

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



DOSSIER de Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Maremne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/06/2023*

Le président
Pierre Froustey



Liste des pièces

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3

0- PIÈCES ADMINISTRATIVES

- ARRÊTE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3
- ARRÊTE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
- DÉLIBÉRATION APPROUVANT LA MODIFICATION N°3

1- RAPPORT DE PRESENTATION

- LIVRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX

1.5.2D : MODIFICATION N°3 : MÉMOIRES EN RÉPONSES , NOTICE EXPLICATIVE ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

1.5.2E : ABROGATION PARTIELLE DU PLU DE MOLIETS-ET-MAÂ ET DU PLUI ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

- 3.1.1 RÈGLEMENT ÉCRIT
- 3.1.2. ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT
 - 3.1.2.3 ANNEXE LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRESCRIRE ET A PROSCRIRE
 - 3.1.2.4 ANNEXE LISTE DES BÂTIS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N
 - 3.1.2.5 ANNEXE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE L'URBANISME,
 - 3.1.2.6 ANNEXE AMENAGEMENT DES TERRASSES A VIEUX-BOUCAU

3.2- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PLANS RÈGLEMENTAIRES MODIFIES

ANGRESSE	SAINT JEAN DE MARSARCQ
AZUR	SAINT GEOUR DE MAREMNE
BENESSE-MAREMNE	SAINT MARTIN DE HINX
CAPBRETON	SAUBION
JOSSE	SAUBUSSE
ORX	SAUBRIGES
LABENNE	SEIGNOSSE
MAGESCQ	SOUSTONS
MESSANGES	TOSSE
MOLIETS-ET-MAÂ	VIEUX BOUCAU
SAINT VINCENT DE TYROSSE	



LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3

4- ANNEXES AU PLUI MODIFIÉES

- 4.7. ANNEXE PROJET URBAIN PARTENARIAL
- 4.10. ANNEXE DIVISION FONCIÈRE SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE
- 4.4 ANNEXE SANITAIRE : OBLIGATION LEGALE DE DEBROUILLAILLEMENT PLANS 23 COMMUNES

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- A. LES OAP À VOCATION D'HABITAT ET/OU MIXTE
- B.2 OAP ÉCONOMIQUE LES CIGALES (CAPBRETON)
- B.2 LES AUTRES OAP A VOCATION ECONOMIQUE (MESSANGES)



0 PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Modification n°3

*Vu pour être annexé à la délibération n° 202306276B
approuvant le PLUi de la Communauté de communes de
Marenne-Adour-Côte-Sud
en date du 27/06/2023*

Le président
Pierre Froustey

Arrêté n° 20220720A12

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

Le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-22 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2021/n° 697 en date du 17 décembre 2021 portant modification des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20200227D05B en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations d'aménagement, PUP, appels à projets, ...);

VU l'arrêté du président en date du 28 octobre 2020 portant lancement d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la réalisation d'une centrale photovoltaïque flottante d'environ 6,9 ha et ses annexes sur le lac de Bédorède dans les communes de Sainte-Marie-de-Gosse et 2 autres communes membres de la Communauté de communes du Seignanx (Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse) et emportant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20210506D06B en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20220324D06C en date du 24 mars 2022 portant approbation de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20211021A12 en date du 21 octobre 2021 relatif à la mise à jour n° 1 des annexes du PLUi (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé) ;

VU l'arrêté du président n° 20211112A14 du 12 novembre 2021 portant prescription de la modification n° 2 du PLUi de MACS ;

VU l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 12 janvier 2022 portant prescription de la modification n° 3 du PLUi de MACS ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 3 prescrit par arrêté du président n° 20220720A12 du 12 janvier 2022 précité portait sur la nécessité de :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des zones AU et des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;



- *instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'affectation globale) ;*
- *faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;*
- *renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;*
- *accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;*
- *mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;*
- *ajuster les règles relatives aux clôtures ;*
- *compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;*
- *apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;*
- *adapter les OAP à l'évolution des projets ;*
- *mettre à jour les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;*
- *rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêt et l'approbation du PLUi ;*

CONSIDÉRANT les évolutions supplémentaires identifiées dans le cadre l'élaboration du projet de modification n° 3 relatifs à la création de zones Naturelles indicées, afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ; ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme précité, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet a pour effet :

- *soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme,*

CONSIDÉRANT en conséquence que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun soumise à enquête publique ;



CONSIDÉRANT que le projet peut suivre la procédure de modification, qui est engagée par la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L. 153-37

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du POS de MACS sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la présente procédure ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification pourra éventuellement être complété avant son approbation par le conseil communautaire de MACS pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} - Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est engagée.

Article 2 - Le projet de modification aura pour objet les objectifs suivants :

- recentrer et temporiser le développement urbain, à travers une réduction des zones U/AU et un phasage des OAP ;
- majorer les droits à construire dans les centralités ou pour des projets démontrant une performance énergétique et/ou environnementale ;
- instaurer ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine, notamment en termes d'implantations d'équipements publics, de commerces et d'activités de services, d'entrepôts, de logements et d'hébergements saisonniers, etc. ;
- renforcer les règles de mixité sociale (instauration de secteurs de mixité sociale, obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine) ;
- accompagner la densification des tissus urbains en termes de conditions de desserte et de respect accru des caractéristiques patrimoniale, architecturale, environnementale et paysagère ;
- créer des zones Naturelles indicées afin d'autoriser des bâtiments agricoles ou des équipements publics ou des activités sportives et de loisirs, sans incidences sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- mettre à jour les annexes du règlement du PLUi : aménagement des terrasses commerciales, liste du patrimoine protégé (article L. 151-19 du code de l'urbanisme), liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination (2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme) ;
- ajuster les règles relatives aux clôtures ;
- compléter et clarifier les règles en zone Agricole et Naturelle (cas des airiaux, changements de destination autorisés, implantation des piscines, bâtiments agricoles, encadrement des extensions, création de desserte, etc.) ;
- apporter des compléments sur la prise en compte des risques (PPRL, remontée de nappes, aléa incendie, etc.) ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets ;
- compléter les annexes du PLUi (taxe d'aménagement, PUP, divisions parcellaires soumises à déclaration préalable, etc.) ;
- rectifier des erreurs matérielles relevant d'une contradiction entre les documents réglementaires (règlement écrit, règlement graphique et OAP, annexes) ou d'une erreur d'intégration des évolutions à prendre en compte entre l'arrêté et l'approbation du PLUi.

En conséquence, la réalisation de ces objectifs amènera l'apport de modifications aux pièces réglementaires suivantes :

- Règlement écrit sur les thématiques suivantes : lexique, dispositions générales (patrimoine bâti, naturel et paysager, risques), mixité sociale et fonctionnelle, destination des constructions en zones A et N, volumétrie et implantations des constructions, traitement environnemental et paysager, qualité architecturale, aspect extérieur des clôtures, stationnement et desserte par les voies et annexes ;
- OAP Habitat sur les thématiques suivantes : création ou suppression, périmètre, schéma d'aménagement, éléments de programmation, qualité de l'insertion, qualité environnementale, organisation des déplacements ;
- Plans graphiques sur les thématiques suivantes : zonage, mixité, implantations, emprise au sol, hauteur, patrimoine, trame verte et bleue, risques et emplacements réservés.



Article 3 - Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLUi sera notifié aux personnes L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Article 4 - A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Article 5 - Le présent arrêté abroge et remplace le précédent en date du 12 janvier 2022 ayant le même objet.

Article 6 - Conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

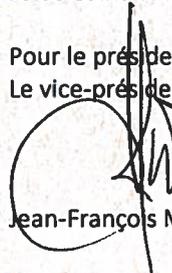
Article 7 - Monsieur le Président et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Madame le Préfet des Landes.

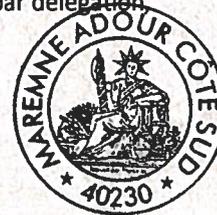
Le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités de publication ou d'affichage ou de notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 20 juillet 2022

Pour le président et par délégation
Le vice-président,


Jean-François Monet



Arrêté n° 20230209A05

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD ET PROCÉDURE D'ABROGATION PARTIELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOLIETS-ET-MAÛ ET DU PLUi CONSÉCUTIVE - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le président de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 104-3 et R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44, R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU les articles L. 153-7, L. 600-12 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 122-4 et suivants et R. 122-17 et suivants ;

VU les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, en particulier ses articles L. 123-3 à L. 123-18 ;

VU les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire pour les compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 27 février 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 6 mai 2021 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 approuvant la mise à jour n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20211112A14 en date du 12 novembre 2021 prescrivant la modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2022 approuvant la mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS en date du 24 mars 2022 approuvant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 prescrivant la modification n° 3 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022 prescrivant la procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maû, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2012, en tant qu'il porte règlement des secteurs UZCa et UZBc, ainsi que la procédure d'abrogation

partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur à la date de
a transposé dans son règlement les secteurs UZCa et UZBc ;

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



VU l'arrêté du président n° 20200728A11 en date du 28 juillet 2020 portant délégation
à Monsieur Jean-François Monet, 6ème vice-président, en matière de pilotage, animation et suivi des compétences
en matière de planification (PLUi, RLPi) et d'urbanisme réglementaire et opérationnel (ADS, ZAC, opérations
d'aménagement, PUP, appels à projets, ...);

VU le jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 annulant la décision implicite de la
commune de Moliets-et-Maâ portant refus d'engager une procédure d'abrogation du règlement du PLU de cette
commune, en tant qu'il porte création de la zone UZCa, d'une part et d'autre part, enjoignant au maire de Moliets-
et-Maâ d'engager une procédure d'abrogation du PLU de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone
UZCa ;

VU l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux en date du 7 avril 2022 annulant la décision implicite du
maire de Moliets-et-Maâ rejetant la demande d'abrogation du plan local d'urbanisme relatif à la zone UZBc dans
le secteur du Pignada et enjoignant au président de MACS d'engager une procédure d'abrogation du règlement du
plan local d'urbanisme de cette commune, en tant qu'il porte création de la zone UZBc ;

VU la décision n° E22000074/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 25 janvier
2023 désignant une commission d'enquête composée de Monsieur Alain JOUHANDEAUX en qualité de président
de la commission d'enquête, ainsi que de Monsieur Michel CHATRIEUX et Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en
qualité de membres titulaires ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 3 du
plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'avis 2022DKN193 formulé le 26 septembre 2022 par la mission régionale d'autorité environnementale de la
Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la
Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU le recours gracieux exercé par la Communauté de communes en date du 25 novembre 2022 ;

VU l'avis 2023DKNA2 formulé le 24 janvier 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté
de communes Marenne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique unique organisée sur le fondement des dispositions des articles
L. 123-6 et R. 123-7 du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'une procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté
de communes Marenne Adour Côte-Sud a été prescrite par arrêté n° 20220720A12 en date du 20 juillet 2022 ;

CONSIDÉRANT par ailleurs qu'une procédure d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ, ainsi
qu'une procédure d'abrogation partielle consécutive du règlement du PLU intercommunal en vigueur ont été
prescrites par le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, en exécution
du jugement du Tribunal administratif de Pau en date du 4 juin 2019 et de l'arrêt de la Cour administrative d'appel
de Bordeaux en date du 7 avril 2022 susvisés ;

CONSIDÉRANT que les procédures de modification n° 3 et d'abrogation partielle susvisées sont chacune soumises
à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement en
application, respectivement, des articles L. 153-41 et R. 153-19 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le deuxième alinéa du I de l'article L. 123-6 du code de l'environnement dispose qu'il peut être
procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être
organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la
participation du public qui relèvent de la responsabilité et de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de
communes compétente, peuvent faire l'objet ;

CONSIDÉRANT qu'en cas de réalisation d'une enquête publique unique, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise,
s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou
programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun
d'entre eux ;



Article 1 : Désignation de l'autorité compétente - Maître d'ouvrage responsable

Le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est l'autorité compétente au sens de l'article L. 123-3 du code de l'environnement pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique, étant précisé que les enquêtes initialement requises pour le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal, d'une part et d'autre part, d'abrogation partielle du règlement du PLU de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal consécutive relèvent chacune de la responsabilité de la même personne publique :

Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud
Service Urbanisme/PLUi
Allée des camélias
40230 Saint-Vincent de Tyrosse
Tél : 05.58.70.06.90
Courriel : plui@cc-macs.org

Article 2 : Objet, dates et durée de l'enquête publique unique

Il est procédé à une enquête publique unique sur :

- les dispositions du projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire ;
- l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS consécutive.

L'enquête publique sera ouverte à compter **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, pour une durée de 32 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique unique, le projet de modification n° 3 ainsi que le projet d'abrogation partielle du plan local d'urbanisme de Moliets-et-Maâ et du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Conformément à l'article L. 123-6 du code de l'environnement, cette enquête unique fera l'objet d'un rapport unique de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 3 du PLUi et l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive seront exécutoires et opposables.

Article 3 : Désignation de la commission d'enquête

Par décision n°E22000074/64 en date du 23/09/2022 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, une commission d'enquête a été désignée. Elle est composée de :

- Monsieur Alain JOUHANDEAUX, en qualité de Président, retraité de la gendarmerie
- Monsieur Michel CHATRIEUX, en qualité de membre titulaire, retraité de la police nationale
- Monsieur Jean-Marc LAILHEUGUE, en qualité de membre titulaire, cadre secteur privé.

Article 4 : Constitution du dossier d'enquête publique

Conformément à l'article L. 123-6 et R 123-7 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises. L'enquête unique fera l'objet d'un registre d'enquête unique pour l'abrogation partielle et le projet de modification n°3.

Les deux dossiers soumis à l'enquête publique comprennent les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi, celui-ci comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée conformément aux exigences de l'article R. 153-19 du code de l'urbanisme. Concernant le dossier de modification n° 3 du PLUi, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que la dispense d'évaluation environnementale en date du 24

janvier 2023, décidée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas de l'encontre de la décision 2022DKN193 en date du 26 septembre 2022.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Conformément à l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis le 24 janvier 2023. En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 3 du PLU en application des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal et soumis à enquête publique unique.

Dossier de modification n° 3 du PLU :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLU précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- les avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 septembre 2022 désignant la commission d'enquête ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, par commune.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 3 du PLU comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ses annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- le règlement écrit et ses annexes modifiés ;
- les documents graphiques modifiés ;
- les annexes du PLU mises à jour.

Dossier d'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLU consécutif :

Le dossier relatif à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLU comprend :

- une note de synthèse non technique expliquant la conduite d'une enquête publique unique.
- une notice explicative et ses annexes ;
- la délibération de prescription de la procédure d'abrogation partielle du conseil communautaire en séance du 29 septembre 2022.

Article 5 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique unique du **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre d'enquête unique (article R. 123-7 du code de l'environnement) à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, seront consultables :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : l'intégralité du dossier d'enquête publique unique (comprenant le dossier d'abrogation partielle, le dossier administratif et le dossier technique relatifs au projet de modification n°3 ;
- dans les 23 Mairies : le dossier d'abrogation partielle, le dossier administratif relatif au projet de modification n°3 ainsi que les pièces du dossier technique qui concerne spécifiquement la commune (la totalité du règlement écrit du PLU, les annexes du règlement écrit de la commune concernée, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune concernée et les documents graphiques de la commune concernée, les annexes du PLU de la commune concernée).

Ils seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :



Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12h00
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, vendredi : 13h30-17h30 - Mercredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - Mardi, jeudi : 8h30-12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00-18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Mardi, jeudi, vendredi : 14h00-17h00 - Mercredi : 10h00-12h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00
	MAGESCQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 8h30-12h00 et 14h00-17h00 - Mardi : 09h00-12h00
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi : 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00-16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Lundi au Vendredi : 9h00-11h45
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi au vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 - Mardi et jeudi : 13h-18h30
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00	
SOUSTONS	- Lundi au vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 - Samedi : 9h30-12h00	
TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30	
VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00	

L'ensemble du dossier d'enquête publique unique sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les 7 communes suivantes, aux jours et heures d'ouverture habituels (Angresse, Benesse-Maremne, Messanges, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Seignosse et Vieux-Boucau).

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Article 6 : Présentation des observations et propositions

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période de **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par l'un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 communes ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique unique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-4224@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête (modification n° 3 du PLUi ou abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public peuvent être reçues par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête publique dans le cadre des permanences définies à l'article 7 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique unique réalisée **lundi 6 mars 2023 (9h) jusqu'au jeudi 06 avril 2023 (17h00)**.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4224/>

Article 7 : Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête visée à l'article 3 du présent arrêté se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

MACS	- Lundi 06/03 de 9h à 12h
MACS	- Jeudi 06/04 de 14h à 17h
ANGRESSE	- Jeudi 23/03 de 9h à 12h
AZUR	- Mercredi 22/03 de 14h à 17h
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 08/03 de 14h à 17h
CAPBRETON	- Mercredi 15/03 de 14h à 17h
JOSSE	- Jeudi 09/03 de 14h à 17h
LABENNE	- Lundi 13/03 de 9h à 12h
MAGESCQ	- Vendredi 17/03 de 14h à 17h
MESSANGES	- Mardi 21/03 de 9h à 12h
MOLIETS ET MAA	- Vendredi 10/03 de 14h à 17h
ORX	- Lundi 13/03 de 9h à 12h
SAUBION	- Mercredi 15/03 de 9h à 12h
SAUBRIGUES	- Jeudi 16/03 de 14h à 17h
SAUBUSSE	- Lundi 20/03 de 14h30 à 17h30
SEIGNOSSE	- Mercredi 08/03 de 9h à 12h
SOORTS-HOSSEGOR	- Jeudi 23/03 de 14h à 17h
SOUSTONS	- Jeudi 30/03 de 14h à 17h
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- Mercredi 29/03 de 14h à 17h
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Mercredi 29/03 de 14h à 17h
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Mercredi 29/03 de 9h à 12h
SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Mercredi 22/03 de 9h à 12h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi 06/03 de 9h à 12h
TOSSE	- Mardi 14/03 de 14h à 17h
VIEUX-BOUCAU	- Mercredi 08/03 de 14h à 17h

Le public peut se rendre à la permanence de son choix ; il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portent ses observations et propositions.

Article 8 : Mesures de publicité

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique et conformément aux dispositions de l'article L. 123-10 du code de l'environnement sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique unique, dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique et durant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud, ainsi qu'en mairies des 23 communes.

L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés, chacun en ce qui les concerne, par Monsieur le Président de MACS et par Mesdames et Messieurs les Maires des communes.

Article 9 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique unique, les registres d'enquête seront mis à la disposition du Président de la commission d'enquête, puis clos et signés par lui.

Article 10 : Rapport unique et conclusions motivées de la commission d'enquête

Après clôture des registres d'enquête, Monsieur le Président de la commission d'enquête, rencontre, dans un délai de 8 jours, le Président de MACS ou son représentant et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de 8 jours court à compter de la réception des registres d'enquête et des documents annexés. MACS dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

À l'issue du délai fixé à 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique, éventuellement prolongé dans les conditions fixées par l'article L. 123-15 du code de l'environnement, Monsieur le Président de la commission d'enquête transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête unique, ainsi que ses conclusions motivées sur chacun des projets soumis à l'enquête publique unique. Une copie du rapport unique et des conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud.

Le rapport unique de la commission d'enquête ainsi que ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de MAREMNE Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des 23 communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication, dans les conditions prévues par les articles L. 300-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

Article 11 : Responsable de l'élaboration du PLUi et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes MAREMNE Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi, ainsi que de celle relative à l'abrogation partielle du PLU de Moliets-et-Maâ et du PLUi consécutive.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme/PLUi de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org).

Article 12 : Notification et exécution du présent arrêté

Ampliation du présent arrêté sera adressée pour notification et exécution à :

- Madame la Préfète du Département des Landes ;
- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la
Maremne Adour Côte-Sud ;
- Monsieur le Président et aux membres titulaires de la commission d'enc

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

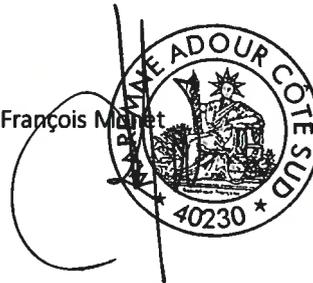


Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 09 février 2023

Pour le président, par délégation,
Le vice-président,

Jean-François Monnet



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.1. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

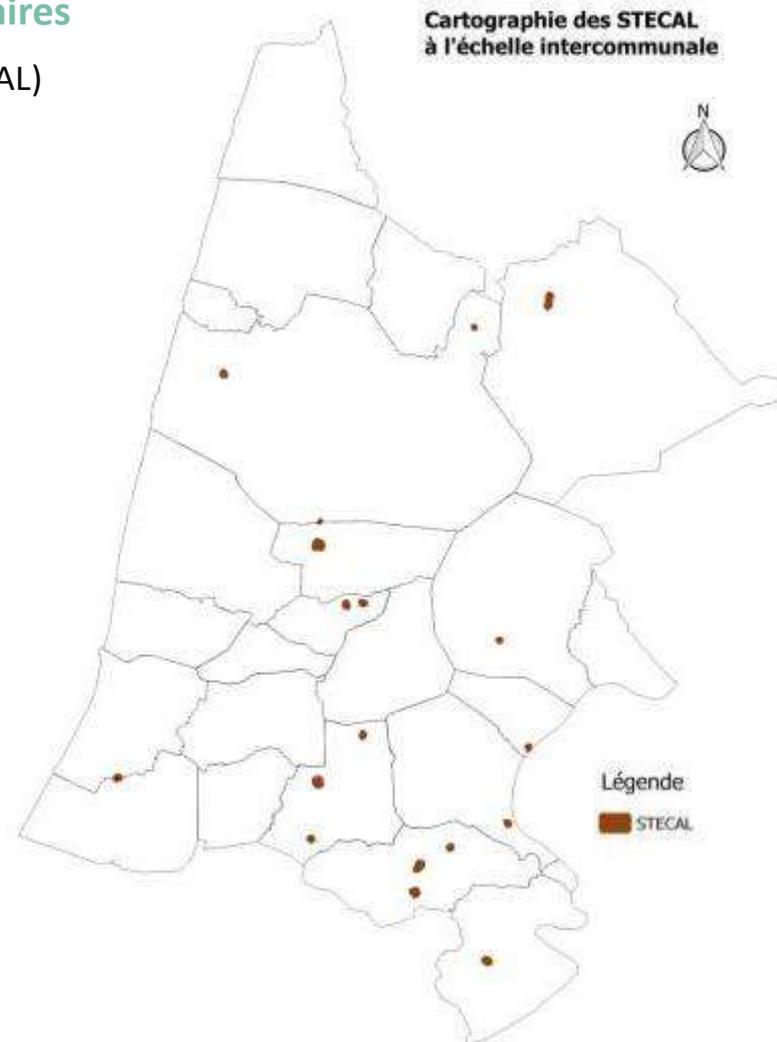
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

Les STECAL sont très limités dans le PLUi en nombre et en superficie. Ils ne concernent que quelques zones agricoles et naturelles dans lesquelles des installations et constructions sont présentes ou envisagées.

Les STECAL sont au nombre de 17 sur l'ensemble du PLUi pour une surface totale de 33,3 Ha, soit 0,05% de la superficie du territoire intercommunal.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

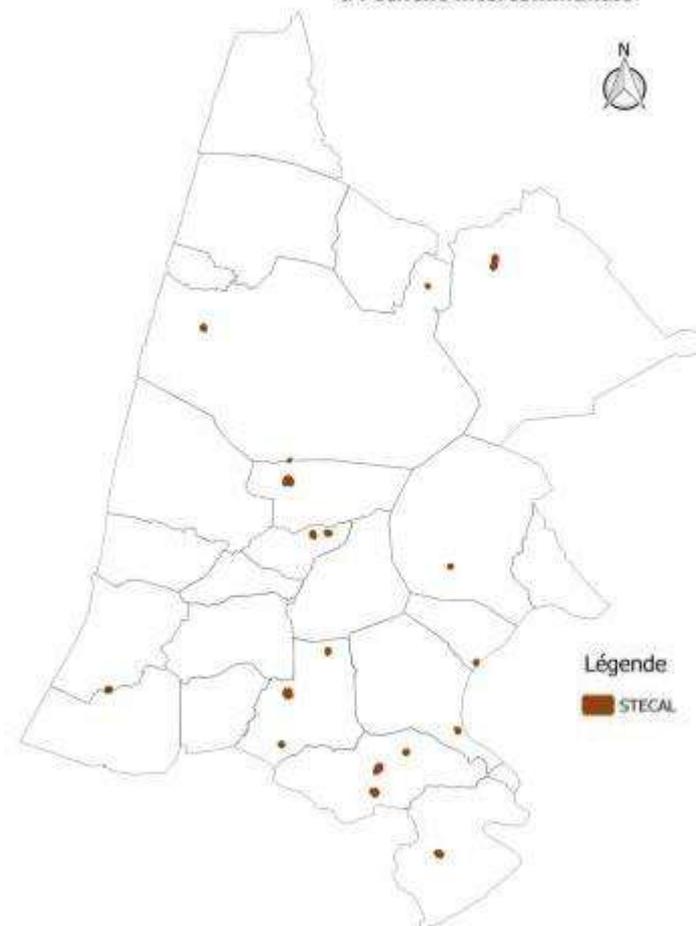


4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.1. Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

	STECAL					
	Habitat	Economie	Tourisme	Sports et Loisirs	Accueil et sédentatiation des Gens du Voyage	TOTAL STECAL
Angrése						0
Azur						0
Bénesse-Maremne						0
Capbreton					1	1
Josse			1			1
Labenne					1	1
Magescq	1					1
Messanges						0
Mollets-et-Maa						0
Orx						0
Saint-Geours-de-Maremne						0
Saint-Jean-de-Marsacq		1				1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2			3
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse			1			1
Saubion		1	1			2
Saubrigues		1	2			3
Saubusse						0
Seignosse						0
Soorts-Hossegor						0
Soustons			1 (projet écolodge)		1	2
Tosse				1		1
Vieux-Boucau-les-Bains						0
	2	3	8	1	3	17

Cartographie des STECAL à l'échelle intercommunale



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.2. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) et naturelle (N)

Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectif :

Permettre les changements de destination a pour objet de préserver l'activité agricole en permettant sa diversification et de sauvegarder un patrimoine rural traditionnel et de qualité, en permettant une « seconde vie » par de nouveaux usages.

Le territoire de MACS présente de part son histoire, un habitat dispersé au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. La collectivité étant soucieuse de la préservation de son bâti a souhaité procéder à un inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination pour d'autres affectations. Le PLU intercommunal à travers l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination vise à créer les conditions de la pérennité de ce patrimoine bâti commun.

Méthode d'inventaire :

Les recensements existants dans les PLU ont été repris et pour les nouveaux bâtiments identifiés dans le cadre du PLUI, deux critères ont permis leur sélection :

*Le changement de destination s'entend par changement de destination des surfaces de plancher existantes. Les dits bâtiments doivent être clos par 4 murs et couverts ;

*Le caractère patrimonial du bâtiment, afin d'affirmer le caractère non systématique des changements de destination et éviter la restauration d'un simple hangar en tôle ondulée. Pour ce faire, des photos ont été transmises par les communes (dont Saint Jean de Marsacq, de manière très exhaustive) et étudiées. Il est toutefois rappelé que le critère patrimonial n'est plus imposé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.2. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (A) et naturelle (N)

Résultats :

Au total, ce sont **120** bâtiments qui sont identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Notons qu'une majorité des bâtiments identifiés étaient déjà repérés dans les précédents documents d'urbanisme.

Il est par ailleurs tout à fait probable qu'une très faible partie de ces bâtiments identifiés aient vu leur affectation évoluée dans les dix prochaines années. Néanmoins, le PLU intercommunal se doit d'offrir des possibilités et opportunités afin de réhabilitation de ce patrimoine, sans affectation, il est mis en péril.

Pour rappel, les demandes d'autorisations d'urbanisme du changement de destination seront soumises à avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N et se feront en l'absence d'impact sur les activités agricoles et sur les milieux sensibles sur lesquels la création d'un assainissement autonome serait préjudiciable.

Traduction réglementaire dans le PLUi :

- 1/ Les bâtiments inventoriés comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sont identifiés au règlement graphique (**Cf. plan 3.2.2. relatif aux mixités des fonctions**).
- 2/ Les bâtiments sont listés de manière exhaustive en annexe du règlement écrit avec une fiche détaillée par bâtiment identifié.
- 3/ Le règlement écrit définit les dispositions applicables aux bâtiments identifiés. Les dispositions réglementaires sont les suivantes :

Les changements de destination sous réserve que :

- Les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit ;
- Ils soient soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle ;
- Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- **Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
- Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...) ;
- Sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales) .

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappel de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

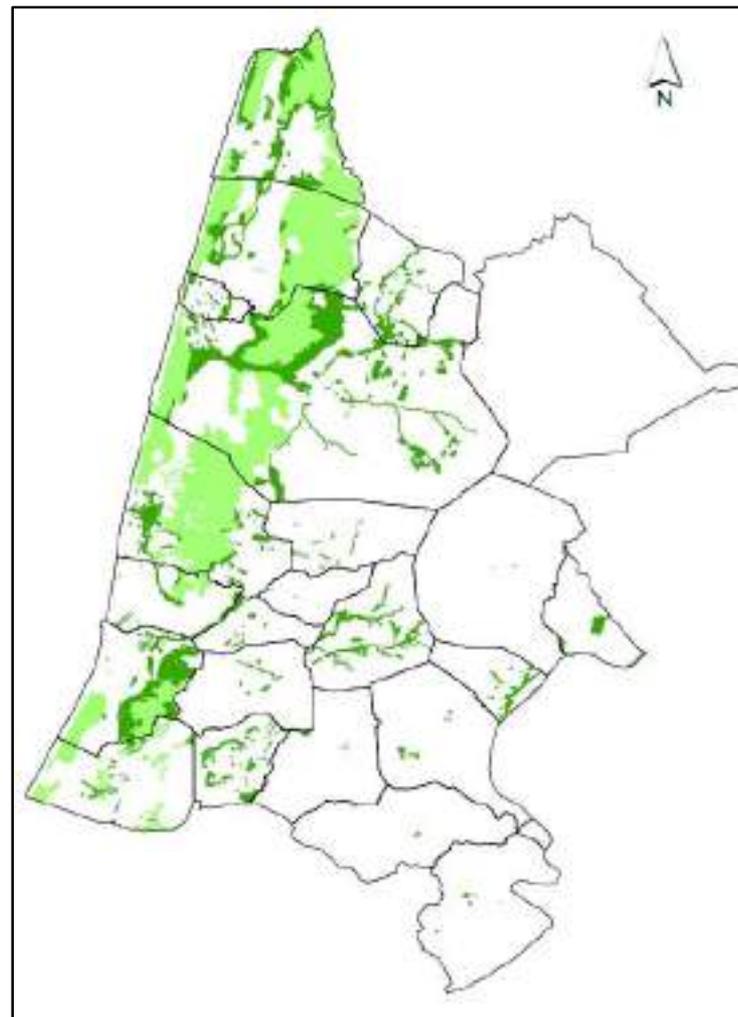
Les espaces boisés classés (EBC) contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

9382 ha de surfaces boisées ont été classées en espaces boisés (EBC) **dont 6528 ha classés hors Loi Littoral.**

Le recours aux Espaces Boisés Classés n'a pas été systématique, pour permettre une nouvelle reconquête des friches boisées.

Basé sur les volontés locales de protection des boisements, ont été classés au titre des EBC :

- dans les zones urbaines, les éléments ponctuels de la trame verte et bleue ou de paysage (entrée de ville, ceinture urbaine, espace de respiration, etc.)
- à proximité du littoral, les boisements formant l'écran paysager des dunes ou des lacs. Les Espaces Boisés Significatifs, au titre de la Loi Littoral, ont également été classés en Espaces Boisés Classés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

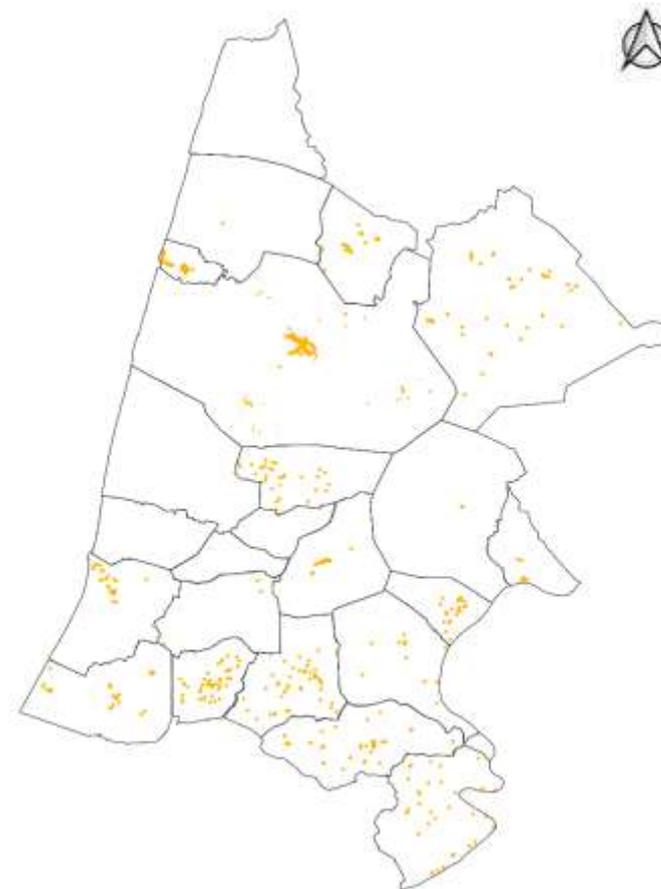
Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial, à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

Sont recensés sur le territoire les éléments patrimoniaux représentant du bâti de caractère type airial, château, moulin maison de maître....

Au total, 615 éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction.

Autrefois très présents sur le territoire, certains airials n'ont pas été entretenus induisant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'airial. Pour éviter cela, 63 airials sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.3. Les Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

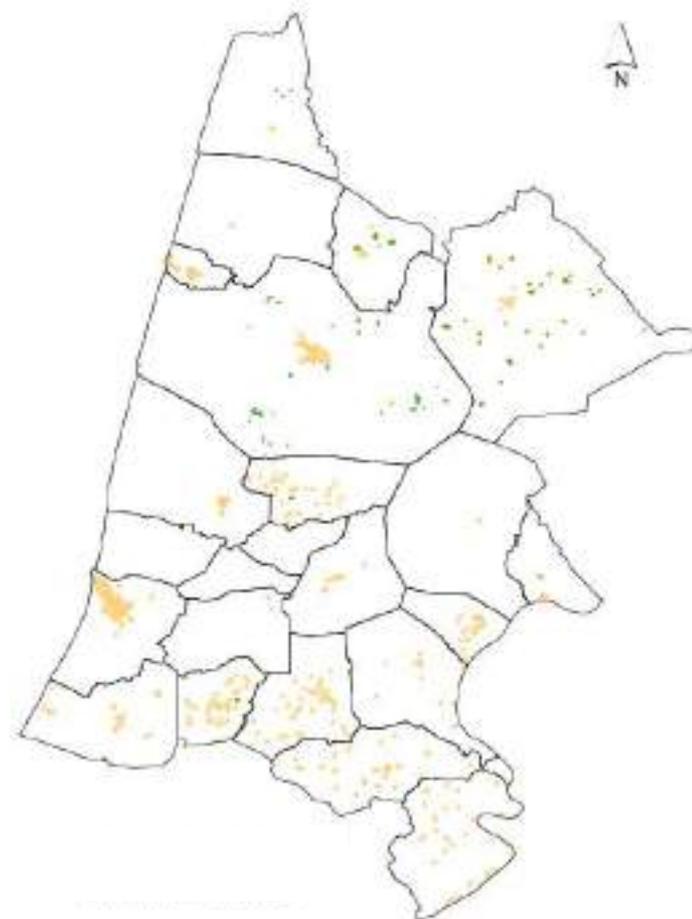
Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial, à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

Sont recensés sur le territoire les éléments patrimoniaux représentant du bâti de caractère type airial, château, moulin maison de maître....

Au total, **884** éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction.

Autrefois très présents sur le territoire, certains airials n'ont pas été entretenus induisant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'airial. Pour éviter cela, **66** airials sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

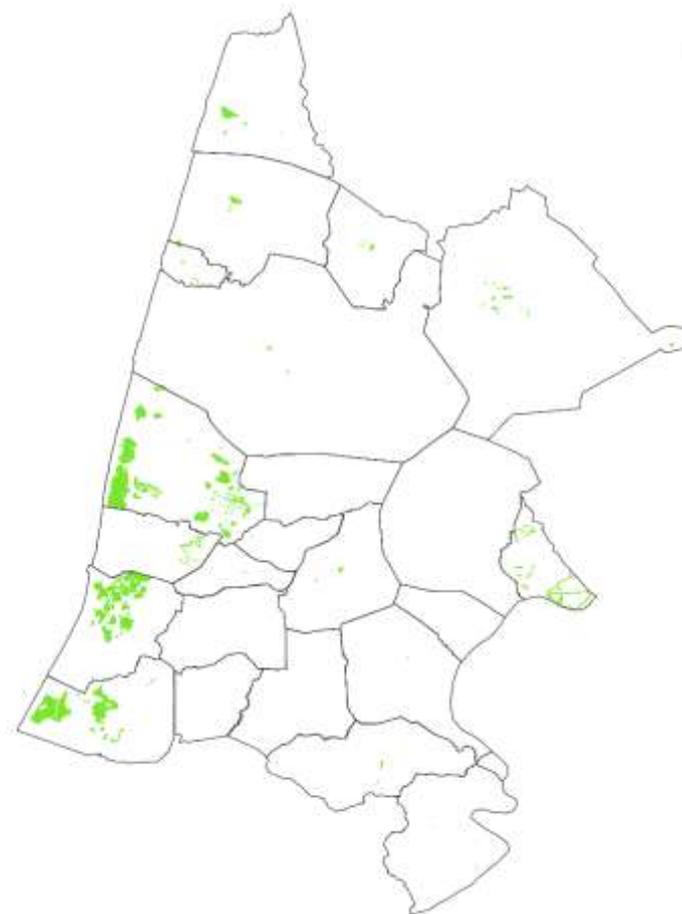
4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel

Ont également fait l'objet d'une nouvelle identification, les éléments patrimoniaux naturels à préserver tel que des parcs, jardins, boisements de caractère, non identifiés au titre de la Trame verte et Bleue, ou les constructions sous un couvert boisé dense, caractéristiques des abords du littoral.

Le règlement protège le caractère naturel des arbres, haies et alignement d'arbres en interdisant la destruction ou détérioration irrémédiable des végétaux ou en imposant leur replantation. Au total, 69 arbres remarquables et 76 alignements d'arbres/haie sont identifiés.

Pour les boisements ou le couvert végétal, le principe est de préserver l'aspect boisé du lieu. Les constructions sont autorisées sur seulement 30% de l'assiette de projet et doivent préserver une partie du boisement et de la naturalité du secteur. Au total, 937 ha d'espaces naturels boisés sont identifiés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

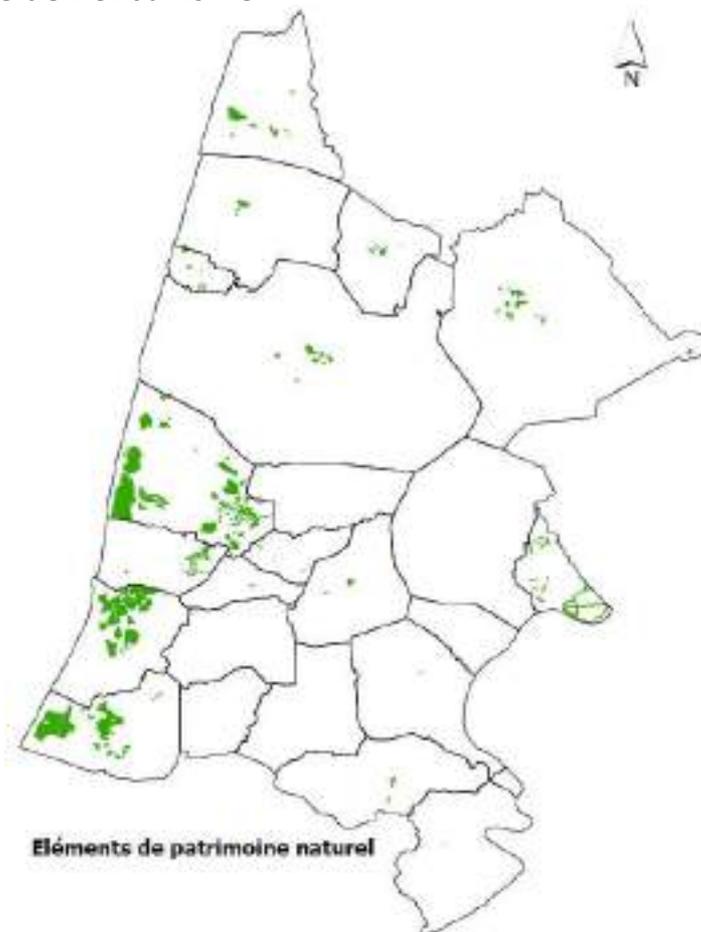
4.7.3. Les Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel

Ont également fait l'objet d'une nouvelle identification, les éléments patrimoniaux naturels à préserver tel que des parcs, jardins, boisements de caractère, non identifiés au titre de la Trame verte et Bleue, ou les constructions sous un couvert boisé dense, caractéristiques des abords du littoral.

Le règlement protège le caractère naturel des arbres, haies et alignement d'arbres en interdisant la destruction ou détérioration irrémédiable des végétaux ou en imposant leur replantation. Au total, **142 arbres remarquables** et **80 alignements d'arbres/haie** sont identifiés.

Pour les boisements ou le couvert végétal, le principe est de préserver l'aspect boisé du lieu. Les constructions sont autorisées sur seulement 30% de l'assiette de projet et doivent préserver une partie du boisement et de la naturalité du secteur. Au total, **939 ha d'espaces naturels boisés** sont identifiés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme a été divisé pour protéger plusieurs type d'entités composant la trame verte et bleue.

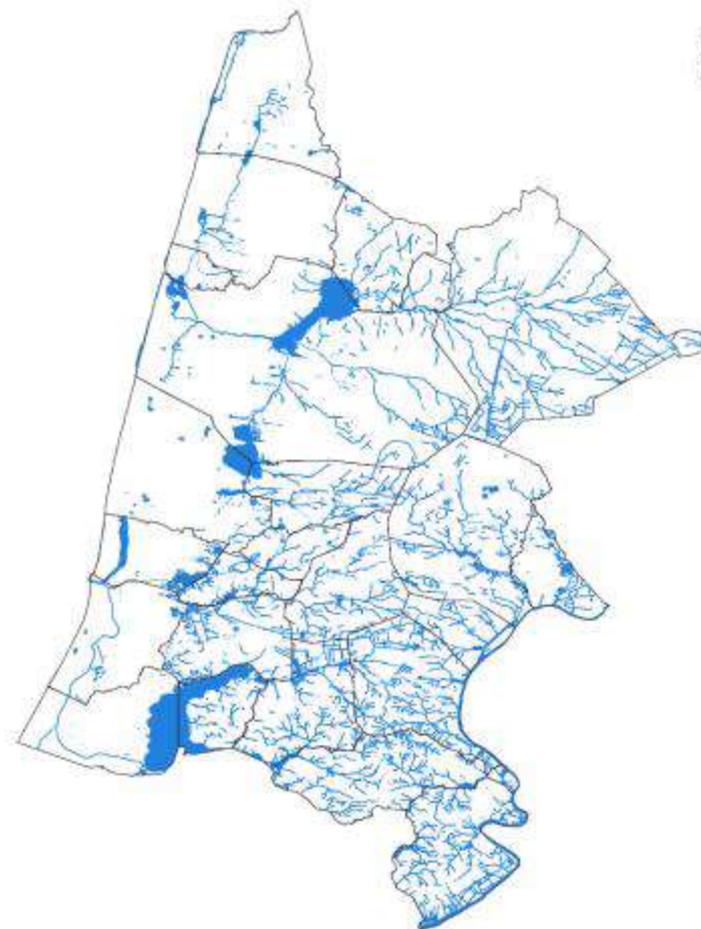
La trame bleue

Au sein de la trame bleue sont protégés :

- Les zones humides : Inconstructibles
- Les cours d'eau et surfaces en eau ainsi que leurs berges : Inconstructibles sur une bande tampon de 25m en zone A et N et 25, 12 ou 4 mètres dans le tissu déjà urbanisé en fonction du cours d'eau

Les zones humides ont été définies selon les données du SAGE Adour Aval et une expertise locale menée par Eliomys sur les secteurs de développement. Au total, 314,6 ha de zone humide sont protégés.

Les cours d'eau proviennent des cours d'eau classés par arrêté préfectoral et des cours d'eau non classés, fossés et crastes de la BD TOPO. Au total, 7 715 ha de cours d'eau et surface en eau sont protégés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La trame verte

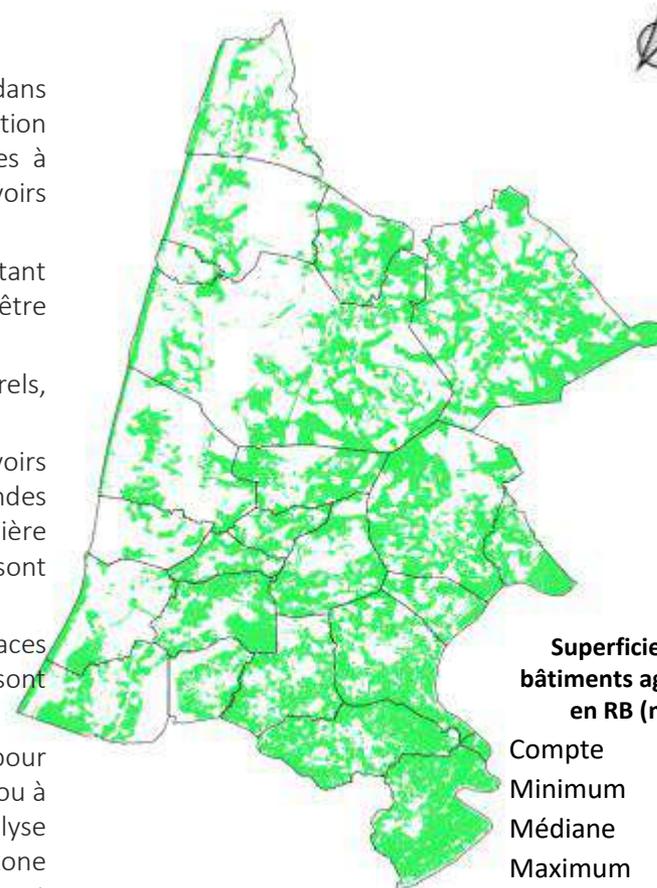
Au sein de la trame verte sont protégés :

- Les réservoirs de biodiversité et leur lisière de 12m en zone A et N, 6m dans l'enveloppe bâtie (voire supprimée dans des zones de très forte densité) : Protection de la naturalité du milieu, autorisation de construire des bâtiments agricoles à hauteur de 200m² (surface médiane des bâtiments agricoles au sein des réservoirs de biodiversité), autorisation d'adapter l'existant
- Les corridors extra urbains : Eviter de miter les corridors : adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation des nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m
- Les corridors intra urbains en pas japonais : Protection des espaces naturels, possibilité de construction en dent creuse urbaine de manière très limitée

Les réservoirs de biodiversité protégés règlementairement proviennent des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire en phase diagnostic auxquels les grandes parcelles de maïs et les zones urbanisées ont été supprimées pour cette première version du PLUi. Un total de 18 727 ha de surface naturelle riche écologiquement sont protégés.

Les corridors extra urbains protégés sont les corridors situés en dehors des espaces urbains identifiés en phase diagnostic. Des passages pour la faune et la flore sont préservés sur 1 387 ha.

Les corridors intra urbain en pas japonais sont des secteurs à protéger strictement pour maintenir le déplacement des espèces en zone urbaine, délimités en permanences ou à l'aide des milieux à enjeux environnementaux (source CD 40 et analyse environnementale) et de l'orthophoto au sein des fuseaux des corridors en zone urbaine identifiés en phase diagnostic. Au total, 192 ha de surface naturelle sont protégés au titre de la biodiversité au sein des espaces agglomérés.



Superficie des bâtiments agricoles en RB (m²)

Compte	100
Minimum	57,94
Médiane	200,95
Maximum	512,68
Moyenne	225,10

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du C.U.

La trame verte

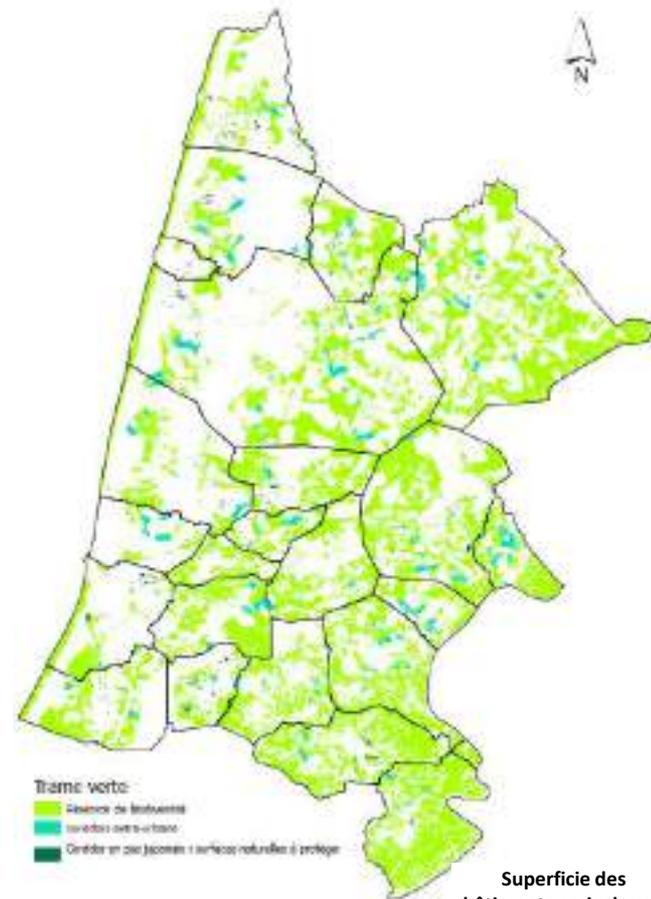
Au sein de la trame verte sont protégés :

- Les réservoirs de biodiversité et leur lisière de 12m en zone A et N, 6m dans l'enveloppe bâtie (voire supprimée dans des zones de très forte densité) : Protection de la naturalité du milieu, autorisation de construire des bâtiments agricoles à hauteur de 200m² (surface médiane des bâtiments agricoles au sein des réservoirs de biodiversité), autorisation d'adapter l'existant
- Les corridors extra urbains : Eviter de miter les corridors : adaptation de l'existant dans un rayon de 15m et autorisation des nouvelles constructions à condition d'être à une distance de 100m
- Les corridors intra urbains en pas japonais : Protection des espaces naturels, possibilité de construction en dent creuse urbaine de manière très limitée

Les réservoirs de biodiversité protégés réglementairement proviennent des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire en phase diagnostic auxquels les grandes parcelles de maïs et les zones urbanisées ont été supprimées pour cette première version du PLUi. Un total de **18 699 ha de surface naturelle riche écologiquement sont protégés.**

Les corridors extra urbains protégés sont les corridors situés en dehors des espaces urbains identifiés en phase diagnostic. Des passages pour la faune et la flore sont préservés sur **1 269 ha .**

Les corridors intra urbain en pas japonais sont des secteurs à protéger strictement pour maintenir le déplacement des espèces en zone urbaine, délimités en permanences ou à l'aide des milieux à enjeux environnementaux (source CD 40 et analyse environnementale) et de l'orthophoto au sein des fuseaux des corridors en zone urbaine identifiés en phase diagnostic. Au total, **154 ha de surface naturelle sont protégés au titre de la biodiversité au sein des espaces agglomérés.**



Trame verte:
■ absence de bâtiments
■ corridors extra-urbains
■ Corridors en pas japonais et surfaces naturelles à protéger

Superficie des bâtiments agricoles en RB (m ²)	
Compte	100
Minimum	57,94
Médiane	200,95
Maximum	512,68
Moyenne	225,10

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.»**

Les secteurs identifiés en **aléa d'inondation** (PPRI sur Sainte-Marie-de-Gosse et Atlas des Zones Inondables sur le reste du territoire) sont inconstructibles pour protéger les personnes et les biens. Seule une adaptation encadrée de l'existant est permise.

