76 ha du calcul de consommation foncière du projet de PLUI reste à justifier à partir des éléments du projet de ZAC, de la destination effective de ces surfaces, de leur mode d'entretien et des modalités de gestion dans les secteurs forestiers.	MACS	A prendre en compte. En complément de la notice CDPENAF, nous confirmons que les 76 ha non décomptés en consommation d'espaces NAF ne sont pas des parcours de golf mais des espaces laissés naturels, qui feront l'objet d'un plan de gestion et d'entretien, les chiffres fonciers seront consolidés dans le dossier d'approbation du PLUI.
Chambre d'agriculture	30/10/2019	courrier	défavorable	L'analyse de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles, ne nous permet pas de conclure à un effort avéré de modération de la consommation. En effet, il semblerait que le document ne prenne pas en compte l'impact des STECAL sur les espaces NAF. Cette absence n'est pas négligeable compte tenu de la présence d'environ 131 STECAL sur votre territoire. De plus, la méthodologie de calcul n'explique pas clairement la consommation d'espace engendrée par la création du golf. Il semblerait que 74 hectares soient comptabilisés dans la consommation alors que le projet est implanté sur 150 hectares. Suite à la confusion des éléments mis à notre disposition, la méthodologie demanderait d'être retravaillée et les chiffres précisés.	MACS	A prendre en compte. En complément de la notice CDPENAF, les chiffres fonciers seront consolidés. L'analyse nouvelle produite sur les STECAL et jointe en annexe permettra, après réduction de leur nombre, d'apporter des précisions concernant le potentiel de construction et la consommation foncière générée sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			Tout d'abord, le diagnostic agricole montre l'existence de sites d'élevage de volailles sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, l'élevage de volailles en zone boisée est aujourd'hui une richesse et une spécificité du département des Landes reconnue à travers la labellisation des différentes productions. Nous ne pouvons accepter le choix de n'autoriser les cabanes mobiles d'élevage (les fameuses maresines) grâce à une zone intitulée « zone naturelle autorisant les abris pour animaux », uniquement sur la partie sud-est du territoire. Ainsi, un grand nombre de sites d'élevage situés entre autre sur les communes de Soustons et Magescq sont implantés en zone naturelle. Ce règlement ne apparaît en contradiction avec l'impossibilité pour l'agriculteur de mettre aux normes ces installations.	MACS	A prendre en compte, en lien avec l'avis de l'Etat et de la CDPENAF
Chambre d'agriculture	30/10/2019			De plus, des sièges d'exploitations notamment sur la commune de SaintMartin- de-Hinx sont inclus dans la zone N, il convient donc de déclasser ces secteurs en zone agricole (A) pour ne pas contraindre le développement de l'activité agricole. Nous relevons également des bâtiments et des sièges d'exploitations sur la commune de Saint-Geours de Maremne situés au sein des corridors extra-urbains qui imposent une distance de 100 mètres entre chaque nouvelle construction. Dans la réflexion de modération de la consommation d'espace, la Chambre d'agriculture encourage le regroupement des constructions autour du coeur de ferme. Cette prescription est donc contraire à la position de la profession.	MACS	A prendre en compte, tout en conservant la cohérence de la méthodologie d'élaboration de la TVB.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Chambre d'agriculture	30/10/2019			Dans le chapitre sur les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisation et de l'aménagement, il est précisé en page 7 du SCOT que les communes devront prendre en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture tels que définis à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme en cherchant notamment à préserver l'accès aux exploitations en évitant leur enclavement et le morcellement du foncier agricole. Nous pouvons observer que les zones AU situées sur les communes de Bénésse-Maremne et d'Angresse ne sont pas compatibles avec cette prescription. Ainsi, ces choix conduisent indirectement à une perte de foncier agricole qui est estimée à 6 hectares.	Angresse, Bénésse Maremne	* Cette zone à Bénésse Maremne, suite à un inventaire de terrain, est identifiée comme zone humide effective et devient donc inconstructible dans sa partie Sud. La commune, dans le cadre de sa compatibilité avec le SCOT, a fait un important effort de priorisation et de réduction de ses zones à urbaniser par rapport au PLU. Cette zone AU2 au PLU a été partiellement maintenue étant donné sa localisation stratégique, à proximité du centre bourg, et le projet de réalisation d'une voirie reliant route d'Angresse et RD810. * A Angresse, la zone 2AU sera abandonnée, conformément à la demande de la commune dans le cadre de la consultation des 3 mois.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			En matière de « préservation des espaces agricoles et naturels « ouverts » », le SCOT préconise de réduire à son minimum la consommation de foncier agricole notamment sur les espaces « à forte valeur agricole ». Ces espaces sont caractérisés, comme des terrains plats (mécanisables) ayant une bonne qualité agronomique (sols profonds, alluvionnaires, ...), ayant un accès à l'eau (irrigation, drainage, ...), accessibles et de dimensions intéressantes (surfaces suffisamment importantes pour permettre le travail mécanique ou la culture sous d'autres formes (comme le maraîchage) ». En l'état actuel du projet, nous identifions plusieurs secteurs à urbaniser regroupant ces critères.	Seignosse, Soustons, Saint Jean-de-Marsacq, Saubusse.	Un pré-cad战略 agricole, réalisé en partenariat avec la Chambre d'agriculture, a permis d'analyser les secteurs de développement potentiel, au regard de la nature de l'occupation des sols agricoles (cultures vivrières, maïs, parcours d'élevage, etc) et de leurs contraintes (épandage, irrigation, recul par rapport aux bâtiments d'élevage). D'autres critères sont également venus guider le choix d'urbanisation des communes, comme les sensibilités environnementales ou la localisation à proximité des centres ville ou le niveau de desserte des secteurs. Des éléments de justifications supplémentaires pourront être apportés dans le RP.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			Par ailleurs, le SCOT recommande également d'éviter « l'urbanisation dispersée en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations ». Sur la commune de Saint-Martin-de-Hinx, nous vous alertons sur la zone à urbaniser située à une centaine de mètres à l'est du centre bourg qui est à nos yeux non compatible avec les attentes du SCOT.	Saint-Martin-de-Hinx	L'O.A.P. n° 4 est située dans le quartier de « Bernatets » (voir plans joints), séparé de la zone U par un corridor écologique – trame verte et bleue - qui constitue l'exutoire pluvial et le ruissellement des eaux du centre bourg (linéaire et bâti de la partie sud-ouest de la R.D. 12). Cette zone est non exploitée par ses propriétaires ; elle ne comporte pas de bail de fermage depuis de nombreuses années et par conséquent elle n'est pas destinée à l'agriculture. La zone U, au Nord, présente un bâti important et dense. Le quartier de Bernatets au Sud est constitué par 15 constructions existantes. Cette O.A.P. n° 4, située entre les 2 zones, facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis le Sud, permettrait le raccordement des 15 maisons situées plus bas, actuellement en assainissement individuel. Sur les 4 O.A.P. prévues sur la commune, c'est la n° 4 qui permettra l'apport le plus important de logements sociaux, étant donnée la superficie de 3ha et la seule possibilité pour la commune en « zone nouvelle » ; en effet, les O.A.P. n° 1 et 3 sont des zones déjà constructibles depuis plusieurs années, mais dont les propriétaires ne semblent pas décidés à urbaniser, malgré un zonage le permettant.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			Enfin le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. Vous n'êtes pas sans savoir, que la pérennisation d'une activité agricole nécessite d'éviter tout conflit d'usage potentiel. A ce titre, nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tose au lieu-dit « Lelucq », à Soustons au lieu-dit « Pernon » ainsi qu'à Saubusse au lieu-dit « Lacave ».	Tose, Soustons, Saubusse	A étudier en lien avec les communes concernées et à justifier davantage dans le RP.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			Nous vous demandons donc une meilleure cohérence quant à l'identification des EBC et des réservoirs de biodiversité qui en l'état actuel entraîne un refus de la profession agricole.	MACS	A prendre en compte , tout en conservant la cohérence de la méthodologie d'élaboration de la TVB.
Chambre d'agriculture	30/10/2019			La prise en compte réglementaire des zones A et N appelle également des observations de notre part. En zone Agricole, il est nécessaire que soit respectée la Charte Départementale sur les principes de constructibilité en zone agricole et forestière qui préconise une distance maximale de 150 mètres entre les nouvelles constructions à usage d'habitation et le siège de l'exploitation agricole. La distance de 100 mètres maximum précisée dans votre règlement apparaît trop réduite. Il serait également nécessaire d'interdire en zone A et N, les extensions au sol ou par élévation des constructions existantes d'une surface plancher supérieure à 100 m2. Il est nécessaire de préciser également, que la possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLU. Au sein de la zone A, il serait opportun d'autoriser les bâtiments mobiles à vocation d'habitat saisonnier. En effet, comme le précise le diagnostic agricole, la production de maïs semence représente 25% de la production végétale du territoire ce qui implique une demande importante de saisonniers lors de l'étape de castrage du maïs.	MACS	A prendre en compte. A étudier concernant l'hébergement saisonnier.
Conseil départemental	03/10/2019	courrier		Faute de projet bien défini jusqu'à présent, le classement en zone N de ces fonciers n'appelle pas de remarques particulières de ma part depuis (2 jugements du tribunal Administratif). En revanche, je découvre un zonage nouveau, en réservoirs de biodiversité, sur une grande partie de ces zones N, qui font l'objet d'une exploitation forestière régulière. [...] Sauf erreur de ma part, un réservoir de biodiversité introduit des contraintes très importantes pour d'éventuels aménagements futurs.	Soustons	Le réservoir de biodiversité est un élément de pré-cad战略 environnemental. Ce réservoir de biodiversité est à affiner, soit dans une prochaine version du PLU, soit dans le cadre des projets soumis à étude d'impact. La raison du classement en RB tient aux données du Conseil Départemental de 2009, qui cartographie ce site comme des zones de landes. Les landes sont des milieux à enjeux sur le territoire et s'accompagnent de la forêt de production. Le RB a été étendu pour tenir compte de la dispersion possible des espèces inféodées aux landes.
CONSERVATOIRE DU LITTORAL	10/09/2019 12/09/2019	mail courrier	favorable	1. Nous nous félicitons de constater qu'aucun espace identifié comme zone AU sur les communes de Capbreton, Messanges, Moliets, Seignosse, Soorts Hossegor, Soustons et Orx ne vient en conflit avec non seulement les périmètres d'intervention actuels du Conservatoire du Littoral, mais aussi les secteurs potentiels identifiés dans sa stratégie d'intervention à long terme pouvant donc requérir une intervention future de l'établissement au regard des enjeux environnementaux qu'ils portent.	MACS	

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
CONSERVATOIRE DU LITTORAL	10/09/2019 12/09/2020	mail courrier		2. Sur la commune de Labenne, le Conservatoire du Littoral tient à attirer votre attention sur la vigilance toute particulière qu'il porte aux 2 STECAL à vocation touristique et d'équipements, prévus dans le document sur le secteur du centre Hélio marin qui fait l'objet d'importantes réflexions depuis 2015 entre les différents acteurs publics du territoire dont fait partie l'établissement en tant que propriétaire des terrains voisins qui accueillent notamment la Chapelle Sainte Thérèse. [...] Aussi dans ce cadre, le Conservatoire du Littoral tenait à profiter de cette consultation pour rappeler une nouvelle fois qu'il pourrait constituer l'opérateur foncier adéquat mobilisable sur ce dossier au regard du projet plus global qu'il souhaite porter dans un esprit de projet de territoire concerté. Ce projet ambitieux de renaturation, par déconstruction de l'ensemble immobilier, dépollution et restauration dunaire, et d'aménagements légers de mise en valeur de la chapelle et d'accueil du public pourrait, à titre informatif, légitimement faire l'objet de participations financières conséquentes que l'établissement viendrait à solliciter s'il devait recueillir l'adhésion des partenaires.	labenne	La commune de Labenne reste ouverte à un partenariat avec le Conservatoire du Littoral, comme l'atteste la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 09/10/2019. Ce partenariat ne pourra se concrétiser qu'après l'aboutissement des négociations entre le Conservatoire de littoral et le propriétaire du site pour détenir la maîtrise foncière totale du site de l'ex-IHM. Dans cette hypothèse, après avoir démoli les bâtiments condamnés par le risque d'érosion, et contenant de l'amiante, le Conservatoire pourrait proposer à la commune de se positionner en qualité de gestionnaire de l'espace public d'information et d'accueil en lien avec l'exploitation de la Chapelle et la mise en valeur du site.
CPIE Seignanx				OAP économique : Le végétal est bien présent dans les espaces partagés. La végétalisation n'est pas précisée dans les parties privées, en dehors de la demande de haies -pour les bâtiments avec effet vitrine. Le végétal local est demandé c'est positif, par contre on ne trouve pas le référentiel. Doit on comprendre qu'il s'agit de la palette végétale en annexe? si non alors localiser le référentiel, si oui mettre plutôt « cf. palette végétale en annexe ». Concernant la liste des végétaux se référer à la fin de ce document.	MACS	oui, il s'agit de la palette végétale annexée au règlement du PLUi. Elle sera revue suite à la consultation des PPA.
CPIE Seignanx				Dans les OAP habitat, La « palette végétale » est citée et non pas « le référentiel » comme référence pour les végétaux. Le végétal est présent dans les espaces partagés et les haies mais pas dans les espaces privés. Le végétal local est demandé c'est positif, par contre concernant la liste des végétaux se référer à la fin de ce document.	MACS	La palette végétale annexée au règlement du PLUi sera revue suite à la consultation des PPA. Concernant les espaces privés d'un lotissement, cette proposition sera étudiée sous la forme d'une recommandation ou prescription.
CPIE Seignanx				OAP ZAC du SPARBEN De manière générale, la formulation pour citer les listes végétales est différente des fiches « OAP habitat ». Les citations des fiches « OAP habitat » paraissent plus simples car elles ne listent pas et se contentent de renvoyer à l'annexe végétale. Concernant la liste des végétaux se référer à la fin de ce document.	Tosse (ZAC du Sparben)	A étudier en lien avec le Syndicat Mixte porteur de la ZAC
CPIE Seignanx				Règlement écrit Les parties ci-dessus extraites du règlement écrit sont très intéressantes pour la TVB. Les rappels des textes réglementaires sont bienvenus. Les distances aux cours d'eau sont intéressantes. Les remblais sont pris en compte. Encore des références aux espèces végétales, différentes des autres documents du PLUi. Simplifier la citation et renvoyer à l'annexe. Pour les remarques sur la liste des végétaux se référer à la partie consacrée ci-dessous.	MACS	A prendre en compte
CPIE Seignanx				Commentaires : remarques sur la liste des végétaux Si on se réfère à la liste locale du conservatoire botanique national (CBN) éditée en mai 2019 (comme mentionné dans le règlement écrit en page 13), la liste annexée n'est pas locale. * Plutôt que de lister dans les textes (source de coquilles), il peut être intéressant de faire une référence unique. Exemple : pour la composition végétale se référer à la liste du conservatoire botanique en annexe du PLUi. Revoir la liste végétale en annexe trop légère. Mettre les noms complets (commun et latin) distinguer les espèces sauvages.	MACS	A prendre en compte
EMMA		mail courrier	avis favorable	* Des observations sur les capacités de desserte des zones U et des futures zones AU en assainissement collectif et eau potable, sur l'état des STEP, sur des 1ères indications concernant l'aptitude des sols, sur les études/travaux en cours ou projetés, les emplacements réservés à créer. * Pour l'ensemble des communes étudiées, vous trouverez ci-joint les projets de carte de zonage d'assainissement réalisés par notre syndicat.	15 communes	A prendre en compte
ETAT MAJOR DE ZONE DE DEFENSE SUD OUEST	18/09/2019 26/09/2019	mail courrier	pas d'objections sous réserve de prises compte des modifications et mises à jour demandées	servitudes d'utilité publique : le ministère des Armées est identifié en tant que gestionnaire d'une servitude T7. Cette servitude n'appartient pas au ministère des Armées.	MACS	A prendre en compte : information issue du Porter à Connaissance de l'Etat concernant "la servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement", avec 2 Ministères ayant institué la servitude : Ministère de la Défense et Ministère de l'Equipement, du logement, des transports et de la mer.
ETAT MAJOR DE ZONE DE DEFENSE SUD OUEST	18/09/2019 26/09/2019	mail courrier		les deux servitudes radioélectriques (PT1 et PT2) identifiées sur les communes de Seignosse et Soustons ont été abrogées par décret du 26 mars 2018,	seignosse et soustons	A prendre en compte : information issue du Porter à Connaissance de l'Etat concernant Servitude de "protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques" et de "protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles".
ETAT MAJOR DE ZONE DE DEFENSE SUD OUEST	18/09/2019 26/09/2019	mail courrier		La liste des servitudes d'utilité publique doit être mise à jour en tenant compte de ces informations. (voir liste SUP modifiée MINARM)		A prendre en compte
ETAT MAJOR DE ZONE DE DEFENSE SUD OUEST	18/09/2019 26/09/2019	mail courrier		Le plan des servitudes d'utilité publique matérialise les deux servitudes radioélectriques abrogées, il doit être modifié en conséquence.		A prendre en compte

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
GPSO	17/09/2019	courrier		Le projet de ligne nouvelle Dax-Espagne (2ème phase du GPSO) doit quant à lui faire l'objet d'arrêtés préfectoraux de qualification en tant que projet d'intérêt général (PIG) afin de préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation future du projet. Cette qualification en projet d'intérêt général n'étant pas programmée à ce stade, il convient que le PLUi fasse mention de l'arrêté préfectoral portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles. En vigueur depuis 2010, cet arrêté permet d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse le moment venu la réalisation du projet ferroviaire. Dans les Landes, il s'agit de l'arrêté préfectoral n° 2014-105 du 25 mars 2014, arrêté modificatif de l'arrêté n°2010-1631 du 26 octobre 2010. Ce périmètre de prise en considération doit être repris dans les annexes du PLUi ainsi que demandé à l'article 5 dudit arrêté. Par ailleurs, il convient de modifier les dénominations inappropriées données au projet ferroviaire à quelques reprises dans le projet de PLU et notamment : « LGV Sud-Europe-Atlantique » (PADD p.15), « LGV entre Bordeaux et Hendaye » (PADD p.29) D'une part, l'appellation « LGV Sud-Europe-Atlantique » (SEA) concerne la ligne Tours-Bordeaux mise en service en 2017. D'autre part « Hendaye » n'est pas concerné par le projet de ligne nouvelle qui franchit la frontière franco-espagnole à Biriadou. Enfin globalement, le projet de ligne nouvelle ferroviaire au sud de Dax n'a pas les caractéristiques d'une « LGV ».	MACS	A prendre en compte.
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL			analyse technique assortie de recommandations	Au regard de l'analyse effectuée, le PLUi MACS prend en compte les objectifs de préservation et de valorisation de la ressource en eau inscrits dans le SAGE en cours d'élaboration. Le document est d'ailleurs de grande qualité sur la justification de la prise en compte des enjeux environnementaux. Il est conseillé à la collectivité les recommandations suivantes :		/
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Ajuster le développement prévu sur le quartier thermal et la zone AU n°2 à Saubusse en fonction de la connaissance du risque dont dispose désormais la collectivité. L'objectif doit être de limiter l'exposition des nouvelles populations à venir à l'aléa inondation.	Saubusse	A étudier avec la commune concernée
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Porter une attention particulière sur le prolongement de la zone Urbaine à Sainte-Marie-de-Gosse (à l'est du bourg), qui recouvre une zone humide. Il s'agira de préciser les impacts potentiels du projet sur ce milieu et de définir en premier lieu des mesures d'évitement et de réduction puis au besoin, des mesures de compensation. Le cas échéant, les mesures de compensation à prévoir devront être localisées au plus proche de la zone impactée, afin de maintenir les fonctionnalités apportées par ces zones humides dans un même secteur ou sous bassin versant.	Sainte Marie de Gosse	A étudier avec la commune concernée
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Affiner la prise en compte des zones humides par le classement dans le zonage « zones humides » de toutes les zones humides effectives connues, afin d'assurer la compatibilité avec la disposition D3D2 du SAGE en cours d'élaboration. Ce sur-zonage pourrait être représenté dans les OAP avec une disposition spécifique (protection de la zone humide), et un figuré plus lisible.	MACS	A étudier
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Dans une approche conjointe de protection contre le risque d'inondation et de préservation de la biodiversité, définir le recul d'implantation des constructions à partir du haut de la berge des cours d'eau, et non de l'axe central.	MACS	La cartographie des zones tampons s'est basée sur l'axe central des cours d'eau, seule donnée existante. De plus, cette proposition avait été également formulée par le comité technique TVB, réunissant les acteurs locaux de l'environnement. Suite à différents tests réalisés, il s'avère que ce changement d'approche impacte de manière trop défavorable les tissus urbains existants, situés en bord de cours d'eau.
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Amender le rapport de présentation et les OAP en ajoutant des éléments de connaissance d'une part sur l'assainissement autonome, et d'autre part sur la gestion des eaux usées sur les secteurs de développement. Il est également proposé à la collectivité d'apporter des informations complémentaires sur les travaux envisagés/programmés pour les stations d'épuration arrivant à saturation.	MACS	A prendre en compte.
Institution Adour/SAGE ADOUR AVAL				Inverser la stratégie de gestion des eaux pluviales dans le règlement, en privilégiant d'abord une gestion à la parcelle, et en autorisant en cas d'impossibilité technique le rejet dans le réseau public. Le règlement peut d'ailleurs être accompagné d'une notice sensibilisant les administrés sur les principes de gestion intégrée des eaux pluviales. Il est également recommandé d'attribuer sur les zones Urbaines un coefficient de pleine terre supérieur à 15%, ou du moins gradué, afin de conserver sur le long terme des espaces non imperméabilisés en milieux urbains.	MACS	A prendre en compte. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales seront reformulées pour être davantage explicites. (CF réponse faite à la commune de Capbreton)

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Landes Nature /MARENSIN NATURE	21/10/2019	courrier		<p>Remarques générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le règlement, il est mentionné une distance d'inconstructibilité le long des cours d'eau de 25 m en zones A et N et de 12 m en zone U et STECAL. Cette mention permet de protéger les cours d'eau et la trame bleue. Cependant, que ce soit dans le règlement général ou dans le règlement des OAP, aucune mention n'est faite sur la distance de protection des cours d'eau pour les zones AU sachant que certaines sont situées aux bords des cours d'eau (voir plus bas). Par souci de clarté et de cohérence du document, serait-il possible d'ajouter une distance de protection pour les zones AU de l'ordre de celle proposée pour les autres zones? Dans le règlement général, pour les corridors écologiques extra-urbains, il est mentionné que les constructions sont autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 m entre deux bâtiments mais sans préciser des limites de surfaces ou de pourcentage de destruction du corridor comme en secteur urbain. Dans le règlement des OAP, une liste des essences locales à utiliser est présentée dans le cœur du texte. Dans le règlement général, il est fait référence à une liste locale du Conservatoire Botanique ou quelques fois à une palette de végétaux. Par ailleurs, les espèces végétales citées ne sont pas forcément locales et certaines sont envahissantes comme le mimosa. Il serait plus lisible de faire référence à une même liste située en annexe avec la même référence dans tout le document. Cette liste doit être celle proposée par le Conservatoire Botanique. Il serait également utile d'annexer une liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire. 	MACS	<p>* Tous les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une analyse environnementale précise et adaptée avant proposition des projets d'urbanisation (matérialisation dans le schéma d'aménagement et règles de préservation). Une règle de recul généralisée sur les cours d'eau et fossés au sein des zones AU aurait pu être inopérante. Des préconisations spécifiques à chaque milieu ont donc été proposées pour permettre le développement de la zone tout en évitant les impacts sur l'environnement. L'évaluation des incidences analyse la bonne prise en compte de ces préconisations. Ces éléments seront ré-expliqués dans une démarche ERC qui sera complétée.</p> <p>* les corridors extra urbains sont situés en zones A et N, dans lesquelles les constructions d'annexes ou extensions de bâtiments sont déjà très encadrées en terme de surface.</p> <p>* la palette végétale sera réexaminée et les références faites dans le règlement harmonisées</p>
Landes Nature /MARENSIN NATURE	21/10/2019			<p>Remarques particulières par commune :</p> <p>Une dent creuse est placée sur une trame bleue au lieu-dit « Dufaou ». Pour l'OAP n°, la parcelle en zone AU mord la trame bleue. Pourquoi une coupure dans l'Espace Boisé Classé et la trame bleue? La zone AU ne pourrait-elle pas être arrêtée à une certaine distance du cours d'eau (25 m comme dans le règlement général).</p>	Messanges	
Landes Nature /MARENSIN NATURE	21/10/2019			Nous nous interrogeons sur l'opportunité de mettre un STECAL Habitat au lieu-dit la tuilerie en plein réservoir de biodiversité et avec une partie en zone humide ?	Saint-Jean-de-Marsacq	L'approche sur les STECAL a été approfondie depuis l'arrêt du PLUI afin de réduire leur nombre. CF annexe au mémoire en réponse.
Landes Nature /MARENSIN NATURE	21/10/2019			Lieu-dit Bel air: présence d'une dent creuse sur une zone humide et lieu-dit Pesquité : présence d'une dent creuse hors zone U, en zone N, mordant une trame bleue.	Soustons	Sur Bel Air, la trame bleue du PLUI matérialise des zones humides et des cours d'eau/fossés à préserver. Même si une zone Urbaine existe sur ces sites, les règles environnementales s'imposent (inconstructibilité). Sur Pesquité, le quartier est en zone Naturelle, les dents creuses ne sont pas constructibles. A cela s'ajoute des prescriptions pour préserver les sensibilités environnementales du site et encadrer l'évolution des bâtiments existants.
Landes Nature /MARENSIN NATURE	21/10/2019			<p>Sur la zone du projet golfique, nous nous interrogeons sur le classement en zone AU de l'intégralité de la surface du projet et non, seulement, le secteur du projet immobilier. Le parcours de golf n'est pas une zone constructible nous semble-t-il ? Il serait plus logique qu'il soit classé en STECAL comme pour les autres golfs.</p> <p>Sur cette OAP, les essences listées ne sont pas toutes locales (mimosa, lilas, chêne vert ...) alors qu'une liste est présente dans le règlement général des OAP qui ne contient pas ces essences. Dans le même esprit, pourquoi les haies de clôture monospécifique à thuya et troènes ne sont pas interdites comme pour les airiaux plutôt que déconseillées. Ces points ne sont pas cohérents avec l'esprit global du règlement du PLUI qui met bien en valeur cet enjeu majeur qu'est l'utilisation d'essences locales.</p>	Tosse	<p>Le projet à dominante golfique de Tosse a fait l'objet d'un dossier de création de ZAC, dans lequel des principes d'aménagement très précis ont été définis, îlot par îlot. Ces derniers ont été repris dans une OAP très précise afin de cadrer les futurs aménagements qui seront réalisés. Une OAP ne pouvant s'appliquer qu'en zone U ou AU, tout le périmètre de la ZAC a été repris sous forme d'OAP, et donc de zone AU. Mais il pourrait être étudié avec le syndicat mixte que :</p> <p>* les parcours de golf passent en zone Ng (Naturelle dédiée au golf)</p> <p>* les essences locales soient réexaminées.</p>
L'APPA (Association des Propriétaires de Port d'Albret)	17/10/2019	courrier	Avis défavorable	<p>LA BANDE LITTORALE INCONSTRUCTIBLE :</p> <p>Alors que le code de l'urbanisme n'oblige pas la délimitation de la bande littorale des 100 m en raison de l'érosion prévisible du trait de côte, la matérialiser comme l'a fait le PLUI de MACS sur toute sa façade littorale, impose d'inclure la limite transversale de la mer (LTM), or les dispositions de l'article L 121-16 comprennent les rives des étiers et des rus dans la bande des 100 m. Pour les communes riveraines de la mer comme Vieux Boucau les dispositions relatives à la bande des 100 m sont applicables en aval de la L TM. [...] Contrairement au PLU approuvé en février 2013, le PLUI a classé cet espace en zone urbaine en contradiction avec une jurisprudence abondante et constante, afin d'urbaniser et détourner ainsi l'article L 121-16 interdisant toute construction dans la bande des 100 m. [...] Cet espace est également séparé de la zone urbanisée au nord par la rue des PIBALEURS et l'avenue de Gao, il doit donc être classé dans une zone naturelle et donc dans la bande inconstructible des 100 m (CAA de MARSEILLE du 6 mai 1988, requête n° 96MA02609). De plus, la commune de Vieux Boucau a obtenu le label « SITE INSCRIT » par arrêté du 18 septembre 1969, au titre des Etangs Landais Sud. Et l'espace en litige est un site remarquable à protéger au titre de l'article L 121-23 du CU, puisqu'il comprend des DUNES dites de Caliot, la PLAGES DU COURANT, la PARTIE NATURELLE DE L'ESTUAIRE DU COURANT. Et ouvre une vue imprenable sur les dunes littorales et l'Océan qu'une urbanisation affecterait.</p>	Vieux boucau	A étudier avec la commune
L'APPA (Association des Propriétaires de Port d'Albret)	17/10/2019			<p>LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE :</p> <p>Rappel de la décision du Tribunal Administratif de PAU dans la requête 1301446 du 13 janvier 2015, A.P.P.A. c/ Commune de Vieux Boucau et des zones Uc et Uca du PLU en vigueur. [...] Or, le règlement du PLUI a fortement augmenté les capacités de construction, et permet la construction de l'immeuble projeté, d'une hauteur de 8,53 m à l'égout et 11,51 m au faitage, en R+2 et une emprise au sol supérieure à 1000 m2, qui ne peut être considéré comme une extension limitée de la zone UC pavillonnaire en R+ 1 et d'une hauteur de 8 m maximum au faitage, contiguë à la zone UCa litigieuse, ce qui représente une augmentation de capacité de construction de 50 % minimum, sans compter l'emprise au sol non réglementée dans la zone litigieuse UCa et de 40% dans la zone UC contiguë.</p>	Vieux boucau	Le PLUI a une obligation de définir les espaces proches du rivage sur les communes littorales afin de déterminer des périmètres pour une extension limitée de l'urbanisation. Ce dernier a repris les espaces proches du rivage délimités dans le SCOT de MACS en mars 2014 qui ce dernier a été mis en contentieux 4 fois sans jamais avoir été condamné au final.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
L'APPA (Association des Propriétaires de Port d'Albret)	17/10/2019			<p>LES ZONES AU : Les 8 zones AU de Vieux Boucau étant de petite taille (0,31 ha à 5,6 ha), la légalité de leur prescription en une opération d'aménagement d'ensemble apparaît plus que douteuse, étant situées à la périphérie immédiate d'une zone urbaine et dont l'urbanisation pourrait très facilement être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Dans cette hypothèse, une censure pour erreur manifeste d'appréciation est donc envisageable, (densité en cohérence avec le niveau de desserte en transports en commun, zones AU ayant toutes les caractéristiques de zones U[...]) Enfin, les graphiques de l'OAP représentent la situation actuelle des différentes zones AU et non les projets, et tout laisse croire que l'instructeur du PLUi s'est attaché à geler les terrains, en réserve de projets éventuels sur le long terme, ce que le législateur et le pouvoir réglementaire ont voulu absolument éviter en créant les dispositions de l'article R. 151-20 du décret du 28 décembre 2015.</p>	Vieux boucau	<p>*Le classement des OAP dans des zones AU est une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le dossier d'approbation (Zone U). * Les OAP ne consistent pas un outil de gel des terrains. Un outil spécifique est prévu par le code de l'urbanisme : le périmètre d'attente d'aménagement global. ces OPA ont bien pour but d'accompagner la mutation urbaine de certains quartiers/sites de Vieux Boucau Les OAP valant règlement sont prévues à cet effet pour définir les principes d'aménagement voulu dans le secteur délimité. Les autorisations d'urbanisme qui seront déposés, devront respecter les éléments définis dans l'OAP.</p>
L'APPA (Association des Propriétaires de Port d'Albret)	17/10/2019			<p>SOUSTONS-PLAGE : Les problèmes du PLUi concernant Soustons Plage, sont des problèmes récurrents identiques à ceux de Vieux Boucau depuis l'élaboration des PLU de SOUSTONS et VIEUX BOUCAU. Ils concernent comme à Vieux Boucau: La bande littorale inconstructible des 100 m qu'il serait judicieux comme le préconise la DDTM40 de la situer au droit du barrage du lac marin. C'est également le cas pour les espaces proches du rivage de la mer dont la limite a été établie au pied de l'arrière-dune, alors qu'il aurait été plus judicieux de les délimiter le long du courant de Soustons jusqu'à son intersection avec son bras du courant de Pinsolle. Enfin pour les zones AU, certaines sont sujettes aux mêmes censures pour erreur manifeste d'appréciation dans les deux Communes.</p>		Concernant la bande des 100m et les espaces proches du rivage, le PLUi a repris les éléments délimités dans le SCOT de MACS en mars 2014 qui ce dernier a été mis en contentieux 4 fois sans jamais avoir été condamné au final. De plus, s'agissant des EPR, ces derniers ont été délimités bien plus loin que les pieds de l'arrière dune, ceci englobant le courant de Soustons.
Mairie d'ONDRES	03/10/2019	courrier	favorable	sans observations		
Mairie de St André de Seignanx	30/09/2019	courrier	favorable	sans observations		
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail	Avis défavorable	I - Remarques sur le fond du dossier ou relevant de la légalité		
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1 - La prise en compte de la loi littoral Le RP ne consacre pas de partie spécifique à la déclinaison de la loi littoral.</p>	8 communes littorales	A prendre en compte. Le rapport de présentation sera davantage étayé sur les dispositions de la loi littoral et son application sur les 8 communes littorales.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1.1. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations Pour une meilleure appréhension de votre document, le rapport de présentation du PLUi devrait rappeler de façon explicite les critères qui ont permis la définition de ces espaces</p>	8 communes littorales	A prendre en compte. Le rapport de présentation sera davantage étayé sur les dispositions de la loi littoral et son application sur les 8 communes littorales, en complément de la note CDNPS. Les villages et agglomérations avaient été identifiés dans le cadre du SCoT. Ils sont repris strictement et délimités avec plus de précisions dans le PLUi (échelle parcellaire) et traduit comme zone urbaine. Le projet de PLUi prévoit bien les extensions en continuité des zones urbanisées (cf carte p19 et 20) et en densification dans les espaces déjà urbanisés identifiés dans le SCoT. Les dispositions de la Loi Elan qui permettent un comblement des « dents creuses » au sein des espaces bâtis, hors agglomérations et villages, ne sont pas prises en compte puisque le SCoT n'a pas identifié, au préalable, ces espaces. Ils pourront être intégrés en zone urbaine après évolution du SCoT.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1.1 Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral : la ZAC de Moliets et le lieu-dit de Mâa, la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de Laprade). Ne constitue pas également un village ou une agglomération, la zone économique de Housquit de Labenne. Par conséquent, la zone d'extension de la zone économique de Housquit inscrite dans votre projet PLUi va à l'encontre des dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>	Labenne	<p>* Moliets : pas d'extension prévue du périmètre de la zone existante déjà urbanisée donc respect loi littoral * Messanges : pas d'extension prévue du périmètre de la zone existante déjà urbanisée donc respect loi littoral * Labenne (Housquit) : l'avis de MACS est réservé sur cette interprétation de la loi littoral. L'extension de la zone Ue d'Housquit est bien compatible avec les dispositions de la loi littoral, comme indiqué page 408/526 du rapport de présentation, car elle s'inscrit dans la continuité d'une agglomération existante (CAA Nantes, 25 mars 2011, Cne de la Trinité-sur-Mer, req.n°10NT00154) secteur aggloméré et densifié significatif d'environ 30 ha, constitué principalement d'activités économiques (industrielle, commerciale, tertiaire et service...), desservi par des voies d'accès internes. Cette extension a été abordée en réunion en Préfecture avec Monsieur le Sous-Préfet et ses services dans le cadre de la révision du PLU, avec un accord de principe suite à la réduction de cette zone de 9,72 à 4,01 ha.</p>
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1.1 Par ailleurs, 2 zones de projets photovoltaïques sont créées sans continuité avec l'urbanisation existante à Capbreton (site de dépôt de déchets inertes) et Soustons (sur un site d'anciennes antennes militaires) alors qu'au regard de l'application de la loi littoral, la création d'une centrale photovoltaïque est constitutive d'urbanisation. La mobilisation de sites dégradés pour accueillir des projets photovoltaïques est à soutenir, mais en l'état actuel de la loi, ces deux projets ne sont pas conformes aux dispositions liées à l'extension de l'urbanisation sur les communes littorales.</p>	Soustons, Capbreton	A prendre en compte : classement en zone N indiquée (équipements)
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1.1 D'une manière générale, il conviendra de s'assurer que le projet intercommunal respecte l'extension de l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages existants. Une attention particulière devra être portée sur les STECAL, qui sont des zones constructibles et donc constitutives d'urbanisation, et qui doivent également respecter les dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>	8 communes littorales	A prendre en compte : l'approche sur les STECAL a été approfondie avec les 23 communes, dans l'objectif de réduire leur nombre et de s'assurer de leur potentiel limité de densification/division > ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		<p>1.1.1 l'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée. Or, sur la commune de Messanges, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de cette zone n'est pas en continuité avec le bourg du point de vue de la loi littoral, puisque la zone U au sud de la zone AU n'est pas urbanisée. Il y a donc rupture de l'urbanisation.</p>	Messanges	Continuité de l'urbanisation par l'EST de l'agglomération de Messanges. Au sud, il était prévu qu'une demande d'autorisation d'urbanisme soit déposée sur la parcelle mitoyenne avant l'arrêt du PLUi ; ce qui n'est finalement pas le cas. La zone AU sera donc étendue dans sa partie Sud afin d'englober cette parcelle et s'accoler à l'espace urbanisé existant. L'OAP sera redéfinie en conséquence.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.1 Le rapport de présentation du PLUi signale que ne sont pas prises en compte les dispositions de la Loi ELAN à savoir le comblement des « dents creuses », dans des espaces déjà urbanisés, autres que les agglomérations et villages, En effet, la collectivité rappelle que le SCoT n'a pas identifié ces espaces qui pourront être intégrés en tant que tels dans le PLUi, après évolution du SCoT.	8 communes littorales	Il est bien prévu une modification simplifiée du SCOT avant le 31-12-2021 permettant le comblement des dents creuses. Des application du PLUi et tant que le SCOT n'aura pas été modifié, il ne sera pas possible de délivrer des autorisations d'urbanisme autorisant des constructions nouvelles dans ces secteurs, sauf à que ces dernières utilisent le dispositif transitoire prévu à l'article 42 de la loi Elan.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.2. Extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage Les informations éparses dans les différentes pièces constitutives du PLUi ne permettent pas de s'assurer de la prise en compte des spécificités liées à la loi littoral propres à la situation en espaces proches du rivage (article L121-13 et suivants du code de l'urbanisme). Il conviendra notamment de vérifier la cohérence entre le règlement graphique et les OAP pour la délimitation de ces zones (voir par exemple l'OAP n°8 à Vieux-Boucau qui ne couvre pas l'ensemble de la zone IAU délimitée dans le règlement graphique) et de justifier le respect des dispositions du code de l'urbanisme.	8 communes littorales	A prendre en compte. Pour l'OAP n°8 de Vieux Boucau, il s'agit d'une erreur matérielle dans le plan réglementaire : le périmètre de l'OAP se situe hors du périmètre des espaces proches du rivages.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.2. Les espaces proches du rivage (EPR) sont repris strictement du SCoT; toutefois, il appartient à la collectivité de délimiter aussi les EPR et la bande littorale autour des lacs marins de Port d'Albret et d'Hossegor.	Vieux Boucau, Soorts Hossegor	La bande des 100m s'appliquant sur les espaces non bâtis, elle concerne très peu les abords des lacs de Port d'Albret et Hossegor, majoritairement urbanisés. Les EPR sont bien délimités sur ces 2 communes.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.2 La délimitation actuelle des EPR sur la rive Est du lac d'Hossegor peut susciter certaines interrogations quant à sa légitimité. En effet, au sud, la limite des EPR est située en retrait du rivage, en-deça de la première rangée de parcelles d'habitations. Puis sur une grande partie du lac, en remontant vers le Nord, cette limite est posée sur la plage.	Soorts Hossegor	L'EPR a été défini en suivant la route existante qui passe en front de lac dans sa partie Nord puis en arrière d'une bande déjà construite dans sa partie Sud.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.2 L'extension limitée de l'urbanisation des EPR doit être justifiée et motivée dans le PLUi, « selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Le rapport de présentation devra être complété en ce sens, notamment au regard des capacités résiduelles de densification et de mutation du tissu urbain au sein des EPR.	8 communes littorales	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 La bande littorale La bande littorale est matérialisée sur le zonage du PLUi de MACS : elle a été déterminée à partir du trait de côte 2050 ou 2060 (à ce sujet, voir infra la partie sur les risques littoraux), auquel cent mètres ont systématiquement été ajoutés, au sein des espaces naturels, ce qui montre que le risque « érosion littorale » est pris en compte.	8 communes littorales	/
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 Des zones naturelles à préserver sont en « zone blanche » entre la bande littorale et les espaces à protéger au titre de la loi littoral ou les parties urbanisées, le long du rivage de MACS, ainsi qu'à Moliets-plage, Soorts-Hossegor ou Capbreton;	8 communes littorales	A prendre en compte ; Les zones blanches renvoient aux zones Naturelles, comme précisé dans la légende du plan 3.2.1. A cette protection s'ajoute les dispositions spatialisées dans les plans relatifs au paysage (3.2.7) et à la TVB (3.2.8). Par souci de clarification, le rapport de présentation sera complété par une carte de synthèse sur l'application de la loi littoral. La symbolologie pour représenter la zone N pourra également être modifiée.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 Des espaces urbanisés sont inclus dans la bande littorale alors qu'ils proposent un front bâti, comme à Vieux-Boucau	Vieux Boucau	A prendre en compte ; ces incohérences seront levées dans les plans réglementaires.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 la bande littorale est très déformée en limite de communes, comme entre Soorts Hossegor et Capbreton.	Capbreton, Soorts Hossegor	A prendre en compte ; ces incohérences seront levées dans les plans réglementaires. La bande sera élargie en englobant la dune existante en partie Sud de la commune d' Hossegor
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 La bande littorale ne couvre pas l'ensemble du cordon dunaire et en particulier les Jettes et la forêt de protection. De même que la bande littorale ne figure pas sur les parties naturelles du pourtour du lac marin du port d'Albret, ni autour du lac d'Hossegor.	8 communes littorales	A prendre en compte. Pour Hossegor, la bande des 100m se situe déjà en espaces urbanisés existant. Pour Vieux Boucau, à vérifier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.3 Le volet se rapportant aux évaluations d'incidences explique (page 147) que la bande littorale est inconstructible, et que, par conséquent, aucune zone AU n'est concernée par celle-ci; en revanche, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) y ont été définis, remettant en cause son inconstructibilité. Le zonage de ces secteurs devra être revu afin d'assurer la prise en compte de la loi littoral, comme à Messanges, le STECAL à vocation d'équipement correspondant au secteur concerné par un plan-plage, ou à Capbreton, un STECAL à vocation de parc photovoltaïque.	Messanges, Capbreton	* Le périmètre sera affiné en préservant les espaces naturels existants, *A prendre en compte : l'approche sur les STECAL a été approfondie avec les 23 communes, dans l'objectif de réduire leur nombre. Un zonage N indicé sera privilégié en bande littorale > ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.4. Préservation des coupures d'urbanisation. Globalement les coupures d'urbanisation du PLUi ne reprennent que les grandes masses du SCoT et ne traitent pas les coupures infra-communales comme, par exemple celle qui mériterait d'exister entre Moliets Bourg et Moliets plage. Il est dommage de ne pas avoir affiné le travail débuté dans le SCoT.	Moliets	A étudier avec la commune car le site concerné fait déjà l'objet de multiples protections (trame bleue + EBC + réservoir de biodiversité).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.4. La cour d'appel de Bordeaux, dans un arrêt du 20 décembre 2001, a considéré que le secteur à l'est du lac d'Hossegor, en partie occupé par un terrain de camping non urbanisé et situé en majeure partie dans la bande littorale, constitue la dernière coulée verte reliant le lac à la forêt landaise et présente de ce fait le caractère d'une coupure d'urbanisation. Cette coupure d'urbanisation présente du reste une certaine cohérence avec le site patrimonial remarquable d'Hossegor et aurait ainsi mérité de figurer au zonage.	Soorts Hossegor	A étudier avec la commune
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.5 Préservation des espaces naturels remarquables Une étude spécifique sur les espaces naturels aux titres de la loi littoral et du site inscrit des étangs landais sud aurait dû être effectuée pour différencier les espaces remarquables des espaces non remarquables pouvant connaître une urbanisation, dans l'objectif d'éviter d'impacter les espaces naturels à préserver.	8 communes littorales	Etant donné le délai contraint fixé par le Code de l'urbanisme au 31/12/2019 pour approuver le PLUi, ce 1er document d'urbanisme intercommunal a repris les espaces remarquables du SCoT, qui les avait définis très précisément. Cette étude prenant en compte les espaces naturels d'intérêts et le site inscrit est détaillée en page 307 du rapport de présentation du SCoT. Cette approche plus poussée pourra trouver sa place dans le SCOT et alimenter la 2ème génération de PLUi.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.5 Le rapport de présentation devrait fournir des éléments plus explicites que la seule référence au SCoT concernant l'identification des espaces remarquables (type de milieux concerné) et le zonage réglementaire qui s'y applique. En effet, l'article R121-4 du code de l'urbanisme stipule que « lorsqu'ils identifient des espaces [remarquables], les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique ».	8 communes littorales	A prendre en compte : le règlement du PLUI pourra préciser ces éléments
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.5 Plusieurs projets à Capbreton sont situés en espace naturel remarquable et les autorisations nécessaires à leur aboutissement risquent de ce fait d'être refusées : - le périmètre de la zone économique du Grand Burca a été revu en s'appuyant sur une évaluation environnementale approfondie. Mais son maintien interroge suite aux décisions judiciaires et en l'absence de justification du choix de la localisation. - une zone de projet photovoltaïque est créée sur une aire de camping-cars derrière la dune au niveau de la plage des Océanides; l'emprise est située pour moitié sur une zone naturelle. La dune est un espace à protéger. Il conviendra de réduire l'emprise à la seule partie artificialisée et justifier le projet.	Capbreton	*Grand Burca : Sa justification repose sur le fait qu'après analyse du jugement, les éléments incriminés dans ce dernier, à savoir les éléments caractéristiques de la loi littoral : "les dunes" et "les espèces animales protégées" qui étaient impactés par l'ancien périmètre, ont été exclus dans le PLUI. Le PLUI a donc uniquement classé en zone 2AU, les secteurs non dunaires et les secteurs où les espèces animales n'étaient pas présentes suite à la mise à jour de l'évaluation environnementale (annexée au RP du PLUI arrêté). Ceci explique donc pourquoi le périmètre de la zone 2AU ne fait plus qu'environ 7ha au lieu des 22ha du périmètre d'avant le jugement. *Projet d'ombrières sur la parking des Océanides : le périmètre du projet sur les plans réglementaires, issu de la zone Np du PLU, est trop large par rapport à l'emprise du parking. Cette erreur matérielle sera rectifiée.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.6 Espaces boisés significatifs Le volet sur l'évaluation des incidences explique que les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral « sont à distinguer des EBC « classiques » et apparaissent donc d'une manière différente sur le plan de zonage ». Il conviendrait toutefois que les critères d'identification des espaces boisés significatifs soient spécifiés dans le rapport de présentation. Le projet de PLUI manque globalement de justifications et d'explications sur les choix de la collectivité,	8 communes littorales	A prendre en compte. Suite à 2 passages en CDNPS, ont été consolidés : les chiffres concernant les EBS/EBC, la méthodologie de définition des EBS (au-delà du SCOT) et leur cohérence d'ensemble > ANNEXE. Les 2 notes produites pour les 2 passages en CDNPS seront rajoutés dans le rapport de présentation afin d'y apporter les justifications nécessaires.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.7 La détermination des capacités d'accueil Cette analyse devra être développée en tenant compte de plusieurs paramètres comme les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels proches du rivage et des équipements qui y sont liés. Ce dernier point sera à préciser dans le rapport de présentation en mettant notamment l'accent sur la capacité des réseaux, équipements et services à accueillir la population permanente et touristique, qui peut passer de 61 000 habitants à 300 000 (ou 210 000, selon les sources internes au PLUI) en période estivale. [...] De plus, il est relevé que certains réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents (voir infra la partie sur l'assainissement). Des programmes de travaux sont à l'étude, mais aucun calendrier de travaux n'est fourni.	8 communes littorales	A prendre en compte Les travaux menés par les différents maîtres d'ouvrage compétents permettent d'assurer une capacité d'accueil suffisante. <u>Concernant les réseaux secs :</u> * Electricité : les travaux d'enfouissement du réseau aérien et notamment ceux de la ligne très haute tension (RTE - 63000 V) permettent d'assurer en toutes circonstances l'alimentation du territoire. De plus, les récents travaux de renforcement du "poste source principal" situé à Angresse ainsi que le "poste source secondaire" situé à Soustons permettent d'alimenter la totalité du réseau en capacité suffisante pour la population permanente et celle touristique. * Eclairage public : ce dernier permet d'assurer une capacité suffisante pour le territoire puisque qu'il bénéficie des travaux visés ci-dessus. * Téléphonie-fibre optique : le territoire permet de répondre favorablement au besoin en téléphonie de part les travaux réalisés de renforcement des Nœuds de Raccordement Analogique (NRA) existants ou ceux qui ont été créés pour mieux desservir les communes (Par exemple sur Saubion, et Saint-Geours-de-Maremne). De plus, les lourds travaux d'enfouissement des lignes de desserte existantes, réalisés depuis 2010, permettent de sécuriser le réseau d'assurer une capacité d'accueil suffisante. <u>Concernant les réseaux humides :</u> eau potable et assainissement, les informations apportées par les concessionnaires dans leurs avis seront intégrés au PLUI. Ces éléments concernent le descriptif des travaux d'investissements durant ces dernières années sur les stations d'épuration pour le traitement ainsi que sur l'évolution des réseaux de collecte : renforcement des réseaux séparatifs existants, la transformation des réseaux unitaires en séparatif, l'adaptation des bassins d'orage et de leur déversoirs, par exemple. Les travaux d'élaboration du PLUI ont fait l'objet de croisements réguliers avec les gestionnaires de réseaux pour s'assurer de la capacité d'accueil du territoire. Les syndicats ont tous été interrogés quant aux capacités de desserte des secteurs de développement envisagés. Une synthèse des problématiques des équipements est présente dans le rapport de présentation (page 190 du livret 1.3. et annexes du RP). Des précisions peuvent être apportées dans le RP sur l'analyse menée avec chaque gestionnaire sur chaque secteur de développement ainsi que les travaux et études en cours ou projetés par ces derniers. Dans son avis, le syndicat EMMA a apporté des informations actualisées, qui seront intégrées au RP. Les zonages d'assainissement sont en cours de mise à jour par les communes et leurs syndicats. Par anticipation, le SYDEC et EMMA ont communiqué les projets de zonage, dans l'attente de leur approbation.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.7 Le projet de PLUI ne précise pas de manière spécifique si, conformément aux articles L121-7 et L121-21 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci. Il rappelle toutefois les démarches des plans plages et d'aménagement durable des stations pour trois communes uniquement: Seignosse, Soustons et Vieux-Boucau.	8 communes littorales	A prendre en compte. Conformément à l'article L 121-7 et suivants du code de l'urbanisme, les démarches actuellement en cours permettent ainsi de préserver le libre accès du public au rivage de l'Océan de manière organisée et sécurisée, à savoir : les "plans plages" de : Labenne, Capbreton, Vieux-Boucau, Messanges et Moliets et des démarches "d'Aménagement durable des stations (ADS)" pour les communes de Seignosse, Soustons et Moliets. Ainsi les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage préservent le libre accès du public à celui-ci.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.7 Le diagnostic met en exergue une problématique pour laquelle aucune piste d'amélioration n'est proposée : les mobilités.	8 communes littorales	Les pistes de réflexion et d'amélioration sont évoquées dans le PADD. Cf Orientation n°4 du PADD : [...] La réflexion sur la création et le renforcement des infrastructures doit impérativement être couplée à l'offre de mobilités que MACS souhaite développer dans les années à venir, en définissant quelle réponse alternative à l'automobile peut être développée. Il s'agit en fait d'aboutir à une réponse hybride aux questions d'investissements que se pose le territoire, entre renforcement des infrastructures et intensification d'une offre plurielle de mobilités. A cet effet, un schéma directeur des Mobilités est en cours d'élaboration en partenariat avec le conseil départemental. Les propositions concrètes pourront être mises en œuvre suite aux conclusions de l'actuelle étude et pourront alimenter le contenu du PLUI.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.7 La capacité d'accueil devrait également être traitée au titre des dispositions A36, A37 et A39 du SDAGE (sur la gestion globale de l'eau, le respect des espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques, l'identification des solutions d'assainissement et d'alimentation en eau potable en amont des projets). Or les dispositions de l'orientation A du SDAGE ne sont même pas évoquées dans le chapitre « compatibilité avec le SDAGE » du RP 1.2 Justification des choix.	8 communes littorales	A prendre en compte. les éléments ci-dessous seront rajoutés : *Les éléments sur la gestion globale de l'eau sont évoqués dans le PADD du PLUi. De plus, le règlement du PLUi traite des mesures de protection des champs captants et des stations de pompage de l'eau potable. * Concernant les fonctionnalités des milieux aquatiques, le PLUi a élaboré un lourd travail d'identification et de préservation des zones humides sur le territoire. Au regard, de ces résultats, de nombreuses zones prévues à l'urbanisation ont été déclassées pour ainsi les préserver. De plus, le PLUi réglemente les distances de protection tout autour des cours d'eau afin de les préserver de l'urbanisation future. concernant l'identification des solutions et des limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme, Le PLUi est issu d'une étroite collaboration avec les concessionnaires compétents en eau potable et assainissement. Le syndicat Eau du Marenin Maremne Adour (EMMA) regroupant 17 communes, le SYDEC regroupant 5 communes et le délégataire "Suez" pour la commune de Seignosse ont actualisé leur capacité de développement au regard des prévisions démographiques. A titre d'information, les enquêtes publiques relatives aux schémas directeur d'assainissement auront lieu au cours du 1er trimestre 2020.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.1.7 il est relevé que certains réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents (voir infra la partie sur l'assainissement). Des programmes de travaux sont à l'étude, mais aucun calendrier de travaux n'est fourni.	communes littorales	A prendre en compte : les calendriers seront rajoutés dans le PLUi.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.2 - La gestion économe de l'espace Consolider les chiffres fonciers (bilan de la consommation des espaces NAF, potentiel de densification/division, objectif de modération, détails relatifs aux projets photovoltaïques, d'équipements, d'activités touristiques)	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.2 Les chiffres annoncés pour le projet (360 ha pour l'habitat et 114 ha pour l'économie) ne sont pas vérifiables. Aucun chiffrage détaillé de la consommation d'espaces NAF pour les zones U, AU et 2AU n'est présent dans le rapport. De même, les secteurs de taille et de capacité limitées créés devront être comptabilisés dans le projet. Les zones 2AU pouvant être ouvertes à l'urbanisation par modification du PLUi, ces superficies doivent être comptées dans le projet.	MACS	A prendre en compte. Le rapport de présentation, détaille la consommation d'espaces en zone U et AU (zones 2AU comprises). Les zones 2AU sont systématiquement compatibles en consommation d'espaces. Un chiffrage détaillé sera joint. Concernant les STECAL, l'approche sur les STECAL a été approfondie avec les 23 communes, dans l'objectif de réduire leur nombre et de s'assurer de leur potentiel limité de densification/division > ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.2 Les estimations de consommation foncière liées au projet golfique de Tosse sont comptées à part selon deux hypothèses. Toutefois, selon les données pouvant être identifiées dans le rapport, la modération de 16 % affichée dans le RP et le PADD semble calée sur des valeurs partielles. En l'absence d'autres éléments de justification, la totalité de la surface du golf (223 ha) serait à prendre en compte dans le calcul de la modération de la consommation des espaces, ce qui conduirait à une absence de modération de la consommation des espaces NAF.	MACS	Le rapport de présentation détaille 2 scénarios d'aménagement de la ZAC du SPARBEN, avec les consommations foncières induites, ainsi que le nombre de logements et d'habitants escomptés. Il s'agit bien de 137 ha d'espaces NAF consommés) à l'échéance 2030.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3 La prise en compte des risques 1.3.1 Le risque inondation Le document graphique n°3.2.9 fait apparaître des différences notables de périmètre entre l'atlas des zones inondables (AZI) représenté dans le PLUi et la version officielle, adressée par la DDTM.	MACS	A vérifier et à corriger si nécessaire
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.1 S'assurer que le STECAL à vocation touristique au lieu-dit Bourassé prend bien en compte la zone rouge du PPRi à son extrémité sud-est.	Sainte Marie de Gosse	Cet élément sera vérifié et corrigé si nécessaire.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.1 Le document graphique sur les risques devra impérativement reprendre le périmètre de l'AZI et le règlement écrit des zones concernées devra rappeler qu'aucune nouvelle construction, non liée à de l'existant, ne sera admise en zone inondable hors zone réglementée par un PPRi.		Le document graphique sera modifié pour prendre en compte l'Atlas. Le règlement écrit du PLUi, page 16, précise déjà : "Toute nouvelle construction est interdite en dessous de la cote de référence. L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé, sous réserve qu'il soit réalisé au-dessus de la cote de référence. Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits. L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire. La reconstruction à l'identique, dans sa volumétrie, d'un bâtiment détruit après un sinistre est autorisée, sous réserve qu'il soit reconstruit au-dessus de la cote de référence. Les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques...) ainsi que le stockage de produits potentiellement polluants seront réalisées au-dessus de la cote de la crue de référence."
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.1 La délimitation correcte de l'AZI permet de constater que certaines zones constructibles interceptent la zone inondable : zone AU à Saubusse, zone U à Josse et Saubusse, STECAL habitat et économie à Saint Jean de Marsacq et STECAL Tourisme à Josse	Josse, Saubusse, Saint Jean de Marsacq	A prendre en compte/vérifier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.1 Les documents graphiques (carte 3.2.9) n'ont pas repris tous les zonages de risques connus. Ainsi, ceux-ci devront être complétés par le risque de remontée de nappe à Soorts-Hossegor sur les cartes imprimées.	Soorts Hossegor	A prendre en compte : il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.2 Les risques littoraux La source des projections du trait de côte qui figure sur les documents graphiques est à modifier pour prendre en compte les ressources les plus récentes disponibles, à savoir pour Capbreton et Soorts-Hossegor, les études du PPRL projettent un trait de côte à 100 ans.	Capbreton, Soorts Hossegor	A prendre en compte et à étudier avec les communes concernées.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.2 Globalement, la projection du trait de côte n'est utilisée qu'en lien avec la bande littorale et ne concourt pas à une traduction réglementaire du risque d'érosion, ce qui est insuffisant. Le PLUi devrait identifier les bâtis concernés par le recul du trait de côte et définir les mesures éventuelles de réduction ou de non augmentation de la vulnérabilité proposées.	8 communes littorales	A prendre en compte. Page 106 du règlement écrit, il est prévu des possibilités limitées d'évolution des constructions existantes dans les secteurs littoraux soumis à des risques d'érosion marine. Ce point pourrait être complété et faire l'objet d'un zonage spécifique N indiquée.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.2 Les documents graphiques (carte 3.2.9) [...]devront être complétés par le risque de submersion marine. Ce risque n'est pas représenté alors que les données disponibles ont été transmises aux communes sous forme de dossiers d'information en 2011. Ces données seront remplacées lorsque l'étude de caractérisation des aléas du PPRL de ce secteur aura aboutie; pour autant, le risque n'est détaillé que dans le rapport de présentation sans traduction réglementaire sur ces communes.	Azur, Messanges, Soustons et Vieux-Boucau.	A prendre en compte. Le risque de submersion marine, bien que n'étant pas réglementaire, sera repris à titre informatif sur Azur, Messanges, Soustons et Vieux Boucau. Ces données seront remplacées lors de l'approbation du PPRL alors annexé au PLUi.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.2 Des zones à urbaniser (AU) sont concernées par le risque submersion marine : l'OAP n°7 à VieuxBoucau, et la partie ouest des parcelles ACOI 88 et AC0261 dans l'OAP n°5 de Messanges.	Vieux Boucau, Messanges	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.2 Le résumé non technique annonce des réglementations spécifiques pour protéger les personnes et les biens vis-à-vis des risques liés à l'eau, dont les risques littoraux. Il semblerait que seules figurent des hauteurs de plancher temporaires établies dans le cadre du PPRL Bourret-Boudigau et une phrase d'attente des PPRL. Enfin, le résumé non technique indique qu'aucune zone AU n'a été localisée à proximité des aléas littoraux. Cela est en contradiction avec l'OAP n°1 sur Capbreton qui prévoit une prise en compte du risque de submersion marine.	8 communes littorales	A prendre en compte. Le résumé non technique sera corrigé car il existe bien une prise en compte du risque de submersion marine dans l'OAP 1 de Capbreton. Ce risque est cependant très limité compte tenu que les digues de protection existent et du fait de leur classement réglementaire, sont entretenues et suivies par le "dossier technique de l'ouvrage" au regard des "étude de danger" conforme à la réglementation en vigueur relative au système d'endiguement définis dans la compétence GEMAPI.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3.3 Le risque incendie de forêt Certains secteurs de taille et de capacité limitées peuvent constituer des ajouts d'enjeux en zone à risque. La collectivité veillera à prendre les mesures de réduction de la vulnérabilité adéquates.	MACS	Les dispositions générales du document (page 17 du règlement écrit) s'appliquent aux STECAL en zone A ou N. Ainsi, toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé pour limiter l'exposition au risque de feux de forêt (recommandation du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne). Les obligations réglementaires d'entretien de parcelles avoisinantes à la forêt, issues du code forestier, devront être assumés par les propriétaires concernés.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.4 La prise en compte de la politique de l'assainissement Or, le règlement des zones urbaines et de certaines zones à urbaniser est beaucoup trop permissif puisqu'il autorise le recours à l'assainissement autonome lorsque le raccordement au collectif n'est pas fait.	MACS	Quand une impossibilité technique est avérée concernant le raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel est toléré. Page 79 du règlement écrit sur les zones U et AU (OAP)= "L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur."
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.4 Le développement urbanistique devra se faire prioritairement dans des zones couvertes par le zonage d'assainissement collectif. Le PLUi s'attachera donc à démontrer que le recours à l'assainissement autonome sera exceptionnel.	MACS	C'est bien la démarche adoptée par MACS, en lien avec les gestionnaires de réseaux. L'approche sur les STECAL a été approfondie avec les 23 communes, dans l'objectif de réduire leur nombre, d'estimer leur potentiel limité de densification/division et de vérifier les capacités de traitement des eaux usées (assainissement collectif ou aptitude des sols dans le cas d'assainissement individuel) > ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.4 En outre, les zonages d'assainissement sont, pour la plupart anciens ou absents, et ne permettent pas de déterminer si les projets de développement sont en assainissement collectif ou non.	MACS	La mise en jour des zonages est en cours, pilotée par le SYDEC, EMMA et la commune de Seignosse. Dans cette attente, des projets de zonages d'assainissement ont été joints au dossier d'arrêt (Capbreton, Benesse, Angresse, Seignosse) ou dans le cadre de la consultation PPA pour EMMA (cf avis).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.4 C'est pourquoi, il est nécessaire d'indiquer dans les annexes du PLUi : - le schéma des réseaux d'assainissement, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour les stations d'épuration des eaux usées; - la carte d'aptitude des sols pour les zones situées en assainissement non collectif; - l'échéancier des travaux sur les réseaux d'assainissement s'ils existent et s'ils sont connus. Il est regrettable que le PLUi arrêté ne comprenne pas ces éléments indispensables.	MACS	A prendre en compte. En compléments des éléments présentés dans le RP et des réponses évoqués ci-dessus, les éléments actualisés transmis par les concessionnaires compétents seront repris dans le PLUi et répondent aux interrogations soulevées.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.5 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Il convient de rappeler que tout STECAL doit être délimité au plus près du bâti existant afin de ne pas en augmenter l'enveloppe. * Un point de blocage majeur au regard de la protection des sites classés et inscrits est la multitude de STECAL créés dans le périmètre des sites, certains recouvrant des zones aujourd'hui non aménagées et naturelles. En effet, cette généralisation de STECAL situés en parties naturelles de sites inscrit et classés, va à l'encontre de l'esprit de préservation de ces sites en généralisant les possibilités d'urbanisation à l'intérieur de la forêt landaise protégée notamment pour son rôle d'écran des sites classés que sont la chaîne des étangs landais. * La définition de ces périmètres doit donc être entièrement revue à la baisse ; en effet, la présence de 4 à 8 STECAL habitat sur certaines communes ne peut se justifier au regard du caractère « exceptionnel » défini à l'article L 151-13 du CU. * De plus, le rapport de présentation n'apporte aucune information quant à leur potentiel constructible. Réduire le nombre de STECAL habitat. Ainsi, plusieurs secteurs délimitent des zones d'habitat regroupant plus d'une vingtaine d'habitations, alors que la jurisprudence récente montre qu'ils doivent être considérés comme des espaces urbanisés, car ils ne présentent pas les caractéristiques de zones naturelles ou agricoles et ne peuvent par conséquent pas être classés en N ou A. A contrario, des secteurs semblent ne permettre aucune constructibilité, ce qui rend inutile leur classement en STECAL. * De même, de nombreux campings sont classés en STECAL alors qu'ils sont composés d'installations en dur (mobil-homes, gîtes, HLL) : ils doivent être classés en zones urbaines. Une liste détaillée des campings existants sur le territoire (type, capacité, surface ...) dans le rapport de présentation aurait permis de séparer les campings « urbanisés » des campings plus naturels. De plus, les STECAL à vocation touristique créés sur les campings et les zones touristiques ou de loisirs (parcs loisirs, écolodges ...) compris dans le site inscrit des étangs landais sud doivent être remplacés par un zonage spécifique pourvu d'une réglementation limitant strictement l'urbanisation, le durcissement et l'extension.	MACS	A prendre en compte. Approfondissement de la réflexion sur les STECAL avec les 23 communes > CF ANNEXE. Pour précisions concernant les STECAL à proximité ou au sein des sites inscrits/classés : *Le PLUi ne prévoit aucune extension des périmètres des campings. Un nouveau classement sera proposé pour ne pas utiliser celui des STECAL. * Le STECAL camping de Messanges est situé en continuité de l'urbanisation et non dans le périmètre des espaces proches du rivage. Ce dernier pourrait être autorisé sous condition que les autorisations d'urbanisme liées aux camping soient délivrées. * Le STECAL à vocation touristique et de loisirs de Soustons ne prévoit aucune urbanisation de ce secteur mais seulement des aménagements réfléchis dans le cadre de la démarche "Aménagement durable des stations" portée par la commune. C'est pour cette raison que le classement en EBC a été supprimé. Pour précisions concernant les STECAL littoraux : * Le STECAL à Messanges : il n'est pas prévu d'urbanisation dans ce secteur (plan plage) mais seulement l'évolution limitée des bâtiments existants, notamment du bâtiment du poste de secours. * Le STECAL à vocation touristique et de loisirs à Soorts-Hossegor concerne un projet d'accrobranche qui n'est pas un projet d'urbanisation mais seulement d'aménagement de parcours dans les arbres.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		II - Remarques transversales et observations de forme		