Les secteurs identifiés au sein des **reculs probables du trait de côte pour 2050, 2060 ou dans 100 ans** sont inconstructibles pour éviter les risques d'effondrement dans le futur.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

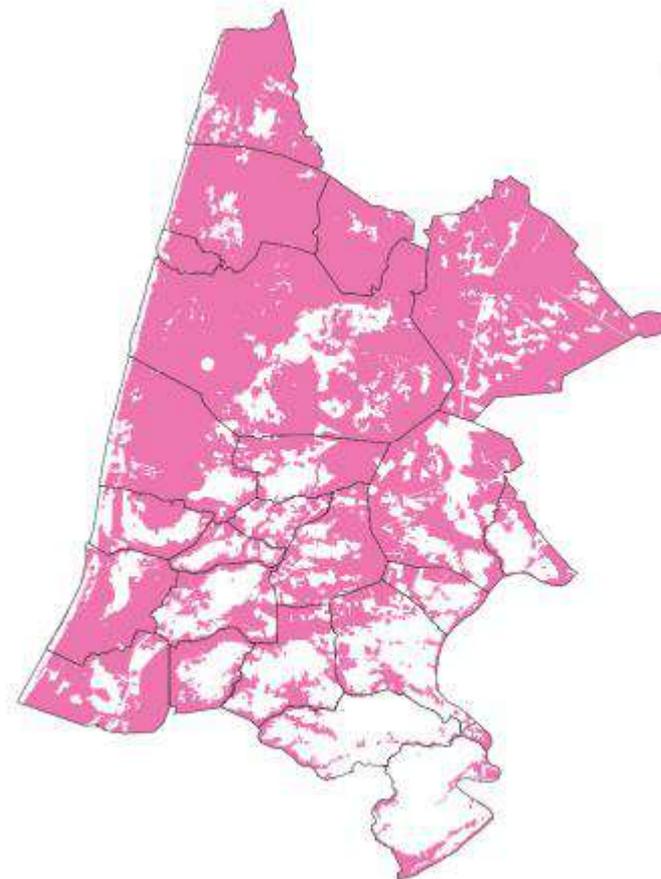
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...]**»

Les secteurs identifiés en **aléa de remontées de nappe** très fort à nappe sub-affleurante (Source BRGM) sont réglementés pour surélever les constructions par rapport au niveau naturel du sol afin de protéger les personnes et les biens en cas de remontée de nappe.

De même les secteurs soumis aux **aléas de submersion** doivent être surélevés par rapport au terrain naturel afin de protéger les personnes et les biens face à la submersion marine.

Les secteurs identifiés en **aléa fort face au phénomène de feux de forêt** (Source DDTM) sont réglementés pour éloigner les constructions des massifs forestiers à risque afin de protéger les personnes et les biens en cas de feu de forêt. Les plantations et les accès pour les secours sont également réglementés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

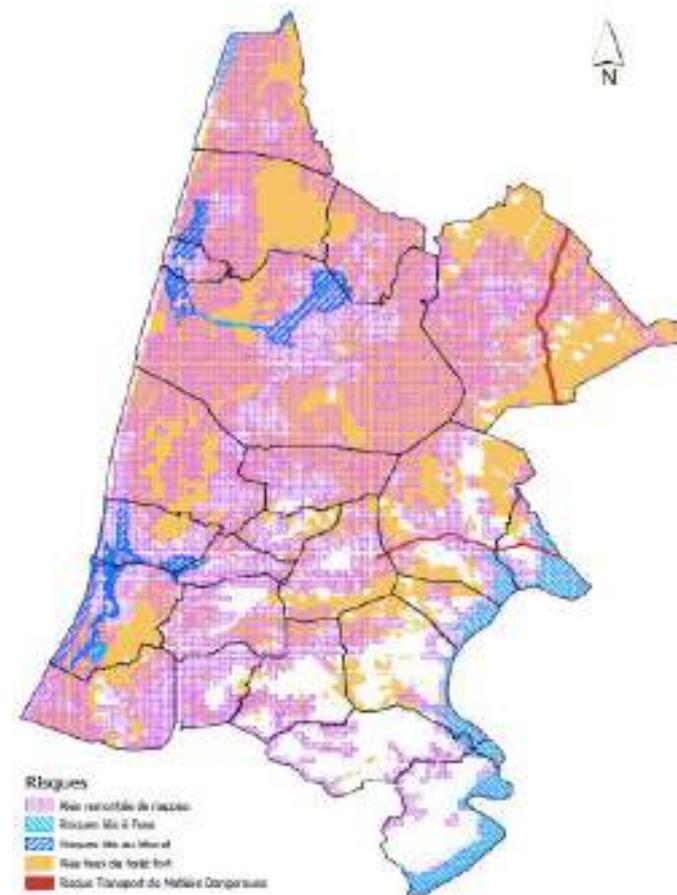
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les **nécessités** du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la **protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques** justifient que soient **soumises à des conditions spéciales les constructions et installations** de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; [...]

Les secteurs identifiés en **aléa de remontées de nappe** très fort à nappe sub-affleurante (Source BRGM) sont réglementés pour surélever les constructions par rapport au niveau naturel du sol afin de protéger les personnes et les biens en cas de remontée de nappe.

De même les secteurs soumis aux **aléas de submersion** doivent être surélevés par rapport au terrain naturel afin de protéger les personnes et les biens face à la submersion marine.

Les secteurs identifiés en **aléa fort face au phénomène de feux de forêt** (Source DDTM et données CDC MACS) sont réglementés pour éloigner les constructions des massifs forestiers à risque afin de protéger les personnes et les biens en cas de feu de forêt. Les plantations et les accès pour les secours sont également réglementés.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.4. Les Eléments identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Rappel de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1°(...)

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisée ;

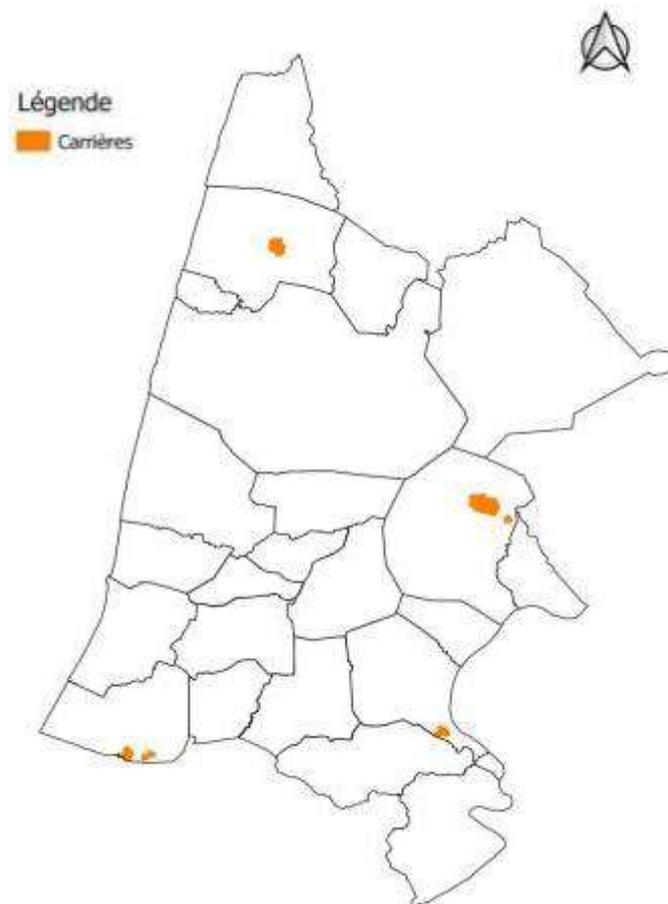
(...) ».

Le territoire de MACS comprend plusieurs sites destinés aux carrières. Les communes de Labenne, Messanges, Saint-Geours-Mareme et Saint-Jean-de-Marsac sont concernées.

Le PLUi identifie ces sites sur le plan réglementaire 3.2.1. par une trame spécifique. La délimitation des trames correspondantes s'appuie sur les autorisations préfectorales d'exploitation.

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit fixe les règles suivantes:

- Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières
- Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve qu'ils soient installés à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



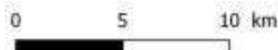
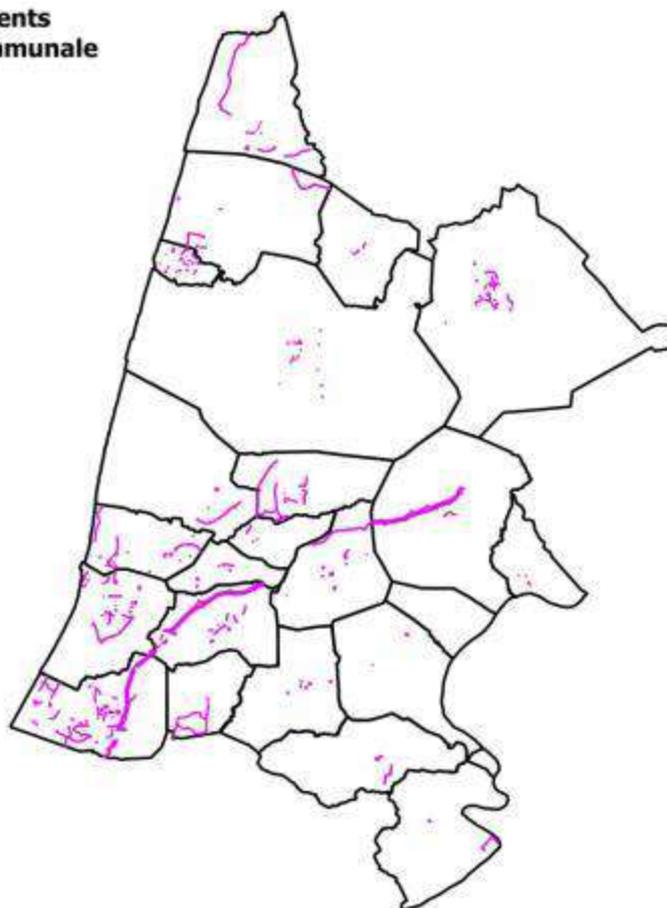
4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Cartographie des emplacements réservés à l'échelle intercommunale

Légende

 Emplacements Réservés



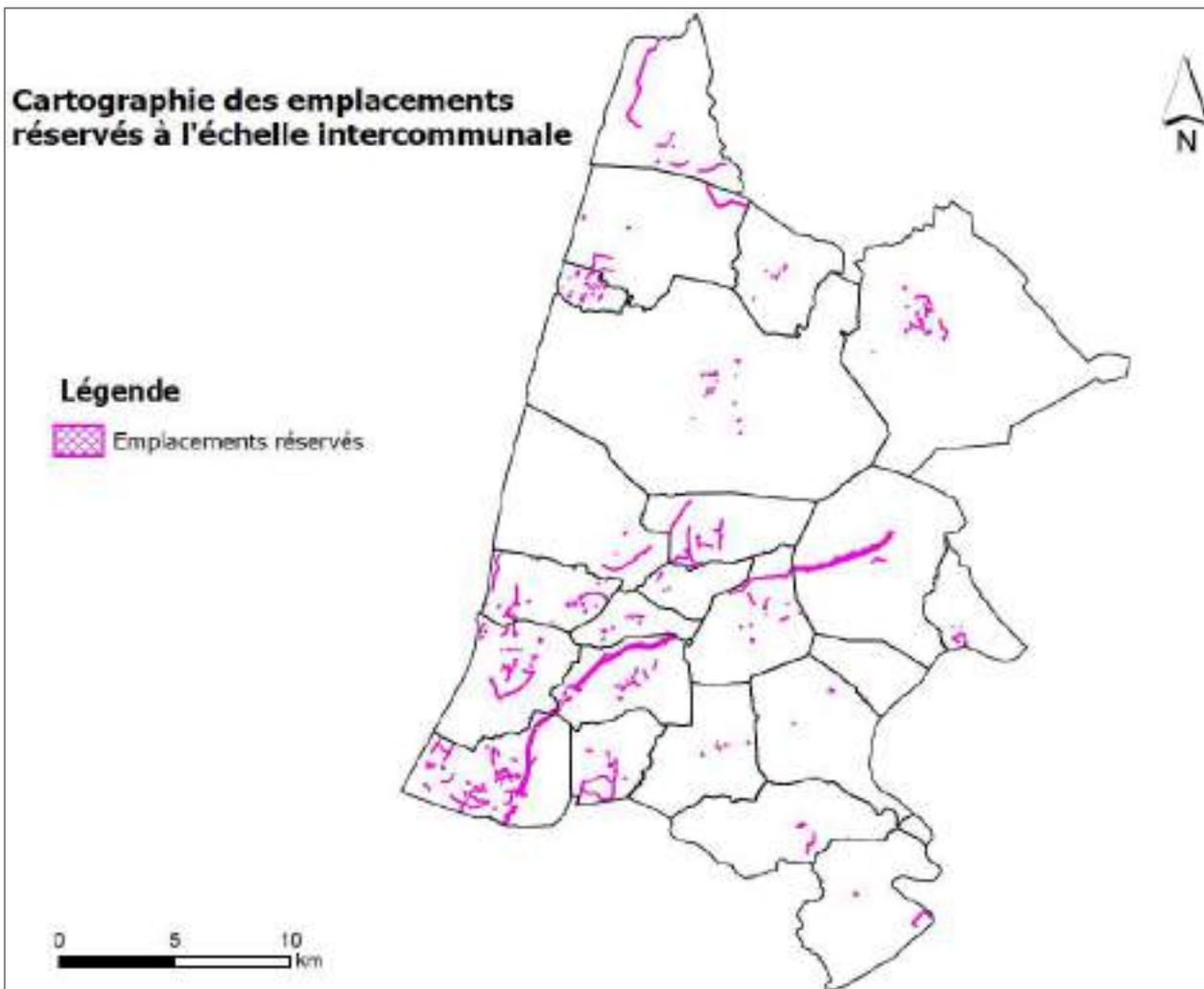
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés





4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de recourir aux emplacements réservés dans les documents d'urbanisme dans le but de réaliser des projets d'intérêt général. Il s'agit pour le bénéficiaire de l'emplacement (collectivités, Etat...) de maîtriser l'évolution du foncier sur certains sites afin de ne pas compromettre les projets envisagés. Ils permettent ainsi d'anticiper les nécessaires évolutions liées au développement des communes de l'intercommunalité, en matière d'équipement, de stationnement... de manière à répondre aux orientations définies dans le PADD.

L'emplacement réservé est donc un outil parmi d'autres à la disposition de la collectivité pour réaliser des projets d'intérêt général sur des sites identifiés à enjeux. Pour autant, ils ne reflètent pas l'ensemble des projets et peuvent matérialiser de simples intentions ou des tracés encore en cours d'étude.

353 emplacements réservés sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi, à l'échelle des 23 communes. Ce nombre relativement conséquent s'explique pour des raisons de format cartographique* : plusieurs emplacements peuvent être répertoriés alors qu'ils n'ont qu'une seule et même destination (exemples : pour des travaux d'élargissement de voirie, un emplacement peut être identifié pour chaque côté de la route. Il en est de même pour les 26 emplacements liés aux aménagements de la A63 concourant à la même destination).

* format CNIG pour la version dématérialisée des plans graphiques

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

La majorité des emplacements identifiés dans le PLUi proviennent des emplacements déjà existants dans les PLU. Un toilettage a été réalisé pour les emplacements n'ayant plus d'utilité et quelques uns ont pu être ajoutés pour mieux tenir compte des besoins liés aux projets envisagés.

CATEGORIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	NOMBRE	PART
Aménagement lié aux travaux de la A63	26	7%
Voie à créer	51	14%
Elargissement/Aménagement de voirie	109	31%
Mixité sociale	1	0%
Arrêt de bus	2	1%
Aménagement ou création d'un carrefour	31	9%
Aménagement à créer pour liaison douce ou piste cyclable	54	15%
Aménagement pour du stationnement	17	5%
Equipement public	62	18%
TOTAL M3	353	



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liés au voies publiques

Ce type d'emplacement représente plus de 60% de l'ensemble des emplacements réservés.

- 26 emplacements sont réservés aux travaux dédiés à l'autoroute A63** pour son élargissement en deux fois 3 voies. L'Eta en est le seul bénéficiaire. Les communes concernées sont Labenne, Bénesse-Maremne et St-Geours-de-Maremne.
- 14% d'emplacements réservés sont dédiés à la réalisation de voies nouvelles**

Le territoire communautaire a lancé une étude globale sur l'ensemble des services de mobilité afin de définir sa stratégie de déploiement d'une offre renouvelée en direction de ses habitants. Il s'agit en effet de reprendre l'ensemble des initiatives de mobilités déjà lancées pour concevoir de nouvelles manières de se déplacer en relation étroite avec les évolutions de l'urbanisation et dépasser l'usage largement dominant de la voiture. Cette stratégie de mobilité pour le territoire est à ce jour en cours de définition. Elle trouvera nécessairement des traductions très concrètes comme la mobilisation d'emplacements réservés dans le document d'urbanisme. Pourtant, à la date d'approbation du PLUi, l'avancement de ce travail ne permet pas de se projeter dans le détail qu'exige l'instauration d'un emplacement réservé. Il a donc été fait le choix de ne pas ajouter d'emplacements réservés, pouvant être particulièrement contraignants, notamment lorsqu'il s'agit d'une éventuelle voie rétro littorale. Ainsi, dans cette attente de stratégie consolidée, ce premier PLUi s'est uniquement appuyé sur les éléments déjà définis dans le cadre des PLU communaux. Certains ont pu être retirés lorsque les voies sont déjà réalisées.

- Certaines communes ont fait le choix de maintenir des **projets de déviations initiés dans leur PLU** en vue de délester le trafic déjà existant et en vue d'accueillir au mieux la croissance démographique : Capbreton, Tosse et Moliets-et-Maa.
- En milieu urbain, certains emplacements réservés d'intérêt communal sont maintenus ou ajoutés pour la réalisation de voies inter quartiers, la réalisation de cheminements doux, ou la connexion de voies déjà existantes.



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liés au voies publiques

- Plus de 50% des emplacements sont consacrés l'amélioration de la voirie (élargissements, aménagement, création de carrefour, arrêt de bus...)**
 - L'élargissement de voirie et leurs aménagements permettent de garantir sur certains axes la sécurisation des circulations et l'amélioration de la fluidité du trafic. En effet, plusieurs élargissements de voiries ou création de carrefour sont envisagées en prévision du développement urbain à venir, ainsi que de l'accueil de nouvelles populations.
 - L'élargissement de voirie peut aussi être dédié à la sécurisation des déplacements piétons.
 - Certains élargissements ou aménagement de voiries sont aussi consacrés à la réalisation de pistes cyclables (ex : Bénesse-Maremne, Capbreton...).
 - D'autres emplacements réservés visent aussi à la mise en valeur de voie anciennes (ex : voies romaines..).
 - Cette catégorie d'emplacement comprend également les aménagements liés aux arrêt de bus. Dans le cadre de son développement de réseau de bus Yégo, MACS prévoit la création et l'amélioration d'arrêts de bus. La sécurisation des arrêts doit faire l'objet d'aménagements spécifiques.
 - Enfin, certains élargissements sont identifiés car nécessaires pour faciliter l'accès à des sites ou équipements spécifiques (ex : Sydec...)

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Zoom sur les solutions d'aménagement pour répondre aux besoins nouveaux de mobilité

La nécessité de créer massivement des voies nouvelles n'est aujourd'hui pas avérée.

Plusieurs secteurs de développement ont été retirés entre les PLU et PLUi. De plus, une partie conséquente des secteurs de projets est maintenue en zone AU fermée dans le projet de PLUi. Ainsi, des études complémentaires devant tenir compte de la capacité d'absorption du trafic généré devront être réalisées avant toute ouverture à l'urbanisation. Il a donc été fait le choix, dans ce premier PLUi, de travailler à l'insertion des secteurs de projets avec les voies déjà existantes et de s'appuyer sur les choix retenus dans les PLU dans l'attente d'une stratégie communautaire de mobilité consolidée. Tous les secteurs de projets ouverts à l'urbanisation dans le PLUi sont réglementés par des OAP indiquant le types de voies à créer, les accès à privilégier pour s'insérer dans l'espace urbain existant, ainsi que des aménagements de types carrefours à prévoir aux abords des nouveaux quartiers.

Pour garantir une réponse à l'augmentation du trafic lié à l'accueil de nouvelles populations sur les communes concernées par des secteurs de projets d'envergure, différentes solutions complémentaires sont retenues :

Sur Seignosse, en lien avec le développement du projet sur le secteur de Languilhem, plusieurs emplacements réservés ont été définis en cohérence avec l'OAP. Il s'agit d'assurer la sécurisation et la fluidité du trafic à venir aux abords d'une opération d'aménagement conséquente : un élargissement de la voirie longeant le secteur de projet permettant d'absorber le trafic et de réaliser les aménagement nécessaires à la sécurité, ainsi que plusieurs carrefours aux entrées stratégiques.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Zoom sur les solutions d'aménagement pour répondre aux besoins nouveaux de mobilité

Sur St-Vincent-de-Tyrosse, une étude de circulation a été réalisée dans le cadre du PLU récemment approuvé. Cette dernière a conduit à identifier plusieurs voies à enjeux à l'échelle communale ainsi que plusieurs emplacements réservés dédiés à l'amélioration de ces voiries. Ces emplacements ont été repris dans le cadre du PLUi. Les OAP concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation prévoient bien la connexion des secteurs de projets à l'existant par des voiries et des carrefours à aménager. Les autres secteurs de projets sont maintenus à secteurs fermés.

Sur Soustons : Des solutions alternatives à une voie de déviation pour désengorger le trafic existant ont été trouvées. D'autre part, les secteurs de projets ouverts à l'urbanisation ayant été réduits par rapport au PLU. Il a donc été privilégié des emplacements réservés pour renforcer les connexions inter quartiers dans le cadre du PLUi. Le secteur le plus important de développement d'habitat comportera une partie du projet de voie de bouclage envisagée au PLU permettant de délester une partie du trafic généré. (à retrouver dans l'OAP).

Sur Labenne : les secteurs de développement urbains sont envisagés proches des pôles commerciaux et des axes de transports en communs déjà existants. D'autre part, toutes les zones à urbaniser dans leur aménagement doivent faire l'objet d'un raccordement aux voies cyclables existantes. Enfin les nombreux élargissements de voiries envisagés permettront d'améliorer les voiries existantes. Par ailleurs, l'amélioration de liaisons douces inter quartiers ainsi que celle des pistes cyclables permettant de connecter Labenne Océan à Labenne bourg sont envisagées à travers des emplacements réservés.



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

❑ **54** emplacements réservés sont spécifiquement dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

- Pour certains, ils correspondent à la réalisation des objectifs fixés dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la communauté de communes. Un des enjeux en terme de développement des voies cyclables à l'échelle du territoire MACS est la connexion entre les deux pistes cyclables : la Vélodyssée longeant la côte atlantique et la Scandibérique, en bord d'Adour. Il s'agit donc de favoriser des connexions est-ouest. Certains emplacements réservés correspondent donc à des parties de voies à réaliser.

Plusieurs emplacements réservés peuvent être identifiés sur un même secteur afin de préserver plusieurs options de tracés envisagés avant de pouvoir mener des études plus abouties (ex : sur Orx pour connecter le centre bourg au marais). Certains autres peuvent prendre seulement la forme « d'intention de voirie » (ex : sur le Grand Bruca à Capbreton, sans localisation, ni emprise précise).

- Pour d'autres emplacements dédiés aux voies douces, il s'agit de créer des connexions inter quartier au sein du milieu urbain. Les communes restent compétentes en la matière sur leur périmètre.

Emplacements dédiés au stationnement

❑ **17** emplacements sont réservés à des fins de stationnement (à créer ou à améliorer). Il peut s'agir de stationnement pour véhicules motorisés ou autres.

Plusieurs motivations possibles à l'identification de ces emplacements réservés :

- Dynamiser les centres villes et centre bourg en offrant des capacités de stationnement supplémentaires à proximité,
- Créer du stationnement complémentaires aux abords des plages,
- Créer un stationnement dédié à une infrastructure publique (terrains de sports, mairies...),
- Faciliter l'intermodalité (création de parkings à proximité de gares par exemple).



4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux équipements publics

Ont été regroupés dans la catégorie « équipement public » qui recense **62 emplacements réservés**, une diversité de destinations :

- Réalisation/Extension d'un équipement public,
- Espaces verts : jardins, parcs, « poumons verts », etc.,
- Ouvrages techniques d'intérêt général (assainissement, réseaux...),
- Secteur réservé à la réalisation de logements sociaux.

La réalisation d'un équipement public peut concerner cimetières, équipements sportifs, administrations, salle de spectacle, école... La majorité de ce type d'emplacements est définie à l'intérieur de l'espace urbain. Ces équipements publics initiés par les collectivités, participent au développement et du dynamisme des bourgs et centres-villes.

Aussi, afin de garantir la préservation de certains espaces verts en ville ou de pouvoir aménager des espaces publics ouverts, des emplacements réservés ont été identifiés (à retrouver sur le commune de Vieux Boucau par exemple).

Enfin, certains emplacements réservés ont été identifiés afin de s'assurer de la possibilité de réaliser certains ouvrages techniques d'intérêt général (ex : captage, forage, réserves d'eau, réseaux).

4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Conformément à l'article L.123-2-a du CU, le PLUi identifie plusieurs PAPAG dans lequel sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

❖ Soustons

4 périmètres de PAPAG ont été définis. Ils répondent notamment aux objectifs définis à travers l'étude « SOUSTONS 2030 » : requalification du centre-ville à horizon 2030. avec un habitat dense et des commerces de proximité.

1- Avenue Galbin

Objectif du PAPAG : proposer un projet assurant une densité suffisante et des gabarits de constructions cohérents avec les bâtis se situant en vis-à-vis. Il s'agit d'assurer la cohérence architecturale et paysagère de l'opération dans le quartier.

2- Avenue De Lattre de Tassini

Objectif du PAPAG : Avoir une densité suffisante de logements sur cet ilot encore non bâti. Pourra également y être envisagé des équipements et services à la personne.

3- Secteurs de friches économiques

Objectif du PAPAG : garantir une reconversion des friches économiques existantes sur le secteur vers une vocation d'habitat.

1



2



3



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

❖ Capbreton

2 PAPAG ont été définis à proximité du Port, sur le front de mer urbain. Il s'agit de secteurs stratégiques comportant de multiples enjeux : commerciaux, touristiques, habitat et notamment les risques. Dans l'attente d'une amélioration de la connaissance de l'aléa sur ces secteurs, de ses conséquences, les secteurs de PAPAG apparaissent opportuns. La prise en compte du risque « submersion » doit être abordée « par îlots » et non à la parcelle. D'autre part, l'enjeu est également l'amélioration de la connaissance du risque « choc de vagues ».

A travers la réponse à l'appel à manifestations d'intérêt pour aménager les territoires (AMITER), la commune, en lien avec les services de l'Etat pour préciser les conditions techniques du renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité par rapport à l'existant.

❖ Soorts-Hossegor

1 périmètre d'attente a été ajouté dans le dossier d'approbation du PLUi sur le secteur de l'îlot des Landais, en front de plage (reprise de l'ancien périmètre de la ZAPPAUP). Auparavant géré par une ZPPAUP, l'objectif d'un PAPAG est de laisser du temps pour mener une démarche concertée afin d'établir des règles d'urbanisme assurant la qualité urbaine du secteur.

Cette servitude interdira, pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² dans l'attente d'une concertation et de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

❖ Capbreton

2 PAPAG ont été définis à proximité du Port, sur le front de mer urbain. Il s'agit de secteurs stratégiques comportant de multiples enjeux : commerciaux, touristiques, habitat et notamment les risques. Dans l'attente d'une amélioration de la connaissance de l'aléa sur ces secteurs, de ses conséquences, les secteurs de PAPAG apparaissent opportuns. La prise en compte du risque « submersion » doit être abordée « par îlots » et non à la parcelle. D'autre part, l'enjeu est également l'amélioration de la connaissance du risque « choc de vagues ».

A travers la réponse à l'appel à manifestations d'intérêt pour aménager le territoire (AMITER), la commune, en lien avec les services de l'Etat pourra préciser les conditions techniques du renouvellement urbain réduisant la vulnérabilité par rapport à l'existant.

Suite à la modification n°3 du PLUI, un périmètre de PAPAG a été instauré à l'entrée Sud de la ville de CAPBRETON, dans l'attente de la finalisation de l'étude urbaine conduite sur le boulevard des Cigales et aux entrées Nord et Sud de la ville.

❖ Soorts-Hossegor

1 périmètre d'attente a été ajouté dans le dossier d'approbation du PLUI sur le secteur de l'îlot des Landais, en front de plage (reprise de l'ancien périmètre de la ZAPPAUP). Auparavant géré par une ZPPAUP, l'objectif d'un PAPAG est de laisser du temps pour mener une démarche concertée afin d'établir des règles d'urbanisme assurant la qualité urbaine du secteur.

Cette servitude interdira, pour une durée maximale de cinq ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² dans l'attente d'une concertation et de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Front de mer urbain :



Entrée de la ville :



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.8. Les Périmètre d'attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

❖ Benesse-Maremne

Un périmètre d'attente a été ajouté suite à la modification n°1 du PLUi sur le secteur du centre-bourg. L'objectif de ce PAPAG étant d'intégrer ce secteur stratégique, proche des équipements, dans la réflexion d'aménagement du centre bourg de la commune.



❖ Seignosse

Suite à la modification n°3 du PLUi, un secteur d'attente de projet d'aménagement global a été identifié sur le secteur du Cœur de Bourg dans l'attente de la finalisation de l'étude architecturale qui permettra d'aboutir à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.8. Justifications des évolutions du zonage et du règlement

Les évolutions de zonage sont importantes sur le territoire du PLUi. Elles sont liées à plusieurs éléments, et principalement :

- La mise en application du SCoT, sur certaines communes qui étaient dotées de documents anciens, qui avaient envisagé des développements urbains très importants, avec une vision de long terme, sans analyse réelle des besoins ni intégration d'objectifs de modération de la consommation foncière.
- L'intégration des orientations des lois Grenelle, Alur et Elan, qui ont imposé un nouveau cadre réglementaire, et nécessité par conséquent des reprises profondes des choix réglementaire opérés
- La déclinaison des objectifs du PLH qui a nécessité des adaptations importantes pour permettre la réalisation d'une offre plus conséquente en logements à vocation sociale et en logements à prix abordables pour les jeunes du territoire notamment. Des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale ont été intégrées sur de nombreuses communes pour assurer une déclinaison efficace du PLH.
- La déclinaison claire et cohérente des orientations de la Loi Littoral, qui avait été cadrée dans le SCoT et qui est déclinée dans le PLUi avec une plus grande précision
- La refonte des stratégies d'aménagement de la plupart des projets de développement, qui avaient été pensés dans un cadre communal et que devaient être mis en cohérence avec la stratégie et le projet envisagés à l'échelle intercommunale.

Les évolutions réglementaires (zonage) sont déclinées sous forme de planche dans les pages suivantes afin de faciliter la compréhension des évolutions et de les expliquer site par site. Les évolutions n'ont par contre été mentionnées que sous le regard d'une évolution sensible des règles (passage d'une zone urbaine à une zone naturelle par exemple), la justification des choix de chacune des règles du document d'urbanisme intercommunal ne pouvant être réalisée à l'échelle parcellaire. Le nouveau cadre réglementaire proposé, sous forme d'un règlement graphique, ayant imposé une analyse fine liée à la morphologie urbaine plutôt qu'une simple évolution des règles en place. Sur certaines communes, sur lesquelles le règlement était très spécifique et les règles difficiles à refondre (Labenne, Soustons, Soorts Hossegor, ...), le règlement graphique est une simple transposition du règlement en vigueur dans les PLU (très récents pour certains).

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

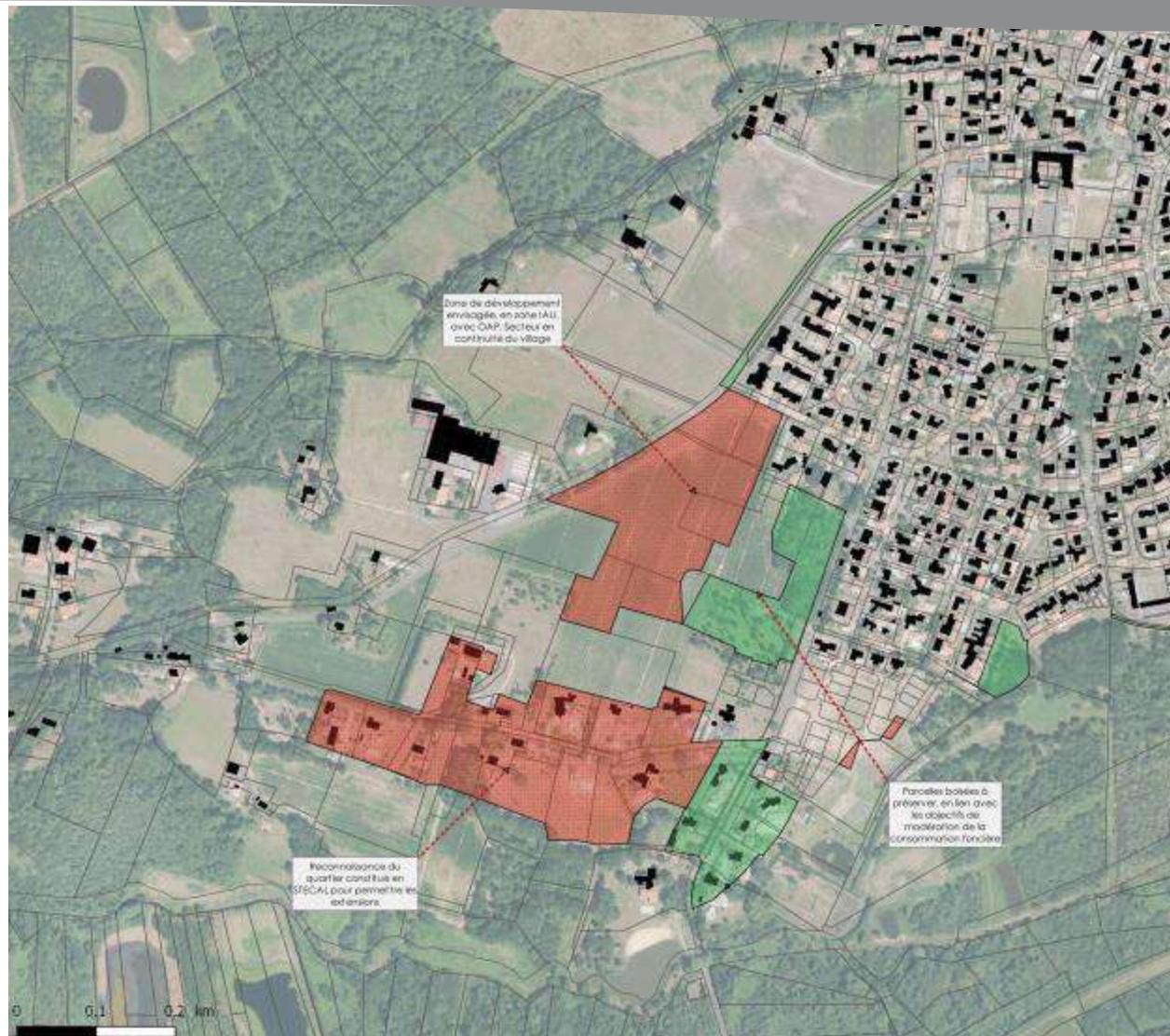


Commune de
ANGRESSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'Angresse : Catherine de Clémence Martinet-Artaud
Maire-Adjointe : Béatrice Auriant
Secrétaire : Catherine de Clémence Martinet-Artaud
Mairie de la commune de Angresse, 11000 Angresse

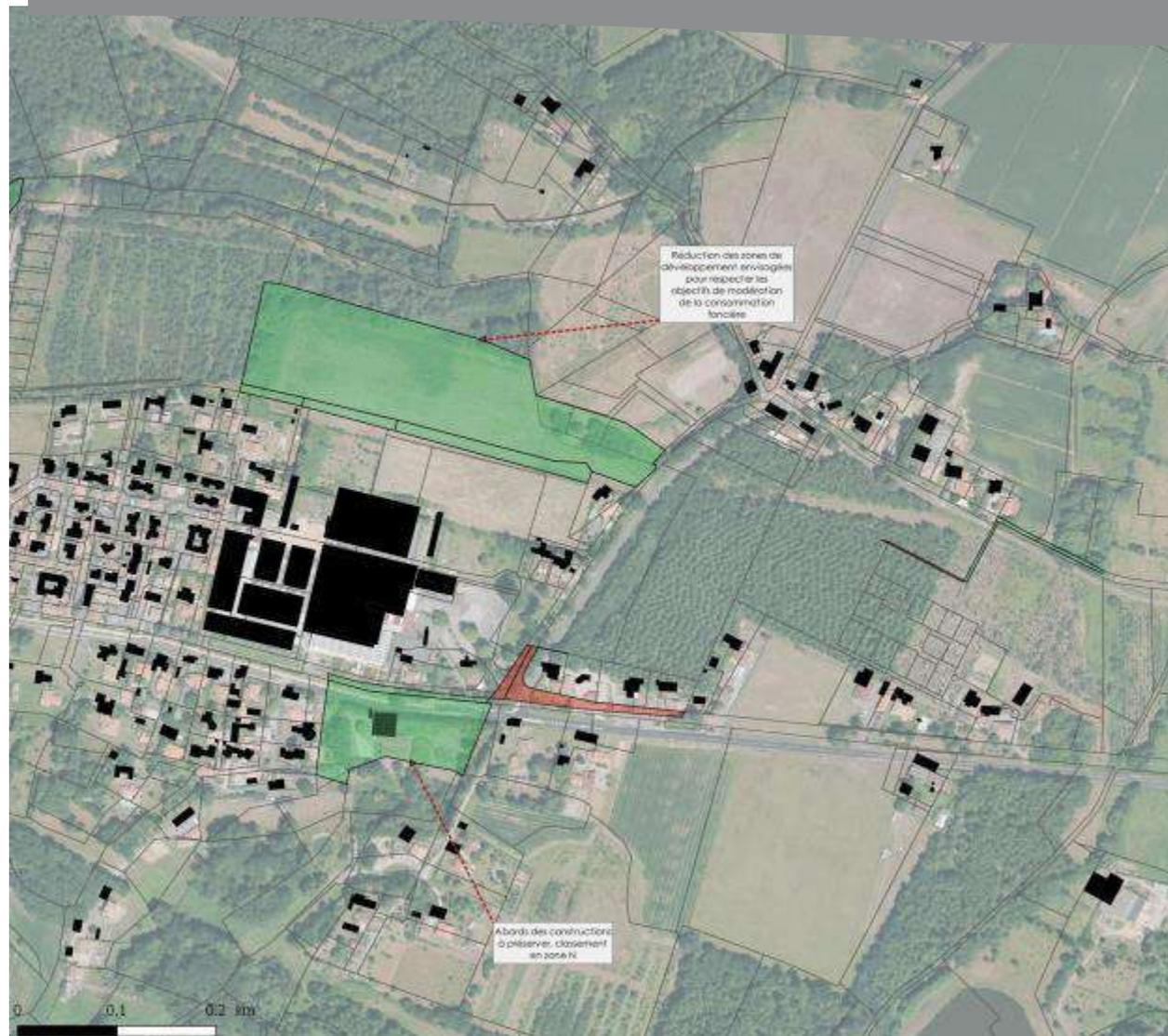
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ANGRESSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Angresse - Collège André de Champlain Maréchal - 42100 - 42100
Maison - 42100 - 42100
Source : Cadastre 2019 - 2020, Carte IGN
Mairie d'Angresse - 42100 - 42100

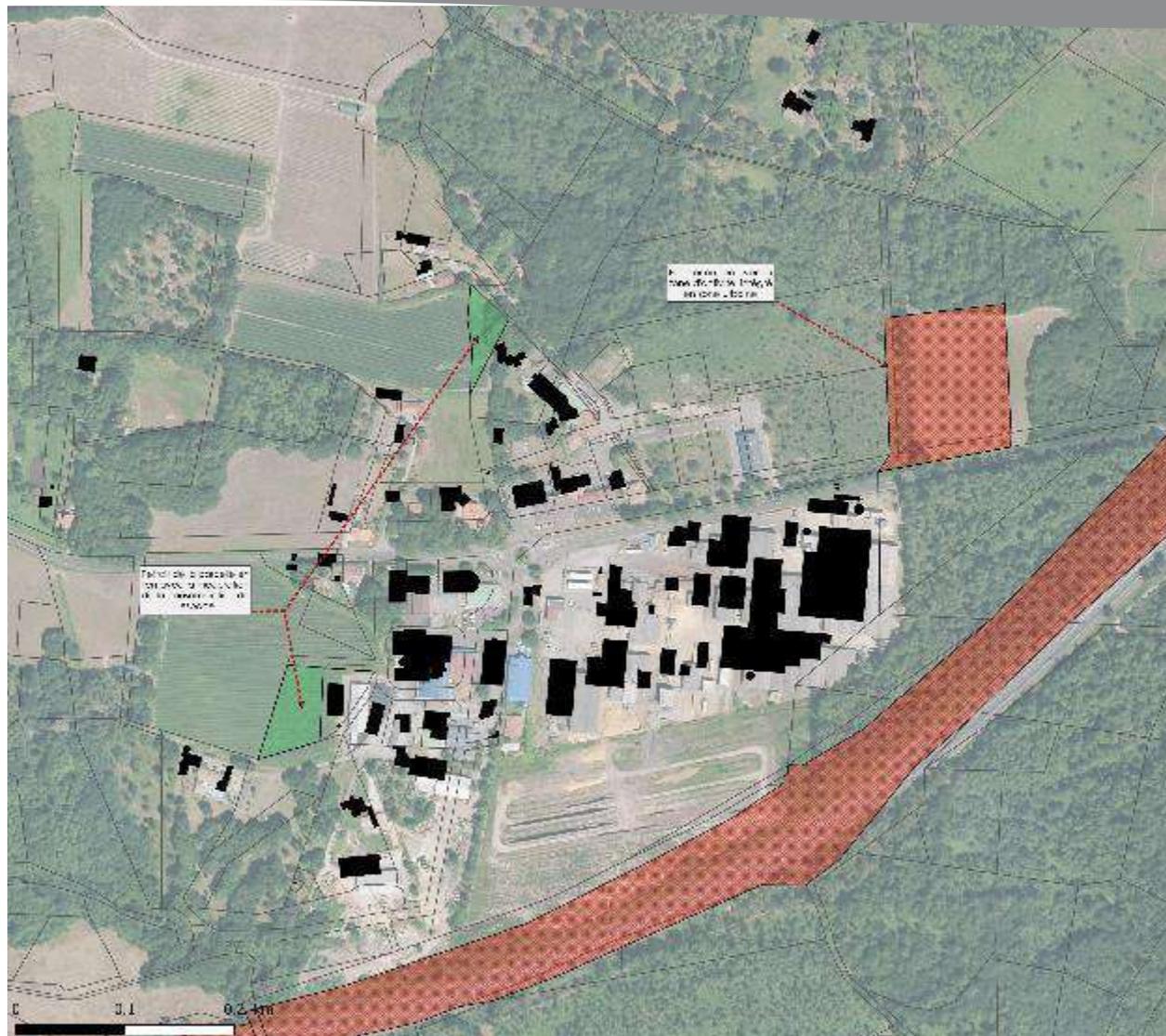
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ANGRESSE

Légende

- A ou N vers U, AL ou STECAL
- U, AL ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Vous pouvez consulter en ligne sur le site de la commune de Angresse les documents suivants :
- Plan de zonage
- Règlement d'urbanisme
- Règlement de zonage
- Règlement de zonage

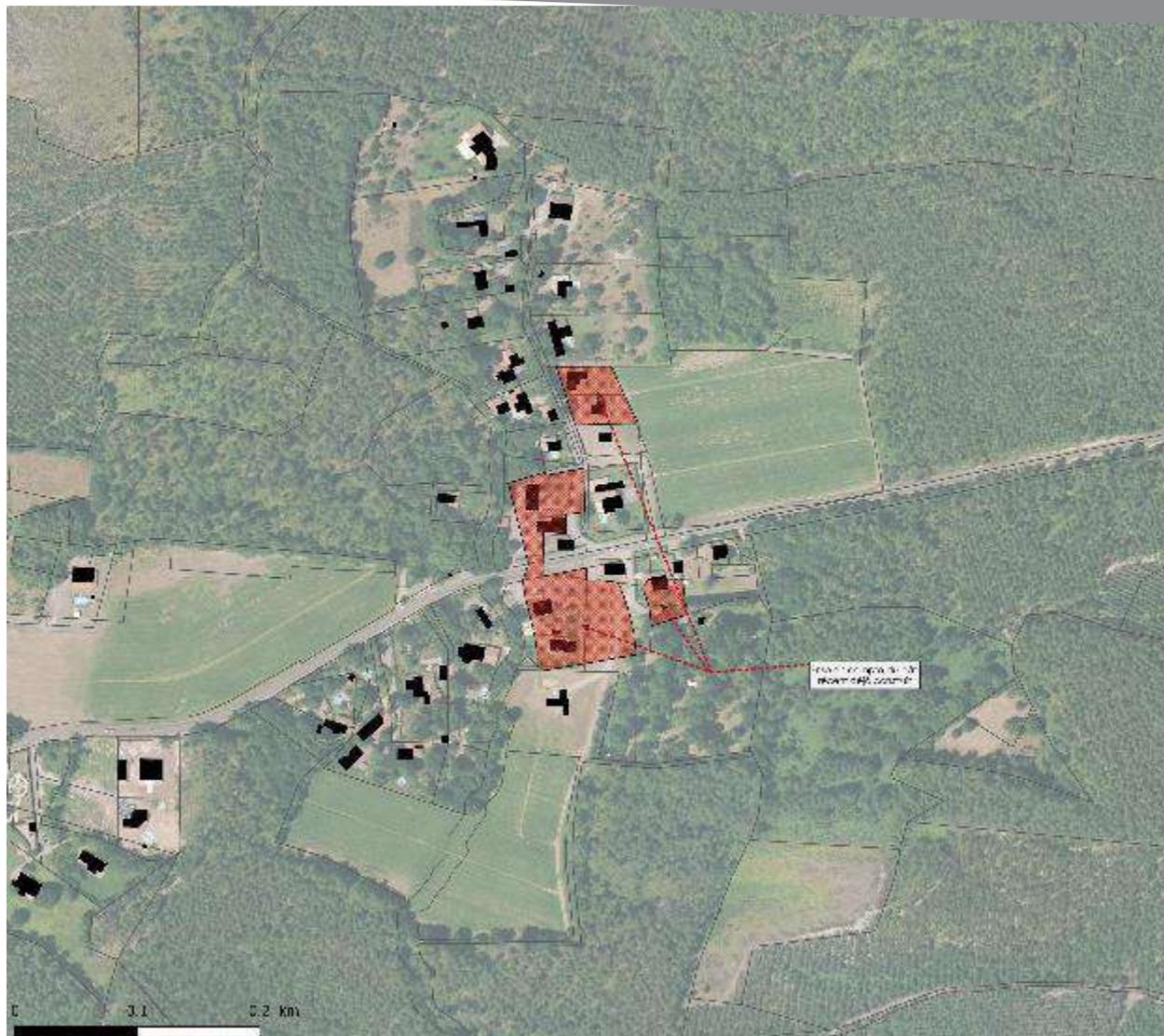
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de AZUR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Vous pouvez consulter les documents en ligne sur le site de la commune d'Azur : www.azur.com

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

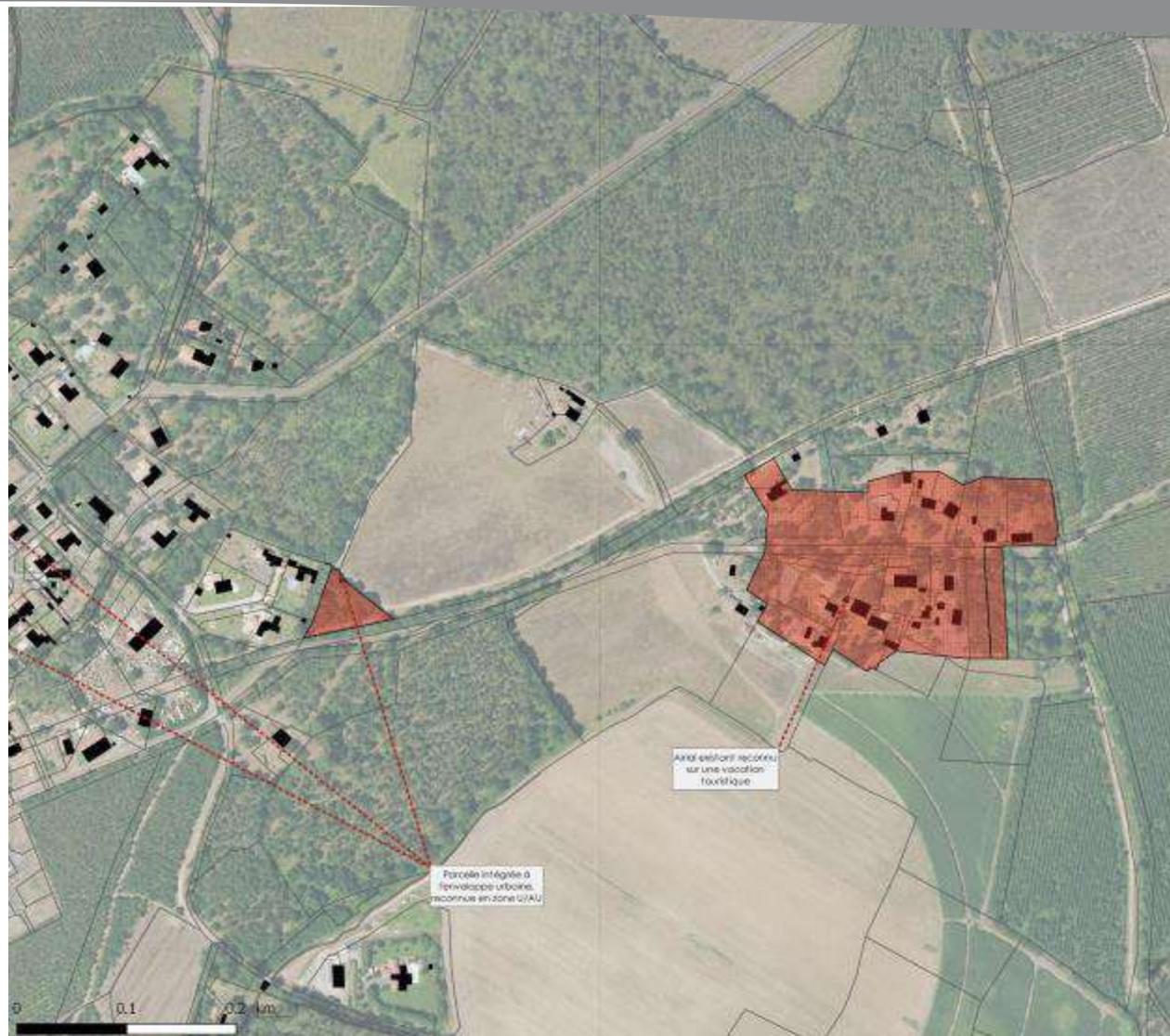


Commune de AZUR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019



Maire d'Azur Agnès COMBES
Maire-Adjointe Aurélien MICHON
Secrétaire Générale Valérie AZUR, Cécile COMBES
Nathalie AZUR, Cécile COMBES, le 11/07/2019

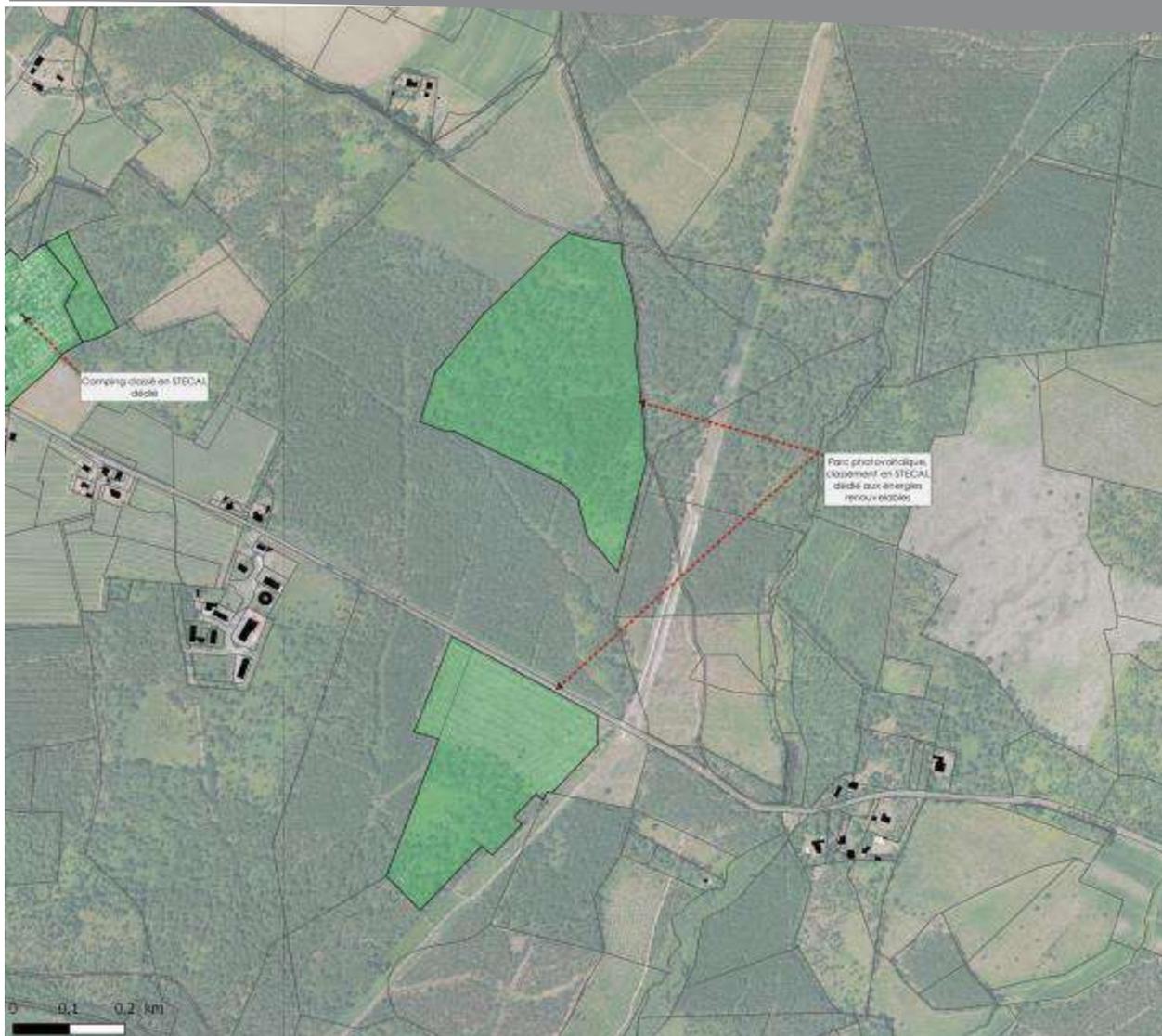
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
AZUR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Azur - Communauté de Communes de la Vallée de l'Azur - Côte d'Azur
Maison - 18000 Azur
Service - 04 93 21 21 21 - 04 93 21 21 21
Mairie d'Azur - Communauté de Communes de la Vallée de l'Azur