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. La cohérence interne du document Le rapport de présentation, dans sa partie Justification des choix, annonce 110 secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) alors que seuls 101 secteurs, ou 105 selon les sources, semblent présentés, qui ne portent pas la même numérotation que dans le livret des OAP.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. Le rapport de présentation indique que le zoo de Labenne conserve le zonage approuvé au PLU communal en décembre 2018, ce qui n'est pas le cas dans le règlement graphique. Plus généralement, il semblerait que le PLU de Labenne, approuvé en décembre 2018, ne soit pas le document de référence.	Labenne	A prendre en compte : le règlement relatif au zoo de Labenne tel que défini au PLU est repris dans le règlement écrit du PLUi (p.108) mais sans spatialisation précise dans les plans réglementaires (STECAL délimité). L'approfondissement de la réflexion sur les STECAL permettra d'affiner l'approche réglementaire sur ce site, en optant pour un zonage N indicé qui reprendra les différents sous-zonages définis au PLU. > cf ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. Le règlement graphique délimite des « STECAL à vocation touristique » et des « STECAL à vocation touristique et de loisirs » alors que le règlement écrit ne mentionne que des « STECAL Tourisme et activités de loisirs ». Il conviendra de corriger ces approximations.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. Les golfs n'ont pas fait l'objet d'une même traduction réglementaire: celui de Moliets-et-Maâ est en N, ceux de Soustons, Seignosse et Soorts-Hossegor font l'objet d'un STECAL.	Moliets, Soustons, Seignosse, Soorts Hossegor	A prendre en compte. L'approfondissement de la réflexion sur les STECAL a permis d'harmoniser l'approche sur les golfs : zone Ng pour les parcours de golf. > cf ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. Le PADD annonce qu'« une meilleure densité est également recherchée en s'orientant vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (au lieu de 15 logements/ha les années précédentes). », mais cela reste difficilement vérifiable dans le reste du PLUi.	MACS	A prendre en compte. Le RP précise le nombre de logements estimés sur les secteurs d'OAP. Ce chiffre sera affiné en intégrant les potentiels de densification/division au sein des zones U.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.1. Le projet golfique sur la commune de Tosse représente à lui seul la création, à terme, de 500 logements. Ces chiffres viennent s'ajouter aux 437 logements que les OAP permettent, ce qui semble déséquilibrer les orientations du PADD.	Tosse	Le chiffre annoncé dans les OAP (page 275 du livre 3) intègre bien les logements prévus dans le cadre de la réalisation du Golf, soit 222 logements (dont une cinquantaine de résidences secondaires), selon le scénario le plus réaliste concernant la réalisation de la ZAC à l'horizon 2030. Conformément à la notice CDPENAF, cela ne déséquilibre pas les objectifs du PADD (page 10), fixés à environ 900 logements/an. En effet, environ 9100 logements sont estimés sur la durée d'élaboration du PLUi (golf inclus).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2 Le rapport de présentation 2.2.1 Les risques * <u>Les risques littoraux</u> : Il conviendra d'actualiser le diagnostic/état initial de l'environnement (page 161) et le résumé non technique: l'atlas de l'aléa érosion de la côte sableuse aquitaine a été produit en 2018 par l'observatoire de la côte aquitaine. De plus, dans le cadre de la méthodologie définie dans la stratégie régionale de gestion de la bande côtière arrêtée en 2012, des stratégies locales ont été établies par les collectivités : ainsi, les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor et Labenne disposent d'une stratégie locale de gestion du trait de côte, finalisée fin 2017 et présentée au comité régional de suivi le 19 janvier 2018. Par ailleurs, la commune de Vieux-Boucau a réalisé une étude de gestion de la bande côtière en lien avec son plan plage qui traite des questions d'érosion. Ces études et les plans d'actions qui les accompagnent et comprennent un axe sur la prise en compte des risques littoraux dans les documents d'urbanisme, sont à indiquer dans le PLUi. L'état d'avancement des PPRL serait également à faire figurer dans l'état des lieux initial, avec rappel de leur caractère multi-aléas. Les zonages figurent dans les documents graphiques.	MACS	A prendre en compte. Les plans réglementaires reprennent graphiquement ces différents types de risques (érosion du trait de côte 2050 et 2060, PPRL). Le rapport de présentation sera complété et actualisé en conséquence. Les différentes études et plans d'actions seront indiquées dans le PLUi. Cette information sur le PPRL sera indiquée dans le PLUi
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.1 * Le risque transport de matières dangereuses _4 communes sont concernées par le risque lié aux canalisations de transport de gaz. Ce risque est mentionné dans le rapport de présentation, mais il n'est pas matérialisé sur les documents graphiques.	Magescq, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saubusse	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.2 La modération de la consommation foncière. A partir de la page 89 du RP 1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement, la méthodologie est clairement expliquée, et semble correcte, mais l'analyse détaillée du bilan de la consommation et du potentiel par commune soulève plusieurs remarques : l'état « zéro » ne semble pas correspondre à l'enveloppe urbaine de 2006, des parcelles signalées en « dent creuse » sont plutôt en extension, la consommation foncière entre 2006 et 2018 est représentée d'une seule couleur (ce qui ne permet pas de différencier la consommation en densification et en extension), des secteurs sont identifiés à la fois au titre de la consommation d'espace et comme « potentiel dent creuse ». Globalement, la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers n'est pas présentée de manière claire et synthétique, notamment au regard du projet golfique de Tosse.	MACS	A prendre en compte. La notice de présentation rédigée pour le passage en CDPENAF a permis de préciser certains points. Ils seront approfondis et consolidés dans le dossier d'approbation. Ce point sera présenté de façon plus claire.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.3 Les zones d'activités économiques (ZAE). Le rapport de présentation annonce 950 ha de ZAE. Toutefois, seules les quatre zones d'activités communautaires sont présentées : d'une surface totale de 22 hectares, seuls 6 755 m2 sont encore disponibles. Par contre, aucune analyse sur les capacités résiduelles des 23 zones d'activités économiques communales n'a été trouvée dans le rapport de présentation. Il conviendra de compléter le rapport de présentation. De plus, le nombre de 27 zones d'activités du PLUi ne correspond pas aux chiffres du SCoT qui annoncent 31 ZAE.	MACS	A prendre en compte et à vérifier. Avec le schéma directeur des ZAE, les créations de ZAE ont fait l'objet d'une nouvelle réflexion, qui a fait évoluer les prévisions du SCOT. Les capacités résiduelles des ZAE seront rajoutées, en fonction des données disponibles. Tout du moins, un état de la commercialisation des lots au sein des ZAE communautaires et stratégiques pourra être exposé.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.4 La démographie et le logement. L'objectif de MACS, en accord avec le SCoT et le PLH, est la production de 900 logements par an, dont environ 170 logements locatifs sociaux, ce qui est en cohérence avec la production intervenue au cours des dix dernières années.	MACS	/
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.5 Les changements de destination. Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le PLUi propose 75 changements de destination localisés sur le règlement graphique, ou 72 dans la liste annexée au règlement écrit. En plus des incohérences entre les chiffres, toutes les constructions pouvant changer de destination ne sont pas présentées dans les annexes au règlement écrit, la vérification étant rendue difficile par le fait que les bâtiments pouvant changer de destination et les éléments à protéger au titre du L 151-19 sont mélangés.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.5 Aucune explication n'est fournie quant aux modalités de détermination de ces constructions. La collectivité devra présenter une analyse précise de chaque construction amenée à évoluer, notamment au regard de l'assainissement, des réseaux (eaux usées et potables, électricité), de la voirie, de l'impact sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ...)	MACS	A prendre en compte, en fonction de la connaissance dont MACS dispose (en lien avec les gestionnaires de réseaux et de voirie). Le règlement de la zone A et N (page 103 et 126) prévoit déjà que "En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur."
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.5 Les possibilités de nouvelles habitations sur certaines communes interrogent, notamment en termes de rejets, du fait de la proximité des lacs, marais ou zones humides.	Azur, Josse, Orx, SaintJean-de-Marsacq, Saubion	A prendre en compte et à vérifier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.5 Il conviendra d'ajouter en légende du règlement graphique que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.	MACS	A prendre en compte. Ces dispositions sont évoquées page 10 du règlement écrit et pourront être rappelés dans les plans réglementaires si cela ne nuit pas à leur lisibilité.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.5 Enfin et pour les communes soumises à la loi littoral, le PLUi devra justifier que les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines et que les changements de destination de ces constructions ou installations répondent bien aux dispositions de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6-L'assainissement et les eaux pluviales En matière d'assainissement des eaux pluviales, il conviendra de porter une attention particulière aux zones busées des dunes et de l'ancien lit de l'Adour. Les informations du tableau de la page 210 de l'état initial de l'environnement seront mises à jour.	MACS	A prendre en compte en fonction des données à disposition
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Le règlement prévoit la possibilité de recourir à l'assainissement non collectif ou à l'assainissement collectif. Ces prescriptions doivent apparaître distinctement dans le zonage du PLUi. Ainsi, pour bien définir les zones en assainissement autonome, il est nécessaire de mettre un indice « a » sur les zones concernées et de fournir les données sur les potentiels des zones constructibles et les capacités d'accueil.	MACS	A prendre en compte. Les schémas directeurs d'assainissement réalisés par les concessionnaires seront validés au 1er trimestre 2020 suite à l'enquête publique. Toutefois, cette précision sera apportée dans le cadre de l'approfondissement de la réflexion sur les STECAL. Ceux qui basculeront en zone U de par leur densité significative mais qui disposent d'assainissement individuel seront indicés Ua. CF ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Concernant les zones U ou les STECAL : elles sont à limiter et à redécouper au plus près du bâti existant. Il est rappelé que les secteurs à urbaniser en priorité sont ceux qui sont desservis par le réseau d'assainissement collectif ou ceux qui sont facilement raccordables. Les zones en ANC doivent être limitées : * si le sol présente une aptitude défavorable à l'assainissement individuel, toute extension de l'enveloppe urbaine ne pourra être envisagée qu'avec la mise en place d'un système d'assainissement collectif; * si le sol présente une aptitude favorable à l'assainissement individuel, l'urbanisation se limitera à quelques secteurs uniquement.	MACS	Les choix d'urbanisation du PLUi et leur phasage (zone 1AU et 2AU) relèvent de cette approche en terme de capacité de desserte des réseaux d'AEP et d'assainissement. Les analyses précises réalisées en lien avec les gestionnaires de réseaux sur chaque secteur de développement sera jointe au RP. Pour les STECAL, la connaissance de l'aptitude des sols ne pourra intervenir qu'une fois les zonages d'assainissement mis à jour et les études de sols réalisées. Par anticipation, les syndicats du SYDEC et d'EMMA nous ont communiqué ces informations afin de les intégrer au dossier d'approbation. (cf avis EMMA). Concernant l'aptitude des sols à l'infiltration, il est rappelé que dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme et la consultation des gestionnaires de réseaux, une étude de sols peut être demandée et peut justifier un avis défavorable en l'absence de solutions techniques.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Concernant les zones N ou A comprenant des projets de camping, hébergements touristiques, habitat, loisirs ... , le règlement prévoit la possibilité de recourir à l'assainissement autonome, car ces zones ne sont pas entièrement desservies par l'assainissement collectif. Ces activités sont susceptibles de générer des pollutions importantes. C'est pourquoi, le développement et la pérennisation de ces zones doivent être conditionnés par la mise en place de l'assainissement collectif ou être limités à l'existant. Les risques sanitaires avec des enjeux liés à la baignade principalement sont très importants. Il en résulte une très grande attention à la définition de ces projets : nature et importance.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 En l'absence de schéma d'assainissement, il est difficile de se prononcer sur l'urbanisation projetée, d'autant plus que 9 changements de destination - dont trois très proches du lac - sont possibles.	Azur	suite à l'avis formulé par le syndicat EMMA : * Les zones urbaines U et 1 AU sont toutes desservies par le réseau public d'assainissement. * Les STECAL sont également desservis sauf les zones consacrées au photovoltaïque et le STECAL à vocation touristique « Teoule » qui sont prévus en zone d'assainissement non collectif. * Les eaux usées sont dirigées vers la Station d'épuration de Soustons suffisamment dimensionnée. * L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser est suffisamment desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. * Compte tenu des études de sol réalisées dans les quartiers urbanisés et sur les parcelles nouvellement bâties ou faisant l'objet d'un projet de construction ou de réhabilitation du dispositif d'assainissement non collectif, l'aptitude des sols de la commune est majoritairement favorable à l'infiltration des eaux traitées. Concernant l'aptitude des sols à l'infiltration, il est rappelé que dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme et la consultation des gestionnaires de réseaux, une étude de sols peut être demandée et peut justifier un avis défavorable en l'absence de solutions techniques.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 La STEP actuelle, en capacité résiduelle nulle, devra être relocalisée plutôt qu'augmentée en raison du recul du trait de côte. Les OAP à vocation économique permettant l'assainissement autonome, il conviendra que le rapport de présentation analyse les possibilités en zones non desservies.	Capbreton	Une étude de relocalisation est en cours d'élaboration par le SYDEC. L'assainissement collectif est à privilégier dans les OAP et l'assainissement individuel reste une solution alternative quand le raccordement au réseau est impossible (cf réponse au point 1.4).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Toutes les OAP en proximité immédiate ou au sein du bourg devront être raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif. De plus, le zonage urbain propose un potentiel de développement important ; dès lors, les futures constructions devront être raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif.	Labenne	C'est le cas. CF annexes sanitaires du PLUI
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 toutes les OAP en proximité immédiate ou au sein du bourg devront être raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif. De plus, le zonage urbain propose beaucoup de potentiel de développement qu'il conviendra de raccorder obligatoirement à l'assainissement collectif ou de réduire au plus près du bâti existant. Quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation d'habitat sont dénombrés sur l'ensemble de la commune, qui représentent un potentiel de 21 logements supplémentaires, nombre important en termes de rejets au fossé. Parmi ces secteurs, les quartiers Béderède, Collonque et Labat présentent une aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome. En revanche, le secteur Houdin offre la possibilité de sept logements supplémentaires alors que l'étude d'aptitude des sols indique la présence de la nappe à faible profondeur. De ce fait, la filière préconisée est de type « tertres d'infiltration ». Ces dispositifs, certes réglementaires, sont coûteux, difficiles à mettre en oeuvre, à exploiter et peu fiables (présence de pompes). Il est donc recommandé de ne pas permettre de nouvelles constructions dans le secteur Houdin et de limiter le développement des STECAL à vocation d'habitat en général. De même, concernant le STECAL à vocation d'activités et hébergements touristiques au lieu-dit Le Sert, la présence de la nappe à faible profondeur conduit également à la mise en place de tertres d'infiltration. Ce dispositif n'est pas recommandé pour des activités touristiques; comme cela avait déjà été soulevé lors de l'élaboration du PLU de Magescq, il est donc fortement recommandé de ne pas développer ce secteur.	Magescq	Dans le cadre du PLU récemment approuvé, la mise à jour du zonage d'assainissement ainsi qu'une étude sur l'aptitude des sols ont été réalisées : les capacités d'infiltrations des sols ou de raccordement au réseau collectif d'assainissement ont été vérifiées. Pour le quartier d'Houdin et du Sert, la réflexion en cours sur les STECAL permettra de réétudier cet enjeu avec la commune. > CF ANNEXE
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 En l'absence de zonage d'assainissement récent, il est difficile de se prononcer sur le projet. Les STECAL à vocation touristique seront obligatoirement à raccorder à l'assainissement collectif.	Messanges	*Les zones urbaines U sont toutes desservies par le réseau public d'assainissement. * Les STECAL sont desservis par le réseau d'assainissement collectif sauf la zone I AU «Camping La Prade», la zone consacrée aux carrières et celle réservée aux équipements (au nord-est) qui sont prévues en zone d'assainissement non collectif. * Les zones I AU pour la commune de Messanges sont desservies par le réseau public d'assainissement, sauf la zone « Chemin des Jardins» pour laquelle une extension du réseau est envisagée et à l'étude. * Les eaux usées sont dirigées vers la Station d'épuration de Soustons suffisamment dimensionnée. * L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser est suffisamment desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. * Compte tenu des études de sol réalisées dans les quartiers urbanisés et sur les parcelles nouvellement bâties ou faisant l'objet d'un projet de construction ou de réhabilitation du dispositif d'assainissement non collectif, l'aptitude des sols de la commune est majoritairement favorable à l'infiltration des eaux traitées. La réflexion en cours pour réduire le nombre de STECAL prend en compte ce critère : les nouvelles zones U destinées au tourisme sont toutes raccordées à l'assainissement collectif, tandis que les autres STECAL à assainissement individuel passent en zone A ou N indiquée (camping à la ferme/nature) CF annexes
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 En l'absence de zonage d'assainissement récent, il est difficile de se prononcer sur le projet. Toutes les OAP en proximité immédiate du bourg devront être raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif.	Moliets	Les zones 1AU et les STECAL de Moliets sont toutes raccordées à l'assainissement collectif.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Le développement urbanistique de cette commune est conditionné à l'extension de la station d'épuration déclarée non conforme (planning des travaux à joindre au PLUi et zonage d'assainissement à mettre à jour). De ce fait, les possibilités en zone urbaine posant déjà problème, les OAP seront ouvertes à l'urbanisation uniquement lorsque les travaux auront été effectués. De plus, on constate un nombre important de bâtiments (19) pouvant changer de destination dans les zones A et N alors que nous n'avons pas connaissance des aptitudes de sols. Ce nombre devra être limité.	Orx	*La station d'épuration existante n'est pas en capacité de traiter les eaux usées des zones urbaines et à urbaniser de la commune d'Orx, *Le syndicat EMMA prévoit la réalisation d'une nouvelle station d'épuration de 900 EH afin de pouvoir traiter les eaux usées de la commune, des études sont en cours de réalisation notamment pour déterminer le lieu de rejet des eaux traitées. Les travaux de construction devraient débuter courant 2020 pour une mise en service en 2021. L'emplacement de la station d'épuration pourrait être mentionné sur la carte (STECAL Equipement) : parcelle D 1025.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 toutes les OAP en proximité immédiate ou au sein du bourg devront être raccordées obligatoirement à l'assainissement collectif.	Saint-Geours-de-Maremne	Les zones 1AU de Saint Geours sont toutes raccordées à l'assainissement collectif. CF avis EMMA.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Le programme de constructions est à limiter et conditionné à l'extension de la STEP déclarée non conforme (planning des travaux à joindre au PLUi et zonage d'assainissement à mettre à jour). De ce fait, les OAP seront ouvertes à l'urbanisation uniquement lorsque les travaux auront été effectués. De plus, on constate un nombre important de bâtiments (22) pouvant changer de destination dans les zones A et N alors que nous n'avons pas connaissance des aptitudes de sols. Ce nombre devra être limité.	Saint-Jean-de-Marsacq	L'OAP est rédigée de la sorte dans le PLUi arrêté.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 les OAP devront obligatoirement être raccordées à l'assainissement collectif.	Saint-Vincent-de-Tyrosse	Les zones 1AU de Saint Vincent sont toutes raccordées à l'assainissement collectif. CF avis EMMA
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 le STECAL proche de la station d'épuration, et l'OAP sont à raccorder à l'assainissement collectif ou à réduire, celui qui est plus éloigné sera réduit.	Sainte-Marie-de-Gosse	A étudier avec la commune. CF avis EMMA
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 comme indiqué dans le règlement des OAP, la constructibilité de ces zones est soumise à raccordement obligatoirement à l'assainissement collectif. Un zonage d'assainissement récent permettra de s'assurer que toutes les zones urbanisées - quartier Thermes inclus - ou à urbaniser seront raccordées.	Saubusse	Mise à jour du zonage d'assainissement en cours (CF avis EMMA). Afin d'anticiper la surcharge de la station, le syndicat a lancé un diagnostic et un schéma directeur d'assainissement (échéance fin 2019). Ils comprendront l'étude de raccordement des eaux usées de Saubusse et de St Jean de Marsacq vers la station d'épuration commune avec Josse et également l'extension de la station d'épuration de Josse. L'emplacement de la station d'épuration pourrait être mentionné sur la carte (STECAL Equipement) : parcelle B 236.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 le développement est conditionné à l'extension de la STEP qui est actuellement à capacité résiduelle nulle. Toutes les OAP seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.	Seignosse	SD d'assainissement en cours de finalisation et projet de mise à jour du zonage d'assainissement dans les annexes sanitaires du PLUI.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 L'OAP devra être raccordée obligatoirement à l'assainissement collectif. Sur un territoire soumis aux remontées de nappes, il s'agira d'envisager une politique d'assainissement collectif généralisé.	Soorts-Hossegor	A étudier avec la commune.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Les OAP seront obligatoirement raccordées à l'assainissement collectif, notamment du fait des enjeux de baignade avec le lac de Soustons. Le zonage d'assainissement permettra de s'assurer que la majorité des constructions sera raccordée.	Soustons	Les zones 1AU sont desservies par le réseau public d'assainissement. Mise à jour du zonage d'assainissement en cours (CF avis EMMA).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.6 Le raccordement à l'assainissement collectif sera obligatoire pour toutes les OAP.	Tosse	Les zones 1AU de Tosse sont toutes raccordées à l'assainissement collectif. La révision récente du SD de Tosse sera jointe aux annexes sanitaires.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 La préservation de la forêt et des milieux naturels Plusieurs secteurs constructibles intersectent des parcelles aidées au titre du plan chablis. Le fait qu'une parcelle ait bénéficié d'aides publiques constitue un motif de refus de défrichement en application de l'article L 341-5 du code forestier. L'autorisation de défrichement ne pourra donc pas être délivrée sur ces parcelles et nous vous conseillons de retirer la constructibilité sur ces zones. Sont concernés :		A étudier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Le STECAL à vocation touristique au sud-ouest de la commune	Azur	Les parcelles citées concernent des activités touristiques existantes, reprises du PLU, déjà défrichées (absence de bosier)
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Le STECAL à vocation photovoltaïque	Magescq	Le projet est réalisé et basculé en zone U au PLUI
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 La zone urbaine en mixité des fonctions sommaire au sud-est du bourg,	Saint Geours de Maremne	A étudier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 certaines parcelles sur le secteur de projet d'habitat fermé (2AU) à l'est du bourg, le STECAL à vocation de ball-trap sur une partie de la parcelle, la zone urbaine à vocation résidentielle exclusive au sud-est du bourg	Soustons	A étudier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Sur la ZAC du Sparben: les parcelles entières AD0012, AD0037, AD0045 et AD0278 et partiellement sur les parcelles D0011, AD0015 et AD0279.	Tosse	A étudier
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Bien que les motifs de refus du défrichement (espèces protégées ou zones humides par exemple) soient diagnostiqués, plusieurs parcelles demeurent ouvertes à l'urbanisation. C'est le cas de Moliet-et-Maâ par exemple (espèces protégées). A Messanges et Saint-Geours-de-Maremne, il est compliqué de comprendre l'analyse.	Moliet, Messanges, Saint Geours	Des projets antérieurs à l'élaboration du PLUI et à son évaluation environnementale avaient obtenus toutes les autorisations préalables (études d'impact, autorisation de défrichement, etc) pour leur réalisation. A vérifier et requestionner en lien avec les communes concernées.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Le site de Grand Burca, objet de contentieux, est classé en réservoir de biodiversité, ce qui fragilise toute demande de défrichement.	Capbreton	Tant que la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, les zones humides et les réservoirs de biodiversités sont protégés. Le jour où l'ouverture à l'urbanisation sera souhaitée, il sera nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme et de mener une évaluation environnementale sur l'impact de cette évolution, dont l'ouverture de la zone. Les enjeux environnementaux seront alors analysés finement et repris dans une OAP, si l'ouverture est possible.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Les éléments génériques de la trame verte et bleue ont été repris, mais le travail mené à l'échelle de l'EPCI n'est pas expliqué et ne permet pas de dégager la logique du zonage.	MACS	La méthodologie d'élaboration de la TVB, exposée dans le livre 3, sera développée.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 L'ensemble du zonage Natura 2000 est classé en zone naturelle. Toutefois, ce zonage permettant des constructions dans certains cas, le maintien des habitats et espèces n'est pas garanti puisqu'il n'est pas possible à ce stade d'analyser les incidences.	MACS	Des cartes, dans le livre 3 du RP (page 40 et 2016), font état de la prise en compte dans la TVB des sites natura 2000 et des incidences de l'urbanisation sur les sites Natura 2000. Si besoin, un zonage spécifique Nn pourra être étudié.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 A Saint-Geours-de-Maremne, l'analyse des incidences du PLUi préconise en page 72 d'éviter d'urbaniser la majorité de la parcelle AYOI 18 en raison des enjeux environnementaux fortement présents sur cette parcelle naturelle. Dès lors, il est peu compréhensible que cette zone soit classée en zone U alors qu'elle devrait être identifiée comme réservoir de biodiversité.	Saint Geours de Maremne	Des projets antérieurs à l'élaboration du PLUI et à son évaluation environnementale avaient obtenus toutes les autorisations préalables (études d'impact, autorisation de défrichement, etc) pour leur réalisation (lotissement communal, halle des sports, unité de gendarmerie mobile avec logements, etc). Le reste du secteur a été préservé dans le cadre du PLUI.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Cette remarque peut être faite sur d'autres zones situées sur d'autres communes	Angresse	La zone humide identifiée sur une zone U, à l'Ouest de la commune (route de capbreton), est matérialisée sur le plan réglementaire relatif à la trame verte et bleue ; cette bande est de fait inconstructible.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Cette remarque peut être faite sur d'autres zones situées sur d'autres communes	Orx	Le rapport de présentation (livre 3, page 119-120) montre que l'OAP évite la zone humide identifiée à travers un espace naturel préservé. le plan réglementaire relatif à la trame verte et bleue matérialise également cette zone humide, inconstructible.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Cette remarque peut être faite sur d'autres zones situées sur d'autres communes	Seignosse	Le rapport de présentation (livre 3, page 89 à 94 démontre que des mesures ont été prises dans le choix de chaque secteur de projet et dans la définition des OAP pour tenir des compte des sensibilités environnementales, dans une logique d'évitement : exclusion des zones d'urbanisation des zones humides et des espaces à forts enjeux écologiques , création/préservation de bande boisée ou d'espace naturel, conservation des vieux arbres eet des fossés, etc
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.7 Cette remarque peut être faite sur d'autres zones situées sur d'autres communes	Tosse	Le rapport de présentation (livre 3, page 95 à 107) démontre que des mesures ont été prises dans le choix de chaque secteur de projet et dans la définition des OAP pour tenir des compte des sensibilités environnementales, dans une logique d'évitement : exclusion des zones d'urbanisation des zones humides et des habitats d'espèces protégées, avec application d'une zone tampon, création/préservation de bande boisée ou d'espace naturel, préservation des cours d'eau
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.8 L'agriculture Le diagnostic identifie et spatialise les différentes informations relatives à l'activité agricole (sièges d'exploitation, bâtiments, élevages, parcelles irriguées ...). 4 7 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ont été recensées mais ne sont pas représentées sur le règlement graphique. Le diagnostic présente l'essentiel des informations nécessaires à la prise en compte des données agricoles dans le PLUI. Toutefois, le rapport ne présente pas d'évaluation des incidences sur le foncier agricole, les exploitations et les types de cultures impactées par le zonage.	MACS	A étudier , en lien avec le diagnostic foncier agricole réalisé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.8 Les éléments de paysage à protéger (article LI 51-23 du CU) Malgré un diagnostic paysager qui identifie les qualités du territoire et les enjeux de sauvegarde et mise en valeur de l'identité patrimoniale à l'échelle de la collectivité, ces enjeux ne semblent pas pris en compte dans la traduction réglementaire du PLUi présenté par MACS.	MACS	L'élaboration de la trame verte et bleue a été la clé d'entrée pour aborder les éléments paysagers à préserver, en particulier au sein du tissu urbain. Le plan 3.2.7 fait état des éléments patrimoniaux à préserver (végétal comme bâti). Le plan relatif à la trame verte et bleue (et le règlement associé) vient compléter cette enjeu de préservation, pour des motifs écologiques. Les dispositions générales du règlement écrit (p.10 à 16) détaillent l'ensemble des règles applicables.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.10 Le patrimoine architectural En dehors de la commune de Soorts-Hossegor, soucieuse de son patrimoine architectural, et régie par un site patrimonial remarquable (SPR), le PLUi démontre le peu d'importance attaché à cette thématique. Il est dommage que les règles de l'ancienne ZPPAUP de Soorts-Hossegor ne soient pas reprises pour tous les projets en front de mer. Beaucoup d'aspects réglementaires ont été survolés, le document reste partiel (les OAP manquent de précision, les repérages des éléments patrimoniaux sont succincts et incomplets ...). Il est par ailleurs regrettable que seule la commune de Vieux-Boucau-les-Bains figure en degré « 2 ».	MACS	CF Rapport de présentation, livre 3 page 142 -157. Pour l'élaboration de ce 1er document d'urbanisme intercommunal, MACS s'est attachée à définir des règles architecturales qui reconnaissent les spécificités et les attentes des différentes communes, tout en poursuivant une logique d'harmonisation. Les différents secteurs architecturaux (de 1 à 4) démontrent cette approche graduelle, avec des exigences plus ou moins fortes selon les communes et les caractéristiques de leur tissu urbain (entre centre historique et tissu pavillonnaire plus récent). Ce choix appartient aux communes dans le degré de classement de leur patrimoine architectural. Le PLUI s'est également nourri des réflexions menées par les communes sur cette thématique, notamment sur les communes de Soorts Hossegor et Vieux Boucau. Par conséquent, ces dernières sont dotées de leur propre secteur architectural, avec des règles qui leur sont propres. Il est certain que la 2ème génération du PLUI pourra davantage approfondir cet enjeu, dans une démarche partagée avec les 23 communes.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.11 - Le grand projet ferroviaire du sud-ouest (GPSO). Le territoire de MACS est concerné par le projet de ligne nouvelle Dax - Espagne, qui constitue la 2ème phase du GPSO. [...] ce projet de ligne nouvelle doit faire l'objet d'arrêtés préfectoraux de qualification en tant que projet d'intérêt général (PIG) afin de préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation future du projet. Cette qualification en projet d'intérêt général n'étant pas programmée à ce stade, il convient que le PLUI fasse mention de l'arrêté préfectoral portant prise en considération des études d'élaboration des lignes nouvelles. En vigueur depuis 2010, cet arrêté permet d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse, le moment venu, la réalisation du projet ferroviaire. Dans les Landes, il s'agit de l'arrêté préfectoral n°2014-105 du 25 mars 2014, arrêté modificatif de l'arrêté n°2010-1631 du 26 octobre 2010. Ce périmètre de prise en considération doit être repris dans les annexes du PLUi ainsi que demandé à l'article 5 dudit arrêté. Par ailleurs, il convient de remplacer les dénominations inappropriées données au projet ferroviaire à plusieurs reprises dans le projet de PLU par « Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) ».	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.2.12 - Diverses corrections à apporter au RP 1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement - Page 165 : le paragraphe indiquant la présence d'un silo exploité par Euralis Céréales sur le territoire de MACS est à supprimer, car le seul silo à enjeux très importants connu est celui exploité par la société Maisadour à Saint-Vincent-de-Tyrosse. -Page 173 : le dernier paragraphe mentionne un projet d'unité de méthanisation sur la commune de Bénese-Maremne. Cette installation, exploitée par la société BIOGASCONHA, a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 20 mars 2017 et a été mise en service en 2019.	Saint Vincent de Tyrosse, Benesse Maremne	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.2 Justification des choix Globalement, ce document est très incomplet, il ne justifie pas de manière satisfaisante les choix de la collectivité, ne propose pas, ou peu, d'informations sur les OAP ou les règlements (STECAL, espaces boisés classés ...).	MACS	A prendre en compte. Des éléments complémentaires ont d'ores et déjà été apportés dans le cadre des passages en CDPENAF et CDNPS afin de rectifier certaines erreurs, consolider les chiffres et apporter des justifications supplémentaires.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		1.3 Evaluation des incidences Partie très importante du rapport de présentation, l'évaluation des incidences est très difficile à rapprocher des orientations d'aménagement et de programmation, voire impossible. Le lecteur doit tenter de deviner où sont situés les extraits de cartes proposées. Ce volet du rapport de présentation est une liste des composantes environnementales sans logique sur les conséquences du PLUi sur l'environnement. Or, c'est bien l'articulation entre l'évaluation environnementale et les incidences sur le PLUi qui aurait du être justifiée et argumentée.	MACS	A prendre en compte. La mise en forme du livre 3 du rapport de présentation sera retravaillé afin de clarifier sa lecture. Chaque site de projet fait l'objet d'une analyse fine et spécifique afin d'exposer les différentes mesures permettant la prise en compte des sensibilités environnementales et leurs incidences sur le contenu des OAP.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.3 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Le PADD donne des orientations sur le littoral sans toutefois décliner spécifiquement le cadre de la loi littoral. La déclinaison du cadre de la loi littoral constitue un élément fondamental dans la rédaction d'un document d'urbanisme permettant d'identifier, a priori, la faisabilité des orientations et projets envisagés par la collectivité, le PADD devrait y faire plus spécifiquement référence.	MACS	La caractéristique du territoire littoral est repris de manière transversale dans le PADD et il n'y a pas lieu d'en faire un paragraphe spécifique. Le développement du territoire doit tenir compte aussi bien des spécificités littorales que celles plus rurales. Le PADD a traduit un projet de développement reposant sur un équilibre entre les 23 communes.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Le livret des OAP aurait gagné en lisibilité avec une carte générale du territoire, comme celle de la page 31 du RP 1.2 (Justification des choix), et un zoom sur chaque commune. De plus, pour une meilleure compréhension des choix effectués par la collectivité, il serait judicieux d'ajouter certains périmètres ou délimitations importants sur les schémas des OAP, notamment au regard de la prévention des risques ou de la loi littoral.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 L'OAP n°1 ne semble pas mentionnée dans les incidences	Angresse	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 OAP n°3 : il est dommage de constater que l'OAP 3 coupe une zone agricole en 2, la partie inférieure de moins de 4 ha se retrouvant encerclée de maisons d'habitation ...	Bénesse-Maremne	Cette zone, suite à un inventaire de terrain, est identifiée comme zone humide effective et devient donc inconstructible. La commune, dans le cadre de sa compatibilité avec le SCOT, a fait un important effort de priorisation et de réduction de ses zones à urbaniser par rapport au PLU. Cette zone AU2 au PLU a été partiellement maintenue étant donné sa localisation stratégique, à proximité du centre bourg, et le projet de réaliser une voirie reliant route d'Angresse et RD810.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 Aucune analyse des incidences n'a été trouvée. OAP n°1 : le PAPAG en front de mer n'est pas affiché alors qu'il est signalé par ailleurs dans les documents graphiques ; le trait de côte retenu est celui à 2060 et non à 100 ans ; il est indiqué que les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents. Cette rédaction devra être plus explicite. Les OAP n°3, 4, 5, 6 et 7 portent sur des activités économiques au sein de l'agglomération. Il conviendra de s'assurer que toutes les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.	Capbreton	A prendre en compte. Pour les incidences sur l'environnement, l'ensemble des OAP sont de renouvellement urbain, situées en zone Urbaine. La seule zone AU, fermée, fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique annexée au rapport de présentation du PLU. Pour l'assainissement, toutes les zones 1AU seront raccordées à l'assainissement collectif. CF annexes sanitaires du PLU ; mise à jour du zonage d'assainissement (projet)
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 L'analyse des incidences sur l'environnement montre que l'OAP n°6 porte une incidence résiduelle faible à moyenne, ce qui ne saurait être satisfaisant. L'OAP n°10 porte sur la réhabilitation de l'ancien centre hélio-marin avec un règlement qui semble prendre en compte les préconisations des services de l'Etat. Toutefois, cette zone réglementée est par ailleurs zonée en STECAL. Il conviendra de s'assurer qu'un seul règlement s'appliquera à cette zone.	Labenne	Le schéma d'aménagement de l'OAP n°6 prévoit la préservation d'une zone tampon boisée, ainsi que la Préservation /Création d'un espace naturel. De plus, il est précisé qu'"Une attention particulière sera portée à l'opération concernant l'OAP n°6 qui nécessite des investigations environnementales complémentaires afin d'identifier précisément les secteurs à enjeux écologiques majeurs au sein du site et les éviter. Les tucs seront à repérer et à conserver boisés." Pour l'OAP n°10, le classement en STECAL peut prêter à confusion étant donnée qu'une OAP s'applique également. le classement en zone U, comme au PLU acutel, est en cours de réflexion.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 Aucune analyse des incidences n'a été trouvée.	Magescq	A prendre en compte. Le PLU récemment approuvé a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui sera reprise dans le PLU
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 OAP n°2: totale incohérence entre les documents du PLU pour cette zone. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'analyse des incidences (« Déclassement de la zone constructible de la partie est de la zone impactée par de nombreuses zones humides »), cette OAP prévoit des constructions autour des zones humides, ce qui risque d'une part d'entraîner la disparition de cette réserve de biodiversité et d'autre part, d'occasionner des dégâts réguliers liés aux remontées humides, sur les futures constructions. De plus, le règlement graphique classe le milieu de cette OAP en zone urbaine, ce qui est impossible pour une zone non urbanisée en commune littorale. L'OAP n°6 semble être sur Saubrigues.	Messanges	A prendre en compte; Incohérences à lever concernant le périmètre du projet de l'OAP n°2 qui englobe des zones humides, tout en les évitant dans le schéma d'aménagement. Une permis d'aménager a été autorisé en octobre 2018, justifiant le classement en zone U de certaines parcelles. L'OAP n°6 concerne en effet l'extension de la zone d'activités de Saubrigues.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 le zonage est à reprendre, car de nombreuses zones sont incluses dans l'urbanisation alors qu'elles sont vierges de toute construction et en lisière de parties urbanisées. Elles devraient donc être couvertes par des OAP et comptées en extension NAF dans le projet intercommunal. De plus, les préconisations de l'étude environnementales sur ces zones à forte sensibilité ne sont pas suivies d'effet sur le règlement graphique (espace-tampon, EBC ...).	Saint-Geours-de-Maremne:	Les zones U délimitées au PLU tiennent compte des autorisations d'urbanisme récemment délivrées. A l'Ouest de l'OAP n°1, un PA a été délivré le 25/05/2018 (domaine du lavoir). Au Nord de l'OAP n°2, une DP valant division a été accordée en 2017. A l'ouest de l'OAP n°3, un PC a été autorisé le 29/10/2019 (21 logements, 3 locaux commerciaux) et un PA de 14 lots le 13/11/2019 (site de l'ancienne scierie). Concernant les zones U situées à l'Est de la RD12 (rue de la gare), la zone située au Nord est reprise du PLU et dédiée à des équipements publics (proximité école). Les 3 autres sites plus au sud pourront éventuellement être réétudiés avec la commune en terme de zonage (U ou 1AU).
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 l'OAP n°4 est injustifiée, car cela créerait un nouveau quartier à l'écart du bourg.	Saint-Martin-de-Hinx	L'O.A.P. n° 4 est située dans le quartier de « Bernatets » (voir plans joints), séparé de la zone U par un corridor écologique – trame verte et bleue - qui constitue l'exutoire pluvial et le ruissellement des eaux du centre bourg (linéaire et bâti de la partie sud-ouest de la R.D. 12). Cette zone est non exploitée par ses propriétaires ; elle ne comporte pas de bail de fermage depuis de nombreuses années et par conséquent elle n'est pas destinée à l'agriculture. La zone U, au Nord, présente un bâti important et dense. Le quartier de Bernatets au Sud est constitué par 15 constructions existantes. Cette O.A.P. n° 4, située entre les 2 zones, facilement raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis le Sud, permettrait le raccordement des 15 maisons situées plus bas, actuellement en assainissement individuel. Sur les 4 O.A.P. prévues sur la commune, c'est la n° 4 qui permettra l'apport le plus important de logements sociaux, étant donnée la superficie de 3ha et la seule possibilité pour la commune en « zone nouvelle » ; en effet, les O.A.P. n° 1 et 3 sont des zones déjà constructibles depuis plusieurs années, mais dont les propriétaires ne semblent pas décidés à urbaniser, malgré un zonage le permettant.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 OAP n°1 et 2: Il est dommage d'ouvrir des zones à l'urbanisation « sous réserve de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement. ». S'il s'avère que l'anthropisation est déconseillée sur ces zones, la collectivité perdra de la constructibilité immédiate.	Saint-Vincent-de-Tyrosse	Reprise d'éléments issus du PLU, récemment approuvé.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.4 l'OAP n'est pas justifiée dans le rapport de présentation 1.2 Justification des choix.	Soorts-Hossegor:	A prendre en compte. Le livre 3 du rapport de présentation (page 63-64) montre qu'il s'agit du seul secteur conservé sur Monbardon, car non impacté par la zone humide ni des espèces protégées. Les principes d'aménagement de l'OAP concernant la prise en compte des sensibilités environnementales, sont exposés Le livre 2 sera complété en conséquence.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5 - Les règlements		
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		Ce mode de représentation graphique ne facilite pas l'appréhension de certains éléments liés à l'application de la loi littoral tels que, par exemple, les coupures d'urbanisation ou les espaces remarquables. Un plan d'ensemble du territoire aurait du être fourni en complément.	8 communes littorales	A prendre en compte. Comme présenté dans la notice CDNPS, le rapport de présentation sera complété par une carte de synthèse sur les dispositions de la loi littoral et leur application locale
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		La réflexion intercommunale ne ressort pas dans la partie réglementaire, et l'impression de juxtaposition des PLU de chacune des communes domine: le règlement comporte des incohérences, notamment cartographiques (la bande des 1 00mètres par exemple n'est pas uniforme d'une commune à l'autre), et les justifications des choix sont insuffisantes.	MACS	A prendre en compte. Les différences concernant la bande des 100m tiennent aux différentes projections prises pour intégrer les phénomènes d'érosion du trait de côte : 2060 si existence d'une stratégie locale comme à Labenne ou 2050 pour les autres communes en se référant à l'observatoire de la côte aquitaine.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		Certaines zones AU se superposant au règlement graphique, il est souhaitable de mettre en exergue de chaque zonage concerné que « Les zones AU ouvertes à l'urbanisation (IAU) comportant des OAP et identifiées au sein du plan 3.2.1, ne sont pas régies par les dispositions réglementaires du règlement. » Il conviendra de s'assurer que les destinations et/ou sous-destinations sont toutes mentionnées.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 La rédaction du règlement concernant les risques Il conviendra de modifier la deuxième phrase, car les secteurs à risques ne font pas obligatoirement l'objet de PPR. Le document d'urbanisme doit prendre en compte les risques dans l'ensemble des secteurs soumis et en présence d'un PPR, le règlement de celui-ci s'impose. Le troisième paragraphe de cette même page est incompréhensible. Les dispositions générales du règlement sont ambiguës, car elles prévoient en AZI (soit hors PPRI) que « toute nouvelle construction est interdite en dessous de la cote de référence ». Or, la notion de « cote de référence » est inappropriée hors PPRI, puisque, au mieux, une laisse de crue sur un secteur précis est connue, mais pas sur l'ensemble d'une zone. Le règlement écrit des zones concernées devra rappeler qu'aucune nouvelle construction, non liée à de l'existant, ne sera admise en zone inondable hors zones réglementées par un PPRI.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 Incendie de forêt. En zone N, les extensions sont autorisées à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ; toutefois, autoriser un logement supplémentaire sans créer d'enjeux isolé supplémentaire est possible. Vous remplacerez la notion d' « espace boisé » par « limite concernée par la zone d'aléa fort ». De manière générale, créer des abris pour animaux en zone N est de nature à multiplier les enjeux isolés en zone à risque incendie de forêt.	MACS	A prendre en compte
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 Le règlement écrit Les nuanciers des enduits et couleurs de menuiserie sont trop larges. La réglementation de la zone urbaine à destination touristique est très permissive et ouvre droit à urbanisation dans des secteurs à dominante forestière. Le règlement de cette zone doit être plus restrictif ou divisé en sous-zones avec un règlement adapté selon l'implantation des secteurs concernés. Ce règlement devra s'appliquer sur l'ensemble des campings en site inscrit.	MACS	A étudier en lien avec les communes. Les nuanciers relèvent d'un choix des communes en fonction de leur particularité ; certains sont plus restrictifs que d'autres.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 L'annexe au règlement écrit mentionne un « Atlas photographique par commune (p.13) : Azur, Capbreton, Josse, Messanges, Saint Jean de Marsacq, Saint Martin de Hinx, Saubion, Saubrigues, Magescq, Vieux Boucau » à la suite de la liste des changements de destination au titre du L151-11 2° et de la liste des éléments bâtis à protéger au titre du L151-19 du code de l'urbanisme; cet atlas n'a pas été trouvé.	MACS	L'atlas photographique débute à la page 158 si on se réfère au bas de page du PDF. Suite aux observations des communes, il sera complété.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 Zones A et N En dehors des STECAL, le règlement ne fixe pas de règles spécifiques pour les annexes et les extensions. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m, ce qui apparaît excessif pour les extensions d'habitations ou la construction d'annexes. Les extensions de bâtiments d'habitation sont autorisées sans permettre la création de nouveaux logements. Elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher du bâtiment initial existant avec une limitation de 300 m (existant+extension). La limite de 30 % d'extension peut être conservée, mais il serait plus judicieux de la rapporter à l'emprise au sol et non à la surface de plancher.	MACS	A étudier en lien avec les communes
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 Zones A Dans les zones A, les constructions d'abris pour animaux de compagnie ne peuvent pas être considérées comme nécessaires à une exploitation agricole. Ces dispositions seront à supprimer.	MACS	A étudier en lien avec les communes

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.5.1 Zones N Des constructions permettant d'abriter des animaux dont la présence participe à l'entretien d'espaces naturels pourraient être permises mais limitées à des bâtiments non clos, d'une surface de 20 m2. Cette disposition doit d'être justifiée dans le rapport. Le règlement interdit l'implantation de bâtiments agricoles d'élevage léger (Volaille sous boisement, abris chevaux, ruches ...) en zone N du PLUi. Ces constructions sont néanmoins autorisées sur une partie très limitée des zones N et limitées à 200m2 d'emprise au sol. En premier lieu, les ruches sont, en général, constituées de structures mobiles de très faibles dimensions non soumises aux dispositions du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la pratique de l'élevage de volailles sous couvert forestier relève d'une caractéristique du territoire identifiée, associant une des activités agricoles majeures à la présence du massif forestier landais. L'interdiction totale de cette activité sur une grande partie des zones naturelles n'apparaît pas suffisamment justifiée et pourrait compromettre le maintien d'activités existantes ou contraindre fortement leur développement. La collectivité est invitée à réexaminer la rédaction du règlement sur cette thématique.	MACS	A étudier en lien avec les communes et l'avis de la chambre d'agriculture.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2. 5.3 - Le règlement graphique De nombreuses remarques ont déjà été faites concernant la cohérence du règlement graphique : juxtaposition de documents communaux sans logique intercommunale, périmètres des STECAL non délimités au plus près du bâti ...	MACS	A étudier en lien avec les communes
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.6 - Les annexes 2.6.1 - Les annexes sanitaires La note concernant le volet assainissement collectif n'est pas suffisante et est très incomplète. En effet, il manque des plans de réseaux d'eaux usées et les zonages d'assainissement actualisés concernant les communes du PLUi. Les cartes d'aptitude des sols sont absentes. Vous veillerez à ce que tous les documents mentionnés ci-dessous soient annexés au PLUi pour tout le territoire.	MACS	Les annexes sanitaires des PLU récemment approuvés ont été annexés au PLUi arrêté (Labenne, Magescq, Saint Vincent de Tyrosse). Sur la commune de Soorts Hossegor, les zonages d'assainissement et d'eau potable ont été mis à jour (janvier 2019) et annexés au PLUi arrêté. Les mises à jour des zonages d'assainissement sont en cours sur les communes du SYDEC, d'EMMA et de Seignosse. Ainsi, les projets de ces zonages d'assainissement ont été annexés au PLUi pour les communes de Seignosse (avril 2019) , Capbreton, Angresse, Benesse (juin 2019), dans l'attente de la version approuvée (après avis de l'autorité environnementale et enquête publique). Le syndicat EMMA a transmis, dans le cadre de son avis PPA, des projets de zonages d'assainissement sur les 15 communes que le Syndicat gère. dans cette attente, le dossier d'arrêt du PLUi comportait les anciens zonages. Sur la commune de Tosse, la révision récente du zonage d'assainissement avec étude d'aptitude des sols sera annexée au dossier d'approbation du PLUi.
Préfecture des Landes et services associés	31/10/2019	mail		2.6.2 Les servitudes d'utilité publique (SUP) du ministère des Armées Cinq emprises militaires (dont deux en cours d'aliénation) et trois servitudes d'utilité publique sont répertoriées sur le territoire de MACS (voir annexe 1). La liste et le plan des servitudes d'utilité publique seront mis à jour selon les informations ci-dessous (voir les annexes 2 et 3 de cette note) : * Servitudes PT1 et PT2 : les servitudes radioélectriques identifiées sur les communes de Seignosse et Soustons ont été abrogées par décret du 26 mars 2018. * Servitude T7: supprimer la mention du ministère des Armées qui n'est pas gestionnaire de cette servitude.	MACS	A prendre en compte. CF avis ESID
RTE	08/10/2019	mail	Pas d'avis formel exprimé. Observations	Après étude du <u>plan des servitudes</u> , nous constatons que tous les ouvrages électriques à la fin de ce courrier ne sont pas tous représentés. Les liaisons suivantes ne sont pas mentionnées sur le plan: LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 1 LINXE-SOUSTONS, LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 2 ANGRESSE – MOUGUERRE, LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 1 ANGRESSE-SOUSTONS	MACS	A prendre en compte : plan issu du Porter à Connaissance de l'Etat à mettre à jour (SUP I4)
RTE	08/10/2019	mail		<u>Plan des servitudes</u> : LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 ANGRESSE-SOUSTONS représentée sur le plan des servitudes n'existe plus, elle est remplacée par la liaison souterraine du même nom.	MACS	A prendre en compte : plan issu du Porter à Connaissance de l'Etat à mettre à jour (SUP I4)
RTE	08/10/2019	mail		<u>liste des servitudes</u> : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (Articles L. 323-3 à L. 323-10 et R. 323-1 à R. 323-22 du code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire : RTE – Groupe Maintenance Réseaux BEARN – 2 rue Faraday - ZI La Linière - 64140 BILLERE	MACS	A prendre en compte
RTE	08/10/2019	mail		Dans la <u>liste des servitudes</u> l'ensemble des servitudes I4 présents sur votre territoire sont mentionnés correctement y compris les ouvrages souterrains mentionnés plus haut. Nous vous demandons toutefois de supprimer de la liste la LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 ANGRESSE-SOUSTONS et de rajouter dans cette liste le nom de l'ouvrage en projet : LIAISON SOUTERRAINE 63kV NO 2 ANGRESSE-ST-VINCENT-DE-TYROSSE.	MACS	A prendre en compte : liste issue du Porter à Connaissance de l'Etat à mettre à jour (SUP I4)