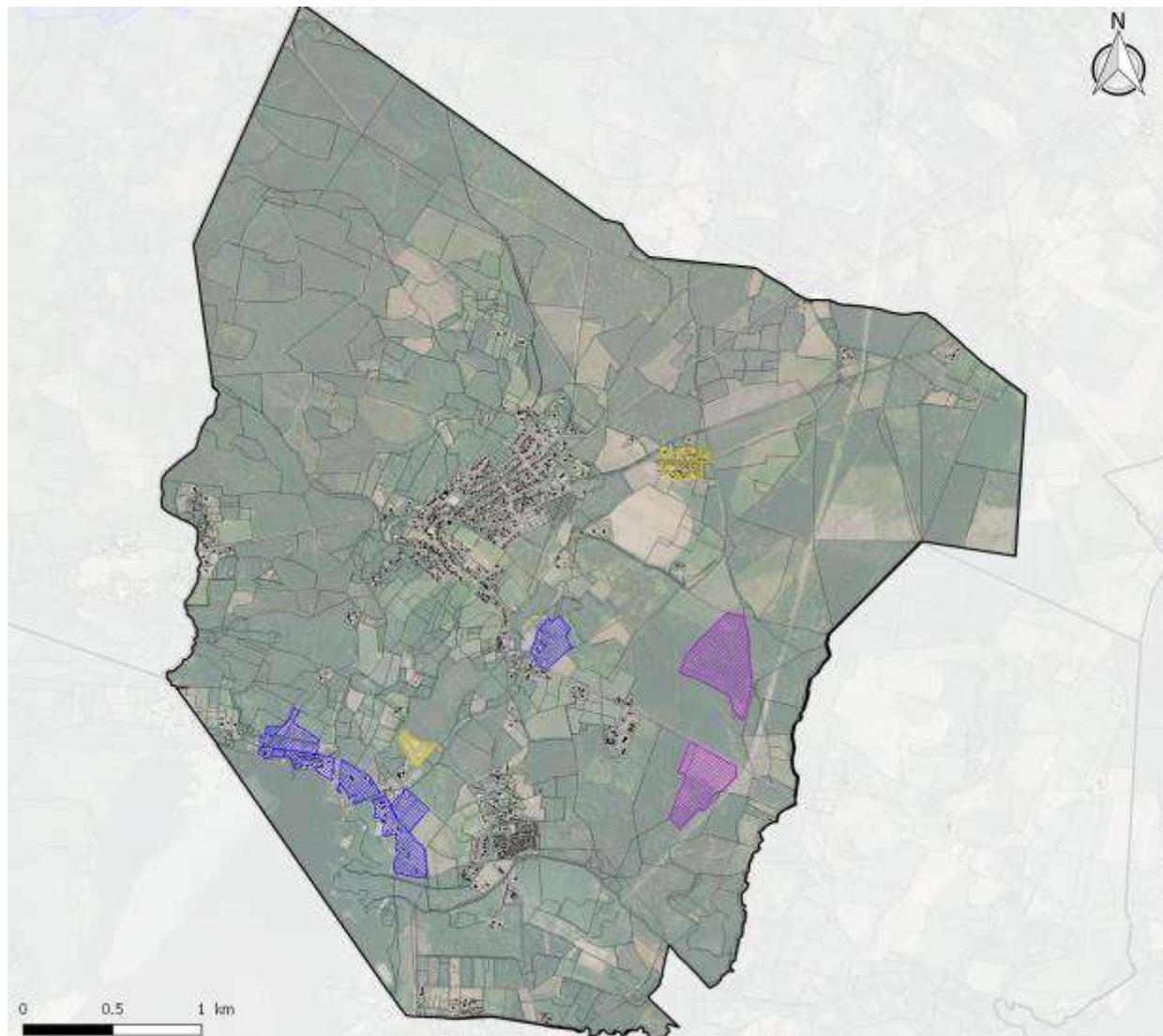
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- AZUR -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'origine : Communauté de Communes Maritimes Alpes Côtiers Sud
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de l'actualisation des données : 18/02/2023
Mairie d'Azur - 06800 - France

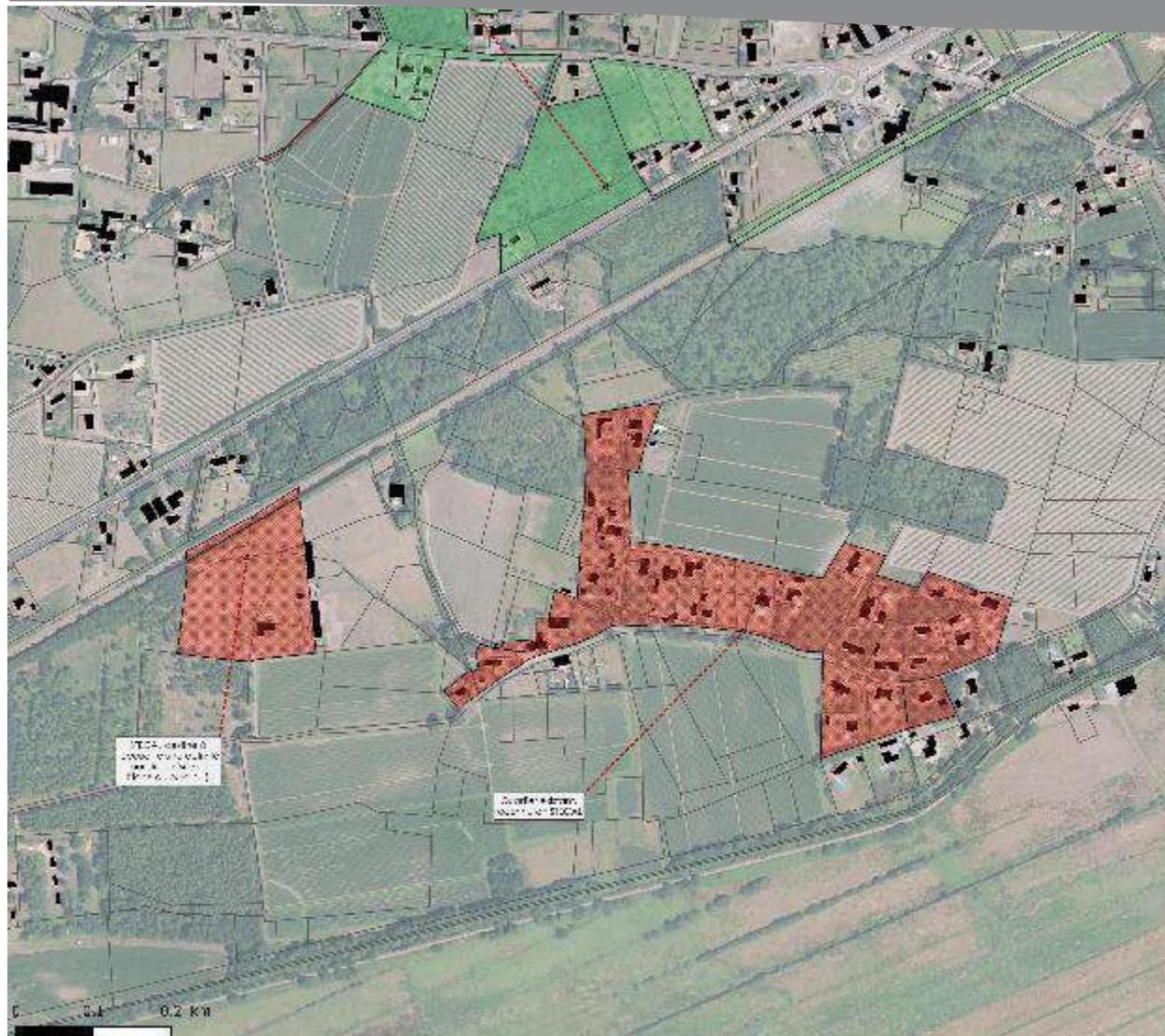
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Communauté de
BÉNÉSE-MARENNE

Légende

- A ou B vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou B

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1963 sur l'accès à l'information.
Toute réimpression est formellement interdite.
© 2023 Communauté de Communes de Bénése-Marenne

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Redressement de l'autoroute en zone urbaine (adhésion intercommunale)



Commune de BERESSE-MAREHNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire (délégué) : Catherine de Champan-Martin et Jean-Claude Mison - Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine de Champan-Martin, Catherine Mison
N° de contact : 03 83 33 33 33

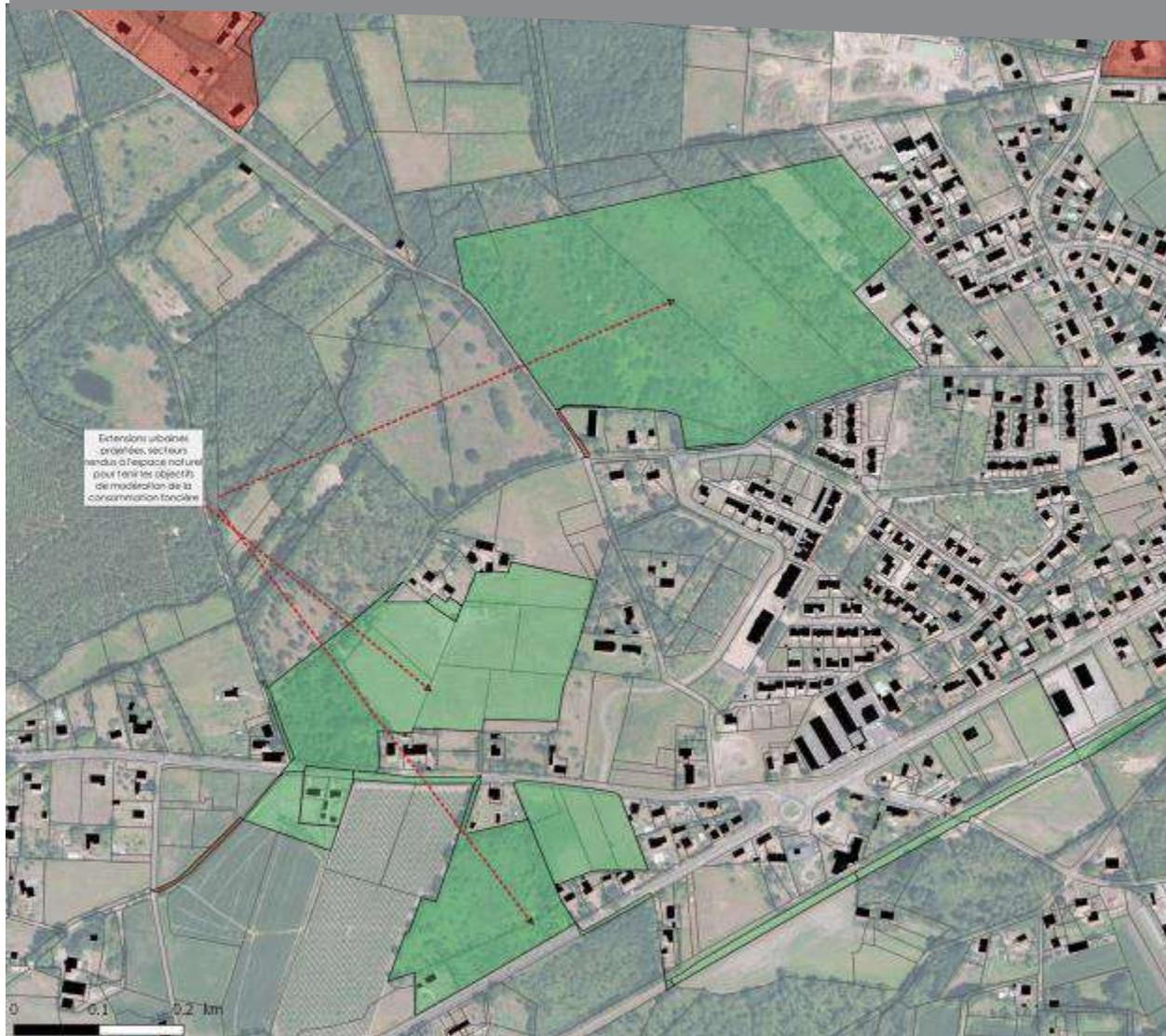
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
BENESSE-MAREHNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrondissement - Conseiller général de la commune de Benesse-Marehne - 02 47 81 12 12
Mairie - 15300 Benesse-Marehne
Site internet : www.benesse-marehne.fr
E-mail : benesse-marehne@orange.fr
Publication : 07/07/2023

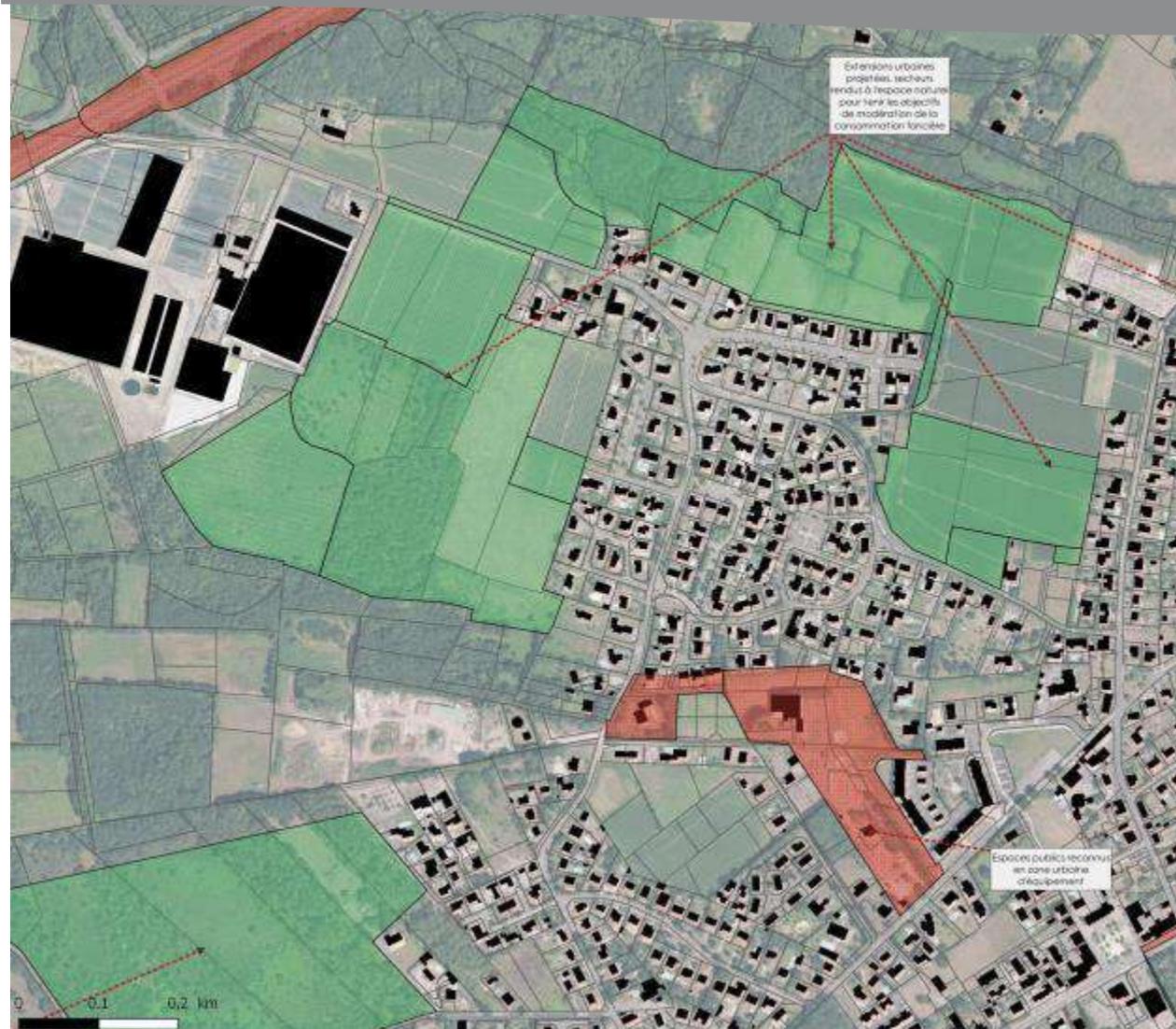
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
BERESSE-MAREHNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'origine : Communauté de Communes Marais et Sables Charentais
Mission : Elaboration d'urbanisme
Source : Carte IGN 2017, IGN, C. de la Comm.
Mise à jour : 06/07/2023

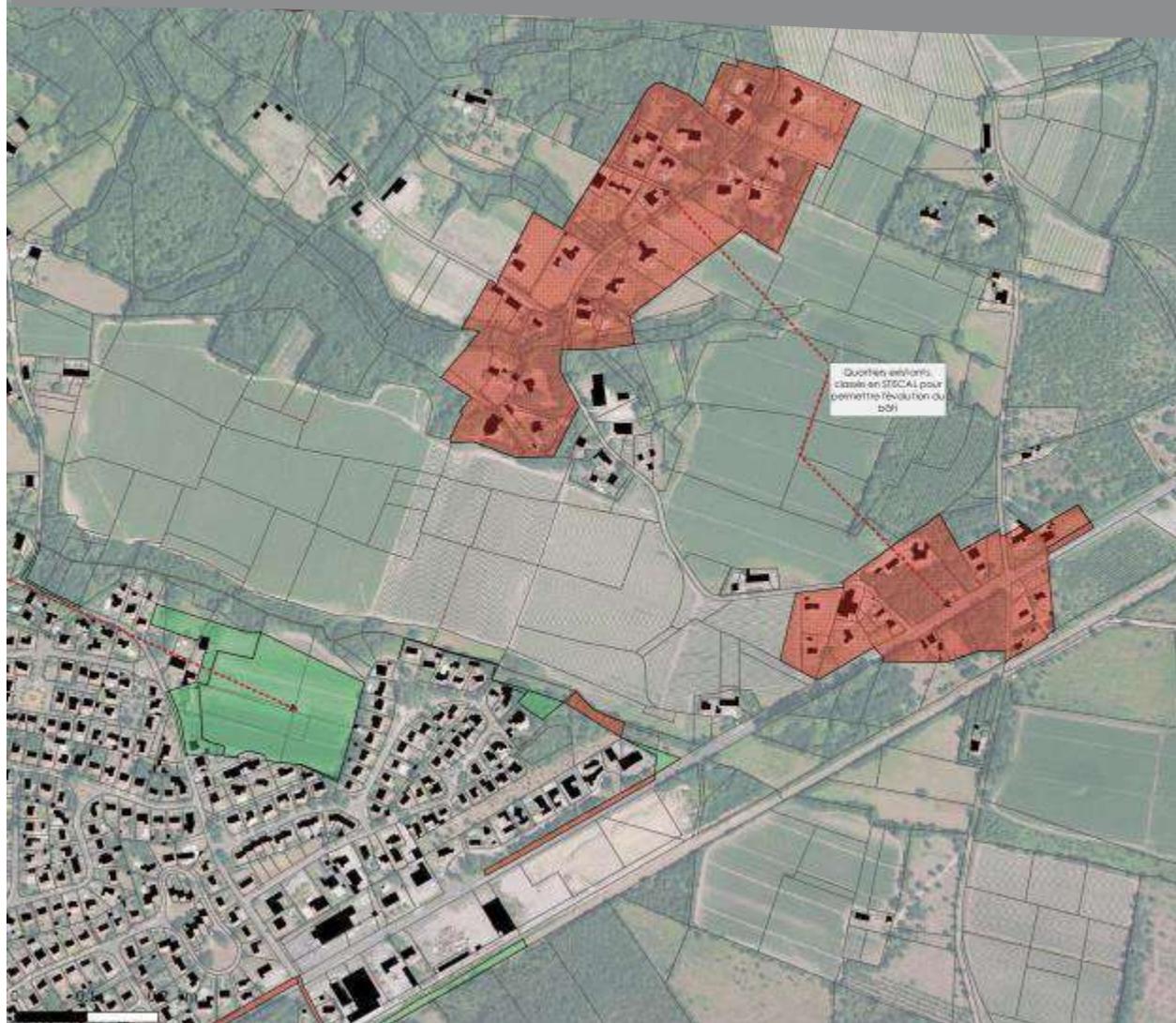
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
BENESE-MAREHNE

Légende

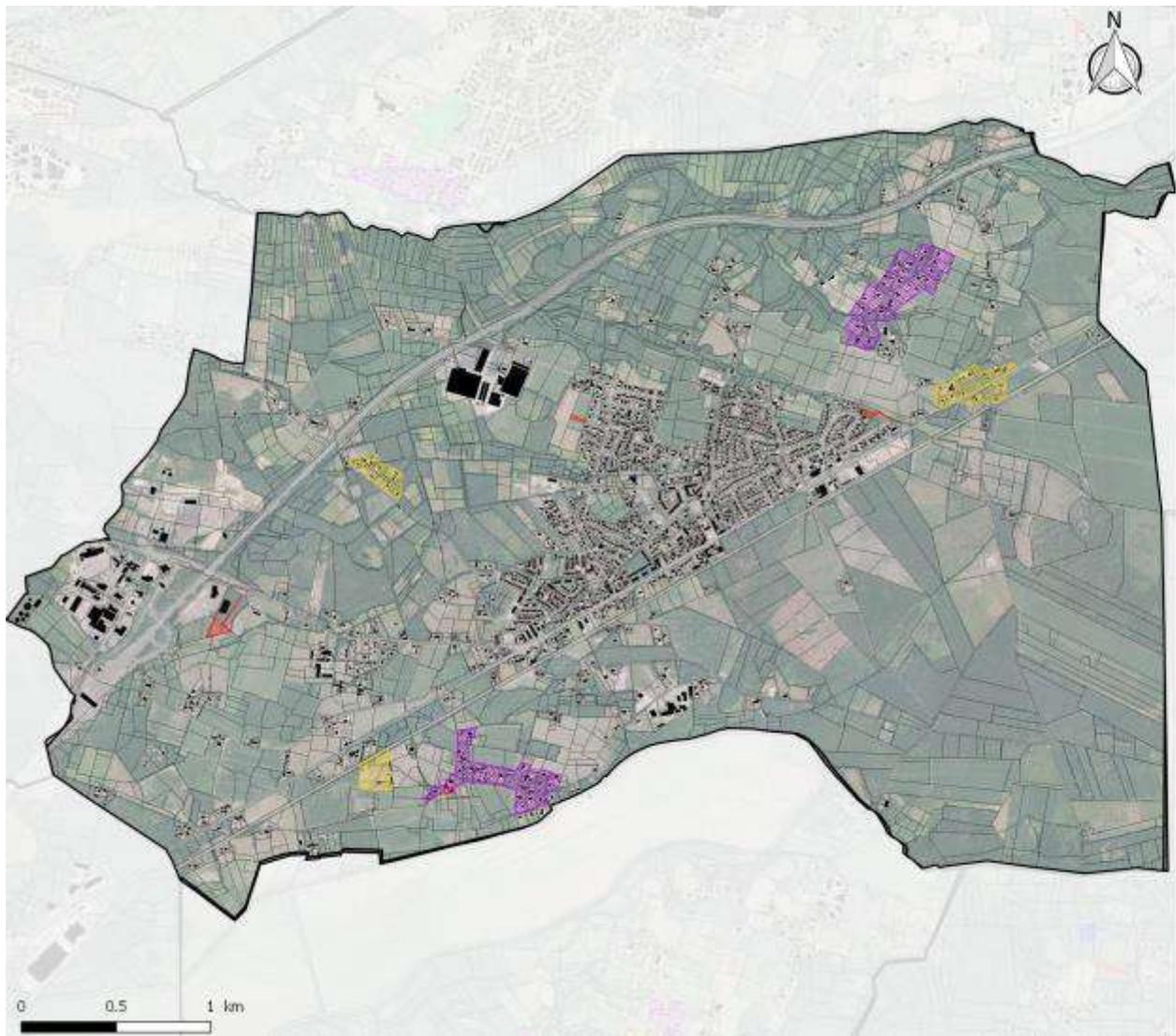
- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'Avallon - Conseiller de Commun Marne et Aube Cote Sud
Mission: Elaboration du PLU
Source: Carte IGN 2500 2019, Carte Corine
Maitrise d'ouvrage: Conseil le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- BENESSE-MAREMNE -

- Légende
- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
 - Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
 - STECAL vers U
 - STECAL vers A ou N
 - STECAL vers N indiqué

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'explication - Document joint de l'avis en ligne
Maison - Espace Urban du PLUI
Date de l'adoption par le conseil municipal : 07/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
CAPBRETON

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire (d'un côté) : Christian MATHIEU
Maire (de l'autre côté) : Christian MATHIEU
Secrétaire : Catherine BARRIÈRE
Nathalie CHATELAIN

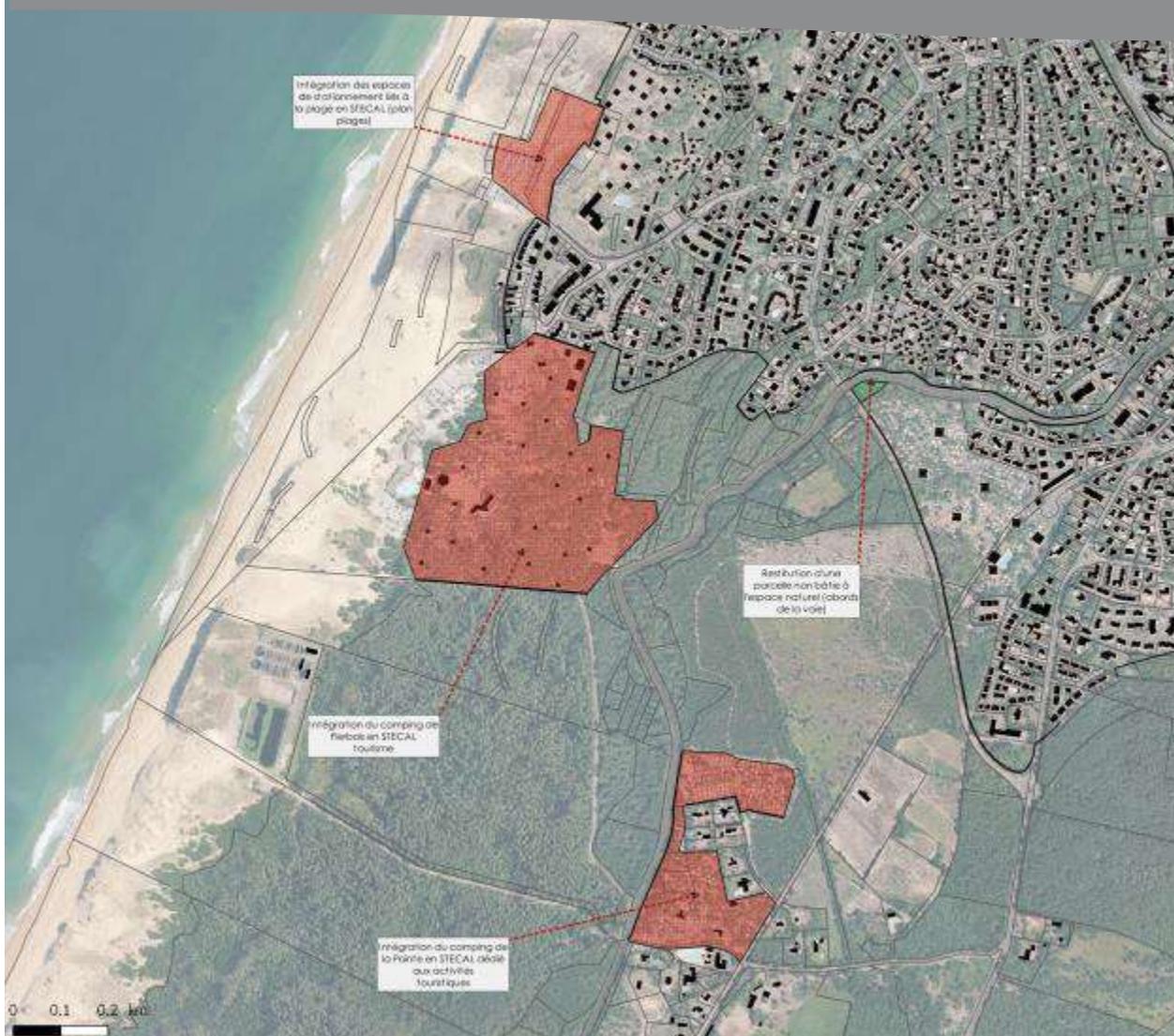
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
CAPBRETON

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de Capbreton - Communauté de Communes Maritimes Adour CÔTE BAS
Mission : Urbanisme & PLU
Secteur : Capbreton 2023, Côte Bas
Rédaction : Océane Sarradet le 11/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
CAPBRETON

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Restitution de zones
anciennement en boisées
pour du développement en
zone ZAC (respect des
objectifs fonciers et
nécessités de justice)

Réintégration en zone
urbaine d'espaces
"boisés" dans l'espace
ZAC

Maire d'arrondissement : Catherine M. de la Roche
Maire : Stéphane B. de la Roche
Secrétaire : Catherine M. de la Roche
Mairie de Capbreton : 17050 Capbreton

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
CAPBRETON

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire (délégué) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine Zarka, Cécile Camiel
Néanmoins, c'est le conseil qui décide

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
CAPBRETON

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'arrêter : Communauté de Communes Maritimes de la Côte Nord
Mission : Elaboration d'un PLU
Service : Carte au 25000 2023, Carte Comm. Maritimes de la Côte Nord
Mairie de Capbreton, 17100 Capbreton

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- CAPBRETON -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'origine : Communauté de Communes Maritimes des Côtes Sud
Mission : Étude d'un PLUI
Date de l'adoption par le conseil communautaire : 18/02/2022

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de JOSSE

Légende

- Orange: A ou N vers U, AU ou STECAL
- Green: U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bourge) : Catherine de Clerck
Maire (Commune) : Martin de Smet
Maire (Clerck) :
Séverine Godebroye
Maire (Clerck) :
Maire (Clerck) :
Maire (Clerck) :

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
JOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Conseiller de Communes Martin et Jean-Claude
Maison : Sébastien Auvray
Service : Carte No 2019 Josse, C. de la Comm.
Mairie de Josse, Service de l'Urbanisme

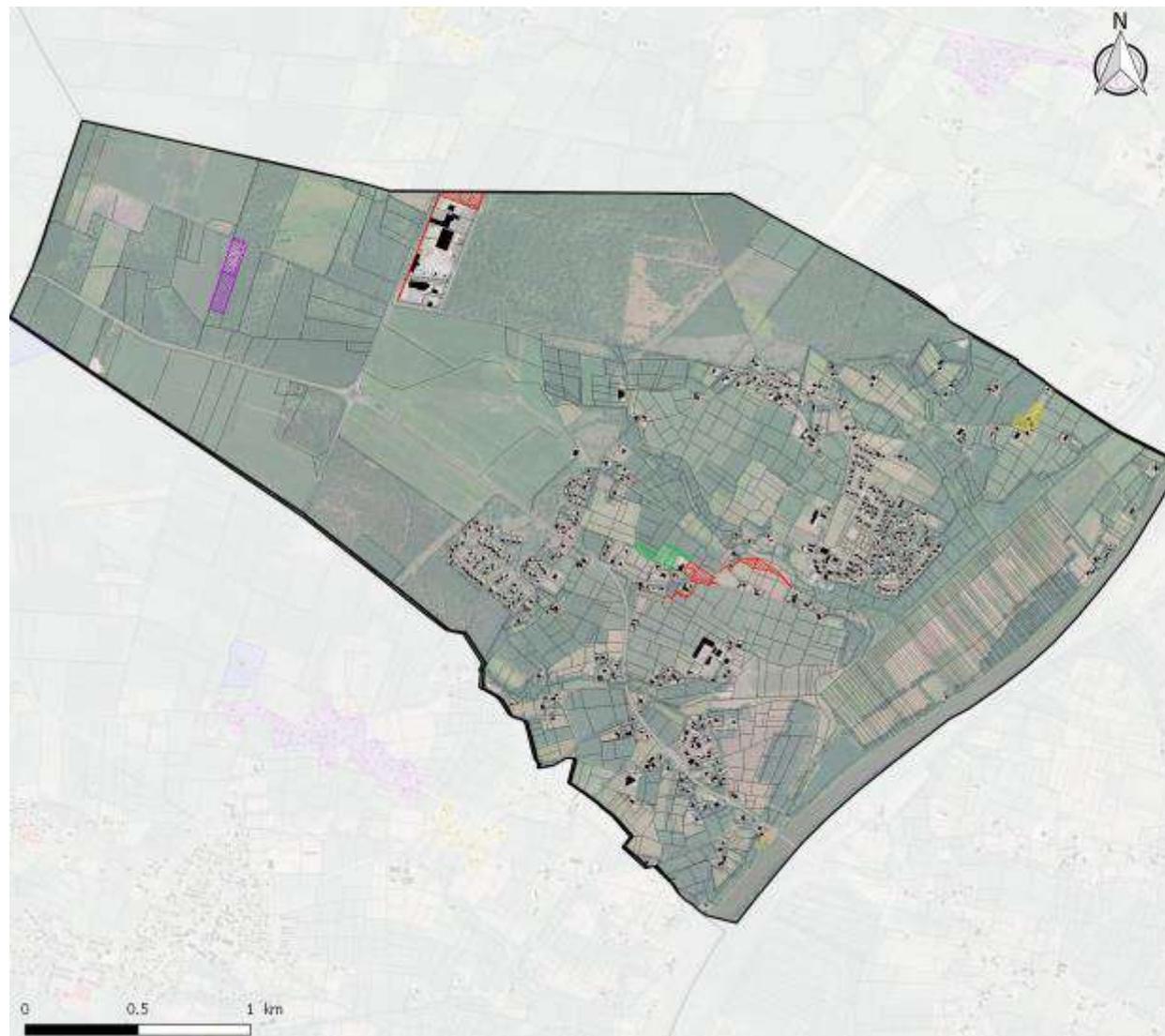
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- JOSSE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'origine : Dominique de Comminges-Montréjeux-Clerfaut
Maire : Fabrice Baudouin
Date de radiation de la carte d'urbanisme : 18/02/2023

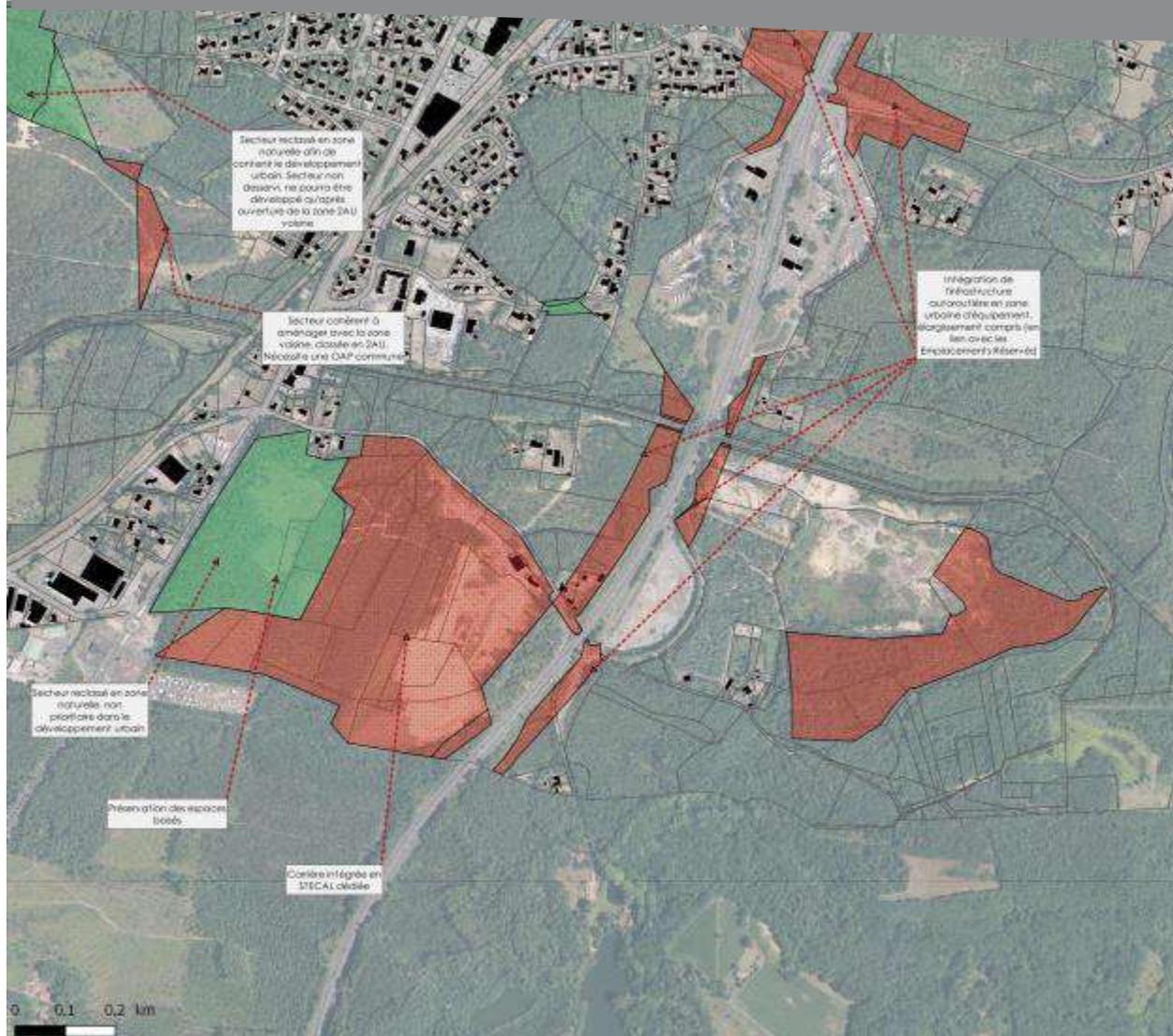
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
LABENNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Catherine de Commaille Martine Azou Cédric
Maire : Stéphane Aufray
Source : Carte N°219 200, Carte Comm.
Mise à jour : Carte Comm. le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



**Version arrêt
du 11/07/2019**

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
LABENNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'origine : Catherine de Chambrin Martine d'Arce - CHERIEU
Maire : Sébastien Auried
Service : Code N° 2017 2023, Code Comm. N° 2017 2023
N° de contact : 05 49 00 00 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
LABENNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine Auried, Cécile Comel
Mairie - 10000 Labenne - 05 49 00 00 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



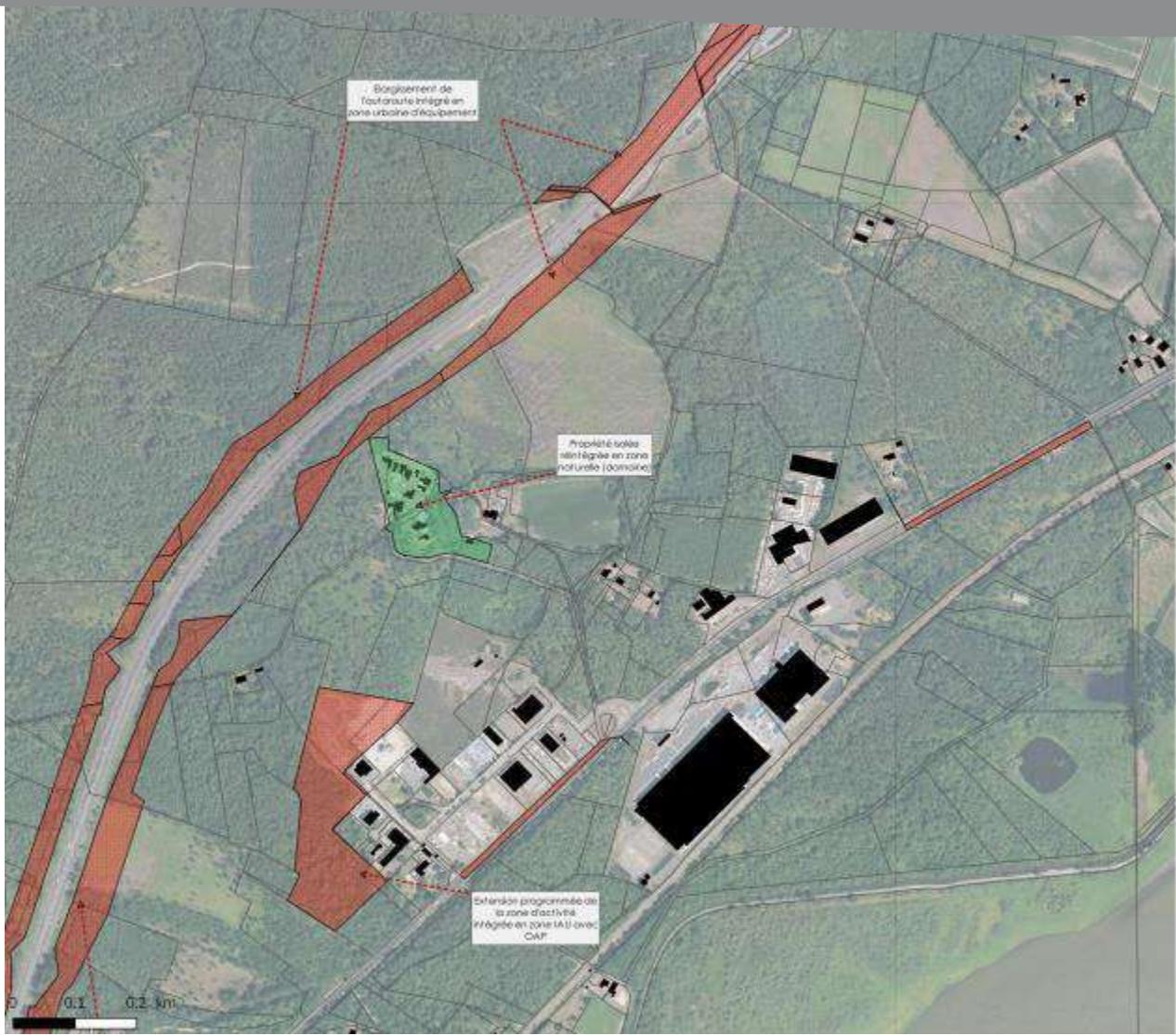
Commune de
LABENNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Mairie d'Arraige - Communauté de Communes Marais de l'Adour - Côte Sud
Maison - 65600 Arraige
Site web : cote.sud.65.fr / labenne@65.fr
Téléphone : 05 62 90 20 20 / 05 62 90 20 21
Téléfax : 05 62 90 20 22 - le 11/07/2023



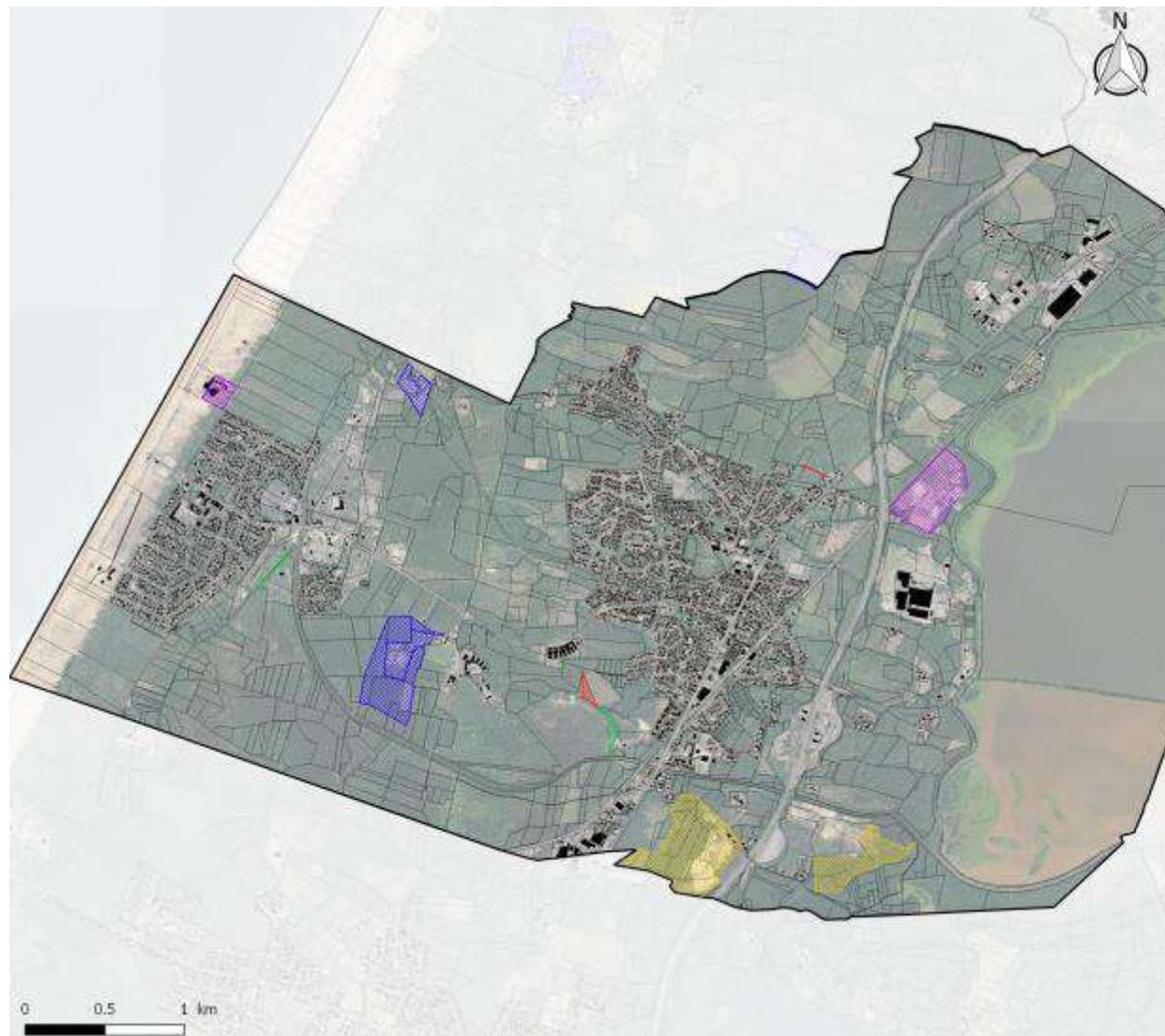
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- LABENNE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indiqué

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'orientation : Communauté de Communes Maritimes Landes Cielles Sud
Mission : Étude d'arrêt du PLUI
Date de l'adoption par le conseil communautaire : 18/02/2022

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'arrêté : Christophe de Christian Maréchal
Maire : Sébastien Buisson
Service : Cofre N°0299 2023, Cofre Cofre
Publication : 07/07/2023 à 10:00:00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

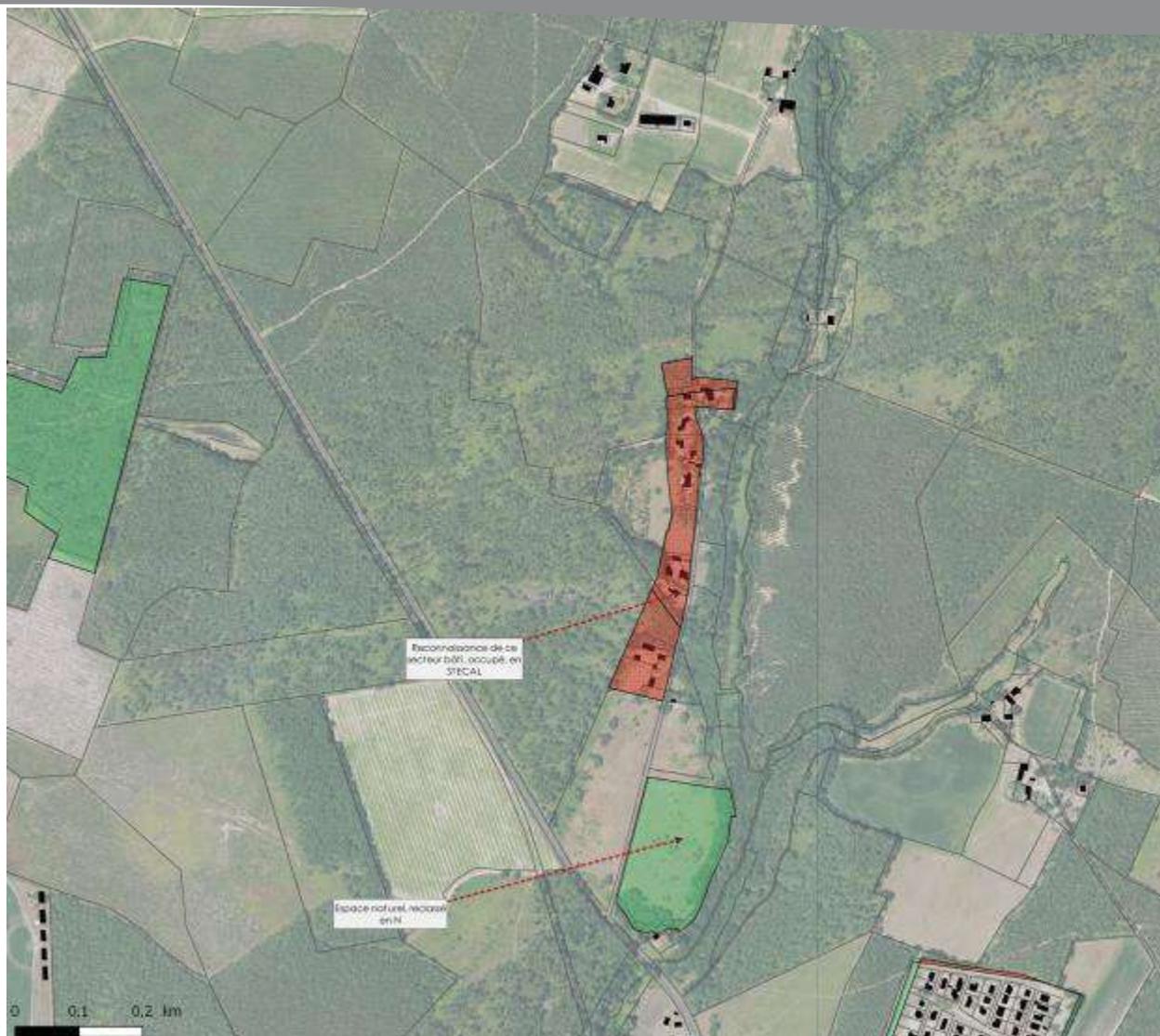


Commune de
MAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Recommandation de ce secteur (N), occupé en STECAL

Espace naturel occupé en N

Mairie d'Azay-le-Rideau - Communauté de Communes Marais d'Azay - COTSAO
Mission : Elaboration d'un PLU
Soutien : Géo-Info 2020 Azay, Cofin. Cofin.
Mairie d'Azay-le-Rideau - 41500 AZAY