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
RTE	08/10/2019	mail		<u>Règlement écrit.</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme. Dans le règlement du PLUi, ils appartiennent à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Nous prenons bonne note que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés ou autorisés sous conditions dans de nombreuses zones ou secteurs traversés par un ouvrage HTB au sein des dispositions particulières du règlement. Nous vous demandons de rajouter que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans les secteurs de STECAL en zone A ou N à vocation d'habitat et à vocation touristique ainsi que dans les zones 2AU et 1AU le cas échéant. Par soucis de clarté, nous vous proposons d'indiquer dans les dispositions générales les mentions suivantes : « Les ouvrages techniques, équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sur la totalité du territoire intercommunal sans tenir compte des dispositions des articles règlementaires de chaque zone ou secteurs et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »	MACS	A étudier
RTE	08/10/2019	mail		<u>EBC.</u> Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité cités à la fin de ce courrier sont situés en partie dans des EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que la servitude I4 que constituent nos ouvrages est incompatible avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation. Certaines liaisons aériennes sont situées en partie dans des espaces boisés classés, nous vous demandons donc de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent ces lignes. Les largeurs à déclasser ainsi que les parcelles concernées, par communes, sont notifiées dans le tableau ci-après.	MACS	A étudier dans plans graphiques 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue, car passage en CDNPS effectué concernant les EBC sur les communes littorales.
RTE	08/10/2019	mail		<u>Rappel concernant la réglementation anti-endommagement.</u> A lecture de votre plan de zonage, il s'avère que nos ouvrages HTB traversent des emplacements réservés ou des OAP. Nous vous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-etcanalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.		A étudier
SDIS	01/08/2019	mail		Après examen, ce dossier n'appelle de notre part aucune observation particulière	MACS	
SEIGNOSSE OCEAN	25/10/2019	courrier		Annexe 1 - Généralités. Notre association note que la pédagogie apportée dans la présentation de ce dossier complexe et technique lors des réunions publiques est à mettre au crédit de ses concepteurs. Il nous semble toutefois prématuré d'affirmer que les bilans de la « concertation » en aient été tirés. En effet, nous devons admettre à regret, que si l'aspect général du projet tel que souvent présenté en public n'appelle pas vraiment à polémique ou à question, le peu de précision et la généralité des exemples présentés n'ont que rarement sans doute pu permettre d'aborder les questions précises et utiles à un vrai débat.	MACS	C'est le but de l'enquête publique : chaque observation, sur des points précis, fera l'objet d'une réponse par MACS ne concertation avec la commune concernée, sur les suites données à chaque demande (favorable ou défavorable) et les raisons ayant motivé ce choix.
SEIGNOSSE OCEAN	25/10/2019	courrier		Annexe 1 La consultation des documents graphiques, relatifs à Seignosse, tels que présentés sur le site de MACS à l'adresse qui nous en a été donnée dans votre courrier, ne permet pas toujours selon nous, d'effectuer une évaluation précise de plusieurs éléments dimensionnants. En effet, les légendes sont souvent difficilement lisibles voir inexploitable du fait notamment d'un nuancier aux couleurs très proches présentées dans des écrans minuscules donc sujettes à erreurs d'interprétation (même après agrandissement). Les plans présentés sont muets: pas de références cadastrales, pas de coordonnées (UTM ou géographiques), pas de noms de rues Ces éléments constituent à nos yeux, un réel empêchement à une juste appréciation de ce projet.	MACS	Cette écriture modernisée du règlement du PLU, faisant une large place à une traduction graphique, va de pair avec la mise en place d'un outil cartographique SIG, base indispensable à l'instruction des actes d'urbanisme et à l'information des futurs pétitionnaires, suite à l'approbation du PLUI. Dans cette attente, une visionneuse sera mise en place dans le cadre de l'enquête pblique afin de faciliter la consultation des différentes thématiques abordées par les plans réglementaires.
SEIGNOSSE OCEAN	25/10/2019	courrier		Annexe 2 - Les dents creuses. La réputation et l'attrait de la station de Seignosse et sa structure urbaine littorale, (à l'exception du coeur du Penon aux immeubles d'habitat collectif essentiellement verticaux), sont essentiellement nés de la qualité d'un environnement naturel d'exception, riche de sa diversité végétale, de ses quartiers et « villages » résidentiels sous couvert, de ses larges espaces de verdure en bordure ou au coeur d'espaces boisés protégés. Ces éléments qui caractérisent la station de Seignosse sont en parfaite adéquation avec les préconisations évoquées par les documents cités aux § 1 et 2 ci-dessus (préservation de la qualité des paysages). Conclusion : Les éléments développés ci dessus sont de nature à vous demander de bien vouloir faire modifier le plan défini au § 3 (dents creuses) en faisant supprimer lesdites « dents creuses » qui, sans aucun doute appelées à terme à l'urbanisation, sont totalement contradictoires avec l'esprit et la lettre des orientations définies en ce domaine précis.	Seignosse	Cette demande est contraire à la loi ALUR et aux dispositions du code de l'urbanisme qui stipule que le potentiel de densification, de division parcellaire et de mutation urbaine doit être estimé dans les documents d'urbanisme, et mobilisé en priorité pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. De plus, le PLUI a écarté les terrains qui représentent des enjeux environnementaux ou paysagers du potentiel final.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SEIGNOSSE OCEAN	25/10/2019	courrier		Annexe 3. Classification de certains secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante. Le règlement graphique relatif à la mixité des fonctions sur la commune de Seignosse (cf. graphique 3.2.2. mixité des fonctions) définit, de couleur violet foncé, un certain nombre de zones qualifiées de « secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante ». Ce critère a visiblement été attribué (volontairement ou pas) de façon unilatérale et globale à tous les secteurs susceptibles d'accueillir le tourisme sur la station. Cette classification générique ne répond pas forcément aux mêmes critères selon les emplacements sur lesquels sont implantées les diverses activités. En l'état elle permettrait, à priori pourtant, la mise en place de projets totalement inadéquats avec les intérêts légitimes des riverains qui ont déjà à subir des nuisances sonores permanentes et potentielles privatives de repos et de jouissance normale de leurs biens privés. [...] En conclusion, il importe que les directives du PADD soient effectivement respectées dans le propre document du PLUi. Nous demandons que le règlement graphique relatif notamment à la zone dite « de la FALEP » (cf. 3.2.2.) soit spécifique de telle sorte qu'il limite sévèrement les possibilités à terme de projets en contradiction avec le légitime droit au bien être des riverains et estivants, impactés par les nombreuses nuisances de ce quartier déjà hautement sensible.	Seignosse	Le PLUI s'est basé sur les activités touristiques existantes et les zonages du PLU en vigueur (Utv et Utk). La zone Us au PLU, qui s'applique au site "FALEP" est devenue au PLUi une zone de mixité des fonctions intermédiaire, c'est-à-dire qui autorise autant l'habitat, que la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements publics, etc. En l'état actuel, le PLUI ne présume donc pas d'un projet en particulier sur cette zone.
SEIGNOSSE OCEAN	25/10/2019	courrier		Annexe 4. Hauteur des constructions. Le règlement graphique relatif à la hauteur constructions sur la commune de Seignosse (cf. graphique 3.2.6.) définit uniformément, de couleur vert clair, un certain nombre de zones à priori assez différentes. La légende relative à ces zones indique: « 8 mètres à l'égout et à l'acrotère+ 10 mètres au faîtage .. R+1+C ou R+2 ou dans le prolongement de l'existant ». Au vu de la répartition des zones concernées, il semble à priori anormal que la hauteur des constructions dans des campings en pleine nature tels les Oyats proche de la plage des Casernes où les Chevreuils route de Vieux boucau ne soient pas limités à R exceptionnellement R+1. En conclusion, [...] nous demandons que la hauteur des constructions ayant un impact direct sur l'environnement paysager soit limité à R exceptionnellement R+1	Seignosse	Le PLUI est cohérent avec le PLU actuel, qui fixe des règles de hauteur en zone Utk et Utv de 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.
SEPANSO	16/10/2019	mail		1. Vides dans les cartographies. Les documents graphiques contiennent de très grandes parties blanches ou vides qui sont dépourvues de tout classement des parcelles alors même qu'elles correspondent aux zones naturelles et forestières (zones N) des actuels PLU. Les différentes cartographies des communes (3.2 règlement graphique, 3.2.1 plan réglementaire) ne classent pas les zones naturelles ; ces zones naturelles indistinctes sont mêmes sous le chapeau des zones à urbaniser dans les légendes. Ceci constitue une anomalie préjudiciable et une incompréhension dans l'interprétation des espaces pour un lecteur non aguerri et même la porte ouverte pour des velléités d'aménagements dans les PLU. Un PLUi dont le document graphique contient des parties vides ou sans destination ou affectation des sols méconnaît la loi et justifie son annulation (déjà jugé). Nous demandons donc l'affectation de toutes les zones actuellement en blanc.	MACS	A prendre en compte. Les légendes des plans réglementaires précisent : zone N en blanc (3.2.1), zone A ou N en blanc (3.2.2/3.2.7/3.2.8/3.2.9), rien (3.2.3/3.2.4/3.2.5/3.2.6/3.2.10)
SEPANSO	16/10/2019			2. STECAL. Un pastillage excessif équivalent à un mitage qui est très éloigné du caractère exceptionnel que doit revêtir le recours à la procédure des STECAL. Le projet de PLUI arrêté par délibération du conseil communautaire du 11 juillet 2019 prévoit sans plus de précisions que 2% du territoire sera affecté à des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) ; - Le code de l'urbanisme en son article L 151-13 définit les STECAL comme des secteurs constructibles en zones A (agricoles) et N (naturelles) ; - Le projet de règlement du PLUI ne dit rien sur leur contenance et peu sur leur destination (pages 84 et 106). - Cependant les documents graphiques par commune font apparaître, sauf erreur, plus de 87 secteurs ou pastilles dont un peu moins de la moitié "à vocation touristique" documents 3.2.1, 3.2.2. Au cas d'espèce le caractère dérogatoire des STECAL voulu par la loi n'est plus respecté. Il découle que l'exception est devenue la règle ; Ce PLUI instaure donc le mitage des zones A et N à protéger de l'urbanisation. Nous ne comprenons pas ce que vous souhaitez : une réduction du pastillage plus conforme à son caractère exceptionnel ?	MACS	A prendre en compte. Les STECAL feront l'objet d'une analyse complémentaire pour apporter des justifications étayées et éventuellement réduire leur nombre. > CF ANNEXE
SEPANSO	16/10/2019			Sur la zone 2AU de la commune de Capbreton [...] Il suit de là que le classement litigieux en zone 2AU dont « l'urbanisation est soumise à modification du PLUi » doit être regardé comme équivalent à l'ancienne zone AUcf dont l'ouverture à l'urbanisation (AUC) a été annulée à trois reprises par la juridiction administrative. Par voie de conséquence, ce classement méconnaissant les dispositions des articles L.121-8, L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme ainsi que l'autorité absolue de la chose jugée, nous vous demandons de renoncer à ce classement et de classer les parcelles correspondantes en zone N. En ignorant obstinément la loi malgré trois décisions de justice à vous défavorables, vous n'ignorez pas que cette décision d'affectation des sols qui répond à des motifs obscurs est susceptible d'engendrer la suspicion de corruption. Ce soupçon est un bruit de fond qui mine la confiance des	capbreton	Concernant l'urbanisation en continuité de l'agglomération de Capbreton, les décisions du Tribunal administratif de Pau de 2015 et 2016 sont antérieures à la délivrance du permis de construire accordée le 13/07/2016 concernant la réalisation du projet d'urbanisation "cœur boisé". Situé à coté de l'opération dy SYDEC, ce projet tertiaire et résidentiel comprenant 244 logements a fait l'objet d'une déclaration d'ouverture du chantier le 18/07/2017 et les premiers bâtiments sont aujourd'hui livrés et occupés. La surface d'urbanisation totale de ce secteur est un peu plus de 2,5 Ha. La zone 2AU telle que délimitée dans le projet de PLUI est ainsi en continuité de l'urbanisation existante de la commune. Concernant l'intérêt que présente cette zone pour le développement d'espèces protégées et de la richesse faunistique qu'elle comprend, le PLUI prend pleinement en compte cette enjeu écologique. Par rapport au PLU antérieur visé dans l'avis de la SEPANSO, cette zone a été fortement réduite afin d'éviter toutes les sensibilités environnementales présentes sur le site. Une évaluation environnementale spécifique a été

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SEPANSO	16/10/2019			Protéger les zones d'habitation, les écoles et les sites naturels de l'épandage des pesticides. Il conviendrait, dans ce PLUI, d'engager au plus vite la transition agroécologique de l'agriculture du territoire qu'il vous revient de gérer. Comme les produits utilisés sont toxiques et sources de maladies et de destruction de la biodiversité, il est indispensable, tant qu'ils continuent à être utilisés, de mettre en place des mesures de protection des riverains et des zones naturelles sensibles. Et pour cela : *D'avoir un dispositif réellement politique consistant par exemple en un subventionnement contractualisé des manques de bénéfice des agriculteurs afin qu'ils s'engagent dans des pratiques agricoles respectueuses en n'étant pas pénalisés financièrement. *A l'instar de décisions déjà prises par de collectivités territoriales, vous devriez interdire au sein de la communauté de commune, l'utilisation de pesticides dans une bande de 150 m autour des habitations et des espaces naturels.	MACS	Cette observation est hors champ du PLUI. Le PLUI n'est pas le bon "outil" pour gérer ce type de problématique.
SEPANSO	16/10/2019			Levée d'un emplacement réservé. A Hossegor, la justification d'un emplacement réservé apparaît injustifiée et spéculative. La parcelle n° AB 204 (ER S0033) sur le territoire de la commune de Soorts-Hossegor fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement nous a toujours paru infondée et spéculative ; nous demandons la levée sans délai de cet emplacement réservé ; et vous ne sauriez itérer la décision du PLU de cette commune dans le PLUI sans entacher d'irrégularité le document administratif que vous portez. Vous pouvez vous référer au mémoire du Cabinet Paul de Rennes qui vous a récemment saisi d'une demande de levée.	Soorts Hossegor	A étudier en lien avec la commune de Soorts Hossegor
SNCF	17/09/2019	courrier	avis favorable	Nous vous informons que nous n'avons aucune remarque à formuler sur le futur document d'urbanisme, autres que celles formulées par la mission GPSO de SNCF Réseau. Pour rappel, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de moins deux mètres d'un chemin de fer (article L2231-5 du code des transports). Nous insistons sur l'importance de prendre en compte la nature de la voie ferrée (en plateforme, en remblai, en déblai, ou autre) lors des instructions des permis de construire. Celle-ci détermine la limite réelle du chemin de fer et donc la distance légale pour les constructions.	MACS	A prendre en compte.
SPSH (société de propriétaire de sorts hossegor)	21/10/2019	courrier		1/ La mobilité Sur ce thème de la mobilité et de la fluidité du trafic, la SPSH demande que soient précisées dans le PLUI les principes de restructuration des liaisons routières prévues par le SCoT (p 56 du 000) dont ceux concernant la création d'une voie rétro-littorale ; le schéma des fuseaux NO/SE précise d'ailleurs en légende « Le schéma présente plusieurs principes dont la compatibilité doit être transcrite dans les documents d'urbanisme notamment les plans locaux d'urbanisme ... »	MACS	Le PLUI doit intégrer le SCOT selon un principe de compatibilité et non de conformité. Les enjeux de mobilités ont marqué les débats entre élus dans le cadre de l'élaboration du PADD (orientation n°4). Le Schéma Directeur des Mobilités, dont l'élaboration est en cours et à laquelle vous participez, permettra utilement d'enrichir le PLUI, dès qu'il sera finalisé.
SPSH (société de propriétaire de sorts hossegor)	21/10/2019			2/ Le stationnement des véhicules sur la commune de Soorts-Hossegor Sur ce point également, la SPSH a étudié la possibilité de résoudre les problèmes inhérents à la fréquentation considérable de la station d'Hossegor pendant les mois d'affluence touristique, notamment les jours de marché. Une réunion technique a permis de présenter à la mairie une solution consistant à créer un « parking sous couvert forestier » déporté avec desserte du centre-ville par des navettes, relayées par le service de navettes existant desservant les plages. Un emplacement réservé à cet effet face à l'aire de stationnement des camping-cars serait souhaitable (A étudier avec la mairie).	Soorts Hossegor	A étudier en lien avec la commune et à intégrer selon l'aboutissement de cette réflexion
SPSH (société de propriétaire de sorts hossegor)	21/10/2019			3/ La prise en compte du SPR de Soorts-Hossegor La SPSH a eu à connaître d'un problème lié au permis de construire n° PC Ce PC fait actuellement l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif. Un courrier en date du 03/07/2019 dont copie en annexe (Annexe 2) a été adressé à Monsieur le Président de MACS dans le cadre de la procédure de concertation sur le projet de PLUI. Dans ce courrier, la SPSH déplore que l'intégration des règles de l'AVAP, devenu SPR, n'ait pas été réalisée lors de la dernière modification n°S du règlement du PLU, ce qui aurait levé la confusion créée par le passage de la ZPPAUP au SPR en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions.	Soorts Hossegor	MACS et la commune ont bien connaissance de cet enjeu. Le PLUI dans les règles qu'il prévoit sur ce quartier apporte un début de solution pour encadrer les futures constructions/extensions. Mais il s'agit d'aller plus loin à travers une étude architecturale et urbaine, dont une esquisse est jointe au mémoire en réponse et qui sera finalisée d'ici l'approbation du PLUI pour y être intégrée. Les règles d'emprise au sol seront également précisées.
SPSH (société de propriétaire de sorts hossegor)	21/10/2019			4/ Les zones naturelles Dans nombre de communes rurales (Exemple : Saubrigues), la SPSH s'étonne de constater que plusieurs parties urbanisées sont reclassées en zone naturelle, contrevenant ainsi à la définition d'une telle zone par l'article R 151-24 du code de l'urbanisme qui définit les zones N (Annexe 3). Il y aurait lieu de reconsidérer ce risque juridique en s'appuyant sur la jurisprudence abondante attachée à l'article L 111-1-2 qui, bien qu'applicable en l'absence de documents d'urbanisme, permet de dégager la définition d'une « partie urbanisée » par les tribunaux. De telles parties pourraient ainsi être reclassées en secteurs de zones U avec interdiction de conforter leur caractère urbanisé.	MACS	Le code de l'urbanisme invite à modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et à éviter le mitage de ses milieux. Et les STECAL doivent revêtir un caractère exceptionnel.
SPSH (société de propriétaire de sorts hossegor)	21/10/2019			5/ Les espaces proches du rivage La commission s'étonne de constater que les documents graphiques délimitent les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral. En effet, en l'absence de définition plus claire par le code de l'urbanisme, ces espaces ne peuvent être définis qu'au cas par cas en s'appuyant sur la jurisprudence administrative. Selon les critères retenus, certains terrains compris dans les espaces délimités sur les plans pourront en être exclus alors que d'autres situés à l'extérieur, au contraire, seront concernés (pour des raisons de co-visibilité par exemple). Voir à ce sujet la réponse du Ministère de l'Environnement ci-jointe (Annexe 4).	communes littorales	Le PLUI se base sur la délimitation opérée par le SCOT, suite à une analyse territoriale.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019	mail		<u>Rapport de présentation</u> . Le BE dit avoir « une démarche d'analyse cartographique, associée aux connaissances des acteurs locaux ». Nous n'avons été aucunement consultés sur le domaine de compétence de la Réserve Naturelle de l'Étang Noir, de la Réserve Naturelle du Marais d'Orx et du site Natura 2000 ZSC « Zones humides associées au marais d'Orx ». En effet, ces trois services du Syndicat Mixte de Gestion des Milieux Naturels disposent des connaissances de terrain sur les zones humides et la biodiversité associée, à minima sur les communes de Seignosse, de Tosse, de Capbreton, de Labenne, de Bénesse-Maremne, d'Orx, de Saubrigues et de Saint Martin de Hinx. Quels autres organismes ont été consultés ?	MACS	Dès 2017, des comités techniques ont réunis des acteurs locaux de l'environnement afin de suivre l'élaboration du PLUI. Le 1er comité technique du 02/05/2017 visait justement à présenter la méthodologie d'élaboration de la TVB et à partager des 1ers éléments de diagnostic. Les acteurs locaux étaient invités à communiquer les données environnementales dont ils disposaient.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Le diagnostic environnemental est très succinct. Il ne fait aucune référence précise sur la liste des espèces ou groupes d'espèce sur lesquels le BE s'est appuyé en terme de continuité (même si c'est une méthodologie habitat) ; on reste donc parfois à du potentiel d'espèce, dont la potentialité reste même à évaluer. Pour exemple, la présence potentielle de Cuivré des marais est évoquée et compte tenu des habitats présents la potentialité même reste faible. A l'échelle des différentes communes, nous avons des données de présence avérée d'espèces ou groupes d'espèces qui auraient pu augmenter ou asseoir la démarche des continuités.	MACS	Le rapport de présentation (livre1, page 132), rappelle la méthodologie d'élaboration de la TVB. Ce 1er PLUI a pas pour vocation de faire un état global, à l'échelle des 23 communes, des connaissances environnementales existantes et de proposer en conséquence des outils de préservation. La production de connaissances complémentaires, fines, issues d'inventaires de terrain a été ciblée sur les secteurs de projets (zones AU) afin de garantir la démarche ERC (zones humides effectives, habitat ou espèces remarquables, etc). Le livre 3 du rapport de présentation fait état de l'évaluation des incidences du projet de PLUI sur l'environnement, secteur de projet par secteur de projet.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Les choix des couleurs sur les cartes ne permettent pas de distinguer, par exemple les zones humides et les zones à urbaniser.	MACS	L'écriture modernisée du règlement du PLUI se traduit par une importante traduction graphique (plus que littéraire) et suppose la mise en place d'un outil SIG pour faciliter la consultation puis l'instruction des actes d'urbanisme. A cet effet, une visionneuse sera mise à disposition du public lors de l'enquête publique pour faciliter la lecture des documents graphiques, en permettant de sélectionner la ou les informations recherchées.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Pouvez-vous préciser qui a présidé au choix entre EBC ou en EBC hors loi Littoral pour ces parcelles. Les EBC classés vis-à-vis de la Loi Littoral ne sont pas forcément sur les propriétés du Conservatoire du Littoral.	MACS	A prendre en compte. Des éléments complémentaires ont été apportés dans le cadre du passage en CDNPS Dans le PLUI, la délimitation des Espaces boisés significatifs au titre de la loi LITTORAL s'est basée sur le travail d'identification réalisé dans le cadre du SCOT, qui lui-même avait mobilisé le schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral de 1993. Il s'agit de préserver les massifs forestiers caractéristiques des milieux dunaires (dunes anciennes de type parabolique, dunes modernes, dunes de protection, etc). Le changement d'échelle entre SCOT et PLUI nécessite un travail d'affinage, qui est mené en concertation avec la CDNPS. Dans son avis, le Conservatoire du littoral n'a pas émis d'objections.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Le trait de côte utilisé est optimiste, il ne prend pas en compte l'étude du GIP Littoral. Pourquoi ?	8 communes littorales	La représentation de l'érosion du trait de côte se base sur des projections 2050 ou 2060, identifiées dans la stratégie régionale de gestion du risque d'érosion côtière du GIP littoral et dans la stratégie locale de gestion du trait de côte sur les communes de Labenne/Capbreton (Etude CASAGEC).
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			La liste des essences locales à privilégier est vraiment à revoir (essences non locales, nom des plantes mal orthographiées, présence d'espèces envahissantes).	MACS	A prendre en compte dans les annexes du règlement.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			L'analyse des OAP dans les zones à urbaniser sur Seignosse et Tosse (communes du bassin versant de l'étang Noir) amène à quelques remarques/questions : - ces OAP sont quasiment toutes en lien avec le réseau hydrographique allant vers la réserve naturelle et l'incidence est à chaque fois évaluée uniquement à la parcelle (ou bien non évaluée car en lien avec le projet de Golf dont une partie de la superficie fait partie du bassin versant de l'étang Noir). Il n'y a jamais une analyse à une échelle plus large notamment en « cumulant » ces OAP qui sont toutes à proximité les unes des autres et pour la plupart en tête de réseau hydrographique. Ceci est le cas sur le ruisseau de Capdeil (+ ruisseau de Laubian), principal affluent de l'étang Noir. Quel est donc l'impact de ces ZAU/OAP cumulées sur un Réservoir de Biodiversité, une réserve naturelle nationale ? Quelle incidence peut avoir la désorganisation potentielle de ce réseau en tête de bassin (organisation du bâti/continuité moins large, qualité des eaux, capacité de la zone humide à "absorber le surplus concentré des arrivées en eau "...) ?	Seignosse, Tosse	L'analyse des impacts cumulés de tous les secteurs des OAP est présent en page 42 à 44 du livre 1.3. Cette analyse pourra être développée avec des zooms sur les secteurs où se concentrent des OAP (étang noir, etc.). Un paragraphe général sur les bénéfices et l'importance de la Trame Verte et Bleue et sur l'impact de sa destruction sera ajouté en introduction. Cependant, l'impact cumulé spécifiquement sur les alentours de l'étang noir devra faire l'objet d'une étude d'impact et n'est pas obligatoire dans l'élaboration du PLUI.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Dans ces OAP, la phrase concernant les RB et les corridors est toujours la même "une attention particulière sera portée aux secteurs les plus sensibles identifiés dans les schémas. Ceux-ci seront préservés de la constructibilité". Si ceci est clair concernant l'impossibilité de construire dans les zones, qu'en est-il de la distance de l'urbanisation à ces zones ? Il n'y a pas de zone tampon proposée ? Dans le document "incidences" il est fait référence à une zone de 25m de la zone humide ; ceci n'est pas repris à minima dans ces OAP, et il n'y a rien également concernant les ripisylves...	Seignosse, Tosse	Une zone tampon de 12 mètres a été ajoutée systématiquement aux abords des réservoirs de biodiversité. Pour en faciliter la lisibilité, elle a été fusionnée avec les réservoirs de biodiversité (la règle étant la même dans le RB et dans sa lisière : inconstructibilité). Cet élément sera ajouté dans la méthodologie d'élaboration de la Trame Verte et Bleue. Tous les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une analyse environnementale avant proposition des projets d'urbanisation. Des préconisations spécifiques à chaque milieu ont donc été proposées pour permettre le développement de la zone tout en évitant les impacts sur l'environnement. L'évaluation des incidences analyse la bonne prise en compte de ces préconisations.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			dans les préconisations pour prendre en compte les incidences, une proposition quasi systématique de "creuser des mares" est évoquée. Ceci n'est pas adapté à toutes les zones humides car ce creusement peut aussi participer au drainage. Au final on perd de la (bio)diversité, donc il serait nécessaire que cette préconisation soit toujours bien adaptée au contexte. De la même manière lorsque la zone humide occupe une partie de la parcelle à aménager, il n'y a pas de préconisations durant les travaux d'urbanisation.	Seignosse, Tosse	La préconisation "creuser des mares" sera réévaluée au regard de cette remarque pertinente. Des préconisations en phase de travaux seront ajoutées en cas de présence d'une zone humide.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			concernant les clôtures sur les OAP, il n'y a rien sur la possibilité de clôture "transparente" comme en zone N par exemple, pour favoriser notamment les passages de la petite faune	Seignosse, Tosse	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			concernant le projet de Golf, toute la zone semble être en ZAU ? Pourtant seule une partie de ce territoire devrait être urbanisée (partie en lien avec le bassin versant de la réserve naturelle). Les autres golfs sont habituellement en zone STECAL. Pourquoi pas celui-ci ?	Seignosse, Tosse	Le projet n'est pas totalement finalisé et le contour de chaque partie de la zone peut encore évoluer. Les zones AU sont directement liées au développement du golf et ne pourront être urbanisées qu'avec l'équipement golfique. Les 2 étant liés il a été proposé de tout mettre en AU pour que le permis d'aménager porte sur la totalité. Le parcours, une fois réalisé, sera en effet à reclasser en Ng.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			la démarche de privilégier les essences autochtones pour la replantation est très favorable, il serait peut-être aussi bien d'associer à la liste des espèces autochtones une liste des espèces invasives à éviter/bannir... A la lecture du document, nous n'avons pas bien compris si la proposition de plantation d'essences autochtones est aussi valable sur les plantations sylvicoles vu le classement de boisements en continuité écologique/réservoir ?	Seignosse, Tosse	Si une liste des espèces invasives existe, elle sera annexée au document. La plantation d'essences autochtones est aussi valable sur les plantations sylvicoles. La liste des espèces autochtones comprend le Pin maritime, espèce cultivée dans la forêt des Landes.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Il est également difficile de donner un avis sur les délimitations des zones humides (et de voir à posteriori si des oublis/ou pas ont pu être faits). Nous souhaiterions être consultés sur ce point.	Seignosse, Tosse	la démarche d'élaboration du PLUi a amené la réalisation d'inventaire de terrains afin d'informer ou confirmer les présomptions de zones humides issues des données du Conseil Départemental. Cette étude complémentaire ne visait pas l'exhaustivité mais ciblait les secteurs de projets potentiels identifiés initialement par les communes. Les données sur les ZHE dont nous avons connaissance ont été également intégrées (SAGE ADOUR AVAL)
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Dans l'évaluation d'incidences, les habitats d'intérêt communautaire présents sur la ZSC « Zones humides associées au marais d'Orx » ne sont pas les bons	Capbreton, Labenne, Benesse Marenne, Saubrigues, Orx, Saint Martin de Hinx	Les habitats d'intérêt communautaire seront repris selon l'inpn.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Pourquoi ne pas faire coïncider les limites de la zone à développement économique avec les limites parcellaires ?	Benesse Marenne	Les limites de la zone de développement économique sont liés à des éléments physiques qui ne correspondent pas toujours au parcellaire.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Projet de parc photovoltaïque derrière la dune : cela peut poser problème si le recul du trait de côte est plus important que celui envisagé dans le PLUi.	Capbreton	le recul du trait de côte et les différentes projections ont été tracées en fonction de l'état des connaissances actuelles (GIP littoral et PPRL). Le projet d'énergies renouvelables concerne la réalisation d'ombrières sur parking (et non un parc photovoltaïque).
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Marais de la Pointe : il conviendrait de passer cette zone en zone naturelle autorisant les abris pour les animaux ; cela permettrait d'envisager différents modes gestion possibles pour le maintien de milieux ouverts.	Capbreton	A étudier avec la commune de Capbreton
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Zone STECAL à vocation d'équipement proche de la réserve : quels type de projets sont-ils prévus sur cette zone ?	Labenne	Il s'agit d'un équipement existant dédié au lagunage et au traitement des effluents industriels de l'entreprise Bonduelle. Aucun autre projet n'est prévu sur ce site
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Zone STECAL à vocation touristique proche du Boudigau : l'aménagement d'une telle zone pourrait entraîner la destruction d'une forêt de chêne liège, habitat d'intérêt communautaire, espace classé à l'intérieur de la zone STECAL	Labenne	Il s'agit du zoo existant, avec une zone de parcours pour les animaux. Il n'y a pas de destruction de boisements prévue.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Il conviendrait de classer la tourbière du Conservatoire du Littoral en zone humide	Orx	A prendre en compte, selon la donnée disponible
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			La zone 2Au se superpose à la zone de réserve de biodiversité et à la zone humide, ce qui est antinomique	Orx	Tant que la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, les zones humides et les réservoirs de biodiversités sont protégés. Le jour où l'ouverture à l'urbanisation sera souhaitée, il sera nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme et de mener une évaluation environnementale sur l'impact de cette évolution, dont l'ouverture de la zone. Les enjeux environnementaux seront alors analysés finement et repris dans une OAP, si l'ouverture est possible.
SYNDICAT MIXTE DE GESTION DES MILIEUX NATURELS	24/10/2019			Nous aimerions connaître la localisation de la présence du Cuivré des marais. Quelles sont les sources ?	Saubrigues	Eliomys, bureau d'experts écologues, a réalisé des analyses de terrain sur tous les secteurs de développement pouvant présenter un enjeu environnemental. Lors de l'identification de l'espèce (présence avérée) ou encore d'un milieu propice (présence potentielle), ces éléments ont été repris dans la sensibilité du secteur.
Syndicat Mixte de Rivières côte-sud	29/10/2019	mail		Nous nous félicitons de la rédaction ambitieuse du PADD qui met en avant la protection des cours d'eau et des zones humides, tout limitant l'imperméabilisation des sols et en prenant en compte la gestion des eaux pluviales. En effet les élus de notre syndicat sont très attachés à la gestion des eaux urbaines. Point qui a été largement abordé dans le cadre du PLUi. C'est dans ce contexte que nous nous sommes interrogés sur la rédaction des paragraphes concernant les eaux pluviales. La rédaction de ces derniers était parfois maladroite, elle portait donc à confusion. C'est pour cela que nos services ont travaillé conjointement sur la rédaction d'un nouveau paragraphe qui se veut plus clair. Nous souhaitons donc que ce travail soit pris en considération dans la forme définitive du PLUi. Un point sur la décantation des eaux avant tout rejet pourrait éventuellement venir compléter ce paragraphe si cela est envisageable. Par ailleurs, le renforcement de la trame bleue décliné, dans le cadre du règlement, par l'inconstructibilité des bords de berges des différents vecteurs hydrauliques répond à nos demandes et rejoint les politiques rivières actuelles. J'attire votre attention sur le fait que le classement des espaces boisés classés devra être compatible avec la restauration et l'entretien de la ripisylve et les accès nécessaires à ces interventions, inscrits dans les Plan Pluriannuel de gestion du syndicat de rivières. Enfin en annexe, il est fait mention des espèces végétales à privilégier, cette liste mériterait d'être revue et complétée.	MACS	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE LANDES OCEANES	24/10/2019	courrier		Au regard des observations formulées par l'Autorité Environnementale et par le Conseil national de la protection de la Nature, le projet de pôle résidentiel et touristique à dominante golfique à Tosse exclut désormais toutes les zones humides situées dans le périmètre de la ZAC du Sparben ou concernées par le projet d'aménagement par le biais de mesures de compensation. Aussi, si le programme d'aménagement résidentiel, touristique, sportif et golfique demeure inchangé, il s'avère nécessaire de réviser l'ensemble des plans d'aménagement et les différentes données surfaciques, techniques et environnementales. Vous trouverez en annexe de ce courrier les documents suivants prenant en compte ces modifications [...]	Tosse (ZAC du Sparben)	A prendre en compte dans rapport de présentation, évaluation environnementale et OAP.