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



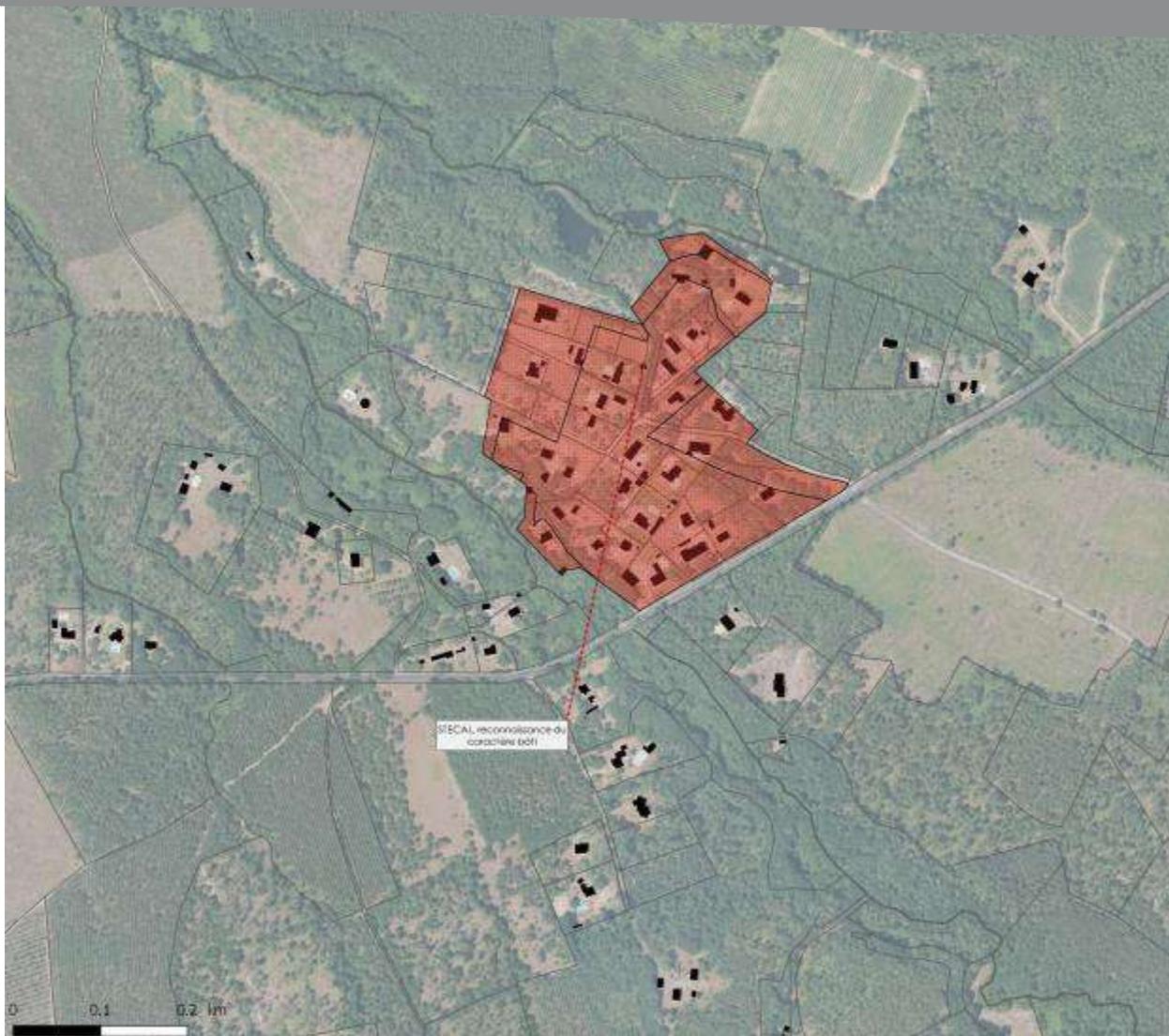
Commune de
HAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine de Clermont-Martin, Catherine
Maire-adjoint : Catherine de Clermont-Martin



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MAGÉAC

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Vous pouvez télécharger les documents suivants :
- Carte de zonage
- Règlement de zonage
- Règlement de zonage

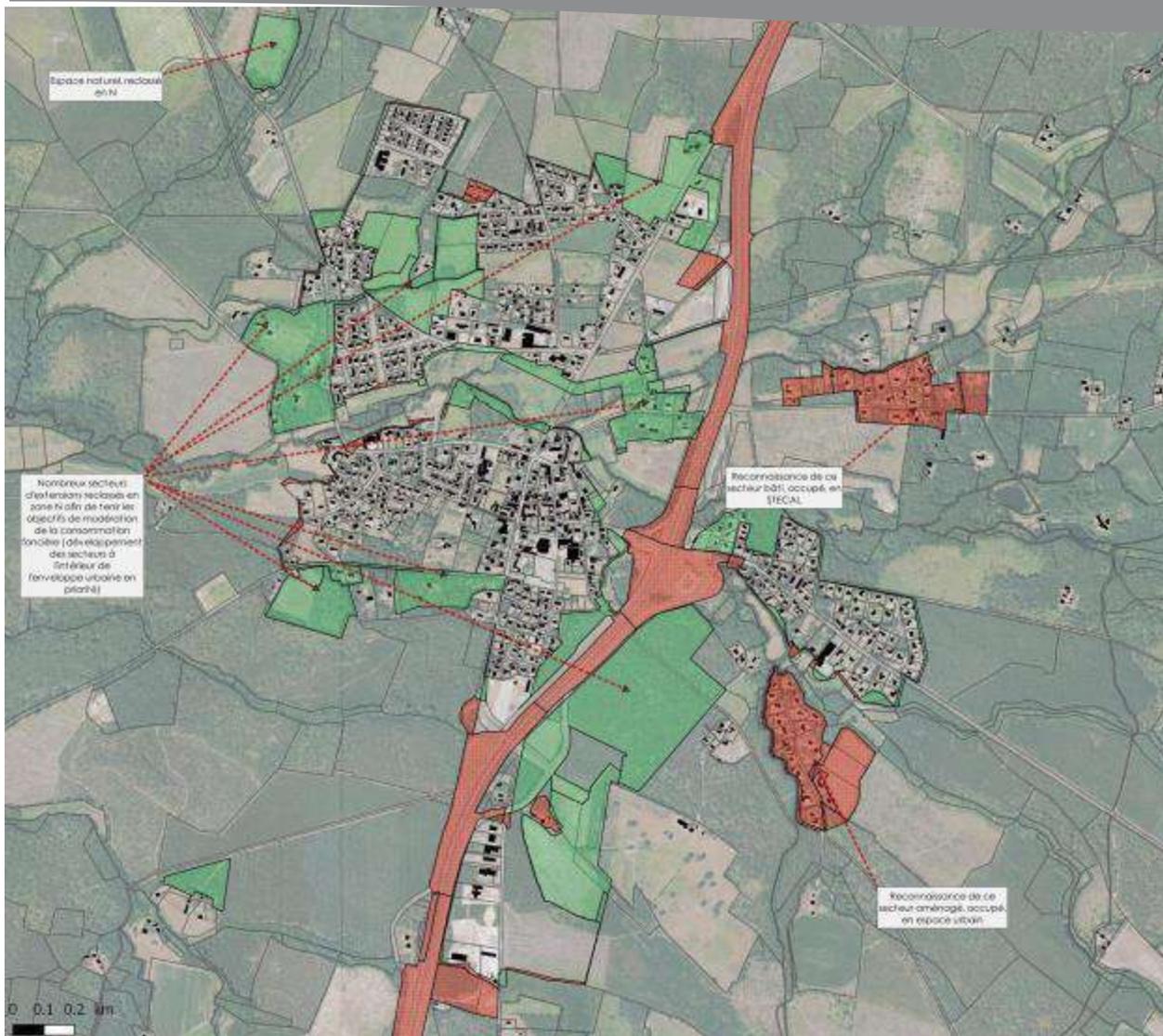
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
HAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'Hagescq : Catherine de Gismain Martine Anne CHERUB
Maire : Elisabeth AUMAS
Secrétaire : Catherine PÉPIN, Chloé COMAIL
Mairie - 0244 00 08 65 - 11 rue de la République

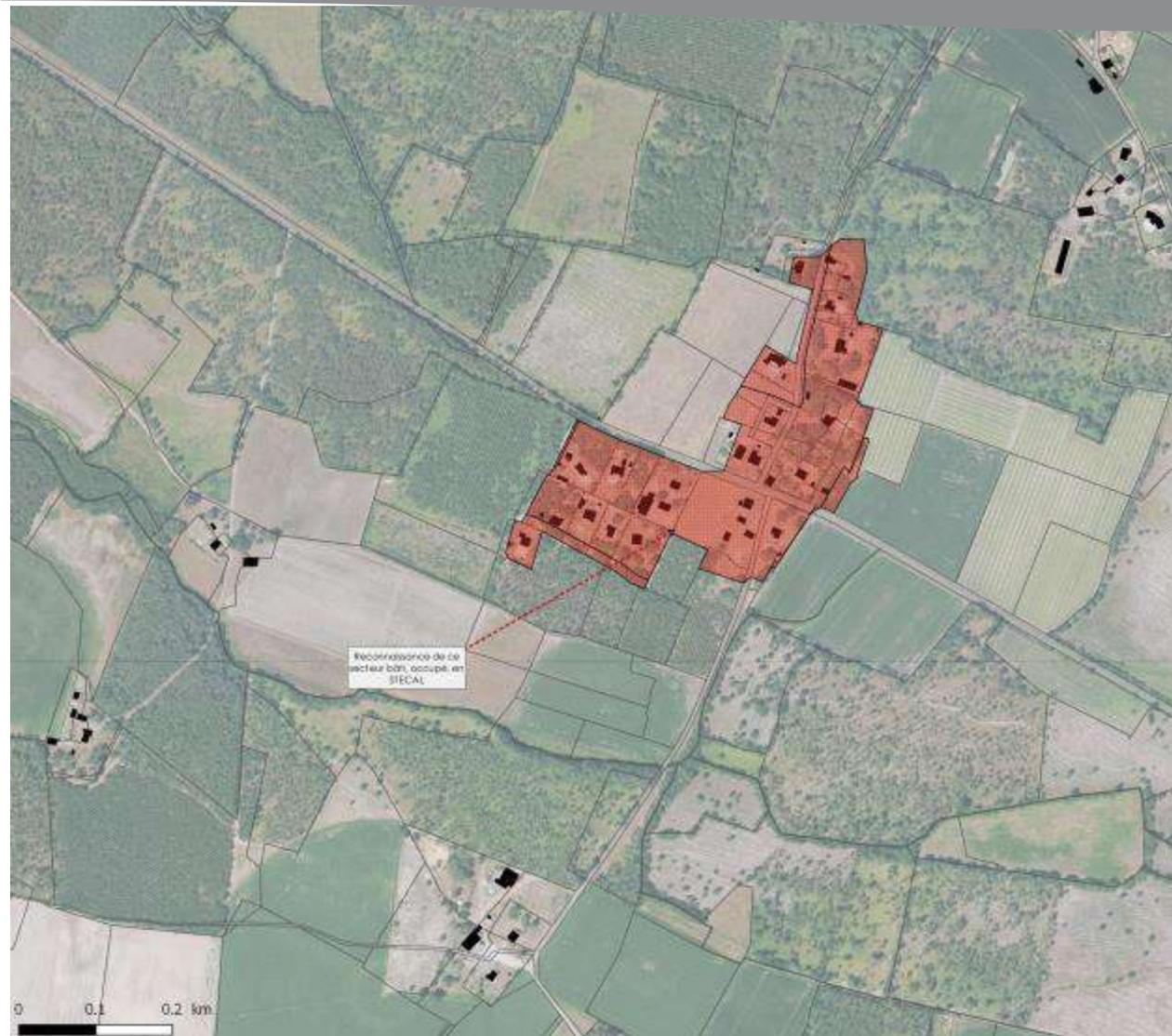
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
HAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'Hagescq : Catherine de Christian Martinet-Artau CHERUO
Maire : Elisabeth Auriau
Secrétaire : Catherine ZORA, Cécile COMEL
Mairie de Hagescq - 23230 Hagescq - 02 47 23 23 23

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie d'Avrillé - Communauté de Communes Maine et Sarthe - 036164
Mission : Régulation Aérienne
Service : Centre de Régulation Aérienne - Centre de Contrôle
Marsden - 036164 - 036164 - 036164

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
HAGESCQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (délégué) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine Auried
Néanmoins, c'est le conseil municipal qui décide



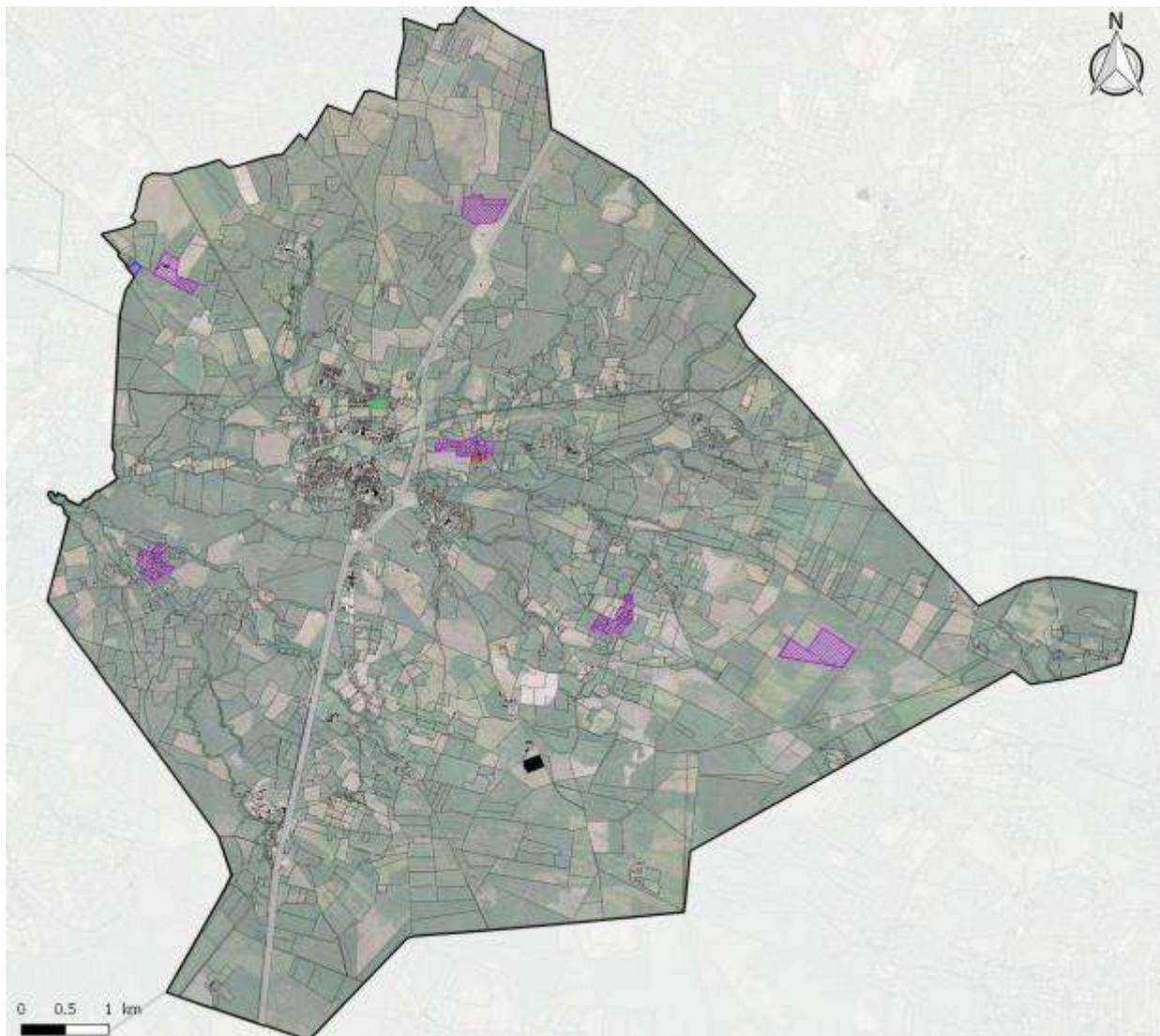
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- NAGESCQ -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'origine : Communauté de Communes Montants-Aux-Coteaux
Mission : Etude d'un PLUI
Date de l'adoption par le conseil communautaire : 18/02/2022

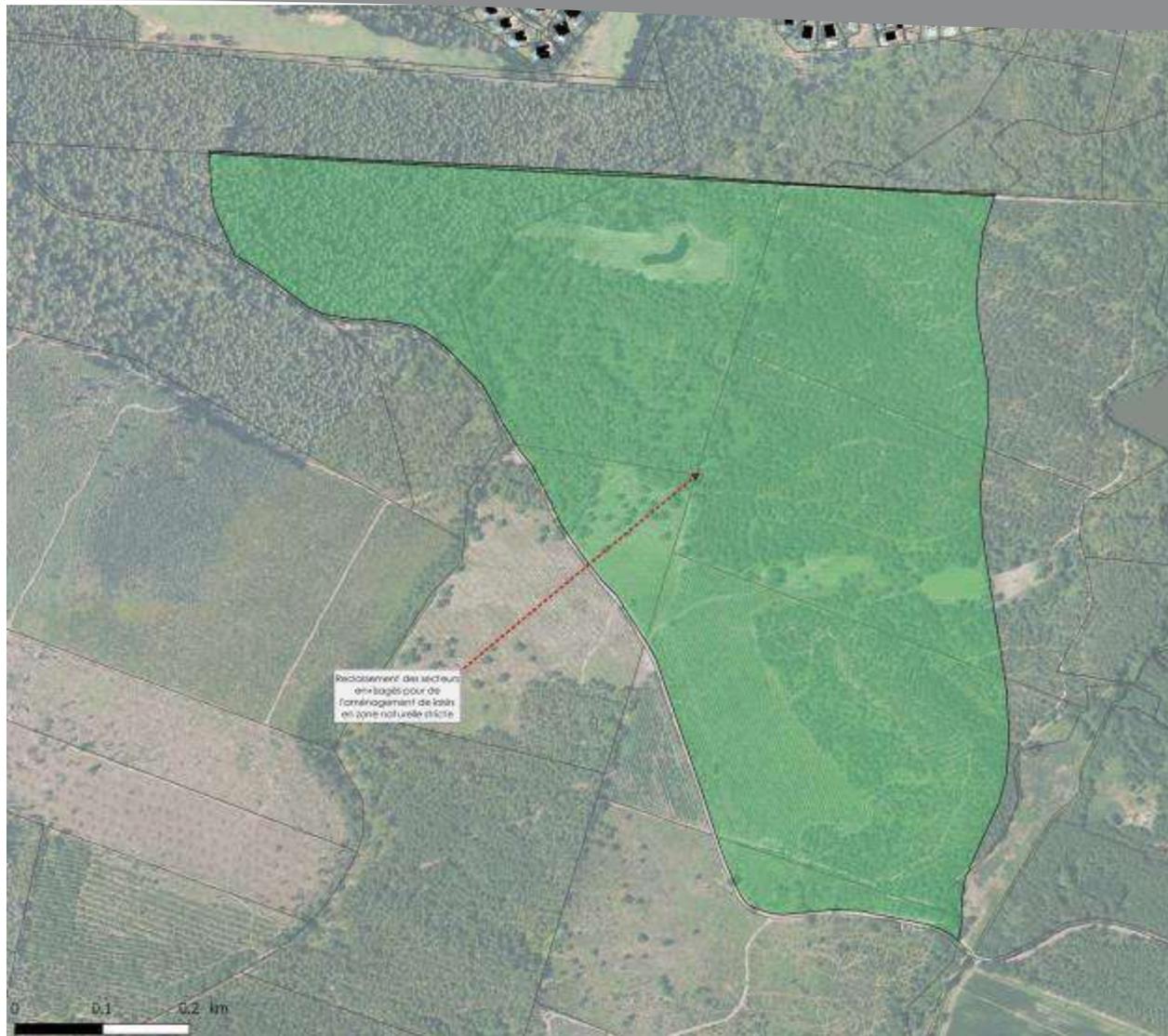
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

0 0.1 0.2 km

Mairie d'Escaupé, Carrière-Maison de la Vallée de la Garonne
Mairie de Messanges
Sources : Carte IGN 2019, Carte IGN
Région Occitanie, Service de l'Urbanisme

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

-  A ou N vers U, AU ou STECAL
-  U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'origine : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Stéphane Auried
Secrétaire : Catherine de Clermont-Martin, Catherine de Clermont-Martin
N° de contact : 05 63 22 22 22

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Unité d'habitation et
SCTOM classés en zone
d'équipement

Maire d'origine : Communauté de Communes Messanges et Environs
Maire : Stéphane BURLU
Secrétaire : Catherine DUBOIS
Administration : 04 40 24 40 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



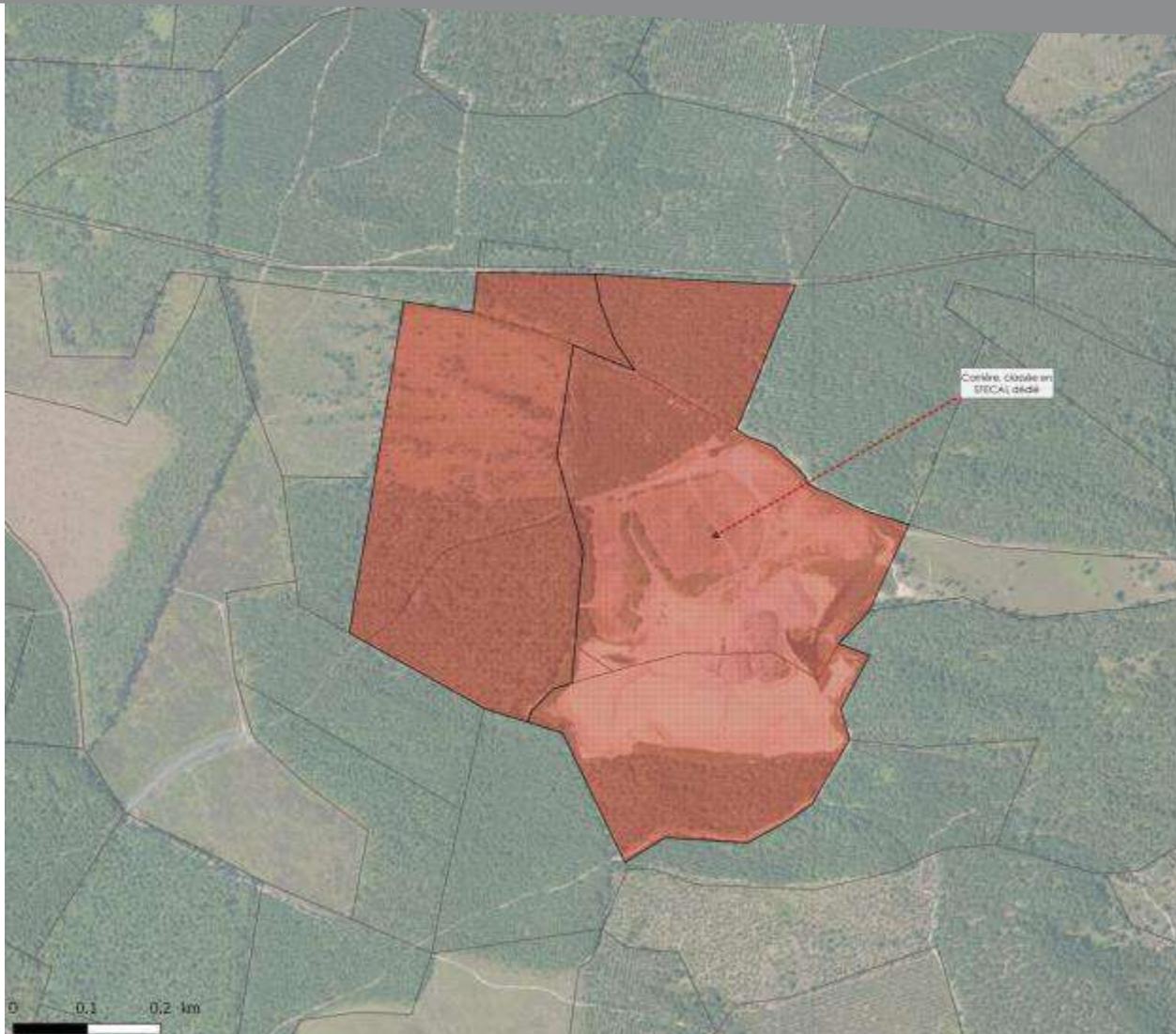
Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'Yvergné, Communauté de Communes Messanges et Environs
Messanges, 11000 Yvergné (47140)
Source : Cadastre 2019, 2018, 2017, 2016
Région Nouvelle-Aquitaine



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Parcelle n° 1000001
située dans la zone
de la commune de
Messanges

Parcelle n° 1000002
située dans la zone
de la commune de
Messanges



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Version arrêt du 11/07/2019
pour la commune de Messanges
et pour la zone de la Vallée de la Sèvre Nantaise

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Arzac - Communauté de Communes Maritimes Azur Côte Sud
Mission : Elaboration d'urbanisme
Source : Carte IGN 2019, Carte Cassini
Mise à jour : 06/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire (délégué) : Catherine de Champanelle Anne Chéreau
Maire : Sébastien Dupuis
Secrétaire : Gaëlle DUPUIS, Cécile COMTE
N° de contact : 05 49 00 00 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Avallon - Communauté de Communes Messanges et Environs
Mission : Régulation Avallon
Service : Service Régulation Avallon, Cofeac Avallon
Mail : avallon@ccmev.fr - 03 80 21 21 21

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Avignin - Communauté de Communes Masses d'Azur Ciel et Sud
Maison de la Commune - Avignin
Source : Cadastre 2019, IGN, Cofre Cartes
Réalisation : Cofre Cartes le 11/07/2019



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de MESSANGES

Légende
A ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Communauté de Communes Marécageuses Céléstins
Maire : Isabelle Bouché
Source : Cellule SIG 2013, Chêne Corail
Mise à jour : Atlas Commune le 11/07/2019

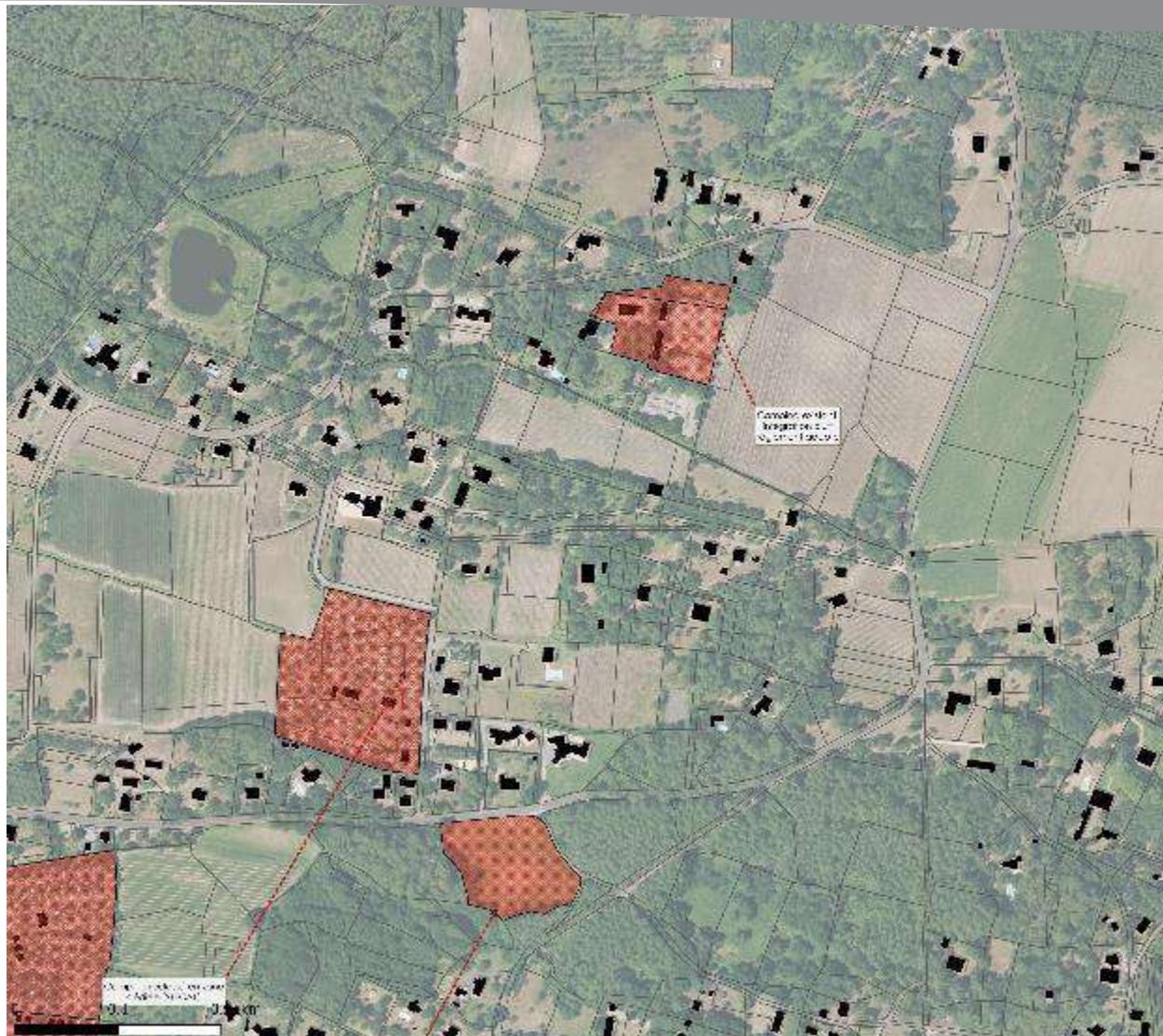
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Communauté de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Version arrêt du 11/07/2019
Document communiqué en vertu de la loi
n° 178 du 19/06/2017 sur l'accès à l'information
Document communiqué en vertu de la loi
n° 178 du 19/06/2017 sur l'accès à l'information

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MESSANGES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de Messanges - Communauté de Communes Masses d'Auvergne - 0800 10 10 10
Source : Cadastre 2019 - Code Commune : 46103
Situation : Carte d'Année le 11/07/2019

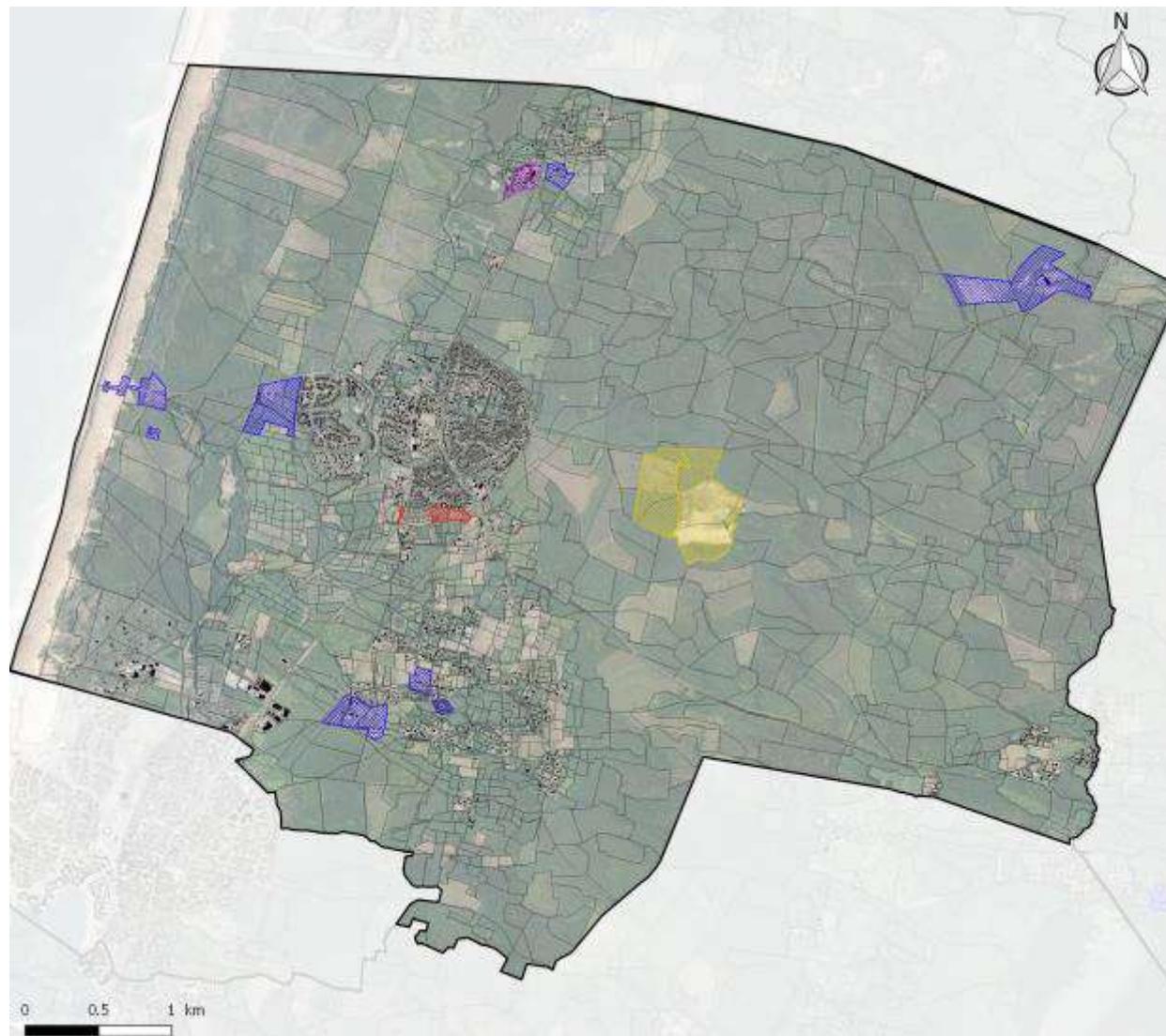
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- MESSANGES -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'origine : Dominique de Comminges-Montréjeux-Cité-Rod
Maire : Stéphane du PLUI
Date de radiation/plan de zonage
Maire d'origine : Stéphane du PLUI

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie d'Anjou - Communauté de Communes Martin et Jean Côté SAU
Mission : Elaboration d'urbanisme
Service : Code N° 2017 2018, Code Comm.
Mairie - 0240 00865 - le 11/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Avrilly - Communauté de Communes Marais de Séez - Côte Sud
Mission : Elaboration d'un PLU
Service : Carte No 2019-2024, Côte Sud
Mairie d'Avrilly - Communauté de Communes Marais de Séez - Côte Sud



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

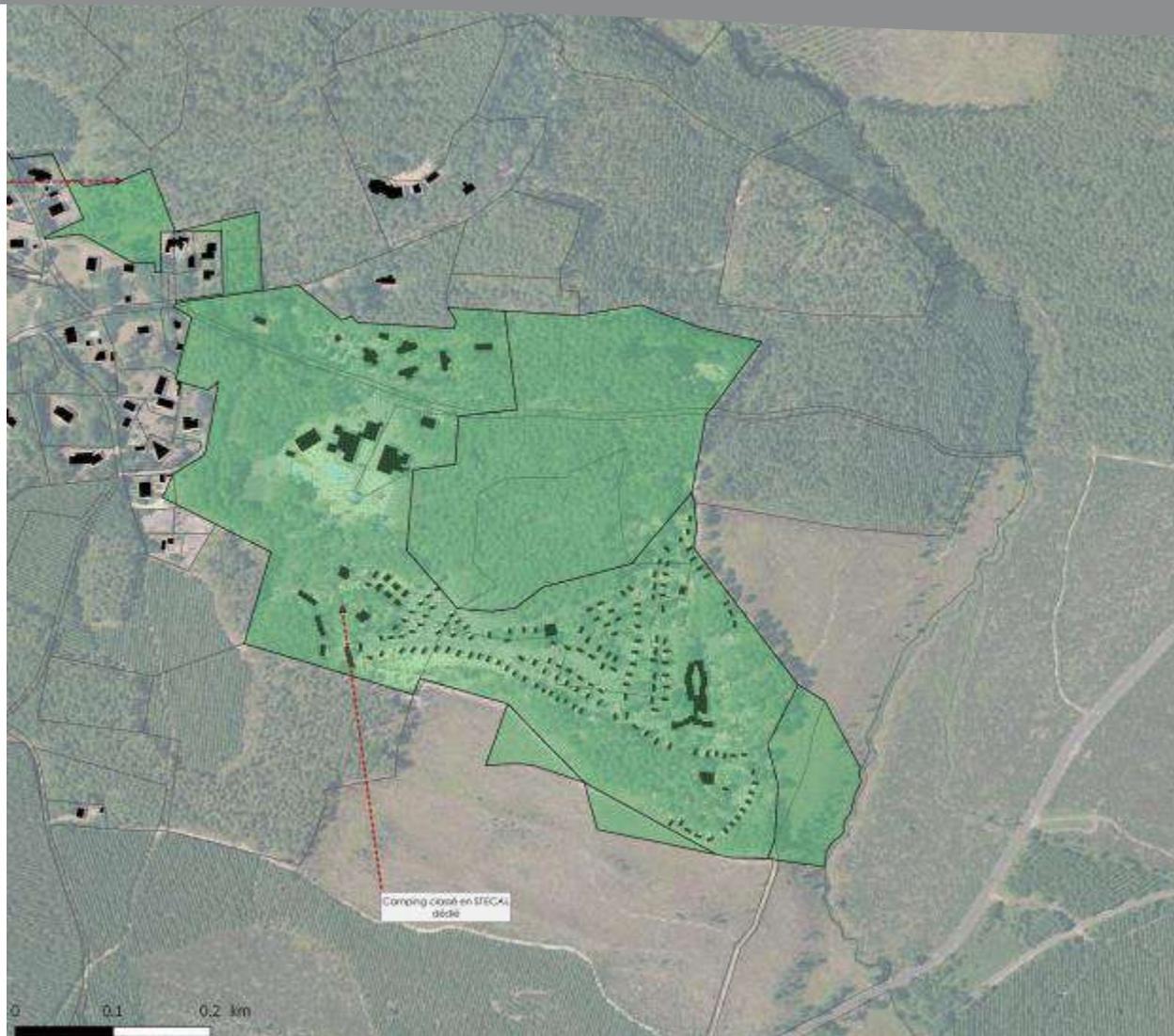


Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie d'Anjou - Communauté de Communes de la Région d'Anjou
Mission : Régulation d'Urbanisme
Service : Carte No 2019-2023, Carte Comm.
Mise à jour : 06/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



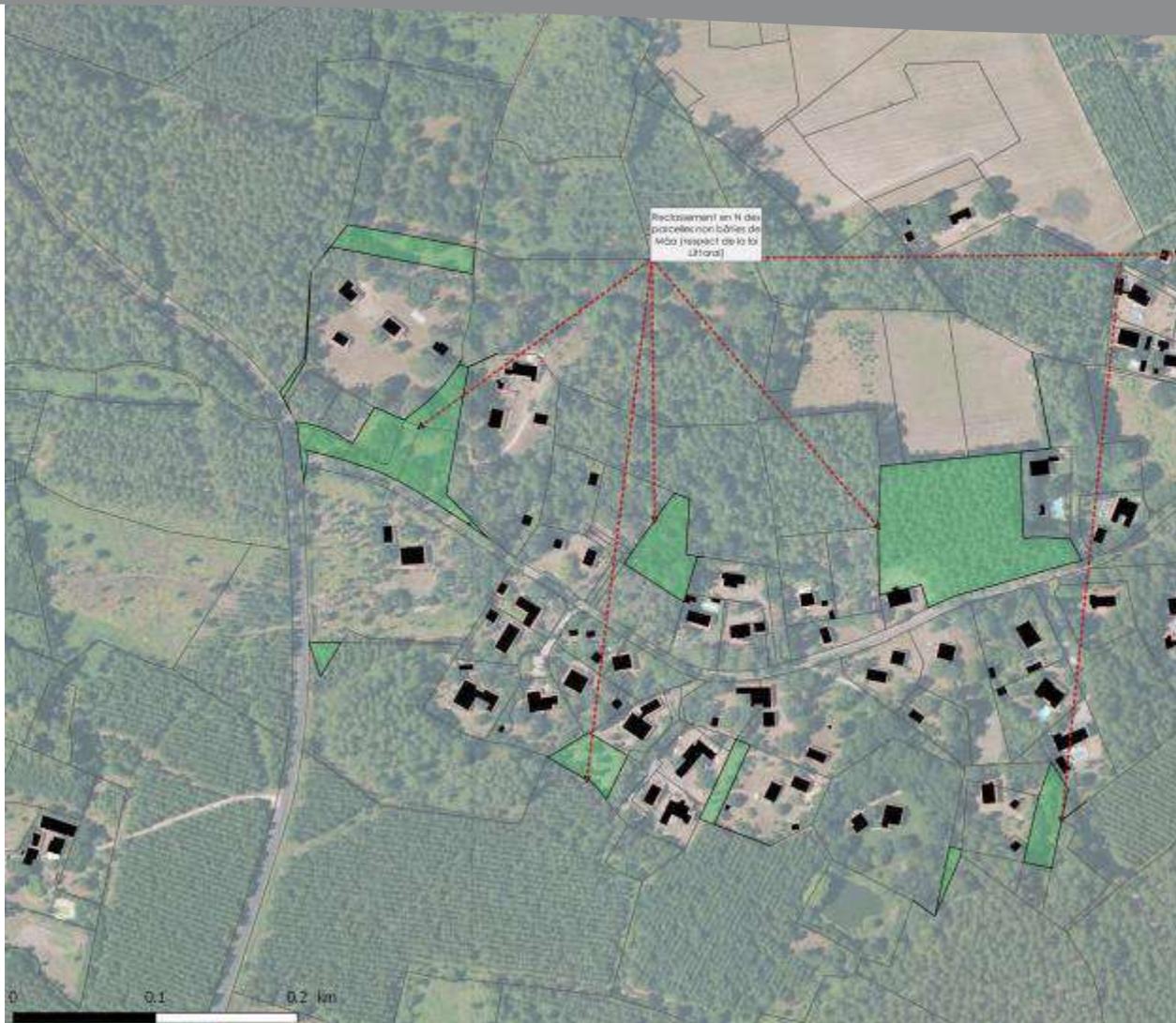
Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Christian M. de C. Christian M. de C. Christian M. de C.
Maire : Christian M. de C. Christian M. de C. Christian M. de C.
Source : Carte au 1:50 000 IGN, Carte IGN
Publication : Carte au 1:50 000 IGN



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Extension initialement envisagée, supprimée pour atteindre les objectifs de modulation de la consommation foncière (plan avec le SCoT)

Maire d'origine : Catherine de Chambray-Martin et Jean-Claude
Mission : Elaboration d'un PLU
Service : Code de l'Urbanisme, Code de l'Équipement
Maire actuel : Claude Goussier le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Christian M...
Maire : ...
Secrétaire : ...
Mairie de Mollets-et-Maa

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Adaptation réglementaire pour permettre des équipements complémentaires au club de golf



Commune de MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de Mollets-et-Maa, 10 rue de la République, 41100 Mollets-et-Maa
Site internet : www.mollets-et-maa.fr
N° de téléphone : 03 40 24 40 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Avallon - Communauté de Communes Mâconnais-Auxois CÔTE D'OR
Maison - Libération Avallon
Service - Cadastre 21200 21300 Côte d'Or
Mairie d'Avallon - Côte d'Or - 21200 - 21300

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
NOIDET-ET-NAA

Légende

- A ou V vers U, AL ou STECAL
- U, AL ou STECAL vers A ou R

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Version arrêt du 11/07/2019
Noidet-et-Naa, 11/07/2019
Noidet-et-Naa, 11/07/2019
Noidet-et-Naa, 11/07/2019

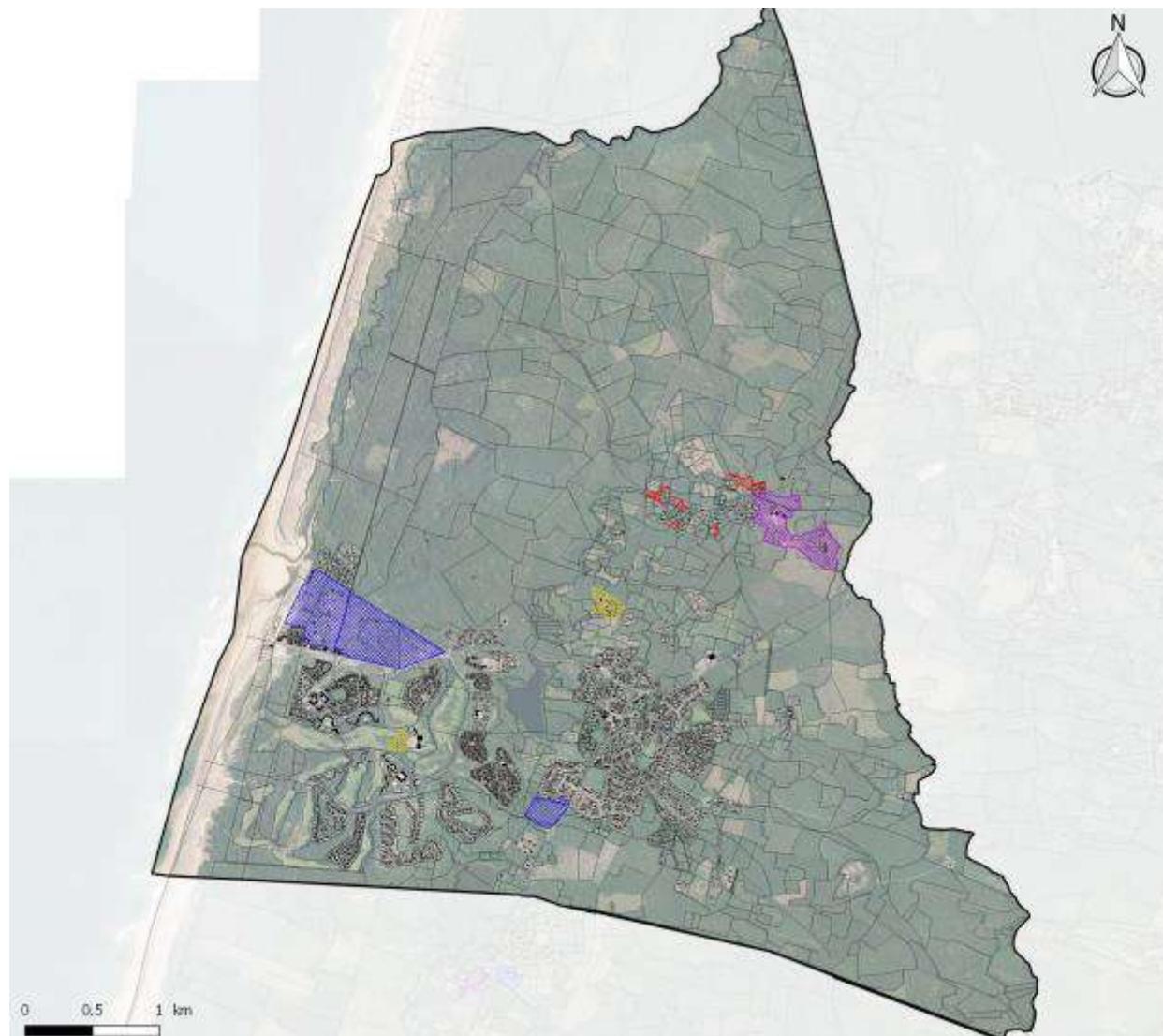
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- MOLLETS-ET-MAA -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'origine : Dominique de Comminges-Montréjeux-Cheffard
Maire : Stéphane du PLUI
Date de radiation de la carte d'urbanisme : 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBION

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (délégué) : Catherine de Champan-Martin et Jean-Claude
Maison : 83000 Saubion
Saubion - Code INSEE 46123 - Code Comm. :
N° de téléphone : 04 67 23 23 23 - Fax : 04 67 23 23 23



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de SAUBION

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (délégué) : Catherine de Champan-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auriaud
Secrétaire : Catherine Zarka, Clémence
Mairie de Saubion - 1 rue de la République - 43120 Saubion

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBION

Légende

-  A ou N vers U, AU ou STECAL
-  U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Zone de quartier,
reconnaissance de
l'occupation actuelle et
soutien d'un
développement
complémentaire, structuré

Maire (Bureau) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Muller - Sébastien Auriaud
Secrétaire : Catherine Zarka, Clémence
Muller - Clémence Zarka, Clémence

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de SAUBION

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Aurillac - Communauté de Communes Marais de la Vallée d'Aurillac
Maison : 84600 Aurillac
Service : Urbanisme / 04 71 22 20 20 - C. de la Comm. -
Mail : urbanisme@ccmaraisdelauniv.com

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



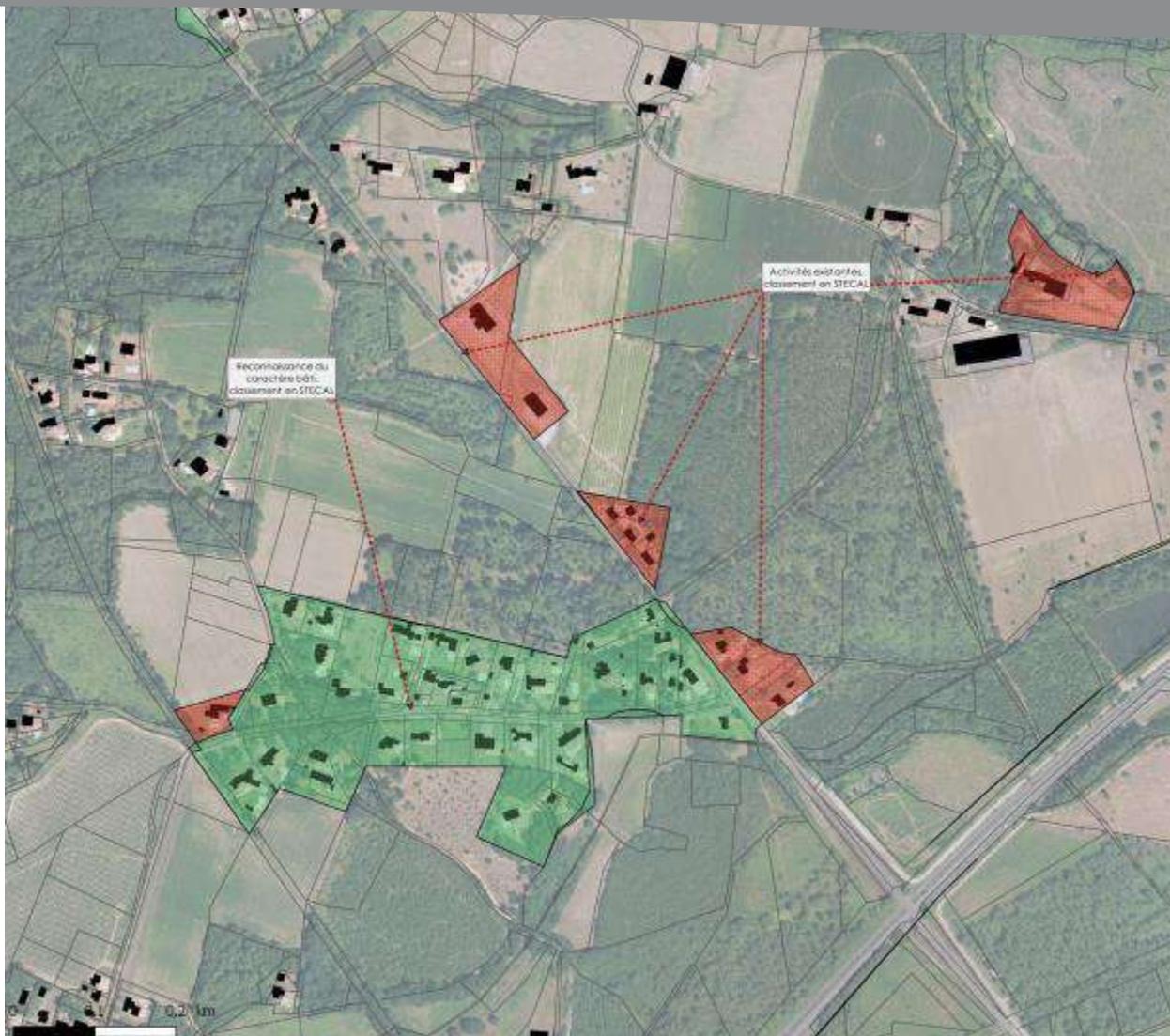
Commune de
SAUBION

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (délégué) : Catherine de Champan-Martin et Jean-Claude
Moulin - Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine de Champan-Martin, Catherine
Moulin - Sébastien Auried