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SYNDICAT MIXTE LANDES OCEANES	24/10/2019	courrier		<u>Plan réglementaire</u> : Il s'avère nécessaire de basculer les parcelles sises à Tosse (et propriétés de la commune de Soustons) AE 2 (17ha), AE 4 (14ha) et AD2 (6ha) et AD 3 (1ha) en zone A. Préciser graphiquement les parcelles agricoles dues à la compensation Dufau/Metge conformément aux documents joints en annexe. Afin d'autoriser la construction des bâtiments agricoles nécessaires au bon fonctionnement de ces deux exploitations agricoles, il est nécessaire de supprimer les réservoirs de biodiversité sur les parties des parcelles précitées (1000m2 pour l'une et l'autre).	Tosse (ZAC du Sparben)	A prendre en compte.
SYNDICAT MIXTE LANDES OCEANES	24/10/2019	courrier		<u>Plan TVB</u> : Il s'avère nécessaire de supprimer la partie indiquée sur le plan annoté et annexé, ainsi que sur l'extrait du plan masse d'aménagement de la ZAC annexé, car la zone du ruisseau du Sparben s'arrête à la piste forestière Nord-Sud.	Tosse (ZAC du Sparben)	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE POUR LA RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE PEDEBERT A SOORTS-HOSSEGOR	03/10/2019	courrier		Je formule une remarque concernant la hauteur des bâtiments de ce lotissement en cours d'aménagement. Le permis d'aménager délivré le 11 décembre 2017 prescrit, conformément aux dispositions du PLU de la commune applicables à l'époque, une hauteur totale des bâtiments ne pouvant excéder 15 m. Or les dispositions du PLU sont plus restrictives puisqu'elles prévoient 9 m à l'égout et à l'acrotère et 11 m au faitage. Je vous demande en conséquence d'extraire de ce zonage (3.2 règlement graphique/ 3.2.6 hauteur des constructions) l'extension du parc d'activités de Pédebert.	Soorts Hossegor	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE DES ZONES D'AMENAGEMENTS TOURISTIQUES CONCERTES DE MOLIETS ET MAA	03/10/2019	courrier		Ce groupement est propriétaire de trois terrains (voir pj 4) dont la valorisation, qui peut être simultanée, présente un enjeu important. L'objectif des étus, qui a d'ailleurs été expliqué lors de ta réunion du 16 mai avec vos services en présence de madame le Maire, est de parvenir à la création d'un établissement hôtelier de bonne taille (jusque 120 clés pour une des esquisses reçues à ce jour) sur les parcelles BC 50 et 52 qui jouxtent les installations sportives et les clubhouses golf et tennis. Son existence conforterait la viabilité économique des équipements de la station. Or c'est précisément le foncier réservé à cet établissement hôtelier qui est classé en secteur de taille et de capacités d'accueil limités (STECAL). Je vous prie de bien vouloir m'indiquer l'incidence d'un tel classement que je ne pense pas sans conséquences pour le projet du syndicat mixte, actuellement objet d'une consultation fructueuse,	Moliets et maa	Suite à la décision du tribunal administratif de Pau concernant le permis de construire délivré sur ce site, ce STECAL sera supprimé.
SYNDICAT MIXTE DES ZONES D'AMENAGEMENTS TOURISTIQUES CONCERTES DE MOLIETS ET MAA	03/10/2019	courrier		Par ailleurs, l'emprise au sol maximum sur le terrain considéré est de 30 % alors qu'il était convenu 40% minimum (45 % serait aujourd'hui nécessaire en raison d'un découpage récent préservant une piste pour le golf). Je formule la même remarque pour la parcelle BE 88 classée en U : il était entendu une emprise au sol maximum de 40% alors que le PLU arrêté prévoit 30%.	Moliets et maa	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	01/10/2019	courrier	demandes d'amendement ou de précisions	Au sujet des règles d'implantation des constructions (p.34 - Zone U - 11.3.1), et pour faciliter les installations avec un effet « vitrine » sur l'A63, je souhaiterais que soient retenues les règles suivantes : o 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A63, à l'exclusion des bretelles d'accès et de sortie o 30 m de part et d'autre de l'axe de la RD810	Saint Geours de Maremne	A prendre en compte : le règlement écrit précisera que les règles de recul exposée hors agglomération peuvent faire l'objet de dérogation auprès des autorités compétentes (Etat, Conseil départemental)
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	02/10/2019	courrier		La règle sur l'obligation de panneaux photovoltaïque (p. 66) pour les projets ayant une emprise au sol de plus de 700 m2 me paraît être un frein potentiel à l'implantation de nombreux prospects.	Saint Geours de Maremne	La règle prévoit un assouplissement dans le cas de contraintes techniques avérées.
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	03/10/2019	courrier		Les restrictions portant sur les exploitations agricoles et forestières, excluant les activités de production, me paraissent problématiques, en particulier pour les parcelles situées dans le quart sud-est d'Atlantisud, aux abords du fuseau de la future LGV ;	Saint Geours de Maremne	A prendre en compte