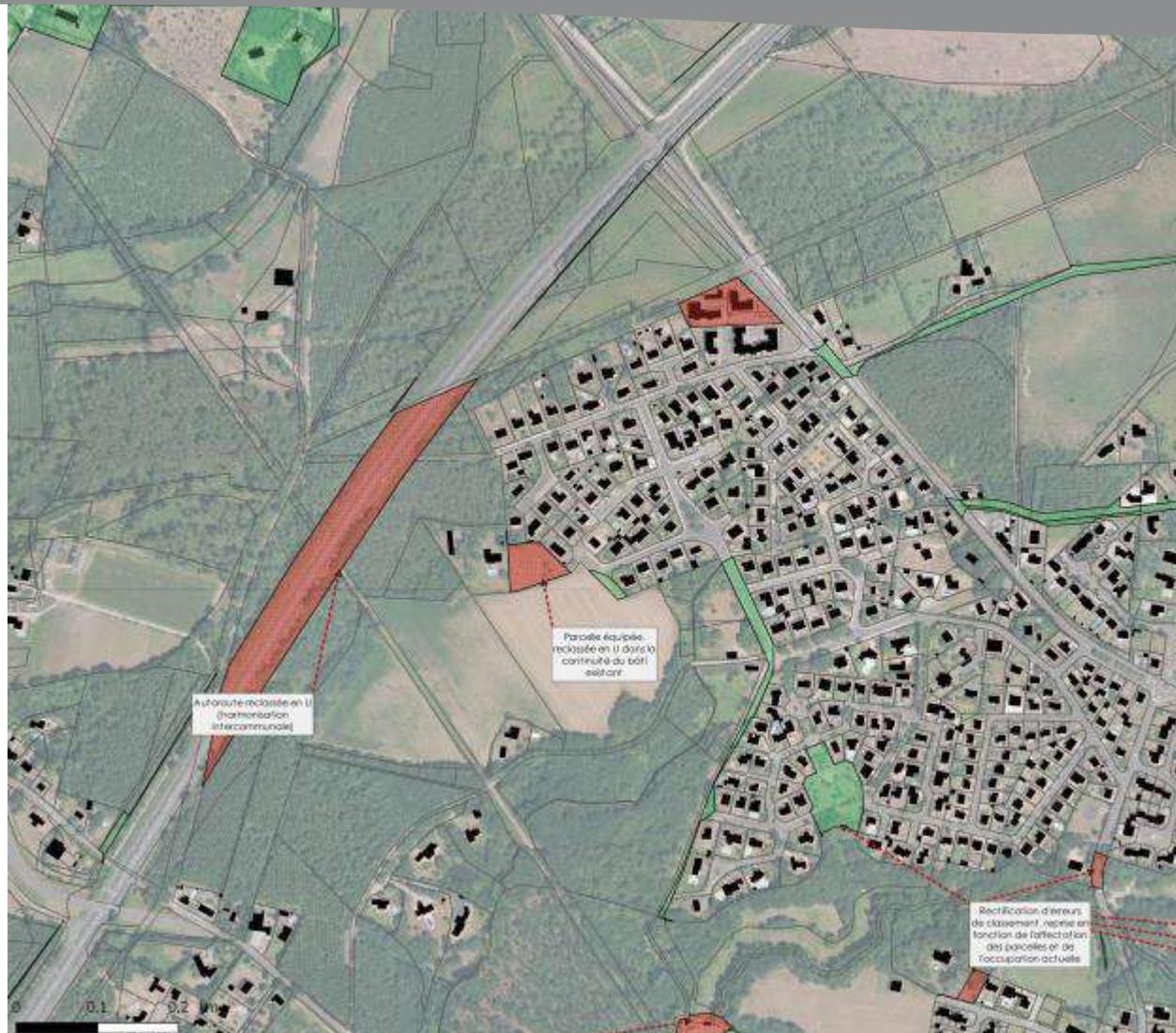
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBION

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine de Champan-Martin et Jean-Claude
Maison : 33040 Saubion (Lotus)
Service : Code N° 2017 2018, Code Comm.
N° 2018 2019, Code Comm. N° 2019 2020

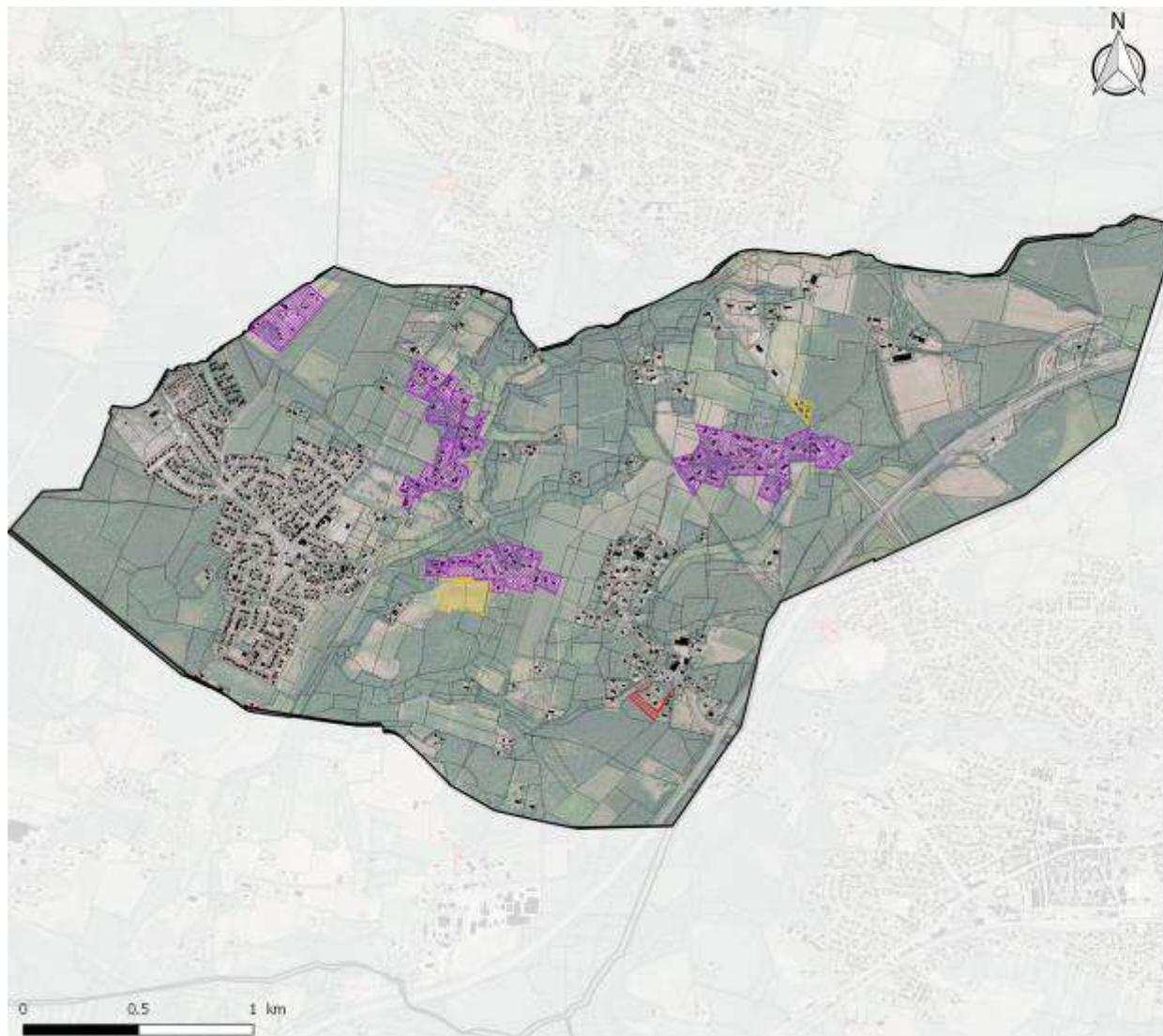
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SALEZON -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'origine : Communauté de Communes Maires pour Cisterne
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de réalisation de la version arrêt : 18/02/2023
Maire pour Cisterne : 18/02/2023

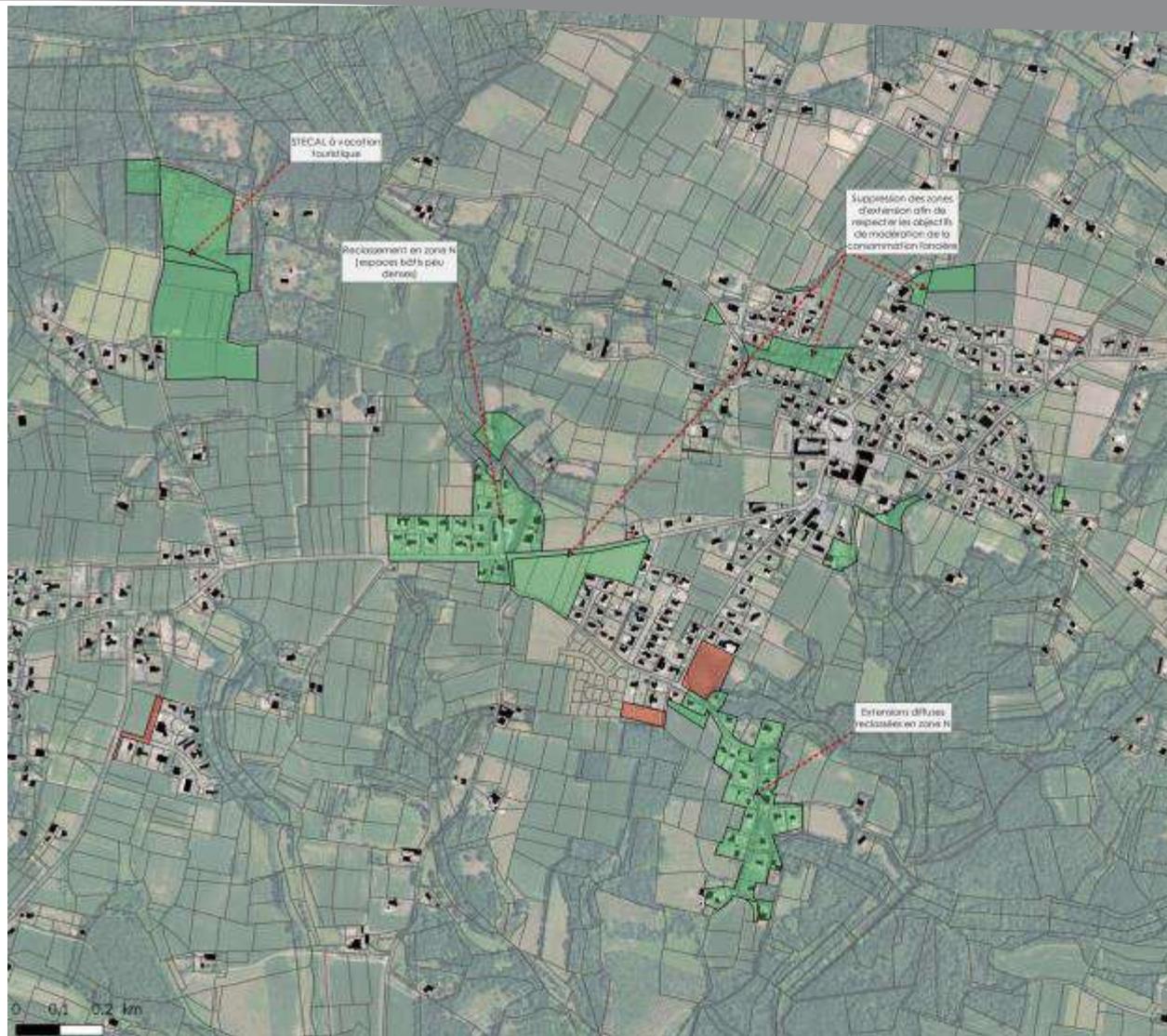
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBRIGUES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Christian de Gournay-Martin et Alain Chéreau
Maire : Stéphane Auried
Secrétaire : Catherine Zarka, Cécile Comel
Nathalieau-Cécile Comel - le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBRIGUES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Auzan - Communauté de Communes Marais et Bas Côtes
Maison : 83600 Auzan
Service : 05 63 21 21 21 - 05 63 21 21 21
Mail : mairie@causa.com - le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



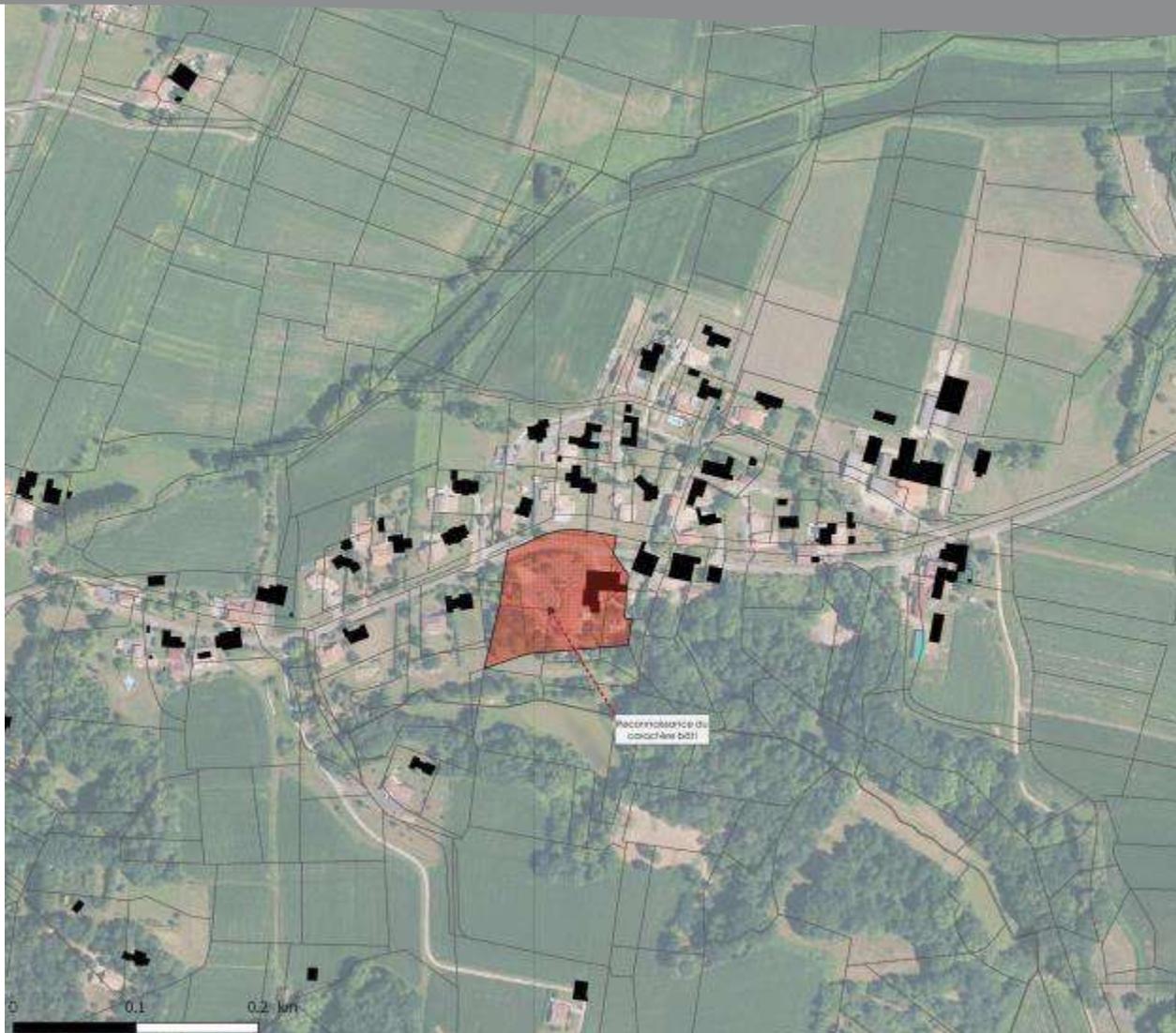
Commune de
SAUBRIGUES

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Aurillac - Communauté de Communes Marais et Sèze - 07010
Mission : Elaboration d'URP
Source : Carte au 1/25 000 IGN, Carte Cassini
Mise à jour : 07/07/2023



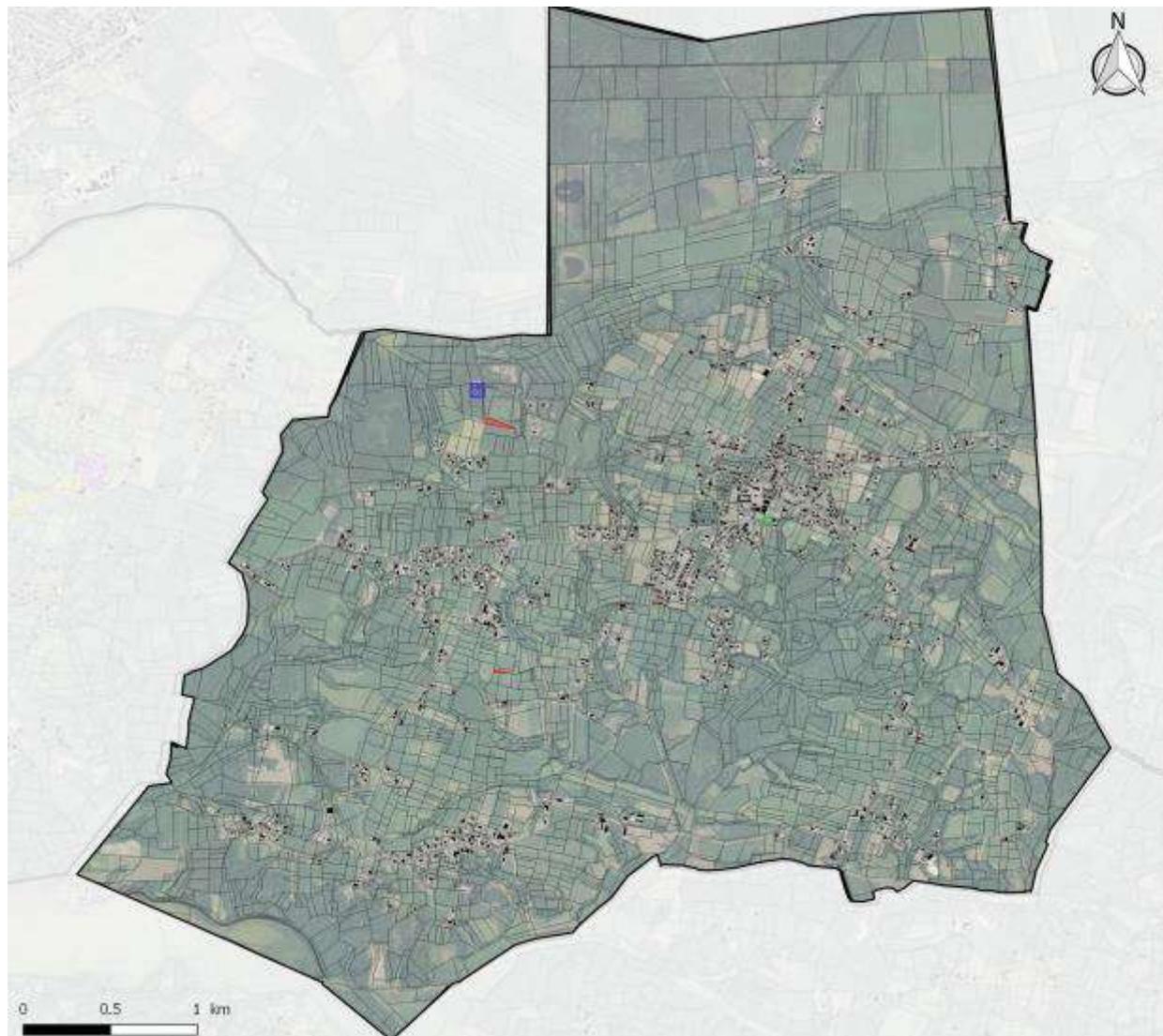
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SAUBRIGUES -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'Occitanie | Département de Communauté de Communes Minervois Occitanie Sud
Mission : Étude d'arrêt du PLUI
Date de validité : 01/07/2023 à 31/12/2023
Rédaction : G. B. / 07/07/2023

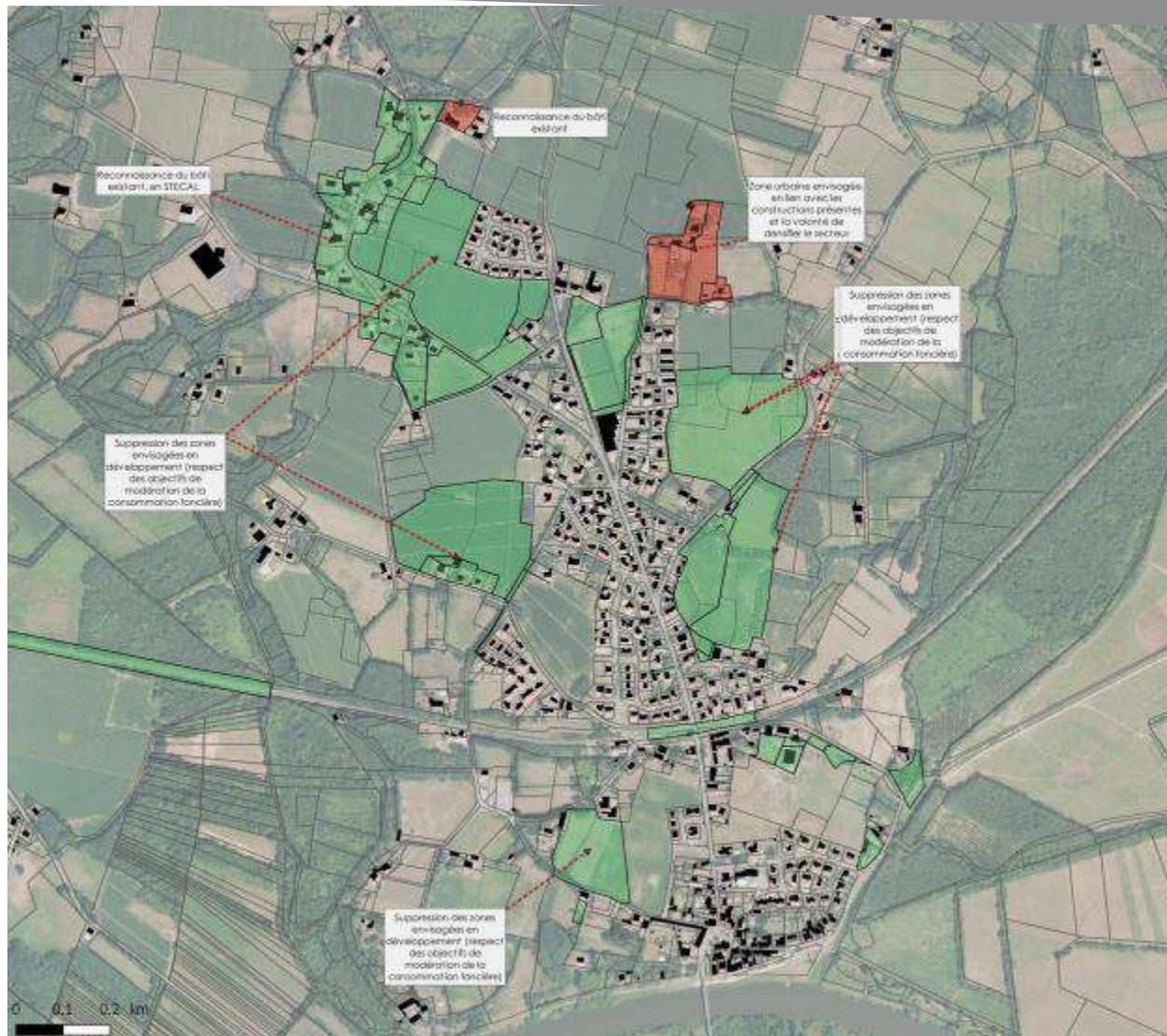
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de SAUBUSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Mairie de Saubusse : 040 244 00 865 - 20230627-20230627D06B-DE
Mairie de Saubusse : 040 244 00 865 - 20230627-20230627D06B-DE
Mairie de Saubusse : 040 244 00 865 - 20230627-20230627D06B-DE

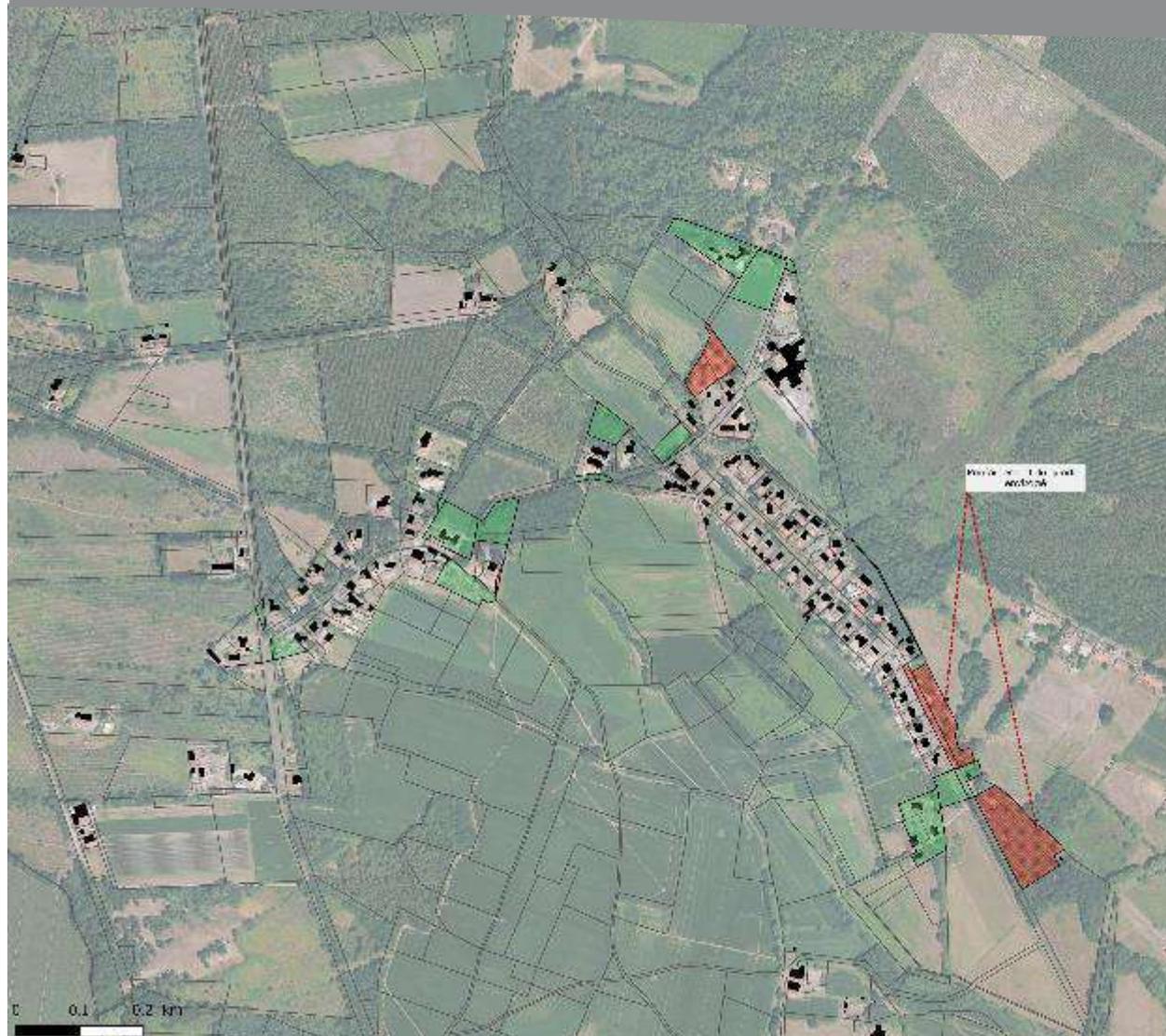
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SAUBUSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU, ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Vous pouvez consulter les documents suivants :
- Plan de zonage
- Règlement d'urbanisme
- Règlement de zonage
- Règlement de zonage

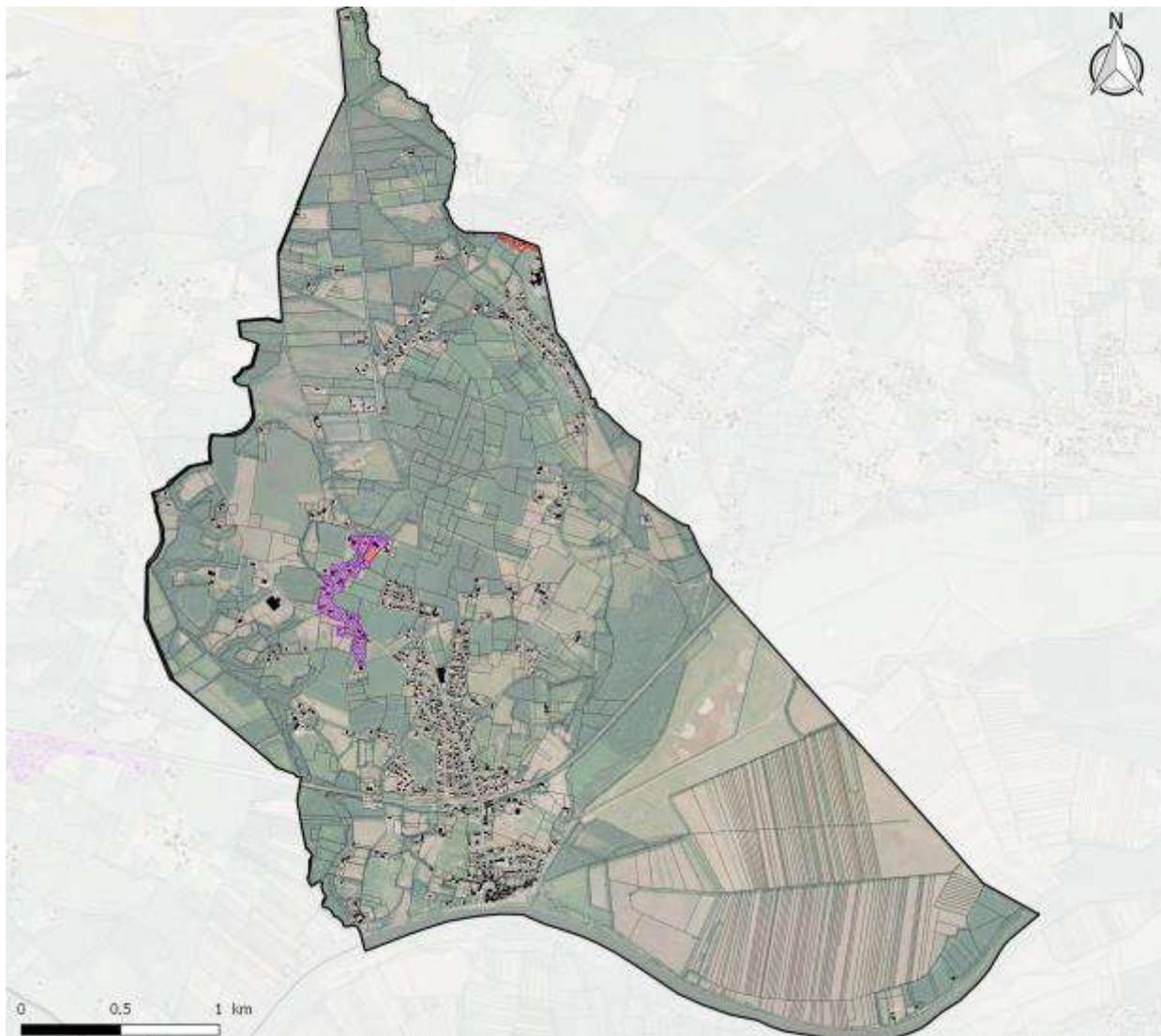
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SAUBUSSE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'origine : Communauté de Communes Montants-Aux-Cités-Sud
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de l'actualisation des zones : 06/07/2023
Mise à jour : 06/07/2023

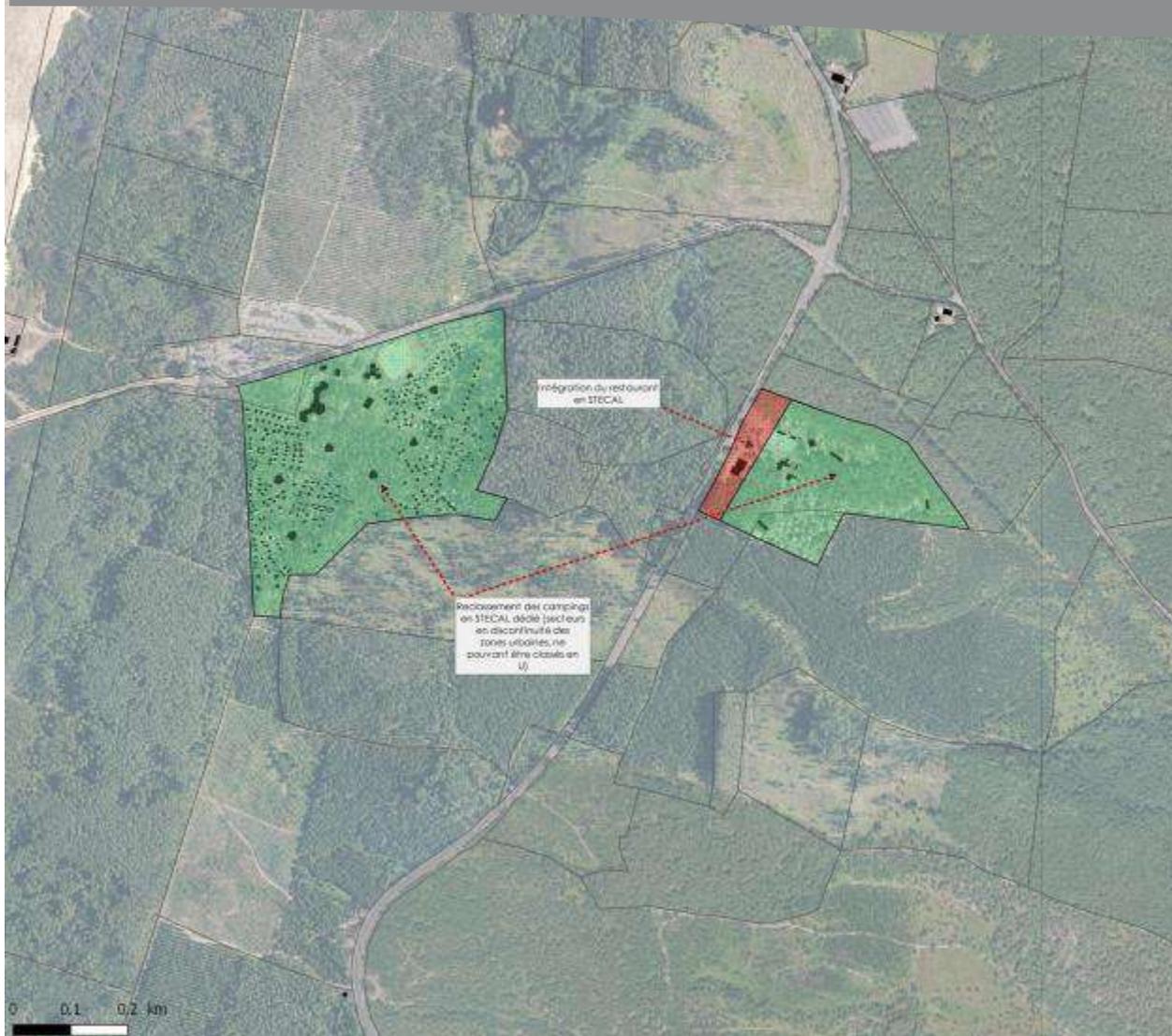
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGROSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Catherine de Gournay Martine Astar Cécilia
Mission : Béatrice Dupuis
Secrétariat : Céline Dupuis Annie Cécile Corral
Mairie - 03440 Seigrosse - 0478202021

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrondissement : Catherine de Chambray de Marigny
Maire : Sébastien Dupuis
Secrétaire : Gaëlle DUPUIS
N° de contact : 05 63 21 21 21

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'arrêté : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Mission : Elaboration d'URP
Source : Carte IGN 2019, Carte Cassini
Mise à jour : 07/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



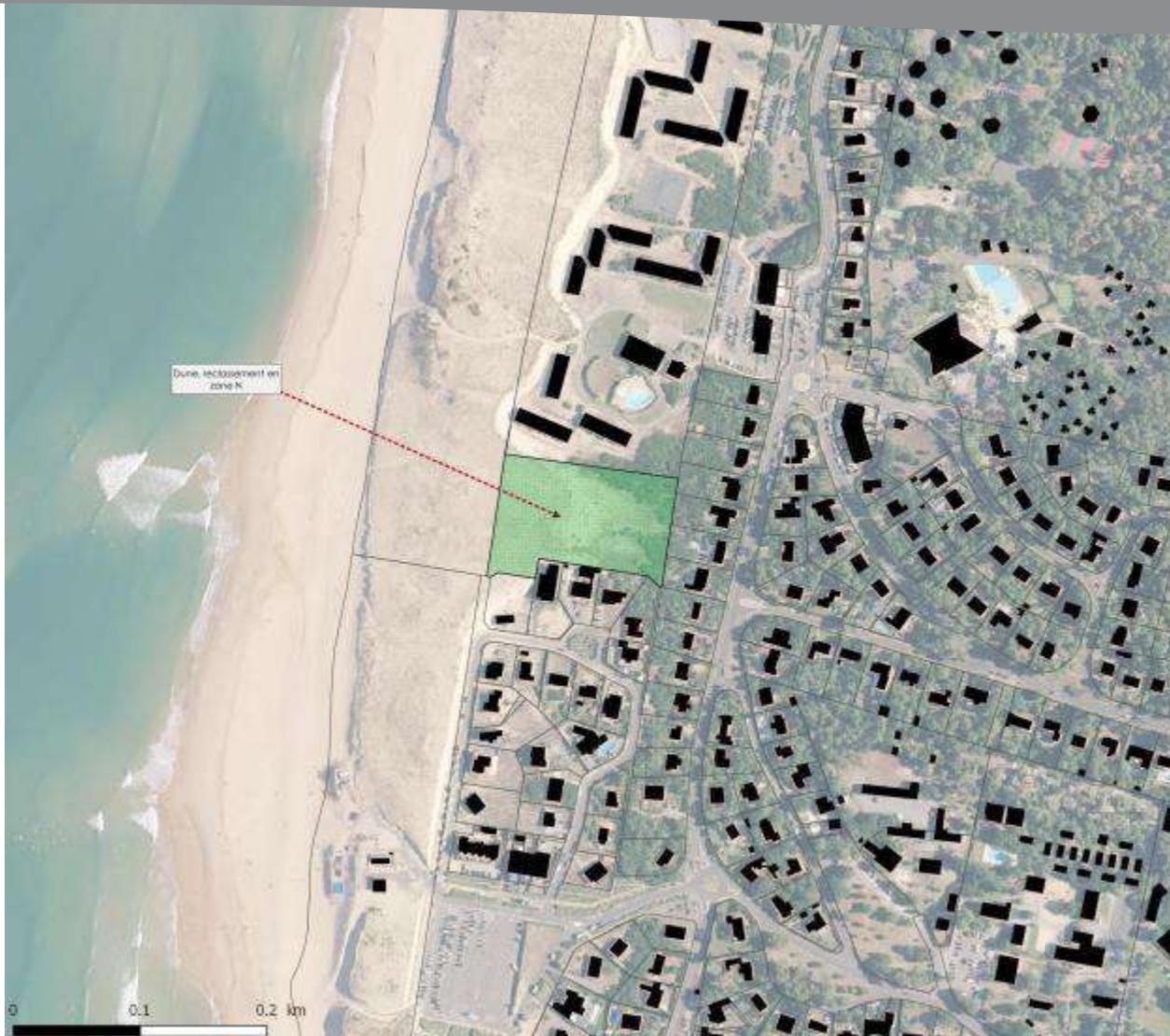
Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Gérard MAURIN - 34 Chemin de la Vallée - 64200 SEIGNOSSE
Maison - 0530 300 400
Site web : www.seignosse.com
Mail : seignosse@seignosse.com



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Catherine de Gontaut-Matignon
Maire : Isabelle Auria
Secrétaire : Catherine de Gontaut-Matignon
Publication : Catherine de Gontaut-Matignon le 11/07/2019



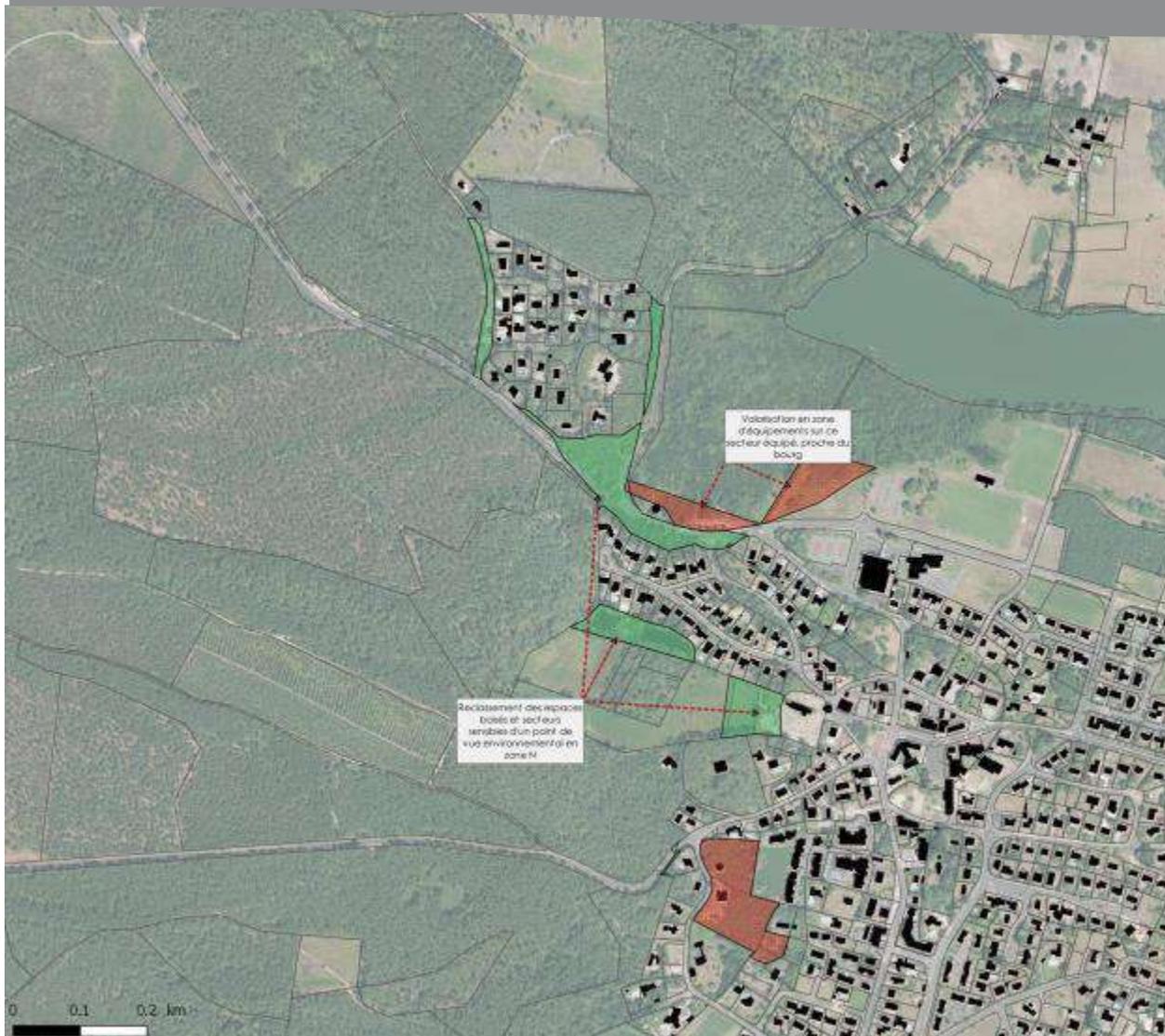
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'urbanisme - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM Sud
Mission : Urbanisme & PLU
Secteur : Gestion des PLU - 2023 - Cofin. Cofin.
Modération : Cofin. Cofin. le 11/07/2023

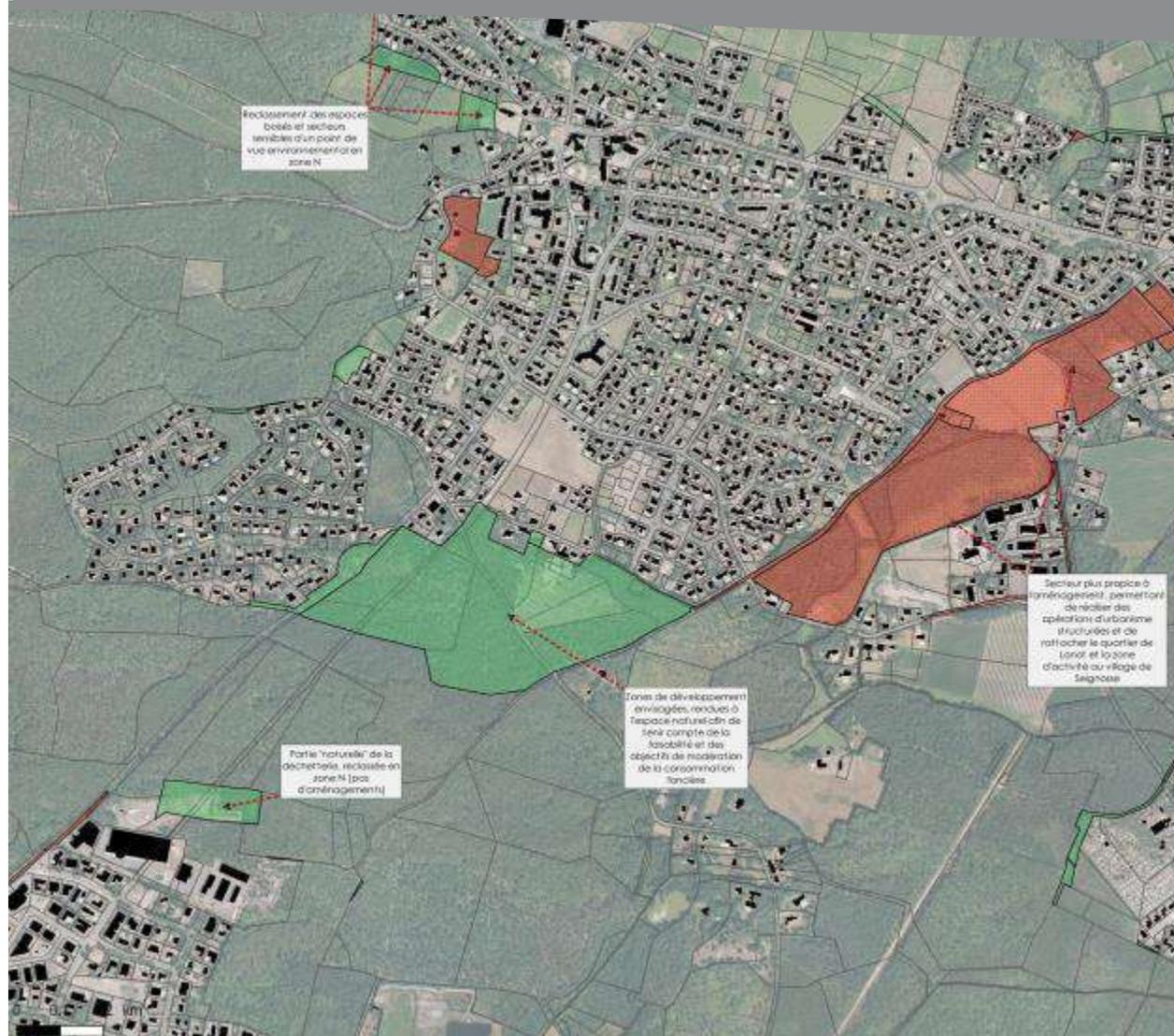
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêter : Catherine de Gournay-Martin et Jean-Claude
Maison : Sébastien Dupuis
Service : Code N° 2017 2018, Code Comm.
Mairie - 10000 Seignosse - le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Catherine de Clémence Martinet - Jean-Claude
Maison : Sébastien Dupuis
Source : Carte IGN 2019, Carte Cassini
Mise à jour : 07/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



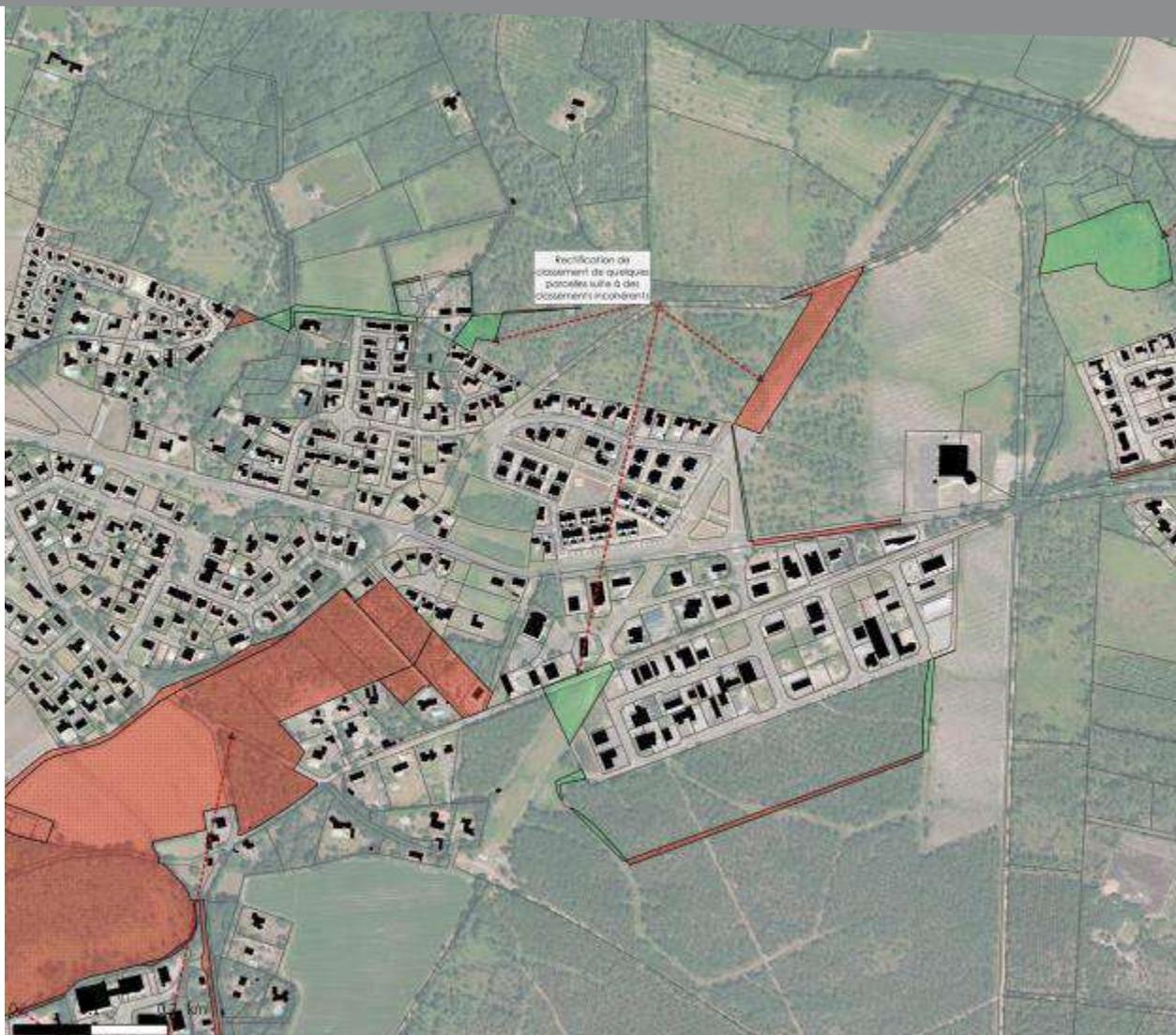
Commune de
SEIGNOSSE

Légende

-  A ou N vers U, AU ou STECAL
-  U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (délégué) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Missions : Elaboration du PLU
Source : Carte au 1/25 000, IGN, C. de la Comm.
Mise à jour : 06/2019



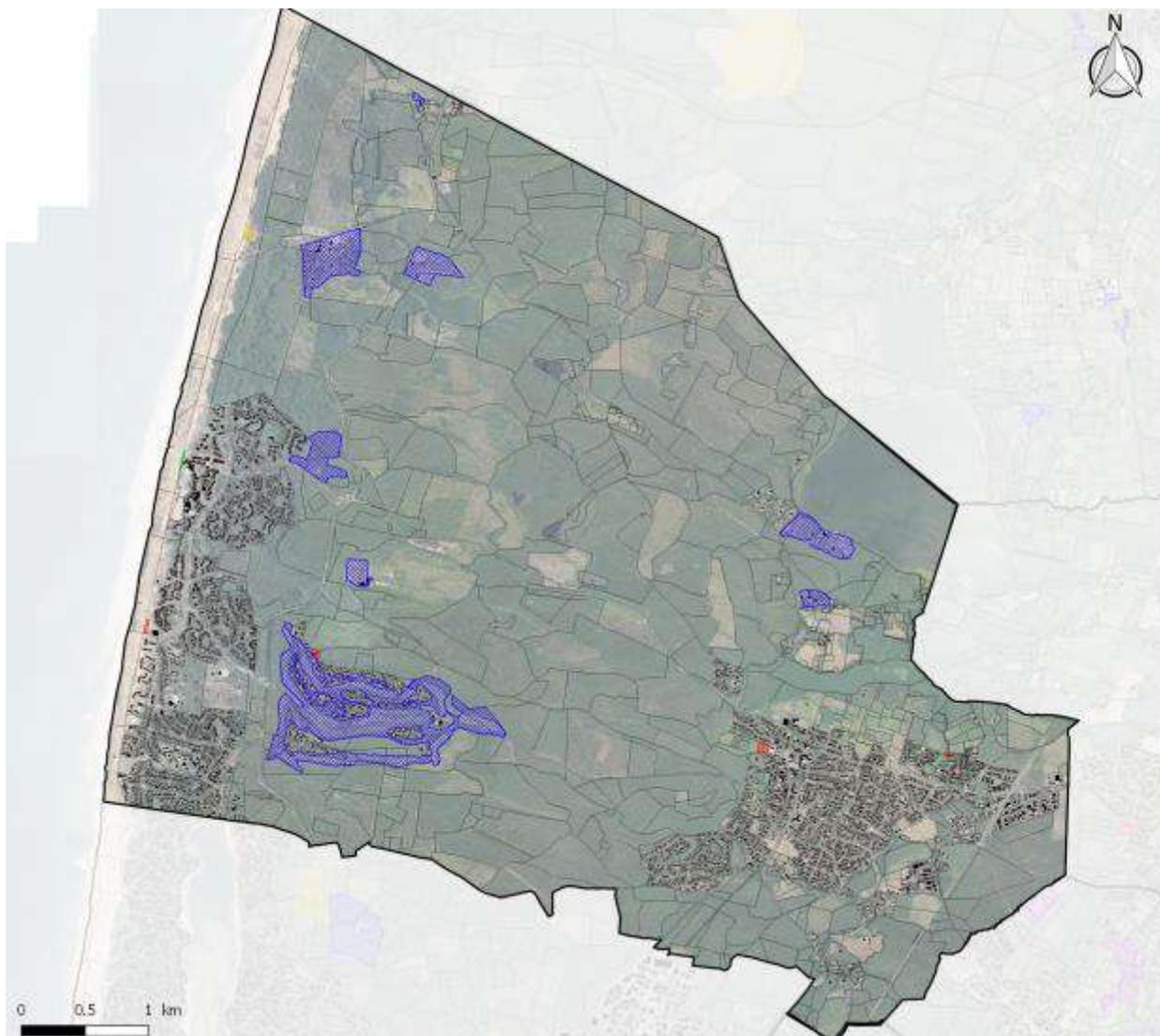
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SEDGOSSE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'explication - Document arrêté de la Commission Mixte Inter-Communes
Maison - Espace Urban du PLUI
Date de l'adoption en conseil municipal : 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



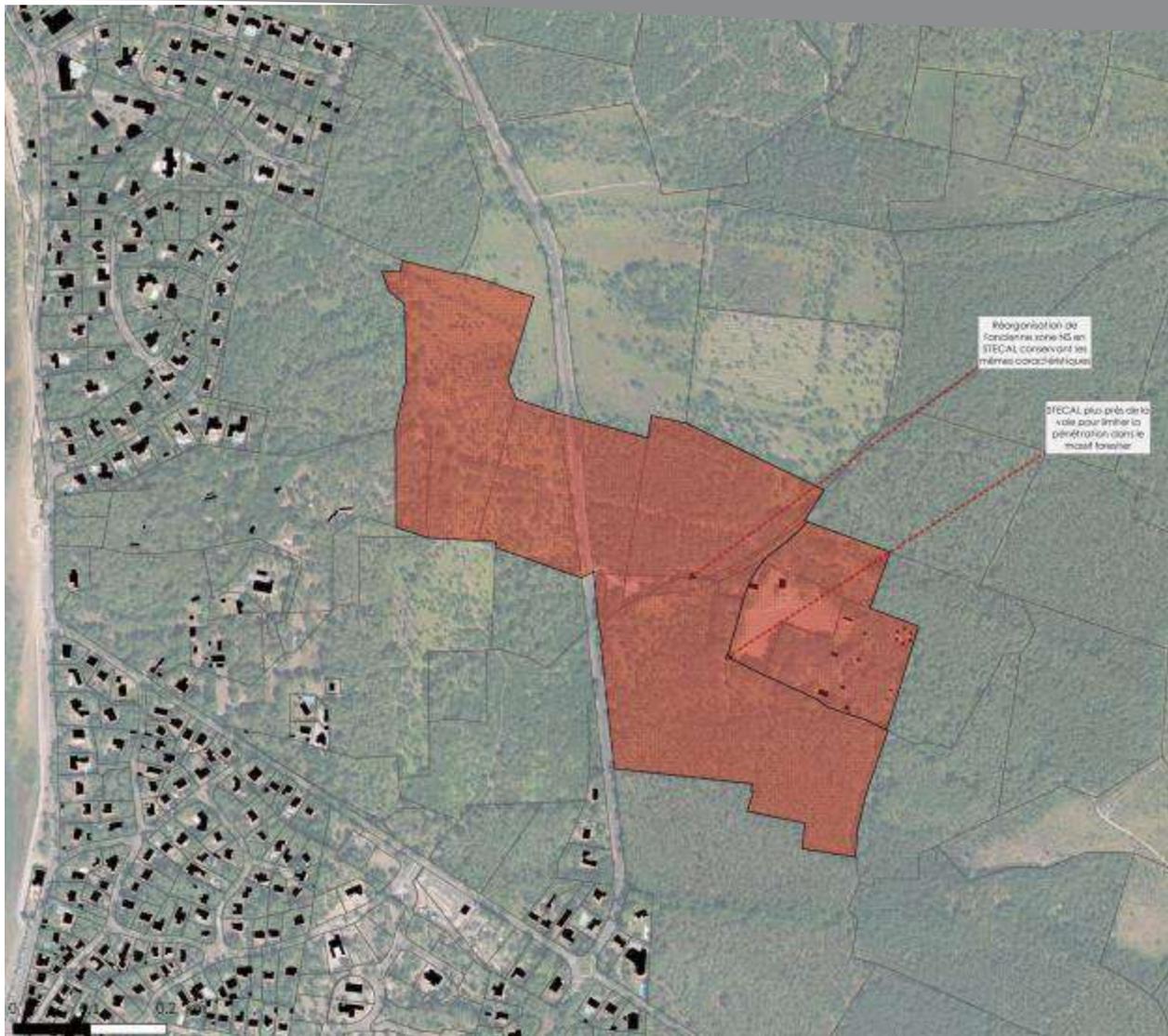
Commune de
SOORTS-NOSSEGOR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Communauté de Communes Marais et Adour CÔTESUD
Maison : 83601010 Av. Jules
Sourire - Cedex 02 49372333 - Cedex 02
Mail : mairie@ccmarais-et-adour.com



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Zone sensible d'un point
de vue paysager,
généralment boisée,
nécessite en N d'être
respectée au objectif
foncier.

Maire d'Exerçage : Catherine M. de Chastillon-Martinet Adjar COM Sud
Maire : Elisabeth BURLU
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMAILLÉ
Mairie de Soorts-Hossegor - 13550 Soorts-Hossegor



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'origine : Communauté de Communes Marimpélagos Côte Sud
Mission : Elaboration du PLU
Source : Carte PLU 2013, Carte Cadastre
Réalisation : CRAM, version 16 septembre 2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019



Maire (Bureau) : Christian de Goussier
Maire : Sébastien Buis
Secrétaire : Catherine Zola, Claude Comel
Administration : 04 90 24 40 00

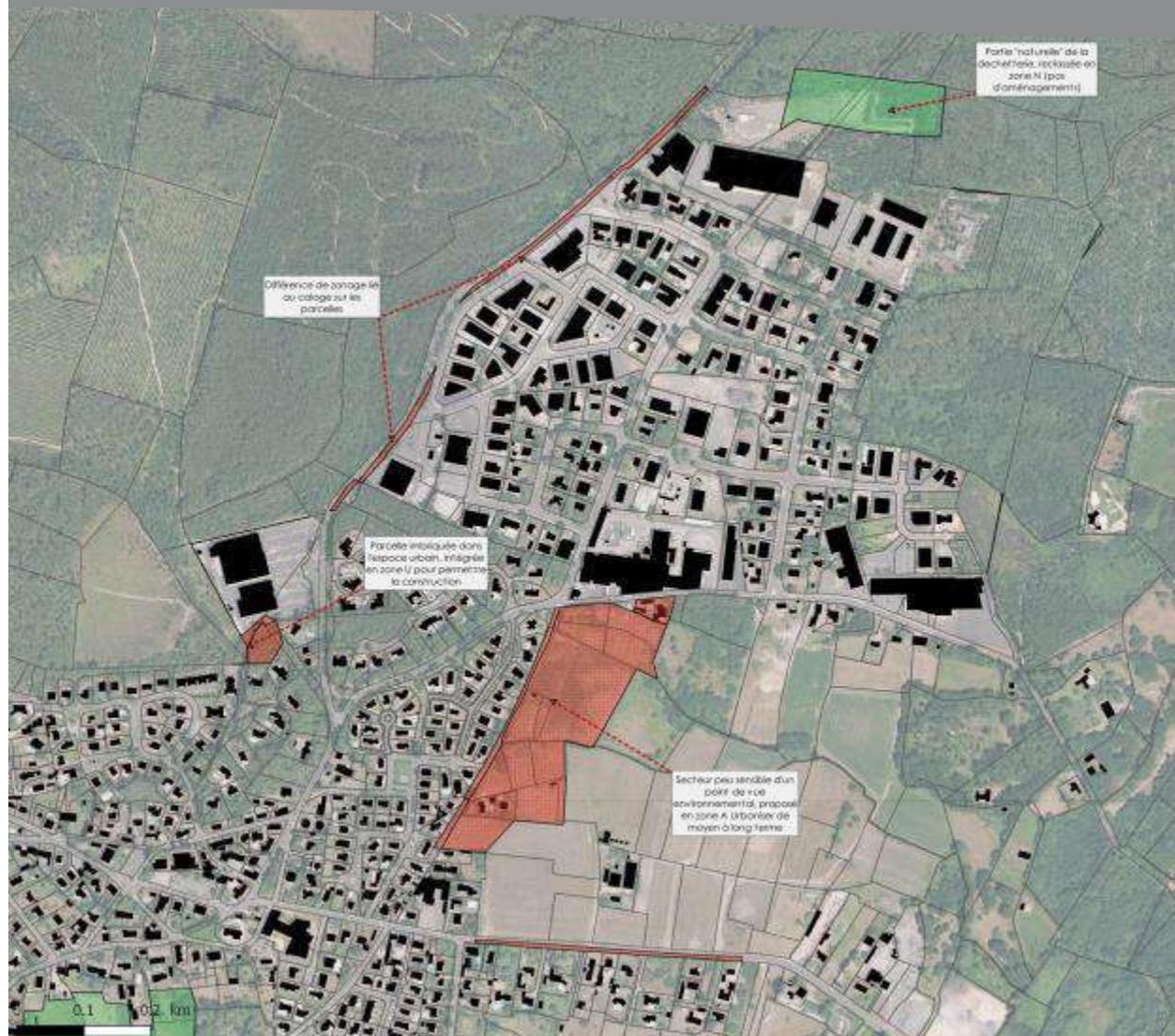
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine M. de Clémens-Martin et Didier Chéreau
Maire : Emmanuel Billaud
Secrétaire : Catherine Billaud, Cécile Combal
Rédacteur (Bureau) : Corinne B. le 11/07/2019

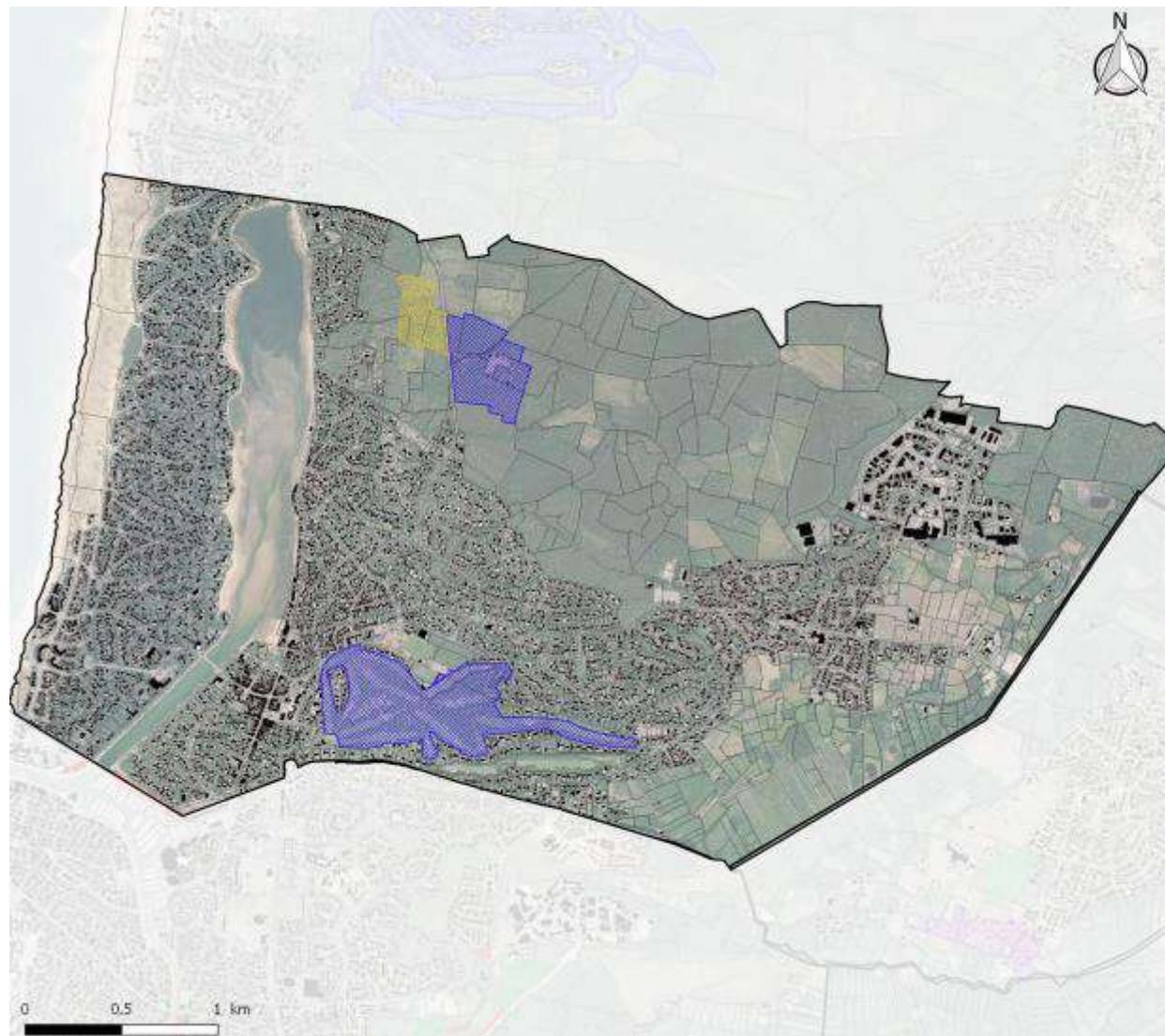
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SCORTS-NOSSÉGOR -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'usage : Document de Commission Mixte Inter-Communale
Mission : Elaboration du PLUI
Date de validité : jusqu'à l'adoption du PLUI
Maire Inter-Communale : 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêter : Conseillers de Communes Maîtres Adus Clément
Maurin Sabatier du Nord
Source : Cadastre 2020 © 2023, Cofre Cartes
Réalisation : CHS de Soustons le 11/07/2019

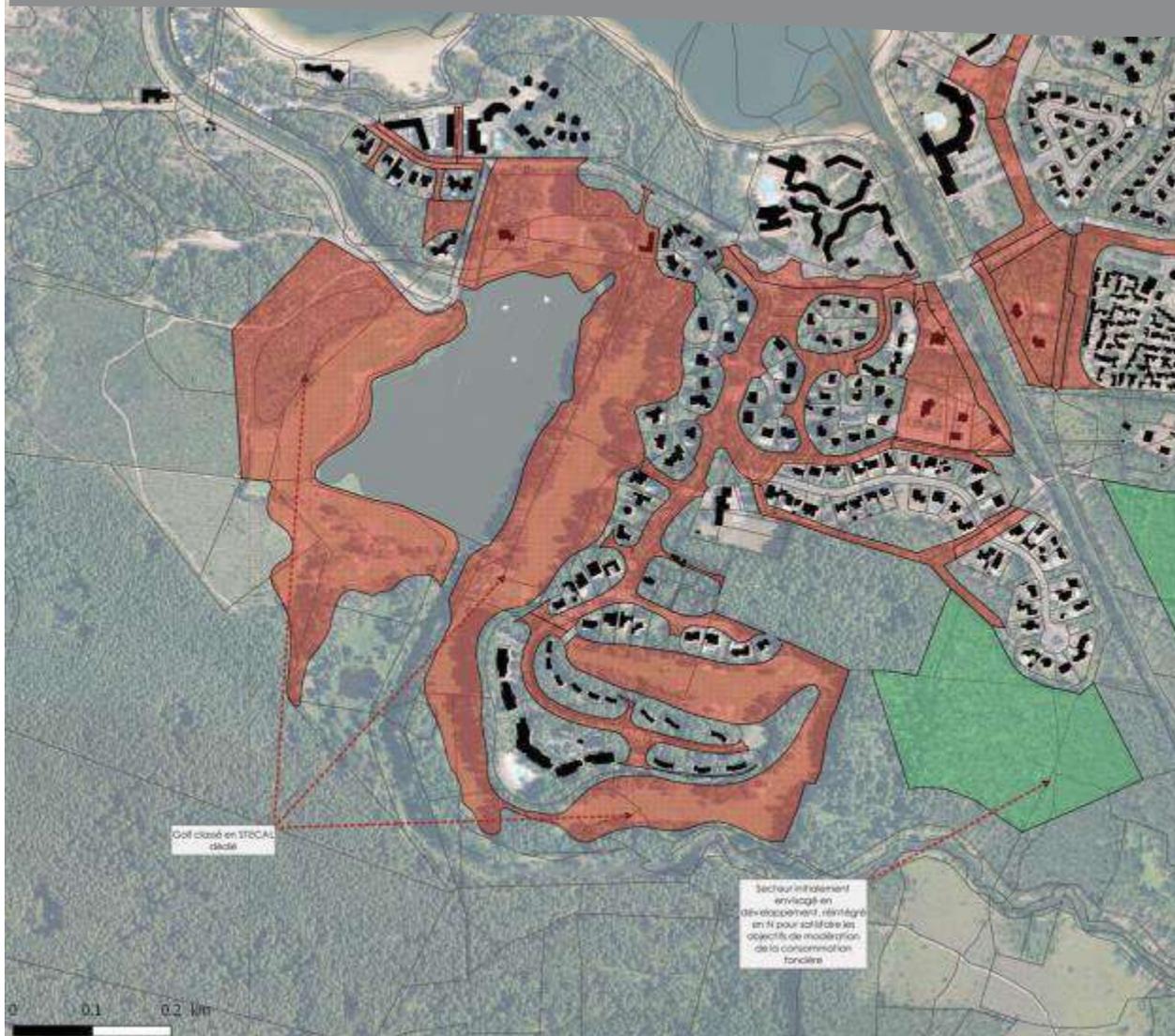
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'honneur : Catherine de Commers-Mairep-Jour-Chébat
Maire : Sébastien Buisson
Source : Cadastre 2019, 2013, 2008, 2003
Mise à jour : 02/07/2023

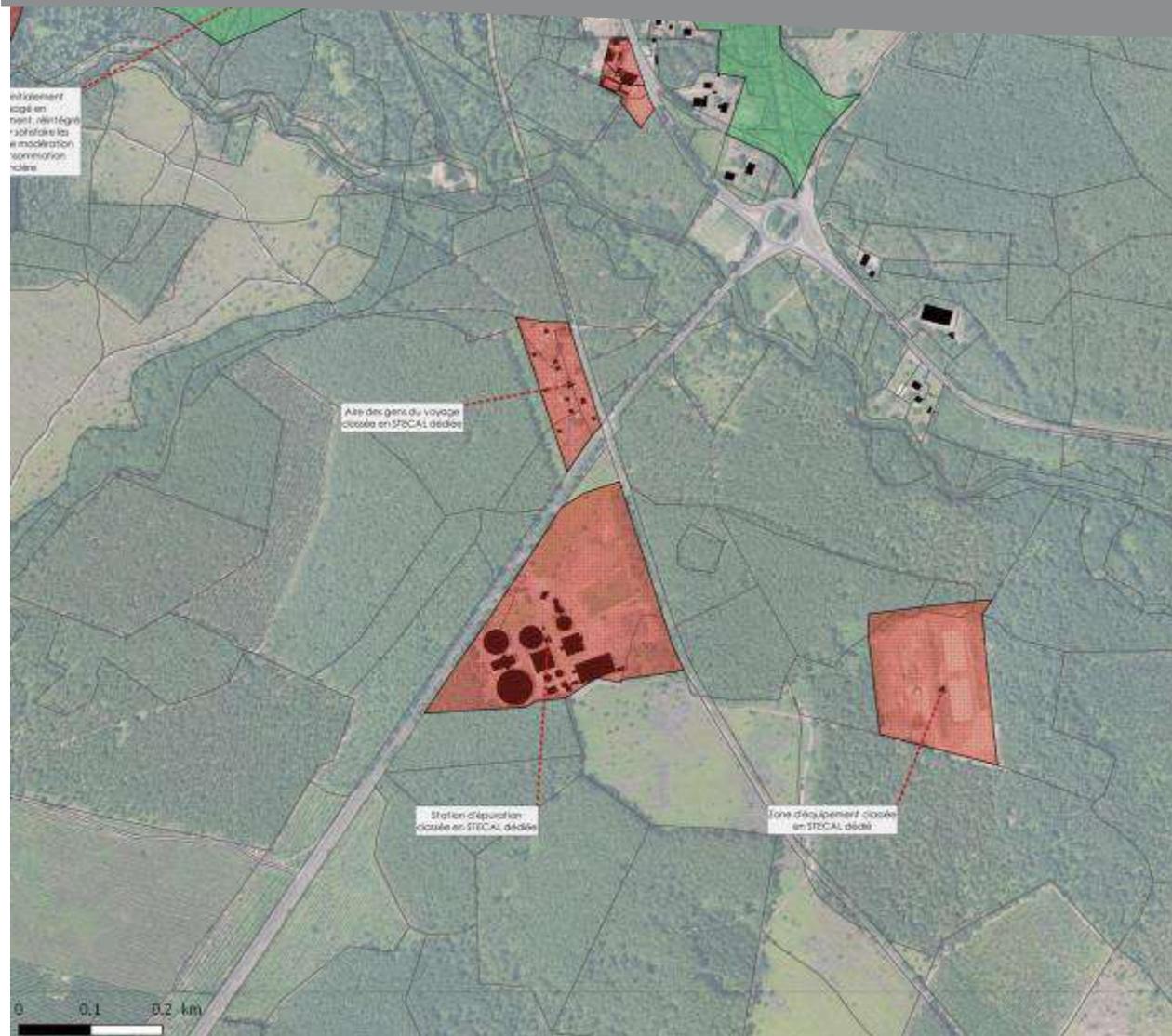
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'arrêter : Catherine M. de Gournay
Maire Adjoint : Marie-Anne Audebert
Secrétaire : Catherine M. de Gournay
Sous-secrétaire : Marie-Anne Audebert
Administration : Catherine M. de Gournay

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

-  A ou N vers U, AU ou STECAL
-  U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Maire d'origine : Commune de Soustons
Maire actuel : M. Jean-Louis
Source : Carte IGN 2019
Région Nouvelle-Aquitaine

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine de Clémens Martin et Jean Clément
Maire : Sébastien Auria
Secrétaire : Catherine Zola, Cécile Comel
Mairie - 10000 Soustons - 05 62 22 00 00

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'arrêté : Catherine de Courson Martine Alier, CCM Sud
Maire : Stéphane Burtin
Service : CCM Sud 2023, CCM Sud
Mairie de Soustons - 13050

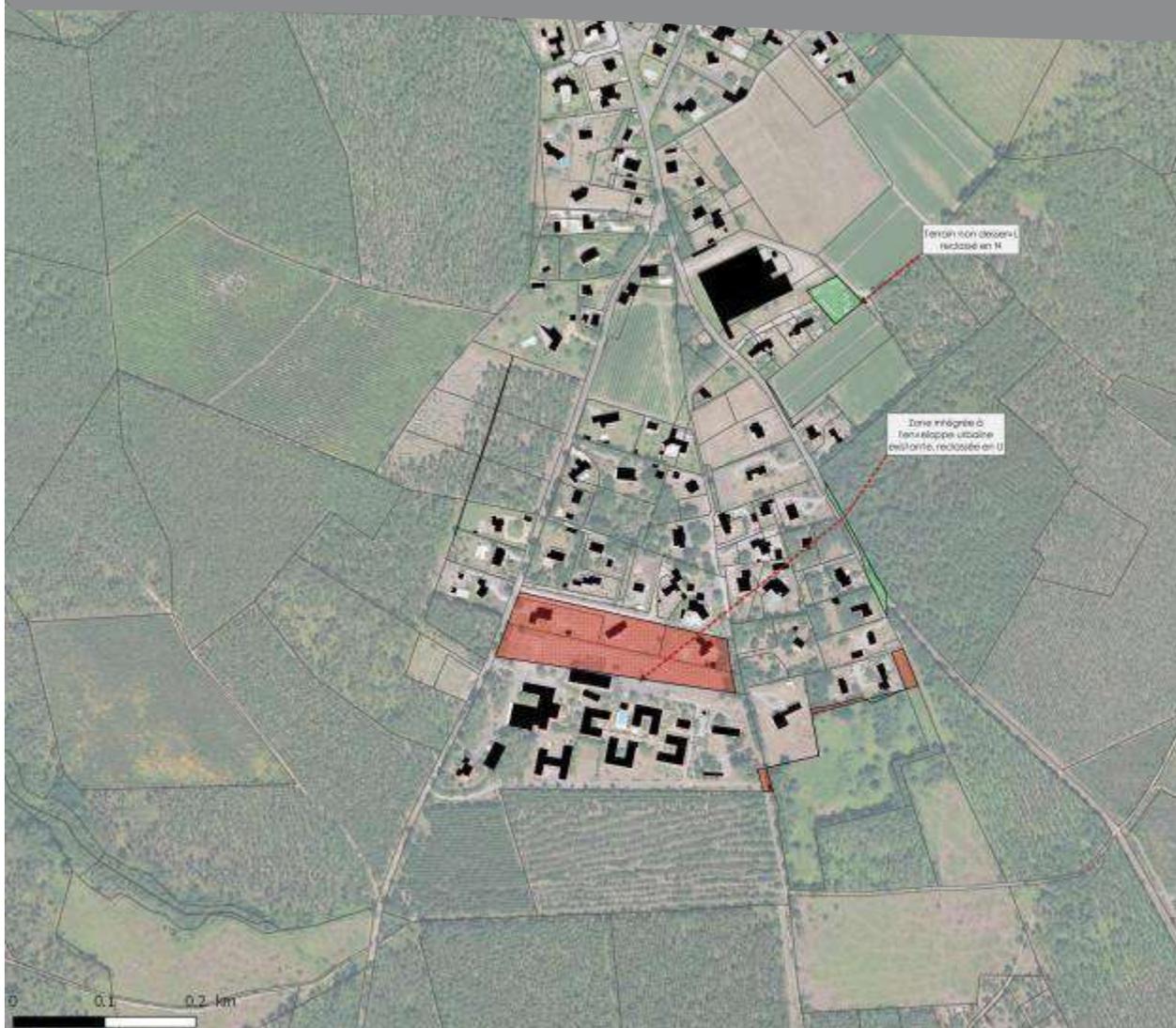
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'Avantage - Conseiller de Communes Martine Astar - CDE Sud
Mission : Elaboration du PLU
Soustons - Code INSEE 32439 - Adresse Commune :
Mairie de Soustons - 13000 Soustons

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de SOUSTONS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Urbanisme - Communauté de Communes Marne et Garonne
Maison : 140 Avenue du Parc
Sous-ville : 33120 Soustons, Gironde
Téléphone : 05 33 47 00 00

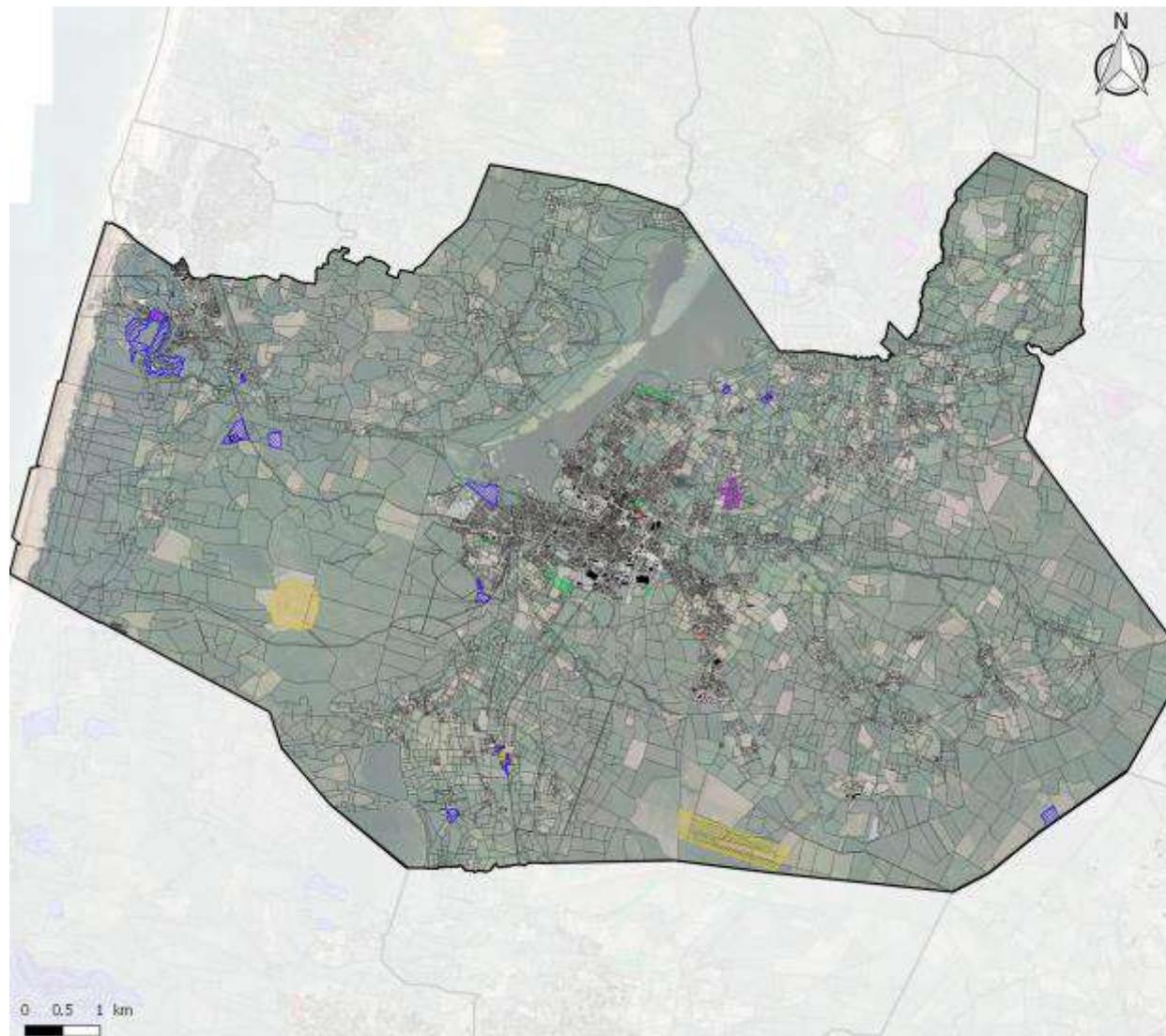
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- SOUSTONS -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indiqué

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Maire d'arrêté : Communauté de Communes Montants-Aux-Clercs
Mission : Etude d'un PLUI
Date de radiation de la carte d'urbanisme : 18/02/2023

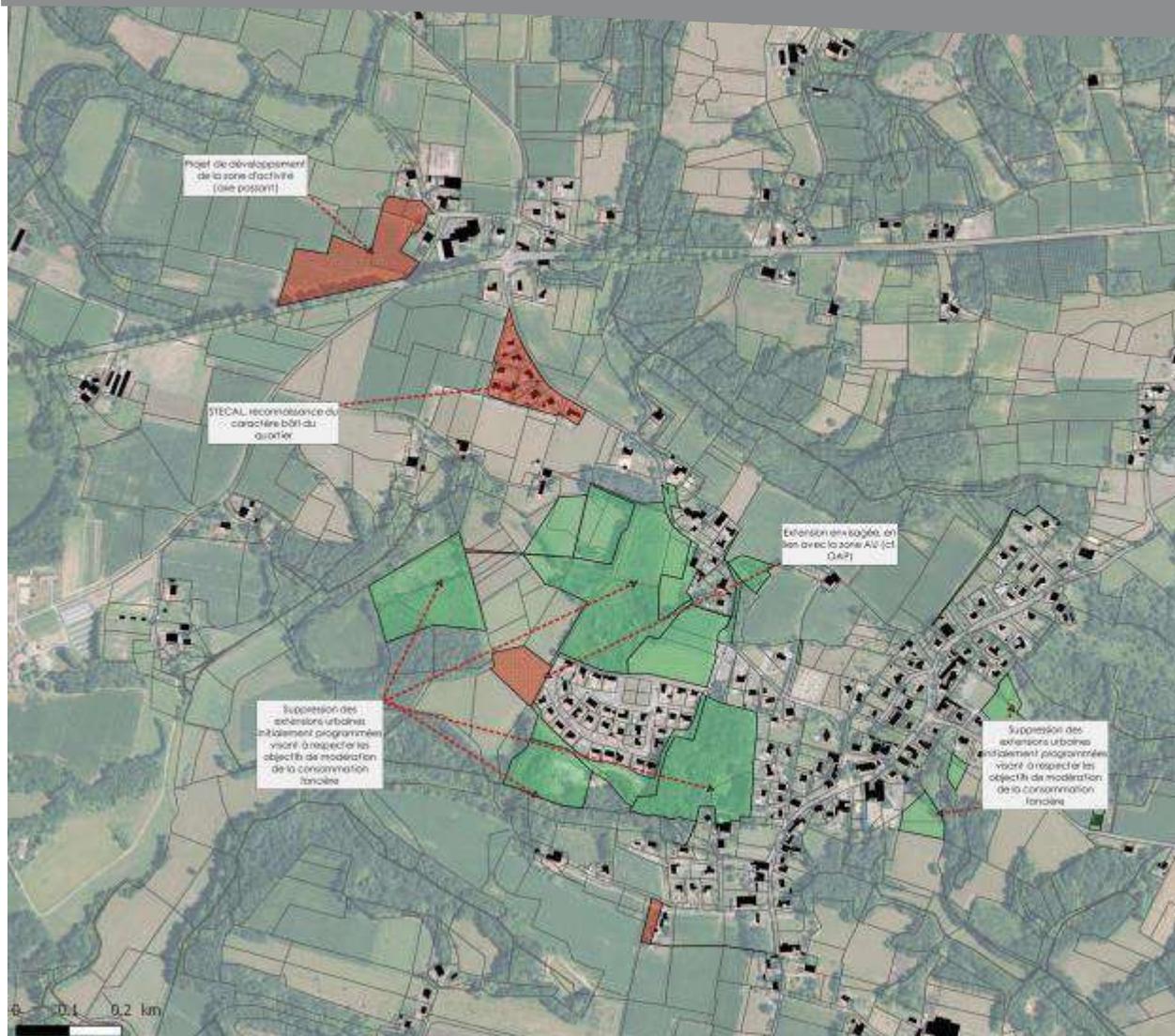
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Christian de Courson-Martin et Alain Côté
Maire : Stéphane Buisson
Secrétaire : Catherine ZAPPALÀ, Cécile Camil
Mairie - 0344 244 000 - le 11/07/2019

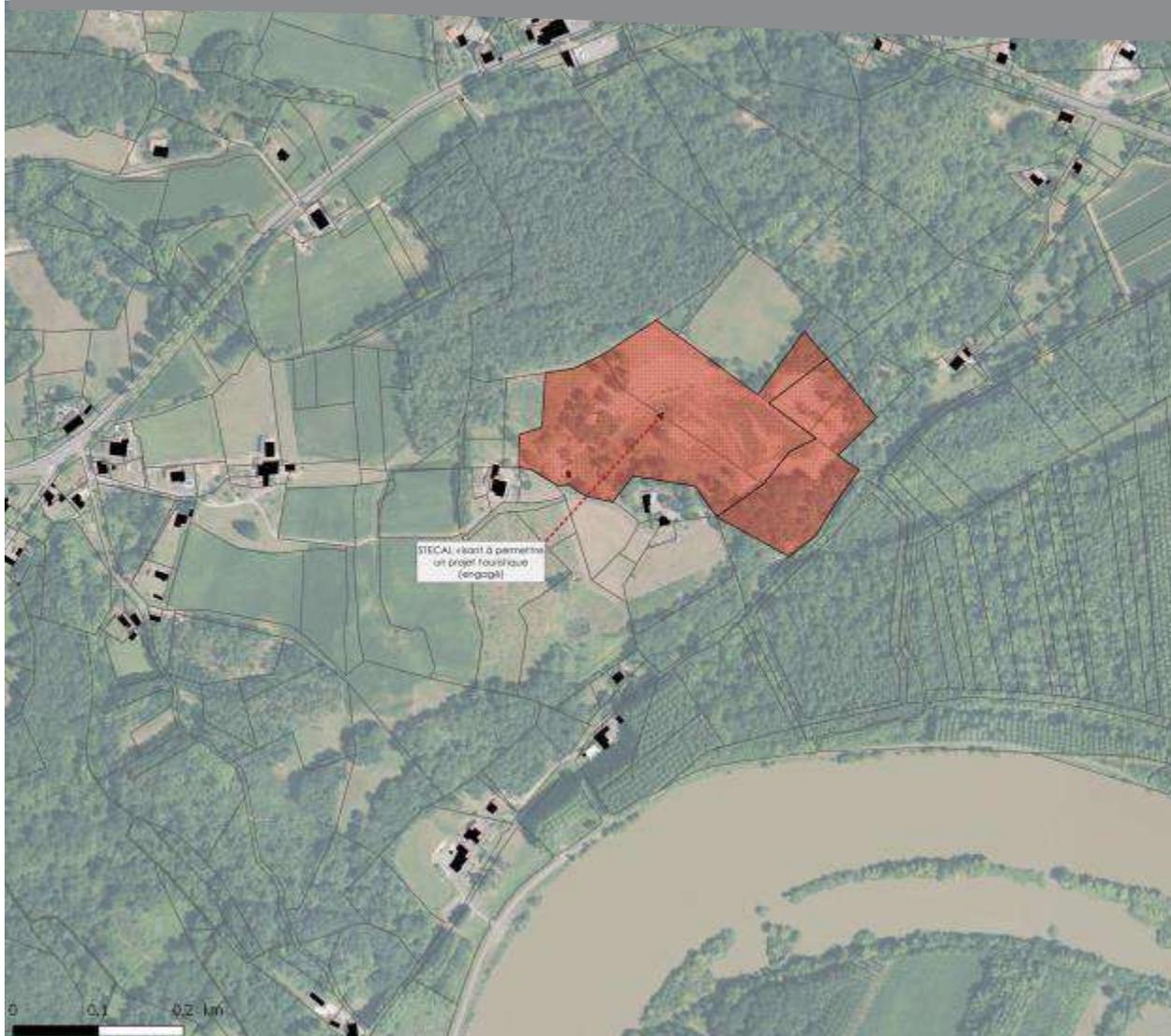
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Catherine de Champlain Martinière
Maire : Sébastien Dupuis
Secrétaire : Sabine Dupuis
Néanmoins, toutes les décisions de l'assemblée communale sont prises en vertu de la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification du droit.

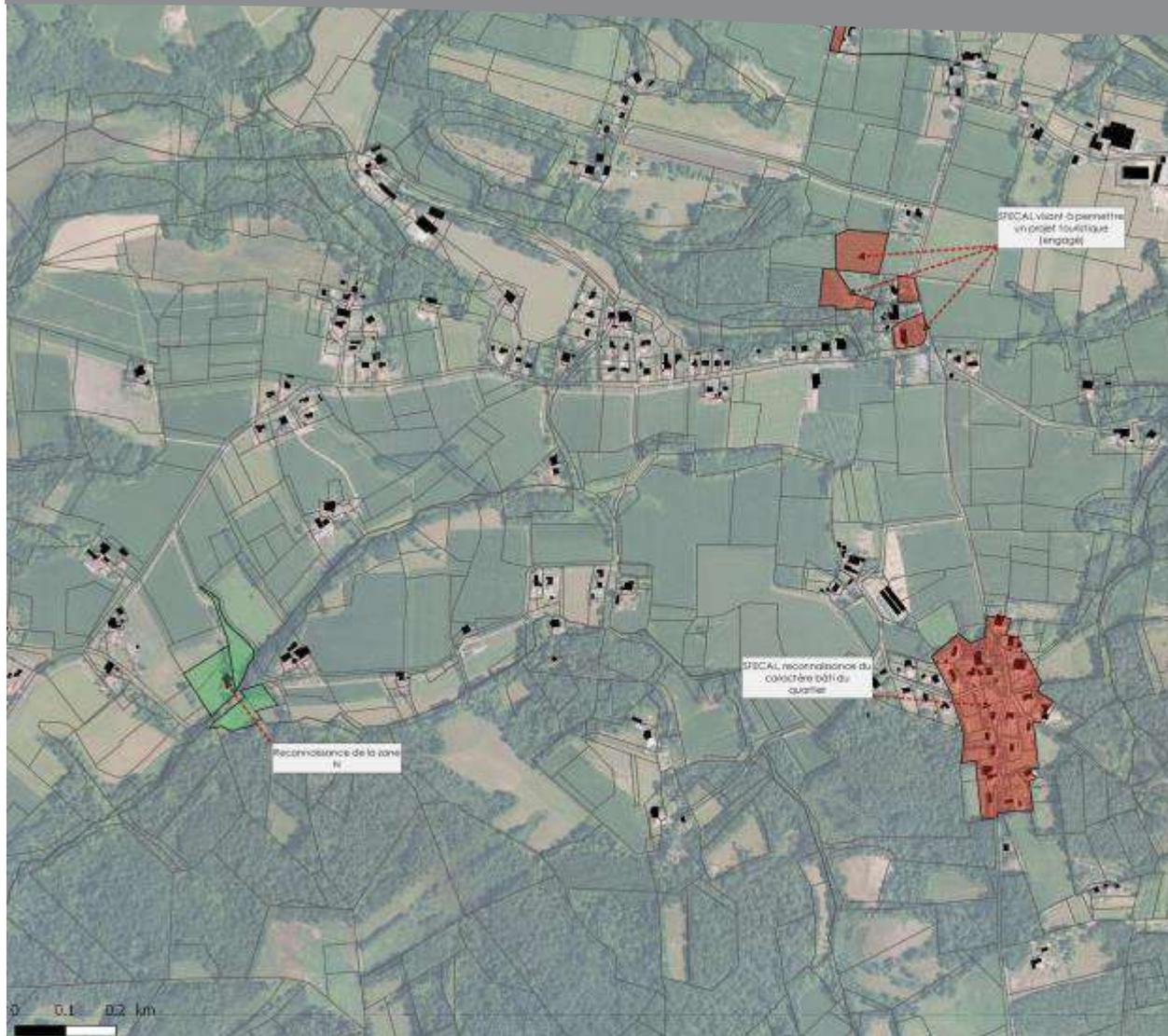
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Christiane de Christian Marie de ALAN 039140
Maire : Stéphane BOUTIN
Source : Copie numérique 2023 (Geo-Com) /
Modifications : 03/07/2023

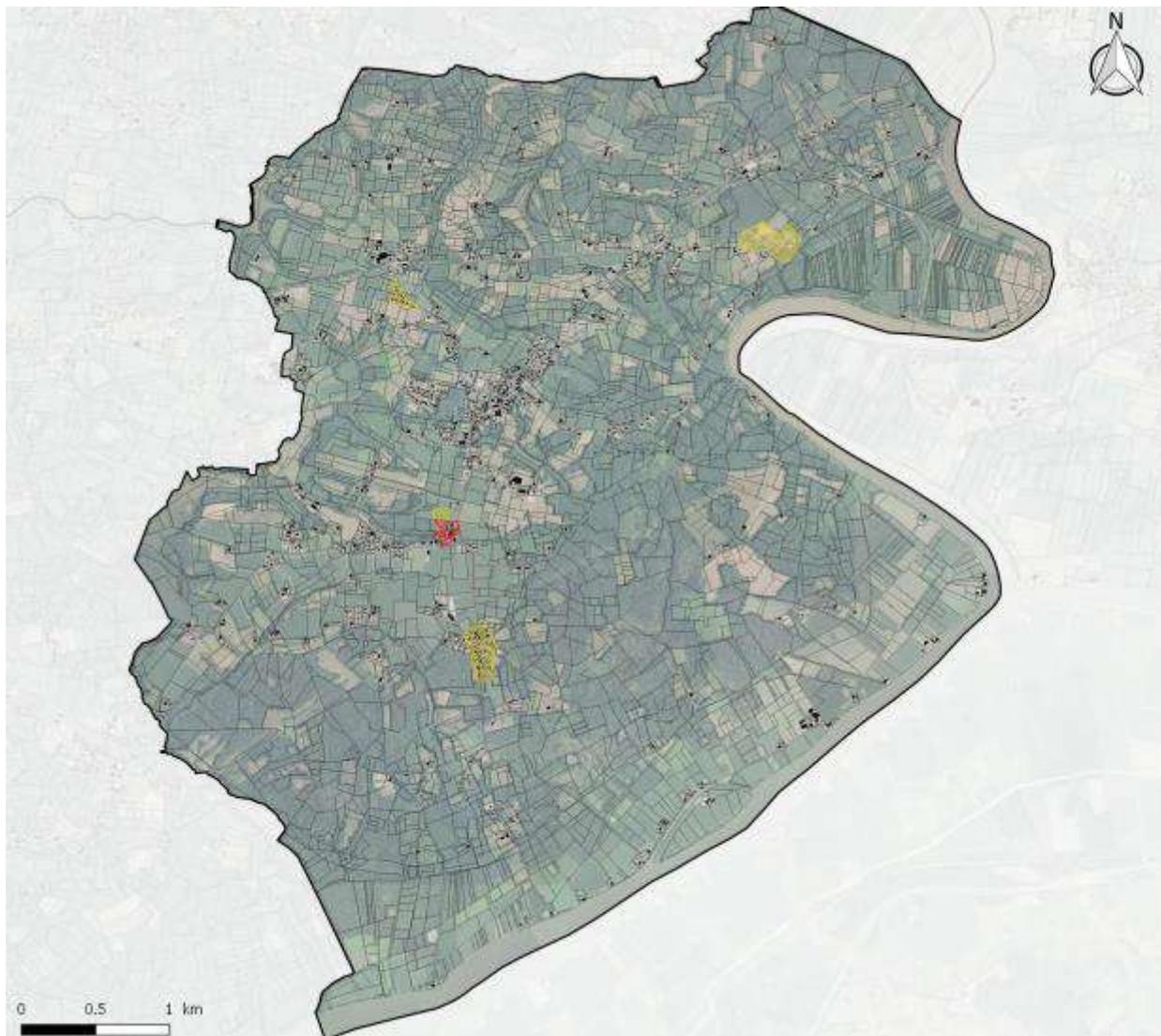
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de - STE-MARIE-DE-GOSSE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indiqué

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'usage : Document de Constats Ministère de l'Énergie, du Climat et des Territoires
Mission : Étude d'arrêt du PLUI
Date de publication dans l'outil de consultation : 07/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende
■ A ou N vers U, AU ou STECAL
■ U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Arcachon - Communauté de Communes Maritimes de la Côte Sud
Mission : Elaboration d'URP
Source : Carte IGN 2017 2020, Carte Cassini
Mise à jour : 02/06/2023

0 0.1 0.2 km

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

- A ou N vers U, AL ou STECAL
- U, AL ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan d'urbanisme local (P.L.U.)
Document d'urbanisme (D.U.)
Document d'information communale (D.I.C.)