MEMOIRE EN REPONSE
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

INSTITUTION	DATE RECEPTION AVIS	forme avis	avis	observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	04/10/2019	courrier		Les habitations (logement / hébergement) sont proscrites en l'état de la rédaction de votre PLUi. Or les projets de développement de la ZAC, en particulier de l'Ecocampus Domolandes prévoient la possibilité future d'implanter des activités et services susceptibles de comprendre des hébergements : établissements d'enseignement avec internat, cliniques, programme de logements saisonniers ou liés à des activités spécifiques (formation par exemple), logements de fonction pour gardiennage ... Je souhaiterais que soit réintroduite la possibilité de réaliser de l'hébergement, dans des conditions identiques à celles du PLU communal actuel afin de ne pas compromettre l'implantation de ce type de projets. Je me permets de rajouter que la maîtrise publique de l'opération d'aménagement Atlantisud permettra de juger au cas par cas de l'intérêt de chaque projet et de l'opportunité ou non de son implantation sur Atlantisud ;	Saint Geours de Maremne	A prendre en compte
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	05/10/2019	courrier		Le plan délimitant les risques liés au feu de forêt empiète sur le périmètre de la ZAC, en partie nord-est, sud-est et nord-ouest ;	Saint Geours de Maremne	Les risques liés au feu de forêt sont issus données de l'Etat, seul document opposable que les documents d'urbanisme doivent intégrer. C'est dans le cadre du dépôt d'un permis de construire ou d'aménager que la réalité des boisements est appréciée pour appliquer les règles de recul (ou pas).
SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT GEOURS DE MAREMNE	06/10/2019	courrier		Le plan délimitant les trames vertes et bleues, prend en considération des bassins de rétention des eaux pluviales mais aussi des baches incendie, aussi bien publics que privés. Il me paraît nécessaire de les exclure de cette cartographie réservée à des espaces naturels devant être préservés ou pour le moins pris en considération dans les futurs projets.	Saint Geours de Maremne	A prendre en compte
UDAP	03/10/2019	courriere		Aussi, après étude de ce document, je vous fais part de mes remarques: - La masse de documents ne permet pas une perception aisée de ce PLUi - L'échelle du document ne permet pas non plus un repérage des éléments patrimoniaux suffisamment fin. - Pour les enduits et les couleurs des menuiseries, les nuanciers sont trop vastes. En dehors de la commune d'Hossegor, soucieuse de son patrimoine architectural et régi par un SPR, peu d'importance est accordée sur les autres communes. Pour la commune d'Hossegor, les règles propres à l'ancienne ZPPAUP n'ont pas été reprises dans le PLUi, ce qui génère une absence de réglementation qui fait défaut sur les projets en front de mer. Beaucoup d'aspects réglementaires ont été survolés, le document reste partiel (les OAP manquent de précision, les repérages des éléments patrimoniaux sont succincts, etc.). Il est par ailleurs regrettable que seule la commune de Vieux-Boucau figure en degré « 2 ».	MACS	CF réponse Préfecture des Landes (point 2.2.10)

Mémoire en réponse

Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale

DATE RECEPTION AVIS : 29/10/2019

observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
Le document possède, dans l’ensemble, un diagnostic socio-économique et une analyse de l’état initial de l’environnement assez complets, qu’il conviendrait toutefois d’actualiser sur la gestion des eaux usées et pluviales, ainsi que sur l’état des lieux des dispositifs de protection incendie et des risques naturels.	MACS	/
Hiérarchiser les enjeux environnementaux présents sur le territoire	MACS	A prendre en compte. La hiérarchisation des enjeux environnementaux explicitée dans le livre 3 du rapport de présentation (Description de la méthodologie mise en œuvre pour l’évaluation environnementale) sera davantage précisée.
<p>A. Diagnostic socio-économique</p> <p>*La Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) souligne que les données INSEE utilisées dans le dossier pour décrire les tendances démographiques à l’oeuvre sur le territoire sont relatives à l’année 2013. Ces données méritent d’être mises à jour au regard des dernières informations désormais disponibles à l’échelle des 23 communes afin de fiabiliser les hypothèses du projet de territoire.</p> <p>* Compléter le rapport de présentation par des éléments d’information sur les logements vacants et le nombre, les localisations et les caractéristiques des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>	MACS	<p>* Sur la démographie, à prendre en compte sur la base des recensements INSEE publiés</p> <p>*Sur les logements vacants, MACS est très peu marqué par ce phénomène (4% selon l'INSEE), de par la tension existant sur le marché du logement et le phénomène des résidences secondaires. Les bâtiments autorisés à changer de destination sont présentés en annexes du règlement écrit.</p>
<p>B. Analyse de l’état initial de l’environnement</p> <p>*Apporter les développements nécessaires à la compréhension de la démarche menée pour la constitution de la trame verte et bleue à l’échelle du territoire de MACs.</p> <p>*Veiller à actualiser les données concernant l’ensemble des risques et notamment les risques littoraux afin de permettre une bonne connaissance de ces enjeux et de leur prise en compte dans le PLUi.</p> <p>*Compléter le système d’indicateurs par des indicateurs spécifiques relatif à la qualité de l’eau de l’ensemble des masses d’eau concernées et de faire des bilans à une périodicité plus rapprochée que 5 ans.</p> <p>*Compléter le dossier avec ces informations (volumes autorisés), rendement des réseaux) qui sont nécessaires pour conforter l’assertion d’absence d’enjeux sur l’eau potable, en tenant compte de la diminution prévisible de la ressource compte tenu du changement climatique</p> <p>*Lutte contre les incendies : compléter le rapport de présentation à cet égard, afin de disposer d’une information détaillée et exhaustive en la matière, pour que ces éléments participent à la démonstration de la capacité du territoire à répondre au risque feu de forêt.</p> <p>*Compléter le rapport de présentation avec des informations plus détaillées sur la gestion des eaux pluviales, l’assainissement collectif, ainsi que les données des services publics d’assainissement non collectif (SPANC) afin de s’assurer de la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants.</p>	MACS	<p>* La méthodologie d’élaboration de la TVB figure déjà dans le RP livre 3, si nécessaire, ils seront repris et précis dans un souci de meilleure compréhension.</p> <p>* Concernant les zones humides effectives, le critère pédologique a été mobilisé lorsque le critère végétation n’était pas suffisamment caractéristique.</p> <p>* L’actualisation des données sur les risques, notamment littoraux, sera opérée. Ces éléments seront notamment actualisés au regard des informations issues de la stratégie du trait de côte de Capbreton-Hossegor-Labenne</p> <p>* Concernant les indicateurs relatifs à la qualité de l’eau, le dispositif de suivi du PLUi concerne les effets du PLUi sur l’environnement. Le problème de la qualité de l’eau est non contrôlé par le document d’urbanisme (pratiques agricoles, etc).</p> <p>*Les données sur la ressource en eau potable seront complétées en fonction des éléments de connaissance à disposition, après sollicitation des autorités compétentes</p> <p>* La connaissance sur les dispositifs de lutte contre les incendies sera éventuellement complétée, en reprenant contact auprès des autorités compétentes et sous conditions d’obtenir des données exploitables.</p> <p>*Les données sur la gestion des eaux pluviales, l’ANC et l’assainissement collectif sont enrichies au fur et à mesure de la finalisation des Schémas Directeurs et des mises à jour des zonages d’assainissement.</p>
<p>B.5 Prise en compte des enjeux du littoral</p> <p>* Préciser la définition des villages et agglomérations du territoire intercommunal ainsi que celle des secteurs déjà urbanisés pouvant accueillir des extensions. À partir de la définition de ces espaces, l’appréciation de l’extension de l’urbanisation en continuité doit pouvoir être analysée.</p> <p>* Mieux préciser les espaces et milieux remarquables afin de s’assurer de la pertinence des choix opérés à cet égard, et de mettre en cohérence les zonages graphiques pour maintenir la cohérence des secteurs identifiés</p> <p>*Poursuivre le travail d’identification des coupures d’urbanisation et d’apporter les éléments permettant de mieux définir leurs caractéristiques</p> <p>*Finaliser le travail opéré sur les espaces boisés significatifs afin de s’assurer de l’absence d’incidences du projet sur ces espaces.</p> <p>*Actualiser les données de projections du trait de côte, de délimiter tous les espaces concernés et de définir plus clairement les espaces urbanisés au regard de ce paramètre afin de mieux appréhender les choix d’urbanisation inscrits dans le PLUi</p> <p>*Caractériser les espaces proches du rivage afin de mieux appréhender l’adaptation du règlement du PLUi et des orientations d’aménagement et de programmation éventuelles des zones concernées pour mieux garantir la protection du littoral</p>	communes littorales	<p>* Les agglomérations ont été définies par cartographie depuis le tissu urbain des communes littorales.</p> <p>* Les éléments repris du SCOT concernant les villages et agglomérations, les espaces naturels remarquables, les coupures d’urbanisation, les espaces proches du rivage seront davantage explicités et mis en cohérence. Les espaces remarquables définis dans le PLUi sont issus du SCOT de MACS et du schéma de cohérence d’application de la loi littoral dans le département des Landes élaboré par l’Etat en 1993.</p> <p>* Concernant les coupures d’urbanisation, le rapport de présentation (page 156, livre 3) apporte des éléments de justifications en lien avec le SCOT et le schéma de cohérence d’application de la loi littoral dans le département des Landes élaboré par l’Etat en 1993, qui pourront être développés. Pour aller au-delà du SCOT, cette proposition sera étudiée en lien avec les communes concernées.</p> <p>* Concernant les espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral, une réflexion complémentaire a été menée dans le cadre de la CDNPS. Ces éléments complémentaires de justification présentés dans la note CDNPS seront rajoutés dans le PLUi. > ANNEXE</p> <p>* Concernant l’érosion du trait de côte, des ajustements seront opérés en lien avec l’avis de la Préfecture des Landes. La justification des choix opérés sera complétée sur les espaces concernés.</p> <p>* Concernant les EPR, la justification des choix opérés sera complétée</p>

Mémoire en réponse

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

DATE RECEPTION AVIS : 29/10/2019

observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
<p>C. Projet intercommunal</p> <p>2. Consommation d'espace d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>* Compléter les explications et justifications concernant le potentiel de logements offerts par le règlement du PLUi qui paraissent excessifs au regard des choix de développement annoncés dans le PADD</p> <p>* Compléter le rapport de présentation par une restitution de la démarche d'estimation des besoins fonciers, et des explications claires relatives à la mobilisation du foncier disponible au sein des zones urbaines et à urbaniser à court terme et long terme. Elle recommande également de réexaminer l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en incluant le projet du golf de Tosse prévue sur la ZAC du Sparben.</p> <p>* Améliorer la présentation du projet de ZAC du Sparben dans l'ensemble des pièces du dossier de PLUi, et d'intégrer une restitution globale des enjeux environnementaux du secteur concerné dans le rapport de présentation afin de permettre la compréhension de l'OAP proposée.</p> <p>* Rappelle que le projet de SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours de finalisation prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) par rapport à celle connue entre 2009 et 2015. Une actualisation du PLUi sera donc éventuellement nécessaire dans les trois ans après approbation du SRADDET.</p>	<p>MACS</p>	<p>* En complément de la notice CDPENAF, des éléments de précisions viendront affiner les productions de logements estimés en zone U et AU</p> <p>* Ces estimations foncières sont déjà présentes dans le rapport de présentation, incluant les impacts fonciers, résidentiels et démographiques du projet à dominante golfique de Tosse. Comme évoqué dans la notice CDPENAF, des précisions et clarifications seront apportées.</p> <p>* Sur la ZAC du SPARBEN, 2 hypothèses de travail ont pourtant été présentées en page 79 du RP en afin d'en évaluer la consommation foncière à l'horizon du PLUi (2030).</p> <p>* Le projet de ZAC du SPARBEN sera davantage détaillé en mobilisant et synthétisant le rapport de présentation, l'OAP et l'évaluation environnementale (cette dernière étant déjà annexée au rapport de présentation du PLUi arrêté). A ce sujet, le syndicat mixte porteur de cette ZAC a, dans son avis, apporté des actualisations, notamment par un évitement renforcé des zones humides à l'intérieur du site.</p> <p>* Concernant le SRADDET, le PLUi sera actualisé dans les 3 ans d'approbation du SRADDET dès lors que les coefficients de répartition territoriaux seront définis.</p>
<p>C3. Enjeu Littoral</p> <p>* Le rapport de présentation indique que la bande côtière rendue inconstructible est protégée de l'urbanisation en l'absence de zone AU. Pour autant, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ont été délimités dans la bande des 100 mètres, remettant donc en cause son inconstructibilité. C'est notamment le cas, sur la commune de Messanges, avec un STECAL à vocation d'équipement, à Capbreton avec un STECAL à vocation de parc photovoltaïques, à Labenne, avec un STECAL à vocation touristique et économique.</p>	<p>communes littorales</p>	<p>* L'article L 121-47 du CU précise que dans les parties urbanisées de la bande littorale, sont préservés les terrains à usages de plage, espaces boisés, parcs ou jardins publics, ainsi que les espaces restés naturels. Aucun des 3 exemples cités n'est concerné.</p> <p>* Les STECAL dans la bande littorale ne sont pas destinés à construire des équipements non liés à la proximité immédiate de l'eau. Leur reclassement en bande littorale sans identification en STECAL sera étudié.</p>
<p>C3. Enjeu Littoral</p> <p>De même, le rapport de présentation indique que l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est très limitée. Pour autant, cinq zones à urbaniser AU sont identifiées dans ces espaces sans démonstration de leur caractère limité. Le règlement qui autorise les constructions nouvelles « sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante » paraît peu protecteur des espaces proches du rivage. De même, les dispositions des OAP concernées apparaissent dans ce cas inadaptées.</p>	<p>communes littorales</p>	<p>Pour les zones AU dans les espaces proches du rivage, une justification complémentaire sera intégrée. Sachant que les secteurs concernés sont encadrés par une OAP de recomposition spatiale et un périmètre de gel (PAPAG) à Capbreton, un secteur plan masse à Labenne, une OAP de requalification urbaine à Seignosse (démarche Aménagement Durable des Stations). A Vieux Boucau, le périmètre de l'OAP n'a pas correctement été reportée sur les plans réglementaires : il est à réduire conformément à ce qui apparaît dans l'OAP. La jurisprudence constante indique que la notion d'urbanisation limitée doit être analysée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme et en fonction du projet proposé au regard de son environnement immédiat.</p>
<p>C3. Enjeu Littoral</p> <p>Les coupures d'urbanisation sont classées en zones N ou A et sont délimitées au niveau parcellaire sous la forme d'une trame spécifique. Dans le volet « Évaluation des incidences » il est indiqué que la trame spécifique interdit toute nouvelle construction ou extension d'urbanisation. Pour autant, les activités de loisirs et de plein air y sont autorisées, sans évaluation des incidences potentielles sur ces espaces.</p>	<p>communes littorales</p>	<p>Les coupures d'urbanisation n'empêchent pas les activités de loisirs, dès lors que ces espaces restent non bâtis. Aucune extension d'urbanisation n'est prévue dans les coupures d'urbanisation</p>
<p>C3. Enjeu Littoral</p> <p>* Réexaminer les possibilités de constructions offertes par le PLUi notamment dans la bande côtière et les espaces proches du rivage afin de démontrer la capacité d'accueil des communes littorales au regard de la loi littoral (STECAL, zone AU, activités de loisirs, etc).</p>	<p>communes littorales</p>	<p>Ces éléments ont été pris en compte et ont permis de définir la croissance démographique prévisionnelle pour chacune des communes littorales.</p>
<p>C5. Gestion des eaux usées</p> <p>Réexaminer les ouvertures à l'urbanisation au regard de l'état de fonctionnement des dispositifs d'assainissement</p>	<p>MACS</p>	<p>A prendre en compte avec les éléments actualisés provenant des concessionnaires, afin de compléter le RP (livre 1, livre 1 page 190) et l'annexe au RP (caractéristiques des différentes STEP)</p>

Mémoire en réponse

Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

DATE RECEPTION AVIS : 29/10/2019

observations	commune concernée ou EPCI	réponse MACS
<p>C6. Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> * Préciser les zones à urbaniser ressortant spécifiquement de l'enjeu littoral et réexaminer ces choix d'urbanisation à travers la conduite d'une démarche « éviter-réduire-compenser » menée à son terme, garantissant une meilleure prise en compte des incidences potentielles sur l'environnement * Reprendre la démarche éviter-réduire-compenser sur l'ensemble des zones de développement (AU), notamment sur certains espaces sensibles ayant des enjeux environnementaux moyens à forts * Apporter les explications nécessaires dans le rapport de présentation pour s'assurer de l'adéquation des choix d'urbanisation opérés au regard de la prise en compte du risque feu de forêt. * Prendre en compte l'aléa de remontée de nappes, évaluer les incidences potentielles du projet sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant concerné et engager une meilleure démarche d'évitement de l'imperméabilisation de ces secteurs (Magescq, Sainte marie de Gosse, etc) 	<p>MACS</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Les zones ressortant de l'enjeu littoral seront précisées. * La démarche ERC pourra être précisée et davantage argumentée. Sachant que la totalité des zones à urbaniser en commune littorale sont en continuité de l'urbanisation et que la démarche ERC devra être réalisée également au niveau de l'autorisation d'urbanisme qui sera déposée dans ce secteur, au regard des caractéristiques du projet proposé. * La prise en compte du risque de feux de forêt sera précisée dans le livre 1.3 au sein des zones AU, si la donnée est disponible. A savoir, le règlement stipule que toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum de l'espace boisé pour limiter l'exposition au risque de feux de forêt (recommandation du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne). de plus, pour définir précisément l'aménagement en lien avec le risque incendie, ce dernier pourra être appréhendé de façon précise lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. * L'aléa remontée de nappe fait l'objet d'une réglementation (article 21 des dispositions générales du règlement). De plus, les éléments liés à l'eau et à ses conséquences feront l'objet d'un dossier loi sur l'eau que le porteur de projet devra déposer auprès des services de l'Etat. Ainsi une analyse précise et la justification des choix et des mesures ERC seront démontrés précisément en fonction du projet d'aménagement proposé. * L'impact de l'imperméabilisation sur le fonctionnement hydraulique du bassin versant requiert une modélisation. Le PLUi, un document de planification, n'est pas tenu par la loi de faire une étude aussi spécifique. De plus, les hypothèses d'occupation du sol d'un PLUi ne permettent pas de réaliser cette modélisation, requise, par contre, pour une étude d'impact ayant des informations détaillées sur les surfaces imperméabilisées d'un projet bien défini.
<p>Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> * Les éléments relatifs à la justification des choix du projet apparaissent nettement insuffisants au regard des enjeux du territoire, et le projet de PLUi planifie une consommation excessive d'espaces, en contradiction avec l'objectif national de maîtrise de l'artificialisation des milieux. [...] * Le projet n'apporte pas tous les éléments permettant de garantir à un niveau suffisant la préservation des espaces d'interface entre la terre et la mer sur la frange littorale du territoire. 	<p>MACS</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Le PLUi est conforme à la réglementation en vigueur de par le fait qu'il est compatible avec le SCOT du territoire et des autres documents supra communautaires. * Tous les espaces naturels actuels compris entre la « mer » et la « terre » : partie déjà construite des communes littorales ont été préservés, soit dans la bande des 100m, soit en espace boisé significatif au titre de la loi littoral, soit en EBC ou soit en réservoir de biodiversité. de plus, le PLUi s'appuie sur le SCOT et schéma de cohérence d'application de la loi littoral dans le département des Landes élaboré par l'Etat en 1993.