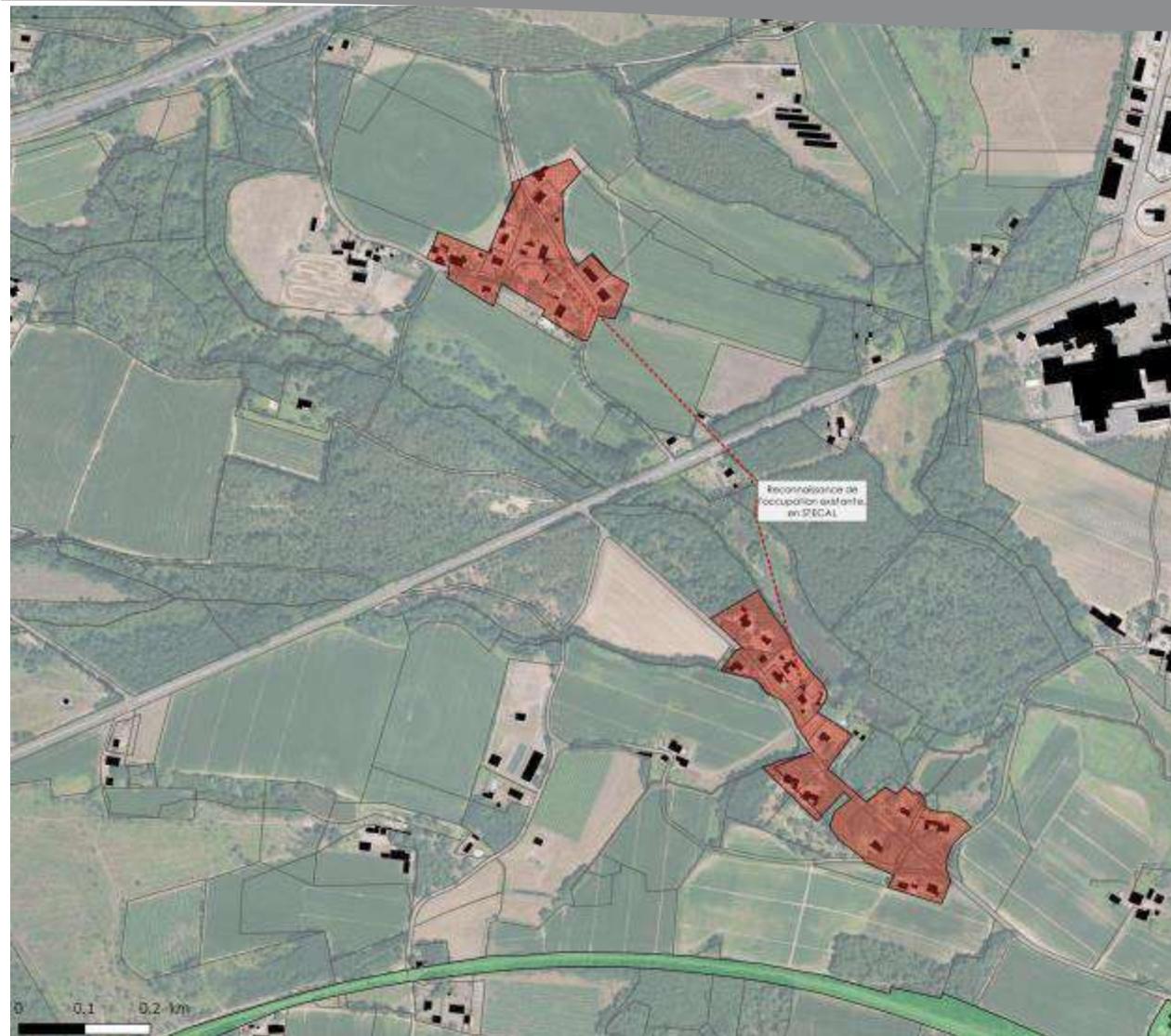
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Communauté de Communes Marais et Aulnois Côtiers
Mission : Elaboration d'un PLU
Source : Carte IGN 25000 2319, Carte Cassini
Maitrise d'ouvrage : Conseil de la Communauté de Communes

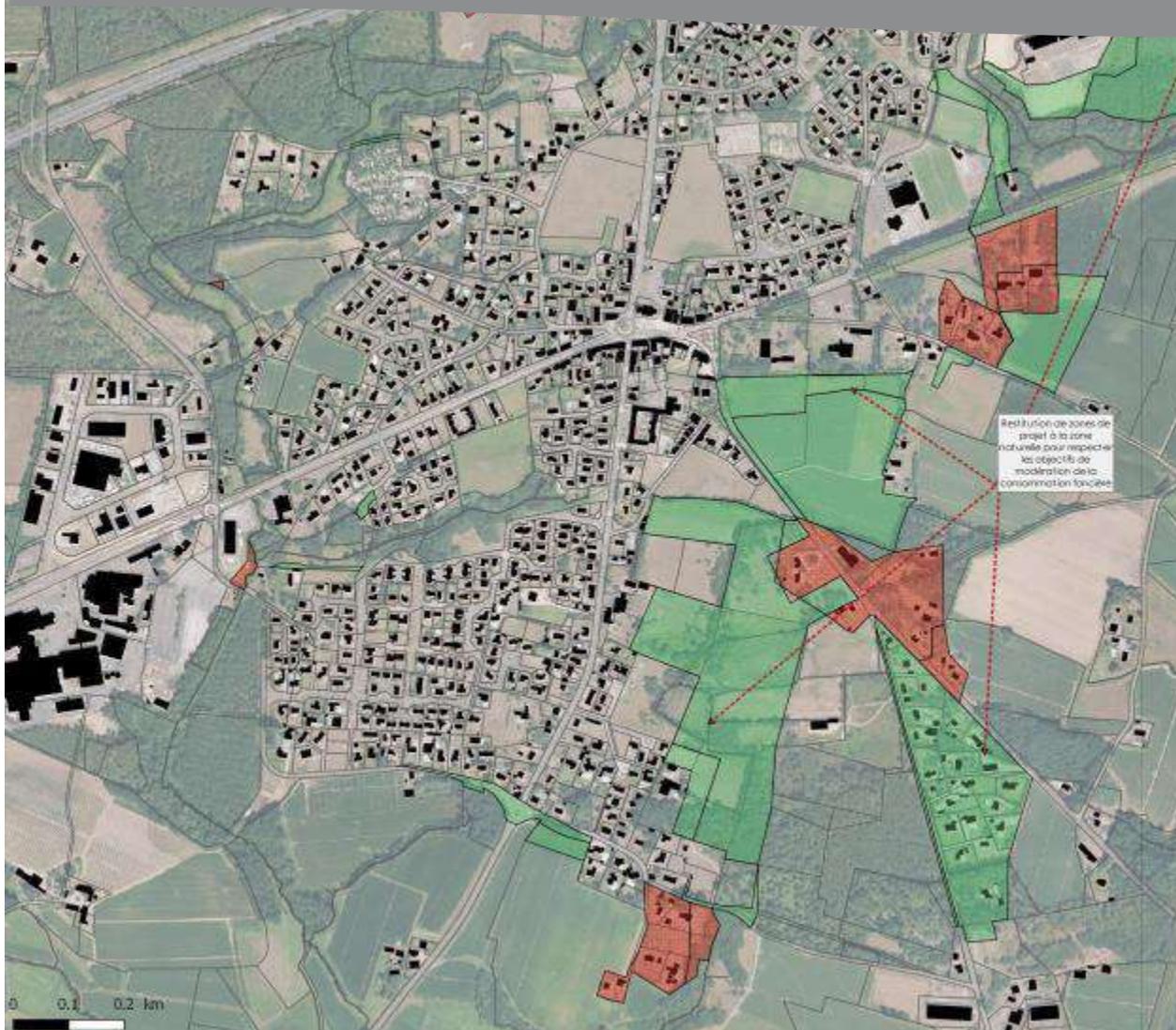
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Christian M. de Gournay
Maire (Adjoint) : Christian M. de Gournay
Secrétaire : Christian M. de Gournay
Mairie de St-Geours-Maremne
11550 St-Geours-Maremne
Téléphone : 05 63 21 01 01
Fax : 05 63 21 01 02
E-mail : mairie@st-geours-maremne.fr

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie d'origine : Commune de St-Geours-Maremne - 40100 COMBES
Maire : Sébastien BUISS
Site web : www.commune-st-geours-maremne.fr
Email : st-geours@st-geours-maremne.fr
Publication : 07/07/2023

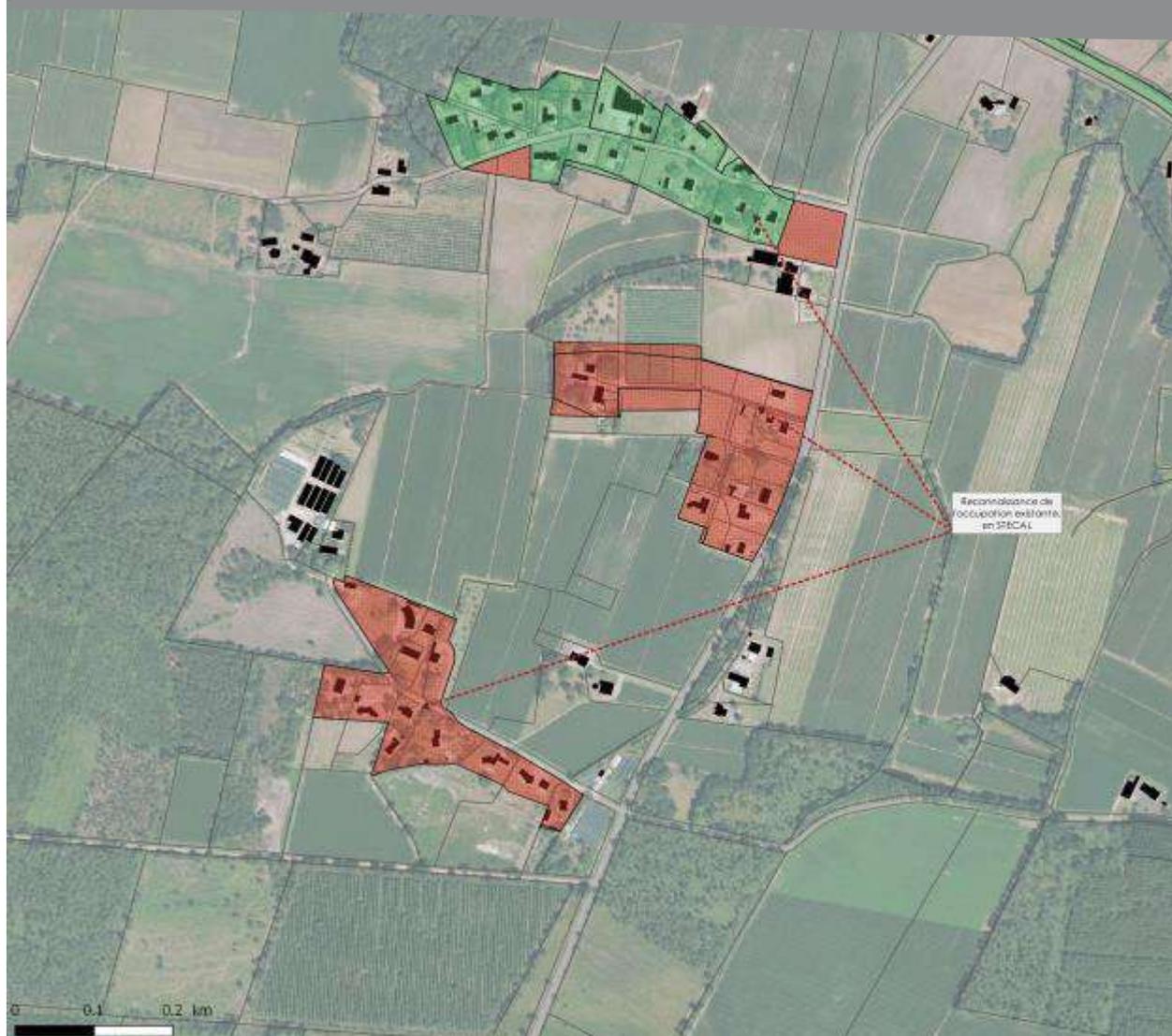
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'origine : Communauté de Communes Maremne Adour (2012-2015)
Maire : Emmanuel BUISS
Source : Copie du SDP 2013, Carte Corine
Mise à jour : Carte Corine © Insee 2020

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Catherine M. de Clémence Maremne Adair, CCM 142
Maire : Elisabeth Dupuis
Secrétaire Générale (2019-2026) : Cécile Comel
Médiateur (Cadastré) : le 14/07/2023

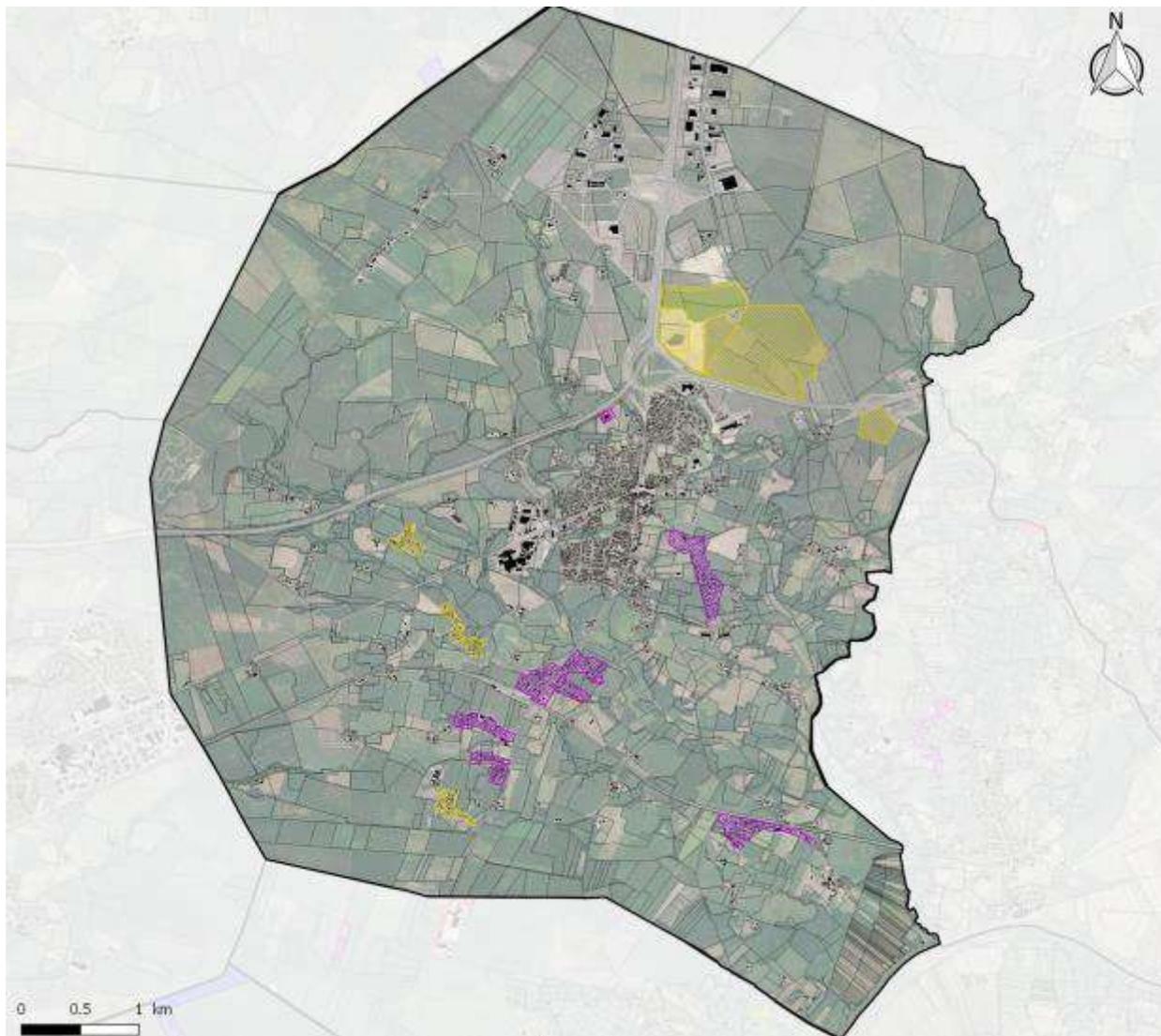
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de - ST-GEOURS-MARENNE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indiqué

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'origine : Communauté de Communes Marantes-Aux-Coteaux
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de l'actualisation des zones : 2023
Mise à jour : 07/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSAC

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Centre de la forêt,
intégration en STECAL
dédié

0 0.1 0.2 km

Maire d'origine : Catherine Marin
Maire : Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine Marin
N° de contact : 05 47 00 00 00

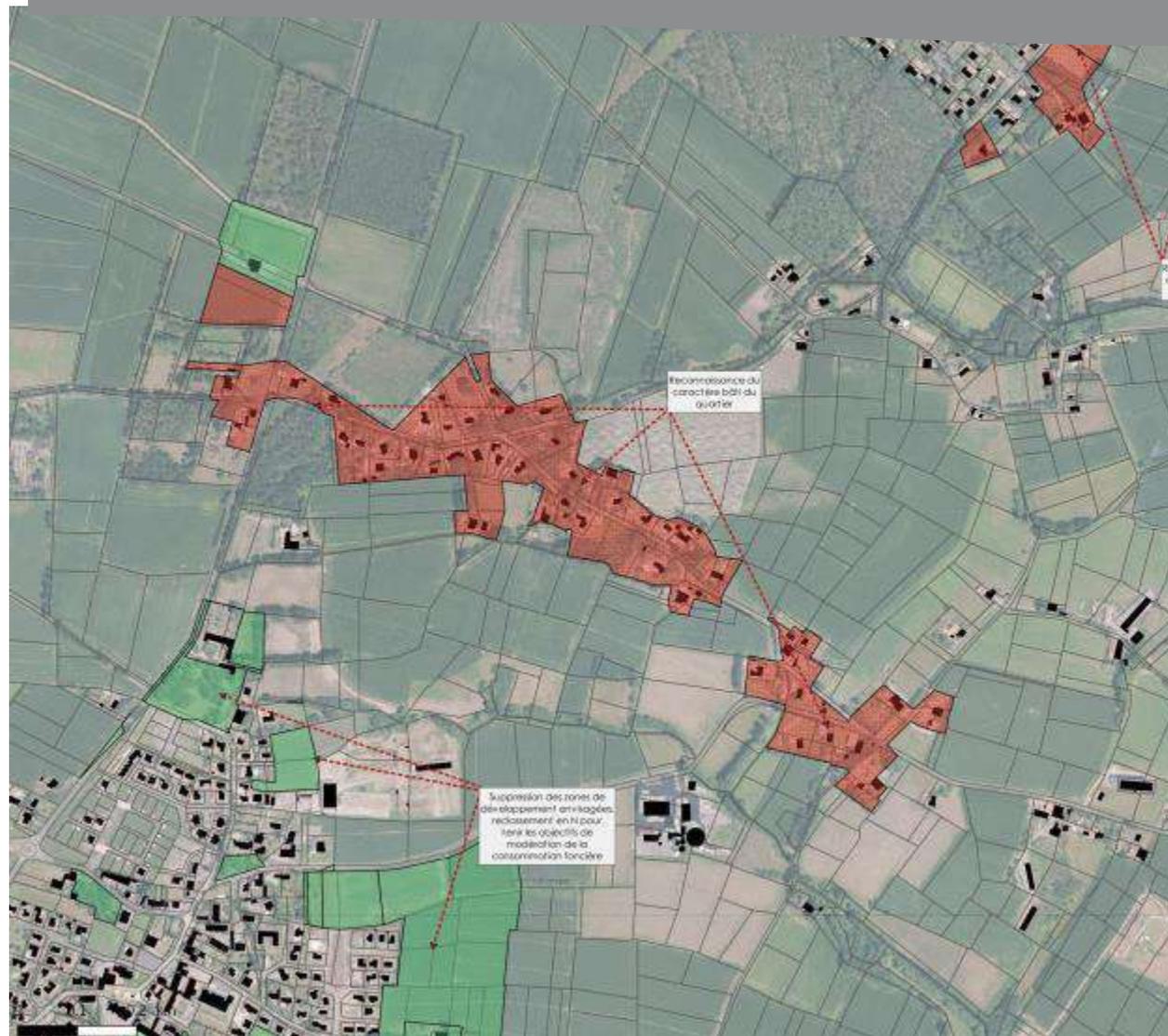
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de St-Jean-de-Marsacq - Communauté de Communes Marais de la Cère
Mission : Elaboration du PLU
Source : Carte PLU 2019, Carte Cadastre
Mise à jour : Carte Cadastre 2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

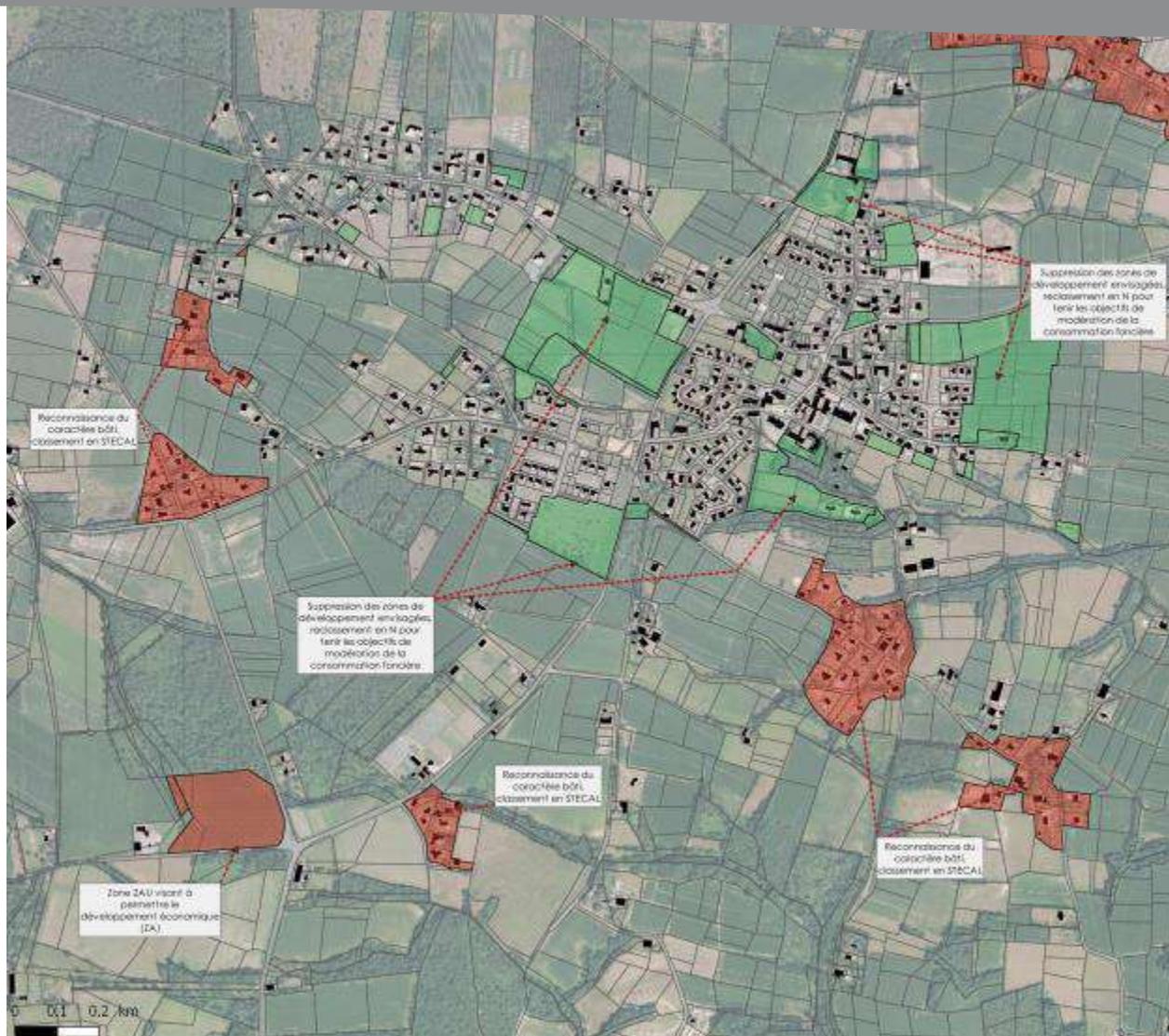


Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACQ

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019



Maire (Extrait) : Commune de St-Jean-de-Marsacq
Maire : Sébastien BURLE
Secrétaire Général (Extrait) : Stéphane COMTE
Médiateur (Extrait) : Sébastien COMTE

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSAC

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Christophe de Chastelnay
Maire : Stéphane Avin
Secrétaire : Catherine Zarka, Cécile Comel
Nathalieau Claude, Conseiller de l'UD2023

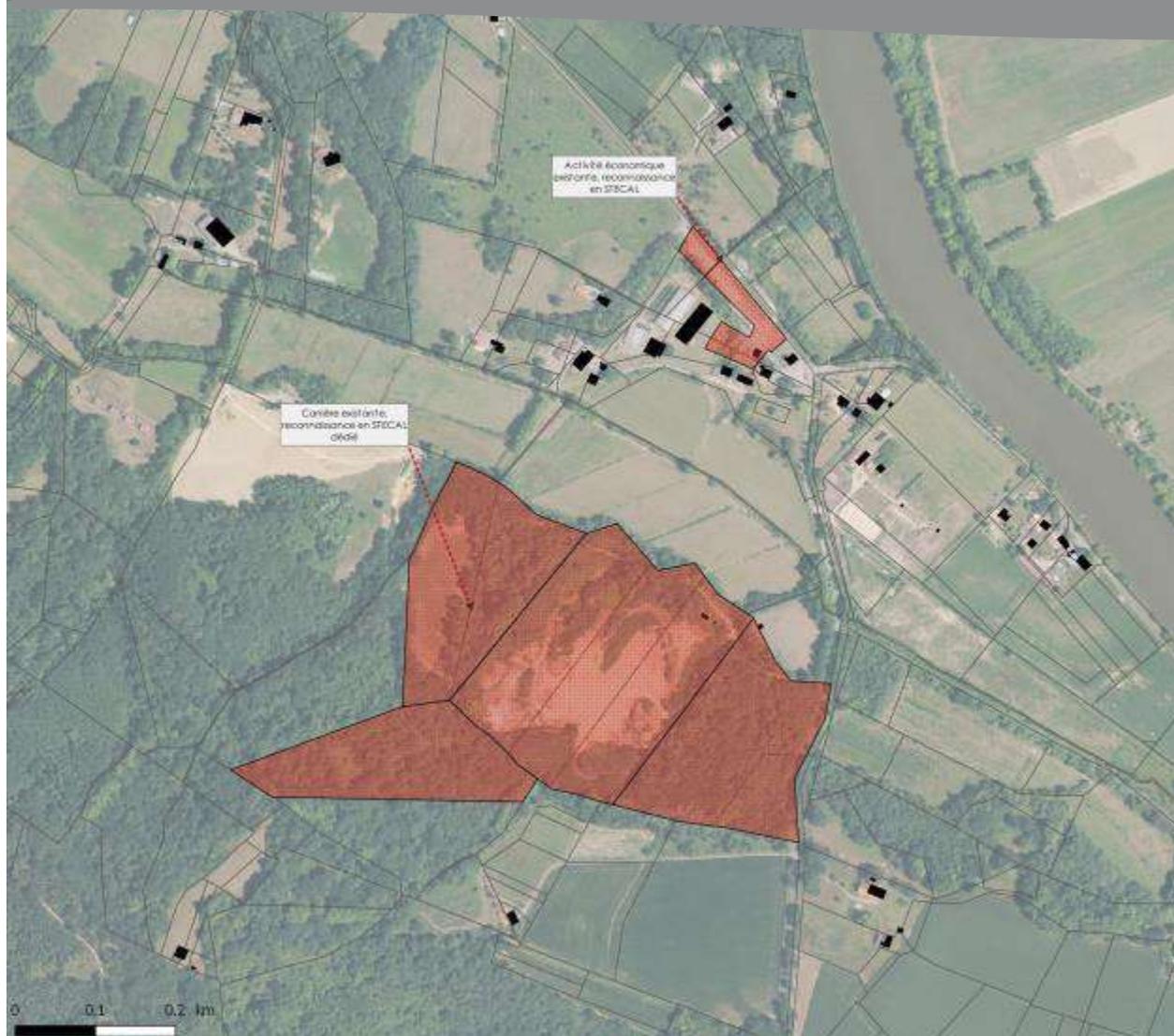
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSAC

Légende

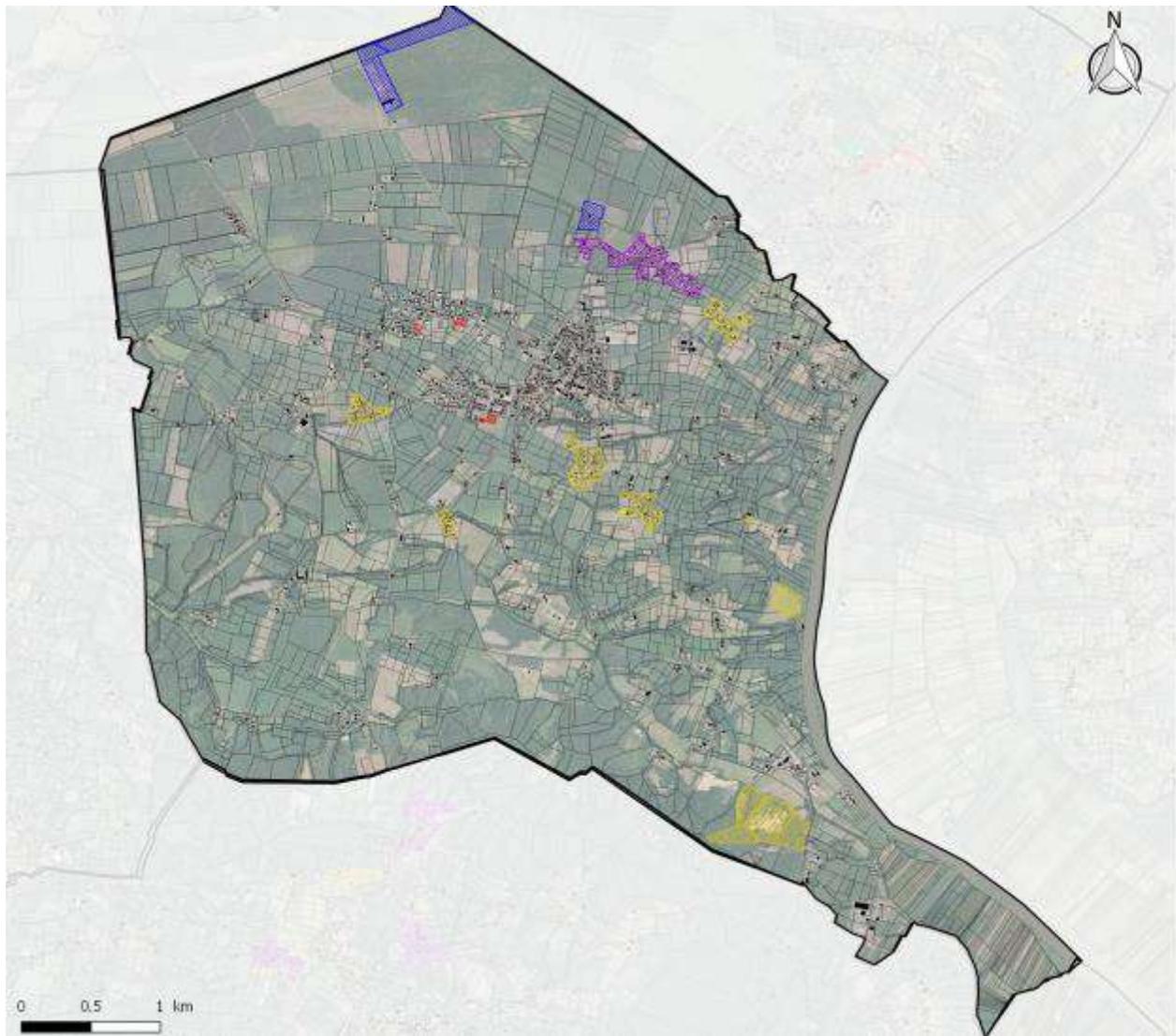
- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêter : Catherine de Commailles Marie-Anne CHERU
Maire : Sébastien AUBRY
Secrétaire : Sabine LAFITE 2023, Cécile COMAIL
Maire-adjoint chargé de l'urbanisme

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI
Commune de - ST-JEAN-DE-MARSACQ -

- Légende
- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
 - Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
 - STECAL vers U
 - STECAL vers A ou N
 - STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'explication - Communauté de Communes Marais de la Cote Nord
Mission : Elaboration du PLUI
Date de validité de la version arrêtée : 18/02/2022
Mise à jour : 18/02/2023

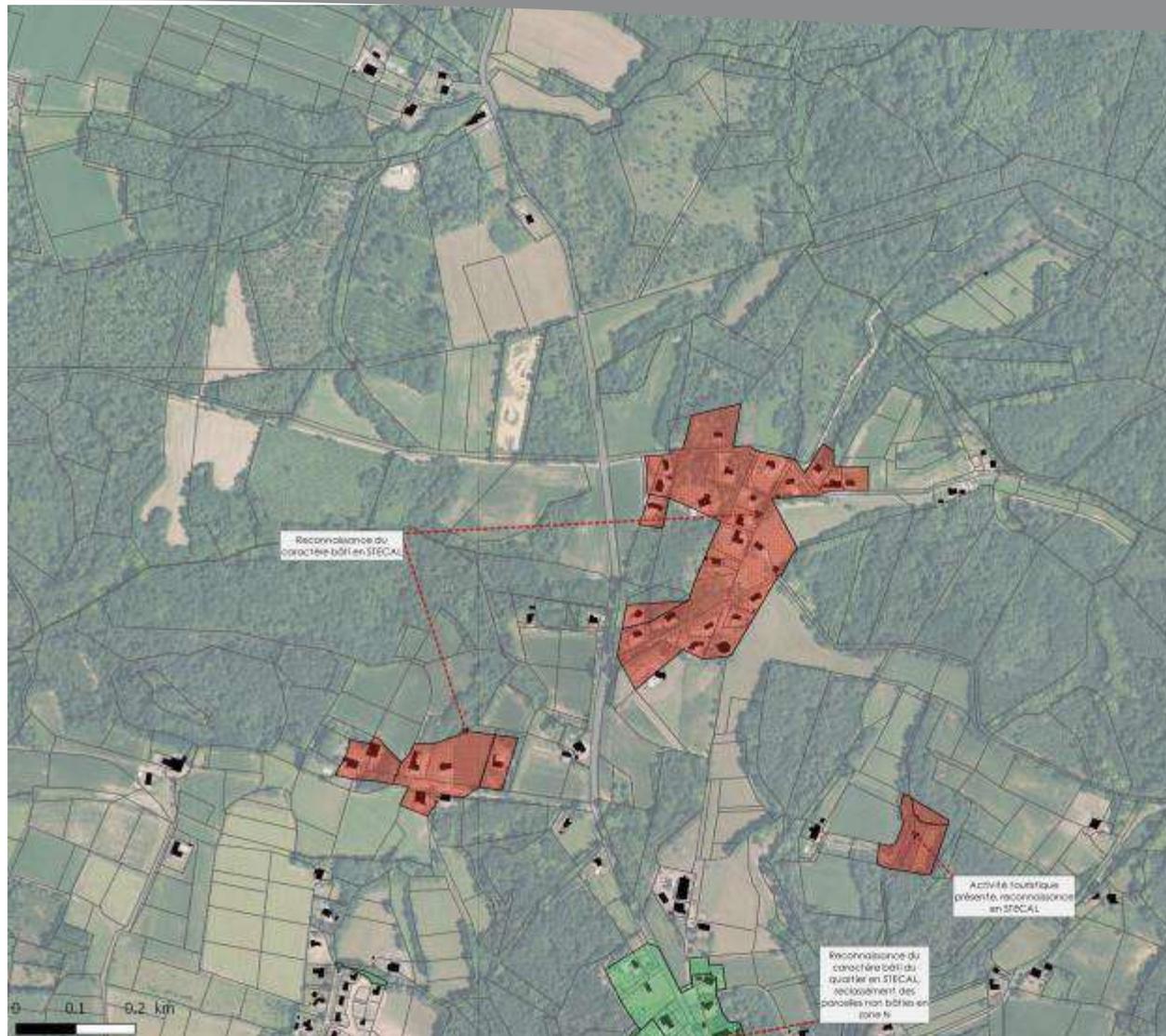
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-MARTIN-DE-HINX

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'origine : Christian de Christian Martin-Astar, CHERUB
Maire : Stéphane Auried
Secrétaire : Catherine Zorra, Cécile Comel
Mairie de St-Martin-de-Hinx, 13100 St-Martin-de-Hinx

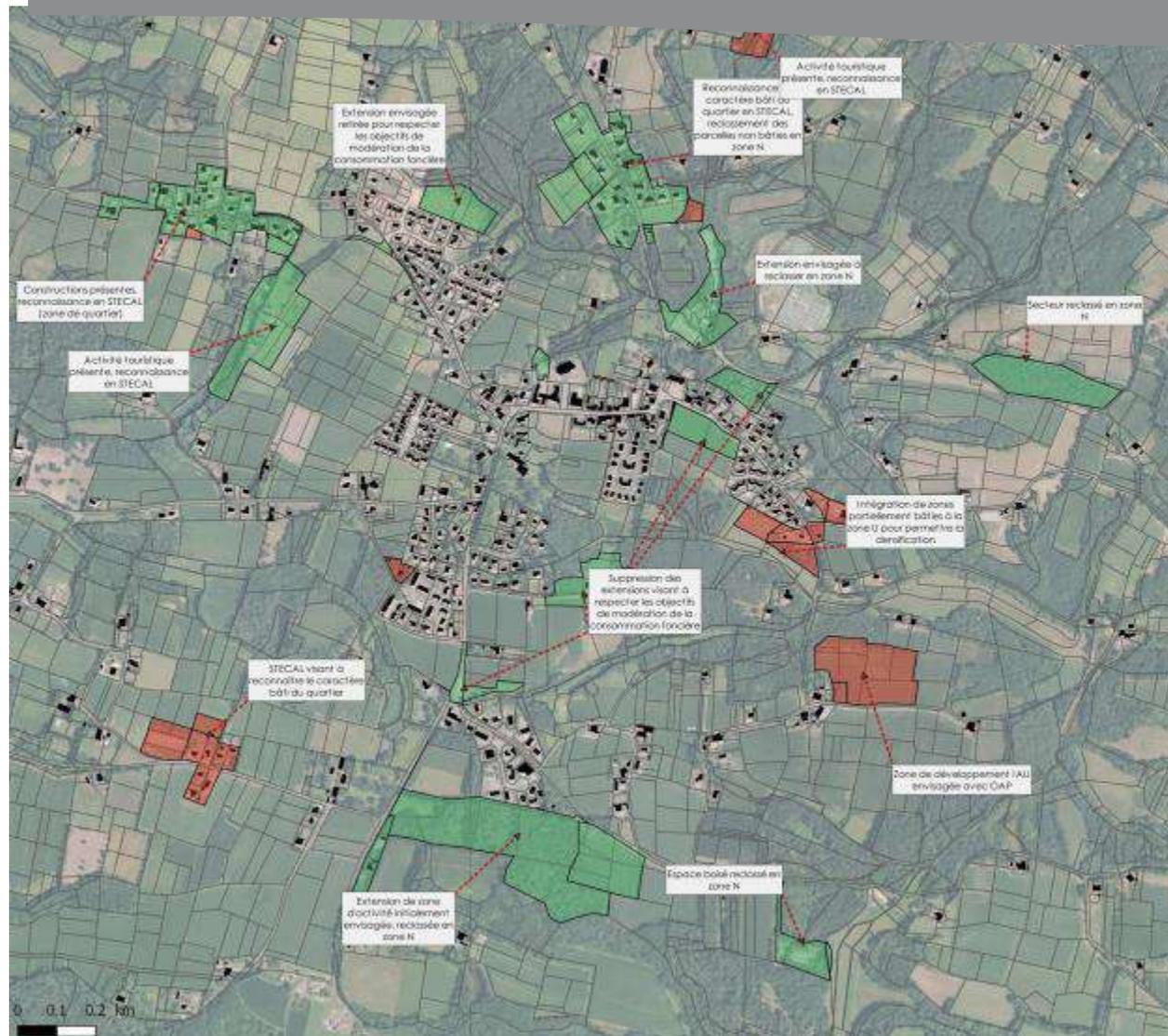
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-MARTIN-DE-HINX

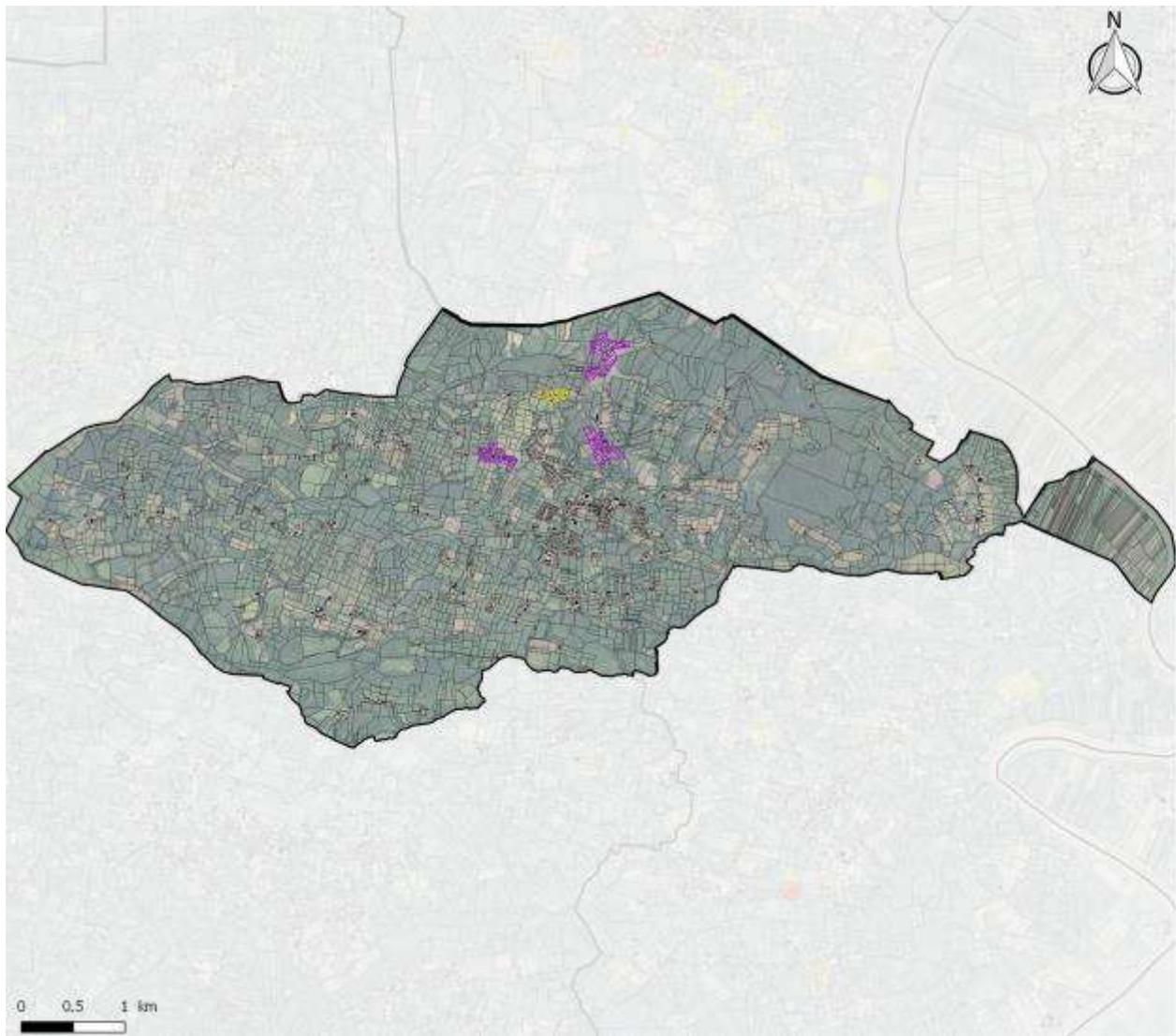
Légende
■ A ou N vers U, AU ou STECAL
■ U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Boulogne) : Catherine de Chambrin Martine Adour - Cécile Luc
 Mission : Stéphane Durieux
 Sources : Carte IGN 2019, Carte Cassini
 Modérateur : Claude Comte - le 11/07/2019

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI
Commune de - ST-MARTIN-DE-HINX -

- Légende
- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
 - Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
 - STECAL vers U
 - STECAL vers A ou N
 - STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'origine : Données de Cadastre, Ministère de l'Énergie, du Climat et des Territoires
Mise à jour : Élaboration du PLUI
Date de l'actualisation des données : 10/02/2023
Maire de la Commune : M. [Nom]

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



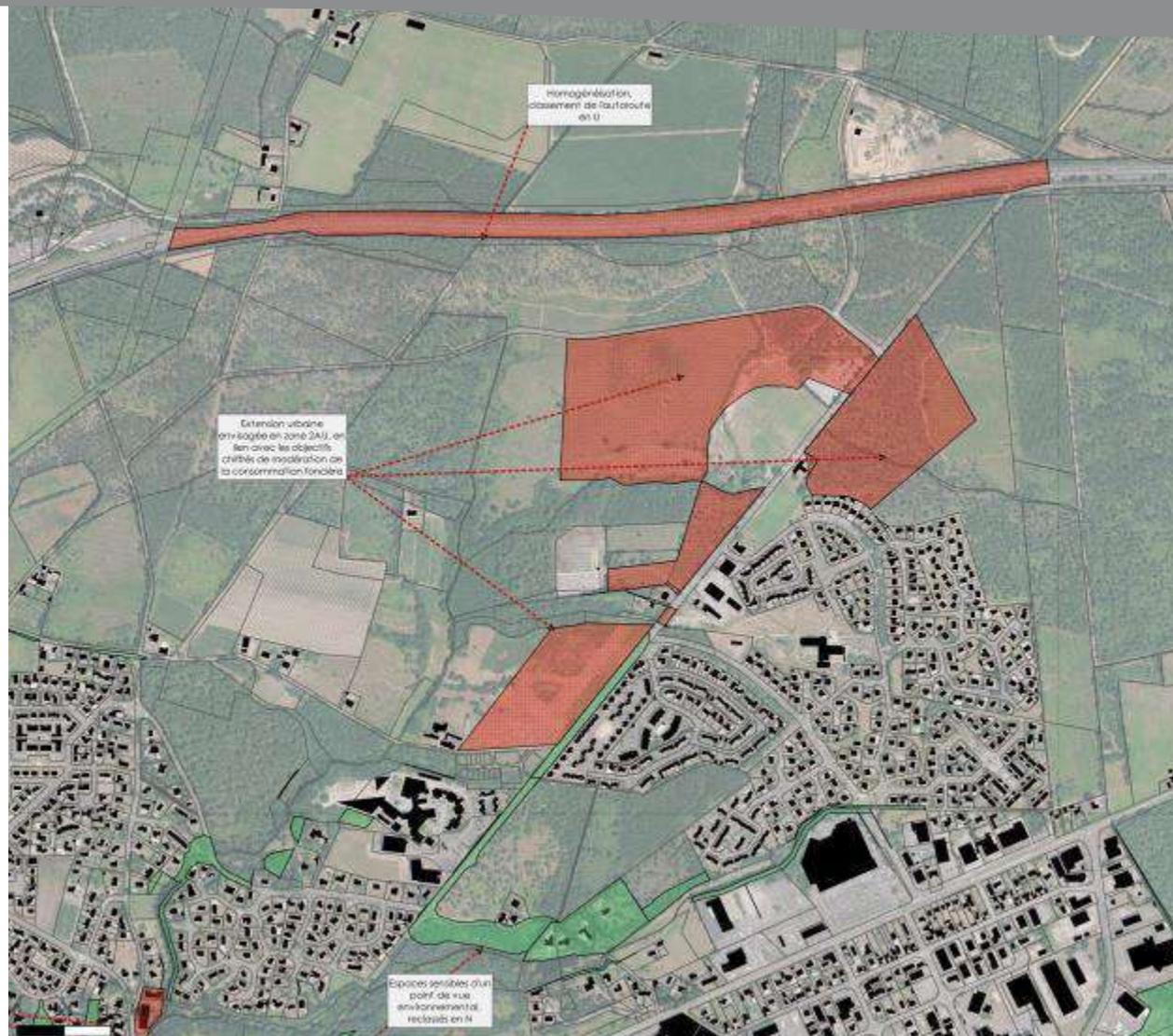
Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : Catherine M. de Gaudemar
Maire : Catherine M. de Gaudemar
Secrétaire : Catherine M. de Gaudemar
Mairie de St-Vincent-de-Tyrosse



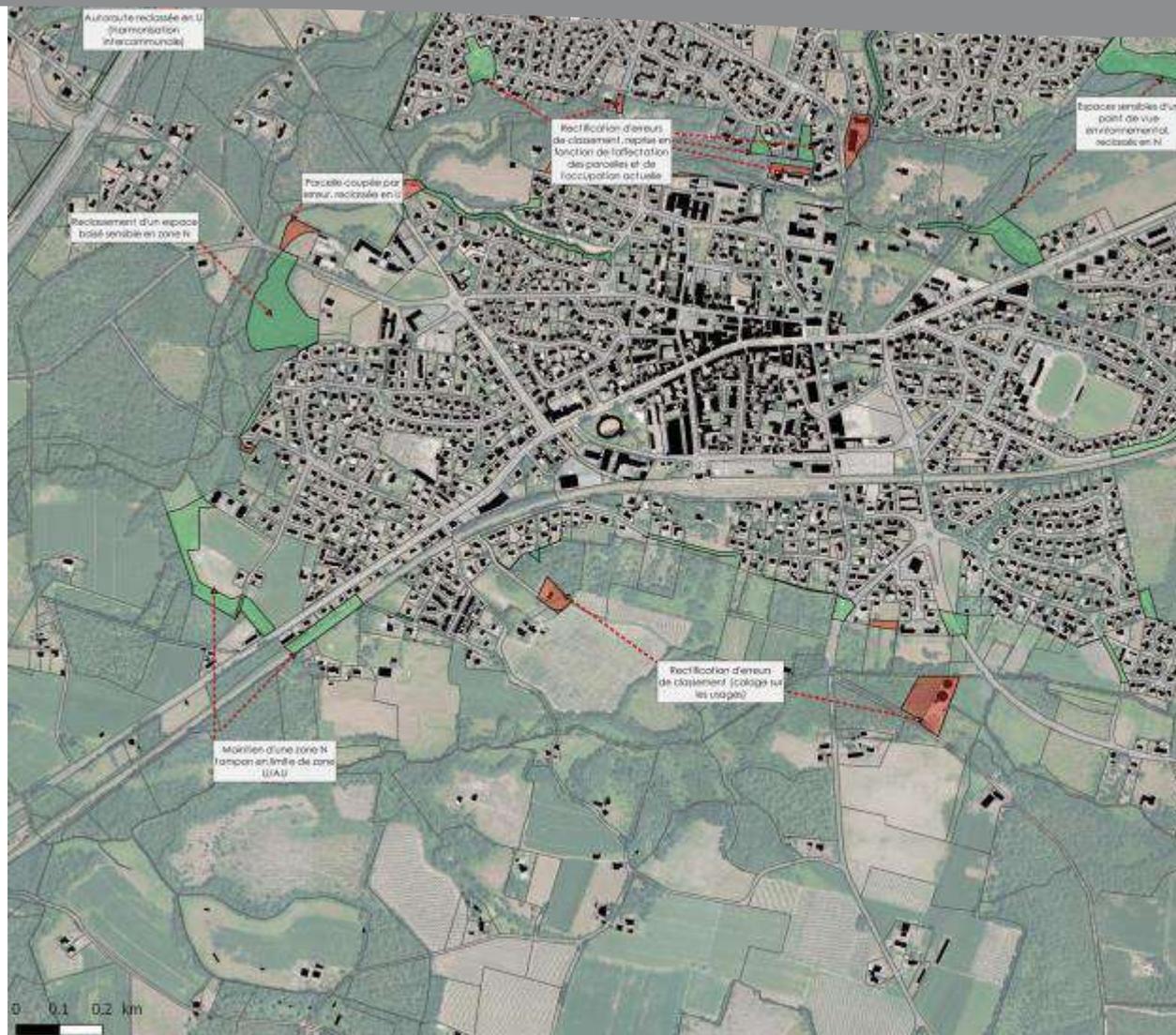
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019

Maire d'origine : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude
Maire : Sébastien Auria
Secrétaire : Catherine de Clermont-Martin, Claude Comel
Maire-adjoint : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude

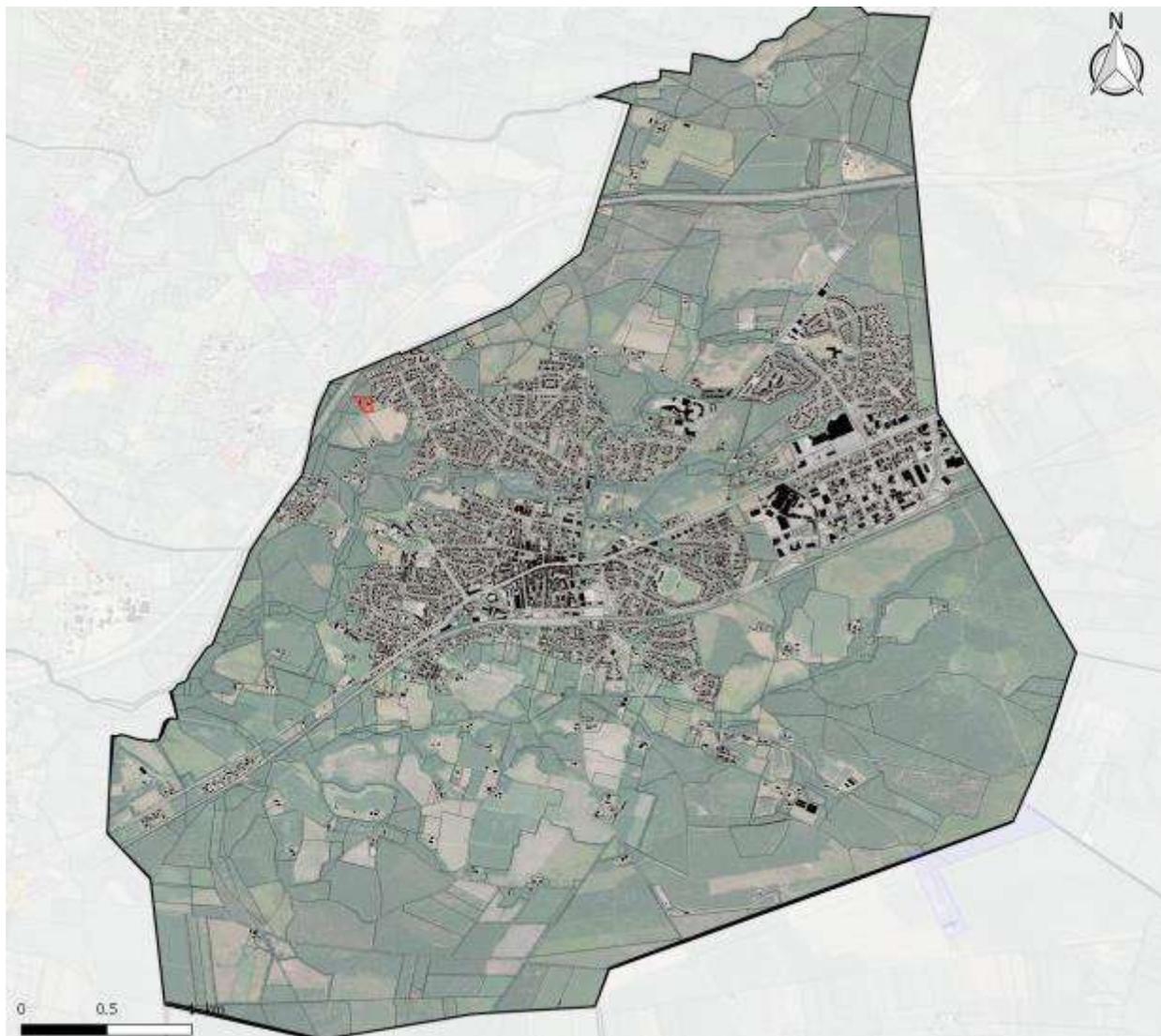
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- ST-VINCENT-DE-TYROSSE -

Légende

- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
- Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
- STECAL vers U
- STECAL vers A ou N
- STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'usage : Document de Constats Ministère Inter-Collectif
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de l'adoption par le conseil communal
Maire (ou) Député (e) : 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

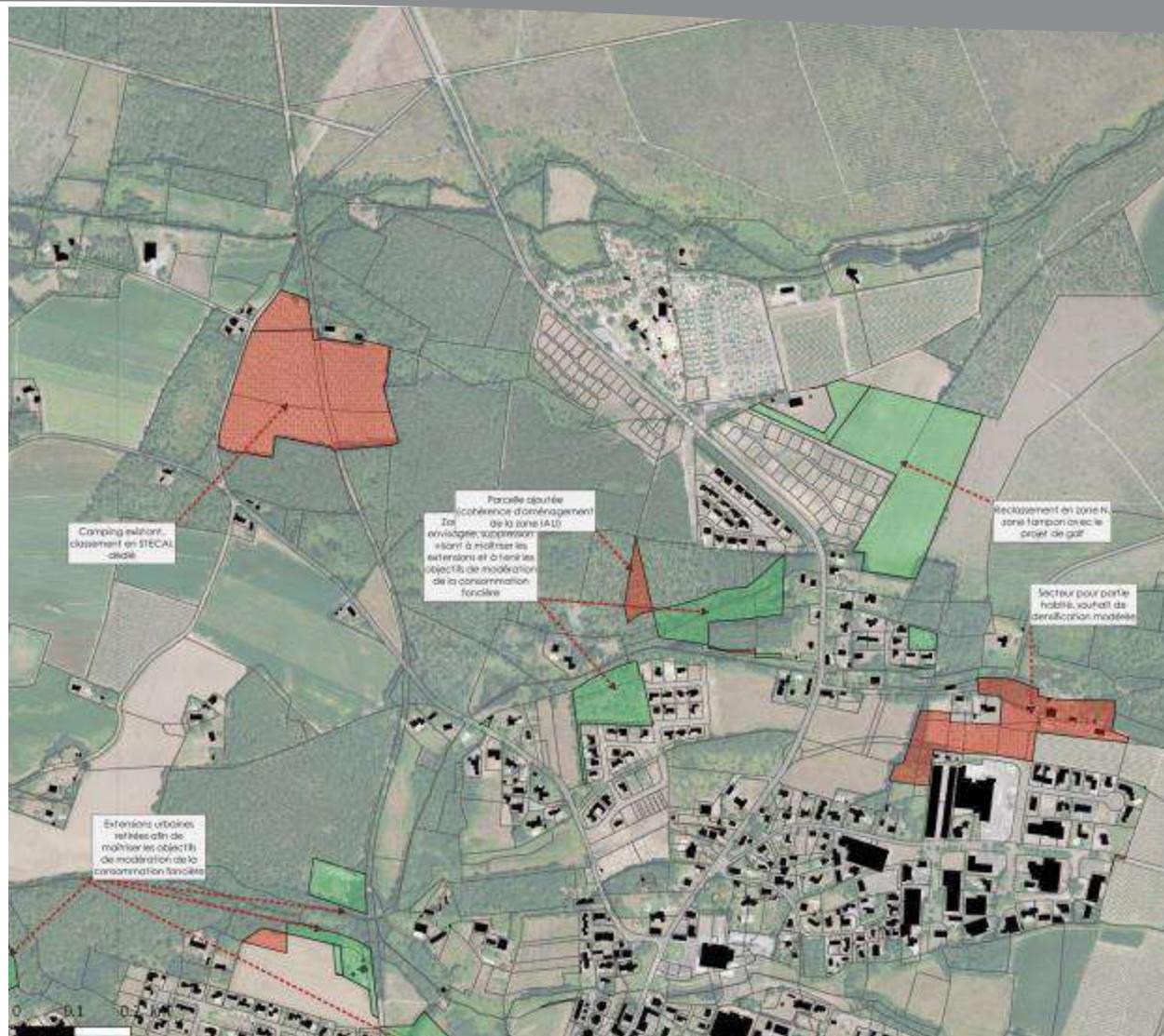


Commune de
TOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

Version arrêt du 11/07/2019



Maire d'origine : Catherine de Christian Martinet-Artau - CHERIEU
Maire : Stéphane Auriau
Secrétaire : Catherine de Christian Martinet-Artau - CHERIEU
Nathalie de Christian Martinet-Artau - CHERIEU

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
TOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Extension sans limite à des fins d'habitat ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble structurées (cf. OAP)

Zones sensibles d'un point de vue environnemental, paysagique, etc.

Maire (Bureau) : Catherine de Clermont-Martin et Jean-Claude Mounier - Sébastien Auried
Secrétaire : Catherine de Clermont-Martin, Catherine Mounier
Mairie de Tosse - 31200 Tosse

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



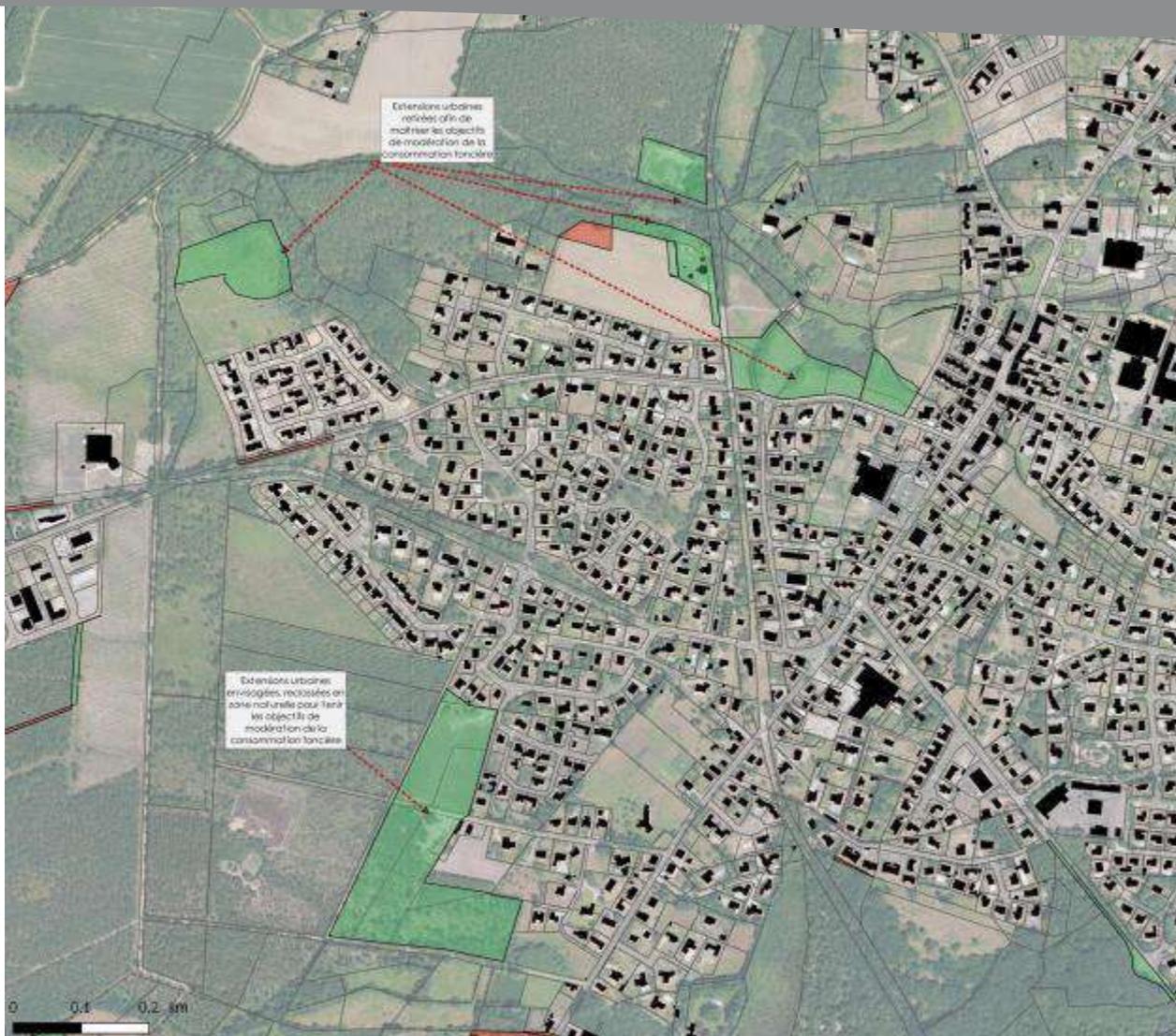
Commune de
TOSSE

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

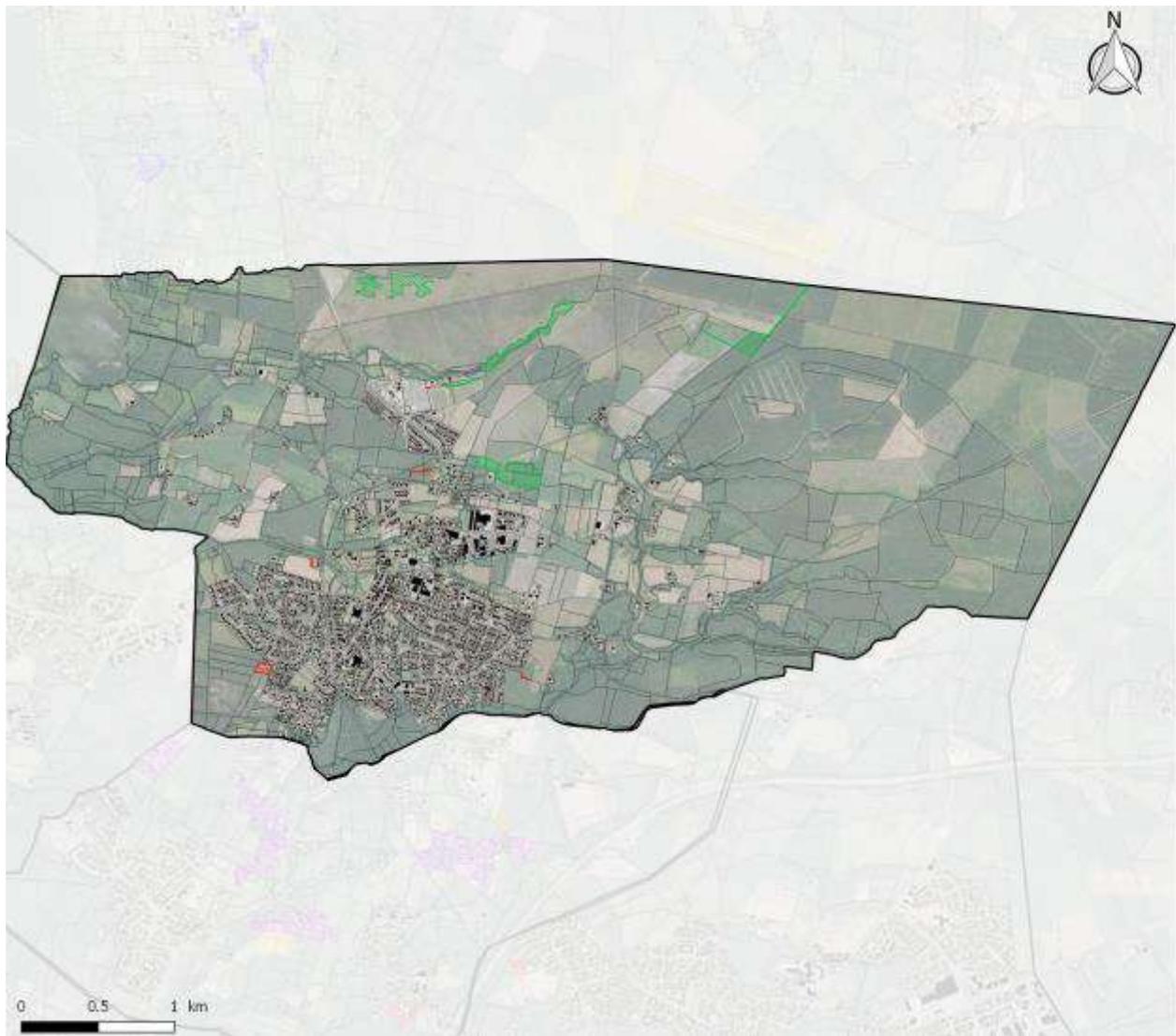
**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Orange - Communauté de Communes Maritimes du Sud Gironde
Maison : 836000100
Service : 05 63 21 21 21
Mail : cc@orange.fr



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI

Commune de
- TOSSE -

- Légende
- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
 - Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
 - STECAL vers U
 - STECAL vers A ou N
 - STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Métrie d'origine : Communauté de Communes Monts d'Aux Coteaux
Mission : Etude d'arrêt du PLUI
Date de l'actualisation des données : 18/02/2023
Rédaction : Géraldine Goussier le 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'exercice : Catherine de Clémens Martine Astar CSTE Sud
Missions : Urbanisme & PLU
Source : Carte INSEE 2019, Carte Corine
Maitrise d'ouvrage : Conseil le 14/07/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire (Bureau) : Commis(e) de Commune Marie-Françoise CHERIEU
Maire : Sébastien BURUJ
Secrétaire : Catherine ZOLA, Cécile COMTE
N° de contact : 05 63 21 21 21

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

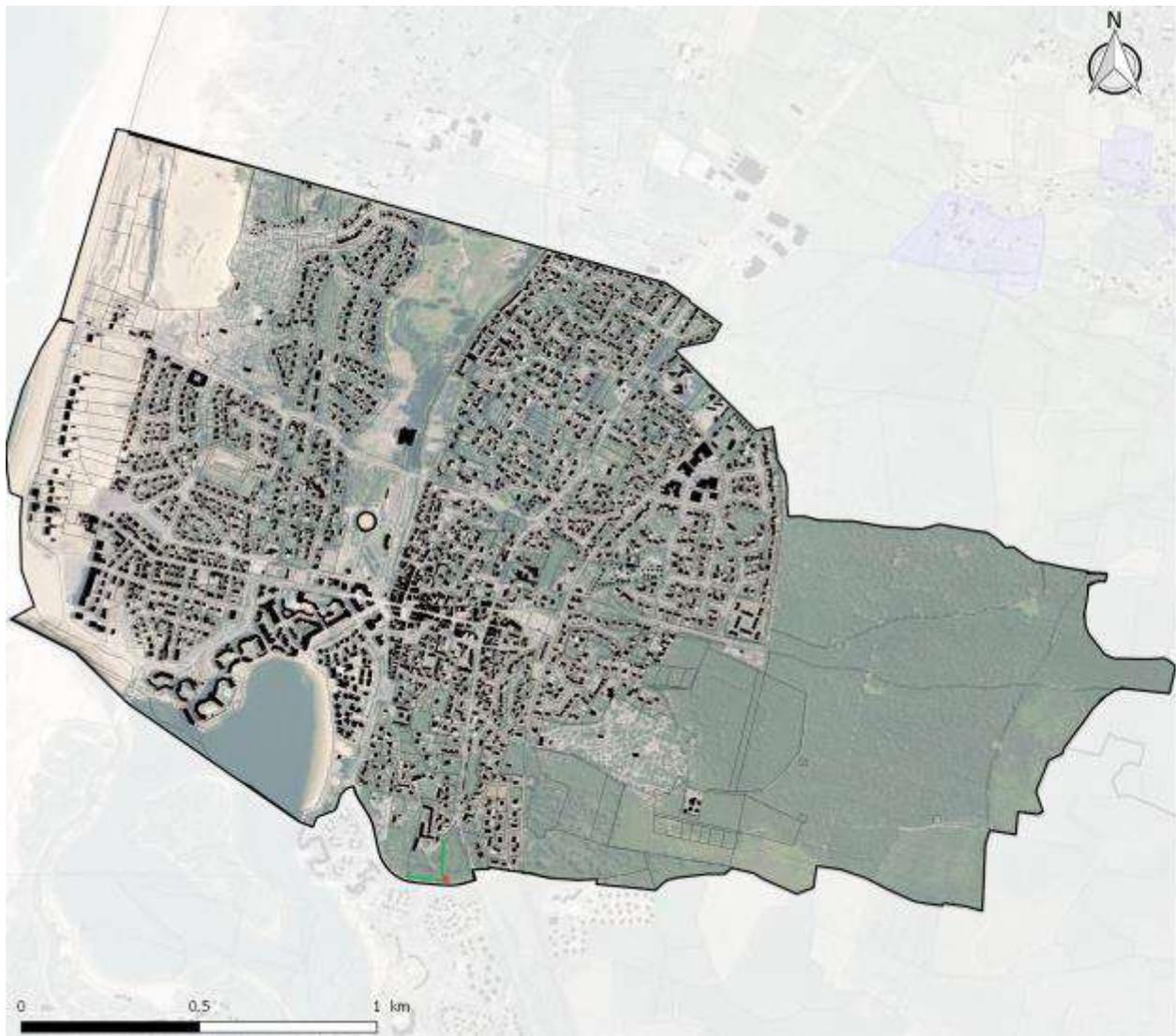
**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maire d'arrêté : **Christian MARIEN** (Maire) - **Christian MARIEN** (Maire)
Maire d'arrêté : **Christian MARIEN** (Maire) - **Christian MARIEN** (Maire)
Maire d'arrêté : **Christian MARIEN** (Maire) - **Christian MARIEN** (Maire)



4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Evolution du zonage entre la version d'arrêt du PLUI et la version d'approbation du PLUI
Commune de - VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS -

- Légende
- Zones U, 1AU, 2AU ou STECAL vers A ou N
 - Zones A ou N vers U, 1AU, 2AU, STECAL
 - STECAL vers U
 - STECAL vers A ou N
 - STECAL vers N indicé

Evolution entre l'arrêt et l'approbation

Mémoire d'explication - Document arrêté de la Commission Municipale Inter-Communale
Mission : Elaboration du PLUI
Date de l'adoption par le conseil municipal : 18/02/2023

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



4.9. Justifications des grandes lignes de la traduction réglementaire

L'analyse comparative des anciens documents d'urbanisme communaux et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet d'apprécier les mouvements de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU (Zones U, A Urbaniser, Agricole et Naturel) y compris les STECAL. Rappelons que sur les 23 communes qui composent le territoire de MACS, 22 communes possèdent un PLU, dont 4 sont « grenellisés » (Azur, Labenne, Magescq et Saint-Vincent-de-Tyrosse). Messanges est dotée quant à elle d'un POS.

Le tableau ci-dessous présente les évolutions de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU et les STECAL :

	U_A	U_AU	U_N	U_STECAL	AU_A	AU_N	AU_STECAL	AU_U	A_AU	A_N	A_STECAL	A_U	N_A	N_AU	N_STECAL	N_U	TOTAL
ANGRESSE	2,1		1,4		0,0	7,3		18,2		23,7			56,4			17,1	126,1
AZUR	0,6		23,5					27,7		0,9		1,7	10,7	1,1		2,0	68,1
BENESSE-MAREMNE	0,4	1,0	2,2		20,8	42,3		132,9		27,7		9,1	58,3	0,1		43,3	338,1
CAPBRETON		0,0	34,0			24,4		25,1		5,4			5,0	0,2	0,7	23,8	118,6
JOSSE	0,3		3,4		0,6	1,7		0,2		1,4		1,5	34,6	1,2	0,4	4,3	49,6
LABENNE		8,3	8,9			19,7		17,4					2,2	4,2	0,6	43,6	105,0
MAGESCQ	3,9	2,9	40,2		12,2	59,0		72,0					1079,2	3,9	3,3	161,2	1437,9
MESSANGES			1,3			105,8		38,2					176,5	12,0		70,2	404,0
MOLIETS-ET-MAA		0,2	61,4			0,6		8,3		0,1			2,6			0,7	74,0
ORX	1,8	0,3	4,6		1,6	0,9		6,4	5,3	12,3		1,9	116,5	2,5		3,3	157,2
SAUBION	0,4	0,4	6,3		8,4	2,1		16,2		0,0	1,2	0,3	35,5		1,3	12,9	85,0
SAUBRIGUES	0,3	1,2	15,2	0,5	3,3	3,8	5,3	7,0	0,0	52,4		0,4	140,3	1,0	1,3	0,4	232,3
SAUBUSSE	6,3	4,1	5,2		27,1	1,1		5,8		2,1		2,8	146,4			2,8	203,8
SEIGNOSSE	0,0	0,1	57,2		0,2	23,5		36,3					30,9	21,1		7,9	177,3
SOORTS-HOSEGOR			11,3			9,2		20,5						5,1		10,3	56,3
SOUSTONS	1,7	0,9	23,9		3,3	137,1		28,8		70,0		0,0	143,4	4,4	1,6	28,9	444,1
STE-MARIE-DE-GOSSE			7,4		3,7	11,2		5,4		27,2	0,9	0,2	362,2	3,5	1,3		422,9
ST-GEOURS-MAREMNE	1,1	1,7	37,6	0,5	7,8	23,5		11,7		10,6		7,3	178,4	1,5		10,0	291,5
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2,2	0,8	22,2		14,7	5,6		17,6	4,2	50,7	0,2	0,1	109,0	0,2	0,6	14,4	242,3
ST-MARTIN-DE-HINX	0,3	0,0	6,3		3,9	17,1	3,9	12,8	3,6	37,0	3,7	0,1	306,1	0,2	0,1	10,8	406,0
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	0,2	0,1	16,4		1,6	4,4		6,7	5,5	28,6		0,1	85,7	0,0		42,5	191,8
TOSSE	0,0	4,0	4,0			13,8		24,6	23,7	6,9	6,0	0,2	81,4	51,3	0,0	3,4	219,5
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS			4,0			9,2		10,8								14,9	39,0
TOTAL	21,6	25,9	398,0	1,0	109,3	523,4	9,2	550,5	42,3	357,0	12,0	25,7	3 161,3	113,3	11,2	528,8	5 890,3

En conclusion, le PLUi de MACS reclasse 62,9 ha de zones U et AU des précédents documents d'urbanisme en agricole et 279,3 ha en zone naturelle. Notons par ailleurs que 33,3 ha d'anciennes zones U, AU, A et N confondues sont reclassés en STECAL pour répondre aux nouvelles exigences législatives en matière de constructibilité limitée en zone A et N.

Enfin, le PLUi a été l'occasion de retravailler la délimitation des zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques et fonctionnalités de ces espaces. 357 ha de zones agricoles ont été reclassées en zone N. A l'inverse, 3161,3 ha de zones N ont été reclassées en zone A.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les zones AU et U soumises à OAP présentent donc un potentiel d'environ 5306 logements-.

Cet estimatif inclut le projet de la ZAC du SPARBEN, prévoyant un phasage dans l'aménagement des îlots dédiés aux logements (500 au total) : d'ici 2030, 222 logements seront produits selon un scénario dit « pessimiste ». Le scénario « optimiste » prévoit la réalisation de 367 logements d'ici 2030, ainsi que le démarrage des aménagements après 2031 pour la centaine de logements restants (cf. détails ci-après).

Par ailleurs, ont été recensés, les capacités de densification, de division parcellaire ou de comblement des espaces interstitiels en zone urbaine à hauteur de 209 ha environ. Ainsi, nous pouvons estimer que le potentiel de production de logements est de **l'ordre de 4200 logements sur les zones Urbaines** (en appliquant une densité théorique moyenne de 20 logements/ha).

Cette quantification reste une hypothèse haute permettant d'estimer un potentiel maximal en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit donc d'une estimation qui doit être modérée en zone Urbaine de par les phénomènes de rétention foncière et la volonté de maîtriser la densification urbaine pour des motifs patrimoniaux (Site patrimonial remarquable de Soorts Hossegor), paysagers ou environnementaux.

Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière, des tendances passées de densification/division parcellaire et des protections mises en œuvre au titre de l'environnement, du paysage et des risques, 80% peut être retenu comme potentiel réellement constructible par rapport au 209 ha de potentiel théorique identifié, **soit 168 ha de potentiel permettant la production de 3351 logements prévisionnels.**

En zone 2AU habitat, les 84 hectares prévus permettront la production d'environ 1675 logements (densité moyenne de 20 logements/hectare) .

En zones 2AUh	en ha	en logements
Labenne	10	203
Saint-Geours-de-Maremne	4	87
Sainte-Marie-de-Gosse	2	40
Saint-Vincent-de-Tyrosse	24	488
Saubusse	3	68
Soorts-Hossegor	14	278
Soustons	25	497
Tosse	1	12
TOTAL	84	1674

	Dents creuses	Divisions	total en ha	logts maxi (20 logts/ha)
ANGRESSE	2,43	1,66	4,1	82
AZUR	5,4		5,4	108
BENESSE-MAREMNE	8,41	1,63	10,0	201
CAPBRETON	9,43	14,21	23,6	473
JOSSE	2,23	0,56	2,8	56
LABENNE	6,56	6,07	12,6	253
MAGESCQ	4,1	0,37	4,5	89
MESSANGES	4,06		4,1	81
MOLIETS-ET-MAA	8,37	7,44	15,8	316
ORX	2,71	1,39	4,1	82
SAINT GEOURS-MAREMNE	3,05	6,98	10,0	201
SAINT JEAN-DE-MARSACQ	1,63	0,33	2,0	39
SAINT MARIE-DE-GOSSE	0,15		0,2	3
SAINT MARTIN-DE-HINX	3,65	0,72	4,4	87
SAINT VINCENT-DE-TYROSSE	6,61	10,64	17,3	345
SAUBION	1,12	0,19	1,3	26
SAUBRIGUES	3,99		4,0	80
SAUBUSSE	1,13	0,71	1,8	37
SEIGNOSSE	7,63	3,42	11,1	221
SOORTS-HOSSEGOR	19,57	12,95	32,5	650
SOUSTONS	9,75	4,82	14,6	291
TOSSE	11,12	7,61	18,7	375
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	3,72	0,9	4,6	92
Total	126,83	82,6	209,4	4189
		<i>à 80%</i>	168	3351

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Tout confondu, le nombre total de logements estimé à environ 10 000 logements en zone U et AU. Ainsi, **la capacité globale du PLUi est donc de l'ordre de 10 000 à 11 logements si tout le foncier, en densification et en extension, est mobilisé à l'horizon 2030** (ZAC du Sparben à Tosse incluse).

Cette estimation est cohérente avec les orientations du SCOT et du PLH en termes de scénario démographique (environ 82 000 habitants), et de production de logements (800 à 900 logements/an).

POUR RAPPEL

- **OPTION 1** : calculs établis sur la base d'une taille moyenne des ménages à 2,1 habitants.
- **OPTION 2** : calculs établis sur la base de 1,45 habitants permanents par logement construit (phénomène des résidences secondaires intégré)

Nom de la commune	Population 2016	logements potentiels 2020-2030	option 1 gain pop	option 2 gain pop	projections pop 2030 option 1	projections pop 2030 option 2
Angresse	1 994	162	340	235	2 334	2 229
Azur	818	125	263	181	1 081	999
Bénesse-Maremne	3 010	321	674	465	3 684	3 475
Capbreton	8 753	473	993	686	9 746	9 439
Josse	843	157	329	227	1 172	1 070
Labenne	6 353	1226	2574	1777	8 927	8 130
Magescq	2 106	344	723	499	2 829	2 605
Messanges	965	256	538	371	1 503	1 336
Moliets-et-Maa	1 162	581	1221	843	2 383	2 005
Orx	608	158	332	229	940	837
Saint-Geours-de-Maremne	2 631	398	835	577	3 466	3 208
Saint-Jean-de-Marsacq	1 567	78	164	113	1 731	1 680
Sainte-Marie-de-Gosse	1 166	83	175	121	1 341	1 287
Saint-Martin-de-Hinx	1 407	212	446	308	1 853	1 715
Saint-Vincent-de-Tyrosse	7 630	1608	3378	2332	11 008	9 962
Saubion	1 381	84	177	122	1 558	1 503
Saubrigues	1 391	145	304	210	1 695	1 601
Saubusse	1 101	230	483	334	1 584	1 435
Seignosse	3 870	576	1210	835	5 080	4 705
Soorts-Hossegor	3 701	929	1950	1346	5 651	5 047
Soustons	7 696	1428	2999	2071	10 695	9 767
Tosse	2 734	1131	2376	1640	5 110	4 374
Vieux-Boucau-les-Bains	1 606	462	971	670	2 577	2 276
TOTAL(potentiel maxi)	64 493	11169	23454	16195	87 947	80 688
TOTAL (potentiel mini)		10340	21714	14993	86 207	79 486

	Potentiel en densification	Potentiel en zones 2AU	Potentiel dans OAP (U/AU)	TOTAL horizon 2030	TOTAL par an
Estimation du nombre de logements produits	4189	1674	5306	11 169	1015
<i>Prise en compte rétention et protection (-20%)</i>	3360			10 340	940

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



A cela s'ajoute le projet de golf du Sparben à Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit :

Phasage opérationnel prévisionnel - ZAC du Sparben

Au regard de l'importance programmatique de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif à dominante golfique, 2 hypothèses d'aménagement peuvent être envisagées.

Il est important de rappeler qu'il ne s'agit que de scénarii « hypothétiques » et à ce jour, il est excessivement difficile d'anticiper et de définir précisément le rythme de développement de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif.

1- Hypothèse d'aménagement « optimiste »

Démarrage prévisionnel des travaux des parcours golifiques en mars 2022: période optimale pour la réalisation des terrassements et pour des raisons d'ensemencement et de développement des pousses prévisionnelles des graminées.

Avec cette hypothèse, les parcours golifiques pourraient être achevés en 2024 et les premières villas bord de golf (ilots 1, 2 et 3) représentant 22 hectares, soit 137 logements pourraient être livrés en 2025.

S'ajoute à ces réalisations, la livraison des premiers logements résidentiels qui pourrait avoir lieu en 2027. Serait donc réalisé, environ la moitié de l'ilot 10 (3,88 hectares au total, soit 110 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession sociale). Ceci représenterait donc la moitié de la consommation foncière des 3,88 hectares, représentant seulement 1,94 ha, 55 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale, soit environ 157 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

La totalité de l'ilot 8 (70 parcelles à bâtir) seraient aussi aménagées sur 6,40 hectares, représentant environ 147 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

Pourrait également être livré, la moitié de l'ilot 4, soit 85 logements (178 habitants supplémentaires environ), impactant toutefois la totalité de la consommation foncière des 5,16 hectares de l'ilot).

En 2031, les soldes des ilots 4 et 10 pourraient être livrés, soit 75 logements sociaux (locatif et accession) et 85 logements libres supplémentaires.

Début 2031, la commune accueillerait 335 (178+157) habitants supplémentaires.

Les réalisations et aménagements des ilots 7 et 9 démarreraient après 2031.

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanent

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommés les surfaces suivantes :

- Equipements golfiques : 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet sur les 159 hectares des parcours golfiques, 81 hectares ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public: 3,14 hectares
- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, Résidence, Club house) : 8,1 hectares
- Secteur résidentiel (en partie) (ilots 4, 10 et 8) : 15,44 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 144,28 hectares seraient consommés en 2030.

2/Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3). En prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupées de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel (en partie) ilots 4 et 10. En considérant que la moitié des constructions de ces 2 ilots, il y aurait donc 335 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (178 habitants provenant de l'ilot 4 et 157 pour l'ilot 10). L'ilot 8 sera aménagé en totalité, soit 147 habitants supplémentaires.

Total : L'accueil de la population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030, serait de 597 habitants supplémentaires (115 + (178+157) + 147)

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023
Reçu en préfecture le 29/06/2023
Publié en ligne le 07/07/2023
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



2- Hypothèse d'aménagement « pessimiste »

Contexte

Démarrage des travaux des parcours golifiques en mars 2022. Cependant, et au regard des éventuels compléments qui pourraient être demandés par les différentes autorités administratives compétentes, ainsi que d'éventuels recours juridiques pouvant être déposés sur les différentes procédures administratives engagées, l'aménagement des parcours golifiques, ainsi que les constructions des premières villas bord de golf pourraient ne pas être finalisées avant 2026.

La livraison des premières villas bord de golf s'effectueraient donc en 2028, si aucun recours sur les permis de construire n'est déposé. Concernant le secteur résidentiel, seule la moitié des logements de l'îlot 4 pourrait être livrée en 2030 (85 unités).

Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanente

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommées les surfaces suivantes:

- Equipements golifiques: 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet, sur 159 hectares des parcours golifiques, 81 hectares d'espaces naturels ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public : 3,14 hectares
- Villas bord de golf : (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, résidence, club house) : 8.1 hectares
- Secteur résidentiel (îlot 4) : 5,16 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 134 hectares seraient consommés en 2030

2/ Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : en prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupés de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel : la moitié de l'îlot 4 (85 logements sur 170 logements au total) pourraient être livrée, représentant 178 habitants

Total : l'accueil de population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030 serait de 293 habitants supplémentaires (115+178)

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



3 – Rappel des démarches à finaliser

Il est important de rappeler que les démarches administratives engagées, restent encore à finaliser. A titre d'exemple, l'enquête publique de la Demande du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) regroupant, le dossier loi sur l'eau, le dossier de défrichement, l'étude d'impact, la dérogation au titre des espaces protégés sera réalisée au cours de l'année 2020.

Cependant, afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement et malgré les attentes administratives, ce dernier s'inscrit pleinement au sein du présent PLUi.

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU P D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

En synthèse, concernant le projet de golf du Sparben sur la commune de Tosse :

Programmation horizon 2030 – 2 hypothèses : **scenario pessimiste** et **scenario optimiste**

Consommation foncière

- Equipements golfique :	78 ha aménagés + 81 conservés en espace naturels
- Equipements sportifs publics :	3,14 ha aménagés
- Villas touristiques (ilots 1, 2, 3) :	22 ha aménagés
- Hôtel et résidence club house :	8,1 ha aménagés
- Secteur résidentiel (ilot 4) / (ilots 4, 8 et 10) :	5,16 ha aménagés / 15,44 ha aménagés
- Voirie et stationnement :	17,60 ha aménagés
<hr/>	
	134 ha aménagés / 144,28 ha aménagés

Démographie

- Villas touristiques	=> 115 habitants
- Résidentiel	=> 178 habitants / 482 habitants
<hr/>	
	293 habitants / 597 habitants

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Conclusion générale du chapitre 5

Au total, le PLUi permet la création d'environ **11 200 logements**, ainsi que le déploiement d'activités économiques sur des espaces dédiés à hauteur de **129 ha**. A cela s'ajoute le projet de golf de Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit entre 300 et 600 logements (à terme).

Le projet de développement permet d'envisager un accroissement de l'ordre de **20 à 25%** de la population permanente, pour atteindre, au maximum de l'ordre de **82000 habitants à 86 000 habitants**. Compte tenu de la superficie du territoire, et des capacités des équipements présents ou projetés, le territoire est pleinement en capacité de recevoir ce développement.

La question des mobilités concentre aujourd'hui toute l'attention que ce sujet mérite, les Personnes Publiques Associées l'ont à ce titre pointé, lors des réunions préparatoires. D'importants investissements ont été réalisés. Ils correspondent à une première phase de création de services jusque-là inexistantes. D'abord tournée vers un développement des infrastructures liés à l'usage de la voiture, la conception de la mobilité a peu à peu mué vers un renforcement de la place des mobilités alternatives à l'auto-solisme. Ainsi, une nouvelle phase s'ouvre maintenant, comprenant de nouveaux investissements visant à poursuivre le déploiement des circulations douces, notamment cyclables, le renforcement des offres en transports collectifs, alternatifs à la voiture, ainsi qu'une réelle coordination de ses différentes offres dans des pôles d'échanges adaptés et efficaces. Ce dernier maillon reste un enjeu de moyen terme.

La faible densité actuelle, le voisinage des deux agglomérations, dacquoise et bayonnaise, générateurs importants de trafics, constituent certes des écueils à intégrer dans les futures évolutions des services de mobilités. Mais elles constituent surtout des prérequis incontournables. Il s'agit donc d'engager une seconde phase de renforcement et de diversification de l'offre globale, en cohérence et en étroite relation avec les évolutions urbaines à venir. C'est ce que la Communauté de communes MACS s'engage désormais à développer.

Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



6. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, PROGRAMMES ET SCHÉMAS DE RANG SUPÉRIEUR

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



6.1. Hiérarchie des normes

Conformément à l'article **R.151-3** du Code de l'Urbanisme, le PLUi soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article **L.122-4** du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles **L.101-1 à 36**, **L.131-1 à 8**, **L.132-1 à 3** et **L.152-3** du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents plans, programmes et schémas de rang supérieur ainsi qu'un rapport de prise en compte et de comptabilité de avec certains d'entre eux.

Depuis la **loi ENE de 2010**, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU(i) n'ont pas à démontrer formellement leur comptabilité ou le prise ne compte des documents de rang supérieur au SCoT. **La loi ALUR du 24 mars 2014** a modifié l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le **SCoT intégrateur** qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU(i) (avec le PDU et le PLH).

Le SCoT de MACS, approuvé en 2014, n'est pas ce que l'on appelle un SCoT « intégrateur », il n'intégrait pas les dispositions de la Loi Alur qui lui est postérieure.

LA COMPATIBILITÉ n'est pas défini précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

LA PRISE EN COMPTE est une obligation de ne pas ignorer.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9 du CU*	Les communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains sont concernées par <u>les dispositions prises par la Loi Littoral</u>	Règlement, zonage, Livres 1 et 3 du rapport de présentation
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L.4251-3 du code général des CT pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration	
Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) prévus à l'article L.141-1	<u>SCoT de MACS</u> approuvé le 4 mars 2014	
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	<i>Non concerné</i>	
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports	<i>Non concerné</i>	
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation	<u>PLH de MACS</u> , adopté en 2016 pour la période 2016-2021	Cf. livres 1 et 3
Le schéma directeur de la région Ile-de-France prévue à l'article L.123-1 du CU*	<i>Non concerné</i>	
Les schémas d'aménagement régionaux de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des CT*	<i>Non concerné</i>	
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4429-9 du code général des CT	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbanisme _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) prévus à l'article L.33-1 du CE*	<i>Non concerné</i>	
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévu à l'article L.212-3 du CE*	<u>SDAGE Adour-Garonne</u> approuvé le 1 ^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L.212-3 du CE*	SAGE Adour-Amont sur une partie de la commune de Magescq, approuvé le 19/03/2015 SAGE Adour-Aval sur les communes de Josse, Magescq, Saint-Georges-de-Marenne, St-Jean-de-Marsacq, St-Martin-de-Hinx, Sabusse et Soustons actuellement en cours d'élaboration	Cf. livres I et 3
Les Plans de Gestion des Risques Inondation (PGRI) pris en application de l'article L.566-7 du CE*	<u>PGRI Adour-Garonne</u> approuvé en décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.305-1 du CE*	<i>Non concerné</i>	
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 du CU*	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbanisme _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16.12.2019.	
Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) prévus à l'article L.371-3 du CE*	<u>SCRE Aquitaine</u> adopté le 24/12/2015 et annulé le 13 juin 2017. La TVB établie par le SRCE doit continuer à être prise en compte tel un porté à connaissance	
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics		
Les Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine prévus à l'article L.923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	<u>SRDAM d'Aquitaine</u> approuvé en 2012	
Les Schémas Régionaux des Carrières prévus à l'article L.515-3 du CE*	<u>Schéma Départemental des Carrières des Landes</u> approuvé le 18 mars 2003	
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbansime _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement



6.2. La Loi Littoral

Votée en 1986, la Loi Littoral concerne des communes riveraines de la mer, mais également de grands lacs, d'estuaire ou de deltas. Cette loi vise à concilier l'équilibre entre préservation des espaces naturels particuliers au littoral et développement des activités liées à celui-ci. Cette dernière a défini des principes généraux – espaces naturels remarquables, espaces boisés significatifs, coupure d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, capacité d'accueil, ... dont la déclinaison est opérée à l'échelle des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi et PLU).

La loi Littoral s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Sur le territoire de MACS, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains.

Les dispositions de la Loi Littoral sont prises en compte par le PLUi à deux niveaux :

- D'une part, les règles du PLUi respectent les dispositions particulières au littoral définies par la loi ;
- D'autre part, le PLUi est compatible avec les orientations du SCOT de MACS intégrant lui-même la loi Littoral et s'appliquant sur le territoire.

Le tableau ci-dessous détaille la nature des dispositions prises par la Loi Littoral et la manière dont le PLUi de MACS s'articule avec celles-ci :

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<p><u>La bande des 100 mètres :</u></p> <p>L'article L.121-16 du CU dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eaux intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha.</p> <p>L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.</p>	<p>En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportées au plan graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. L'aménagement et l'ouverture des terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits (cf. règlement écrit).</p> <p>Cette bande des cents mètres est matérialisée sur le zonage du PLUi de MACS. Elle a été déterminée en prenant comme référence le trait de côte 2050 pour les communes de Moliets et Maa, Messanges, Vieux Boucau, Soustons et Seignosse (informations les plus récentes issues de l'observatoire du trait de cote en Aquitaine) 2060 pour Labenne au regard des informations les plus récentes identifiées dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte sur le secteur de Capbreton-Labenne et 2100 pour la commune de Capbreton et Hossegor au regard des informations les plus récentes établies dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) actuellement en cours d'élaboration. Par rapport à la référence des traits de cote 2050, 2060 et 2100, il a été rajouté 100 mètres au sein des espaces naturels.</p>



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

Extrait du DOO du SCoT de MACS

La bande littorale des 100m

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (Article L146-4). La largeur de la bande littorale inconstructible dépend des besoins de lutte contre l'érosion et peut être adaptée.

Prescription

P.22 -> Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littoral » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion (recul du trait de côte).

Recommandation

R.14 Les communes peuvent établir un schéma d'aménagement pour l'évolution des constructions dans la bande des 100 mètres. Ce schéma déterminera, dans la bande des 100 mètres, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation, et ceux qui doivent être démolis en fixant par ailleurs les conditions de remise en état du site. Le projet de schéma est soumis à l'enquête publique. Une fois approuvé, le schéma est annexé au PLU.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

La prise en compte des prescriptions de la loi Littoral

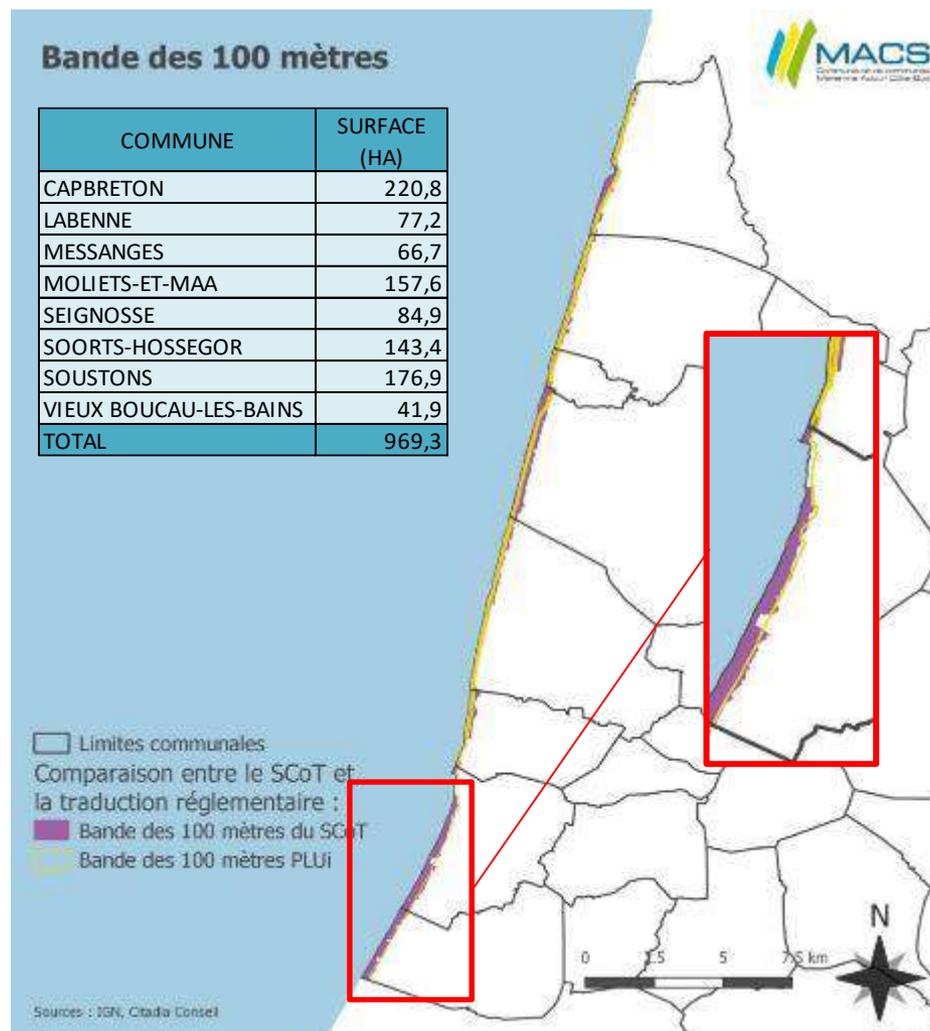
Sur le territoire, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral, d'ores et déjà traduite au sein du SCoT. Il s'agit des communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains. Ces dispositions sont traduites en sur-trames apparaissant dans les différents plans du PLUi (plans 3.2.1., plan 3.2.7. et plan 3.2.8.). Les règles précises qui leur correspondent sont détaillées dans le règlement graphique.

Les éléments que l'on retrouve sont les suivants :

- **La bande des 100 mètres** : Les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 pour Labenne (stratégie locale de gestion du trait de cote pour les communes de Capbreton et Labenne) et 2100 pour les communes de Capbreton et Hossegor (Plan de Prévention des Risques Littoraux). Cette bande va donc au-delà de la bande de 100 mètres définie au SCoT.

L'objectif du PLUi dans le respect strict des dispositions de la loi Littoral est de **préserver de l'urbanisation** cette zone particulièrement sensible, notamment d'un point de vue écologique et paysager.

Au total, **969,3 ha** de bande côtière sont protégés de l'urbanisation.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
CAPBRETON

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Capbreton a mis en œuvre la phase 2 de l'étude plans plages en Novembre 2018. Elle en a définie le programme de réaménagement. Pour rappel, la commune a élaboré sa stratégie locale de gestion du trait de côte pour la période 2017-2021

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des éléments
intersectés par la bande des
100 mètres

- Commune de -
Capbreton

Légende

Bande des 100 mètres

Périmètre d'OAP

Sur la commune de Capbreton, un secteur d'OAP intersecte la bande littorale de 100 mètres. Les principes d'aménagement retenus sur cette OAP sont présentés dans le carnet des OAP (Cf. pièce 5 du dossier de PLUi). La partie intersectée a été classée en servitude de projet au titre de l'article L151-41 du CU qui permet à la collectivité de geler le foncier pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce périmètre PAPAG permettra à la collectivité d'anticiper les aménagements nécessaires au choc de vagues.

Maire d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Chadis Conseil
le 16/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.

CARTE D'IDENTITÉ DES CINQ PLAGES

NOTRE-DAME, la plage isolée au Nord

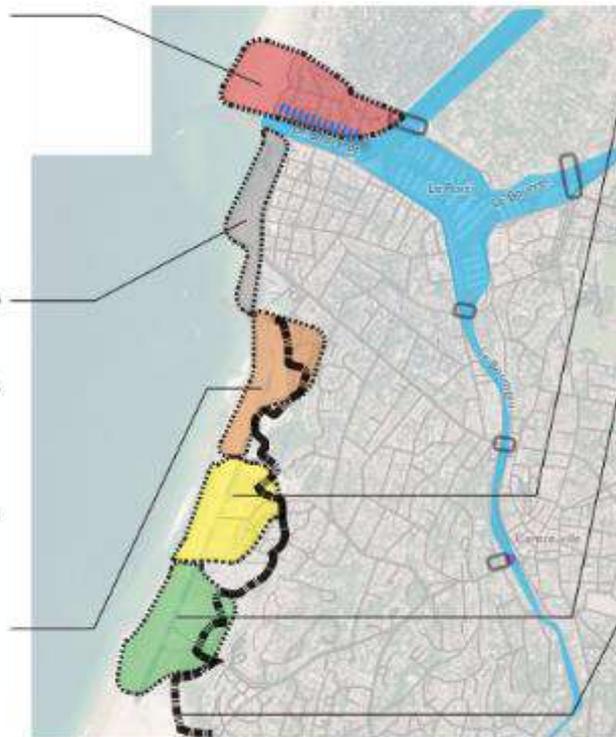
- Un parking payant, 55 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Un complexe résidentiel de 1075 logements
- Une promenade sur les quais et vers Hostegor
- Un bateau passeur
- 3 cabanes de plages dont un postes MNS
- Une piste cyclable
- Un accès plage PMR
- Un sanitaire / 4 douches
- Un événementiel estival axé surf - sport -jeune
- Nettoyage mécanique de la plage

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PREVENT, les plages principales

- Un parking souterrain, 220 emplacements vélos
- Des plages plus petites
- Un front de mer constitué de collectif avec RDC commercial, bâtiments emblématiques CERS /Casino /pôle glisse
- Une promenade sur le front de mer
- 2 cabanes de plages sur l'estacade
- Une piste cyclable
- 5 accès plage dont un PMR
- 12 sanitaires dont 2 PMR / 8 douches mobiles, 5 fixes dont 1 PMR
- Un événementiel estival axé culture locale
- Nettoyage manuel des plages estival

PLAGE SANTOCHA, la plage dédiée au surf

- Un parking, 160 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Un lotissement entre le parking et la plage
- Deux connexions avec le sentier de la dune
- Une cabane de plage
- Un accès plage
- Pas de sanitaire
- Une vue emblématique du littoral
- Un événementiel hors-saison et des usages axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage



LA PISTE, la plage nature des chemins de traverse

- Un stationnement sur voirie de 95 places, 140 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du tissu urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune
- 3 cabanes de plage dont 1 poste MNS
- Un accès plage
- Une sanitaire / 4 douches
- Un événementiel hors-saison axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LES OCEANIDES, la plage nature grand public

- Un parking avec 110 places VL et 145 places pour camping-cars, 330 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du tissu urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune, pas de continuité avec le Campéole
- 3 cabanes de plage dont poste MNS
- Un accès plage
- Une sanitaire / 4 douches
- Un événementiel hors-saison axé surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LE SENTIER DE LA DUNE

- Un sentier sur sol naturel avec un peu de mobilier bois (bélvédère, signalétique directionnelle et pédagogique)
- Une liaison entre Prévent et Oceanides
- Nettoyage mécanique de la plage

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



UN POSITIONNEMENT COMPLEMENTAIRE DES DIFFERENTES PLAGES

NOTRE-DAME

Une plage nouvelle, de nombreux accès

- >> Une plage bénéficiant de nombreux accès : surfaces, double façade, stationnement, commerces, vues
- >> Une plage isolée du réseau de plages et de promenade de Capbreton mais reliée à Hazeuges
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - jeuné

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PIREVENT

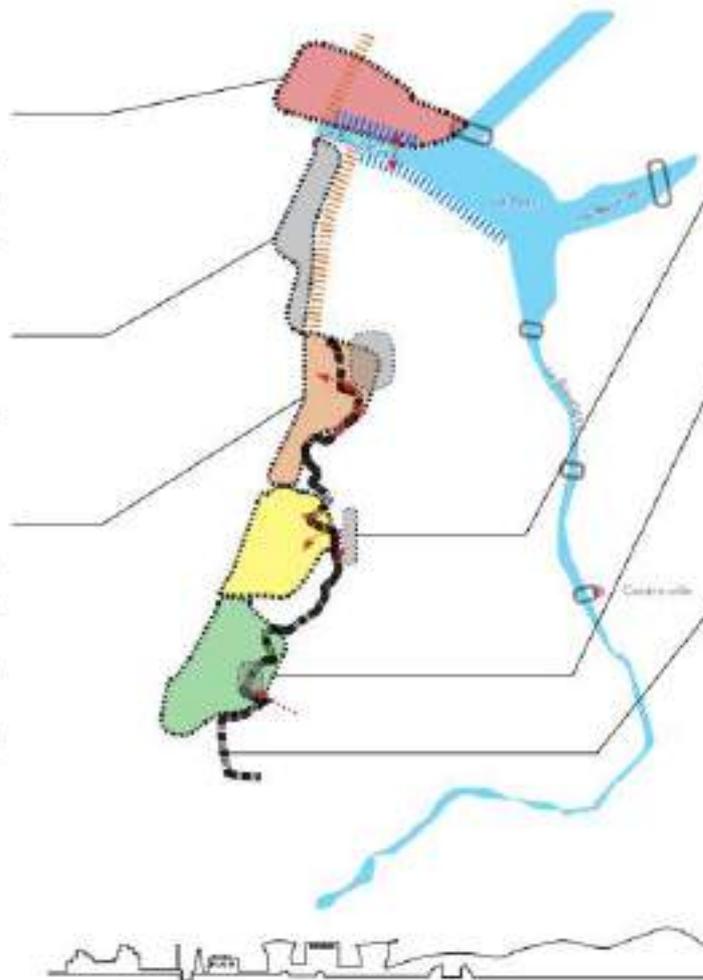
Un front de mer emblématique et historique

- >> De nombreux équipements
- >> Un lieu de promenade de renommée locale
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau culture locale

PLAGE SANTOCHA

Une plage dont l'atout est son accès direct sur le SURF

- >> Une plage des bords de dunes : par le côté glisse et par le parking Boisadieu
- >> Une plage peu facile dans le réseau de plages communales, à la frontière entre plage urbaine et plage sauvage
- >> Une vue exceptionnelle sur le littoral
- >> Un parking à la gestion complexe arrivant à saturation en saison
- >> Des connexions peu fluides avec le sentier de la dune
- >> Du mobilier sous-représenté
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf



LA PISTE

Une plage naturelle sans logique de mobilité

- >> Une plage de grande dimension, dont l'accès est peu fluide
- >> Des connexions peu efficaces avec le sentier de la dune
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LES OCEANIDES

Une plage identifiée à son parking

- >> Plage nature, la plus fréquentée
- >> Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation, et peu intégré dans son environnement
- >> Plus de vue sur la dune et l'environnement
- >> Une offre pour les campings-caravans
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LE SENTIER DE LA DUNE

Un sentier qui cherche sa voie

- >> En retrait du réseau de bords de dunes efficaces
- >> Une interruption brutale de l'ambiance du site avec la traversée du lotissement de l'Alizant et du parking Boisadieu
- >> Une faible fréquentation
- >> Un parking préparé dans le paysage



LA PLAGES NOTRE-DAME // LA PLAGES ISOLÉE AU NORD



Illustration 41. Carte de repérage enjeux // Notre-Dame

Source : Ateliers de Paysages



Illustration 42. Coupe paysagère enjeux // Notre-Dame

Source : Ateliers de Paysages



PAYSAGE ET URBANISME

- Une plage urbaine, au contact d'un complexe résidentiel
- Une ZAC créée dans les années 1970 et datée architecturalement
- Un espace public en limite de plage qui ne joue pas son rôle d'articulation
- Un espace public interstitiel entre le parking et le complexe qui manque de lisibilité et entraîne une perte de repère
- Une ambiance minérale et urbaine
- Une double façade portuaire et urbaine
- Limite floue avec Hosagor au Nord.
- Des vues ouvertes vers le Sud et l'Escadade, des repères visuels qui encadrent le Boucarot
- Des mobiliers et revêtements vieillissants
- Forte présence des barrières qui ferment la vue sur la plage
- Une signalétique disparate

USAGES

- Une plage moyennement fréquentée (2500 personnes en août 2017)
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des hébergements de proximité
- Des cabanes de plage agréables et des points de restauration en dur en surplomb
- Un événementiel en saison axé sur la plage, la jeunesse et le sport
- Une plage de repli en cas de mauvaises conditions
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking

RESEAUX

- La présence du local du By-pass et ses contraintes techniques
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au normes

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rayonnement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



NOTRE DAME// UNE PLAGE NOUVELLE. DE NOMBREUX ATOUTS

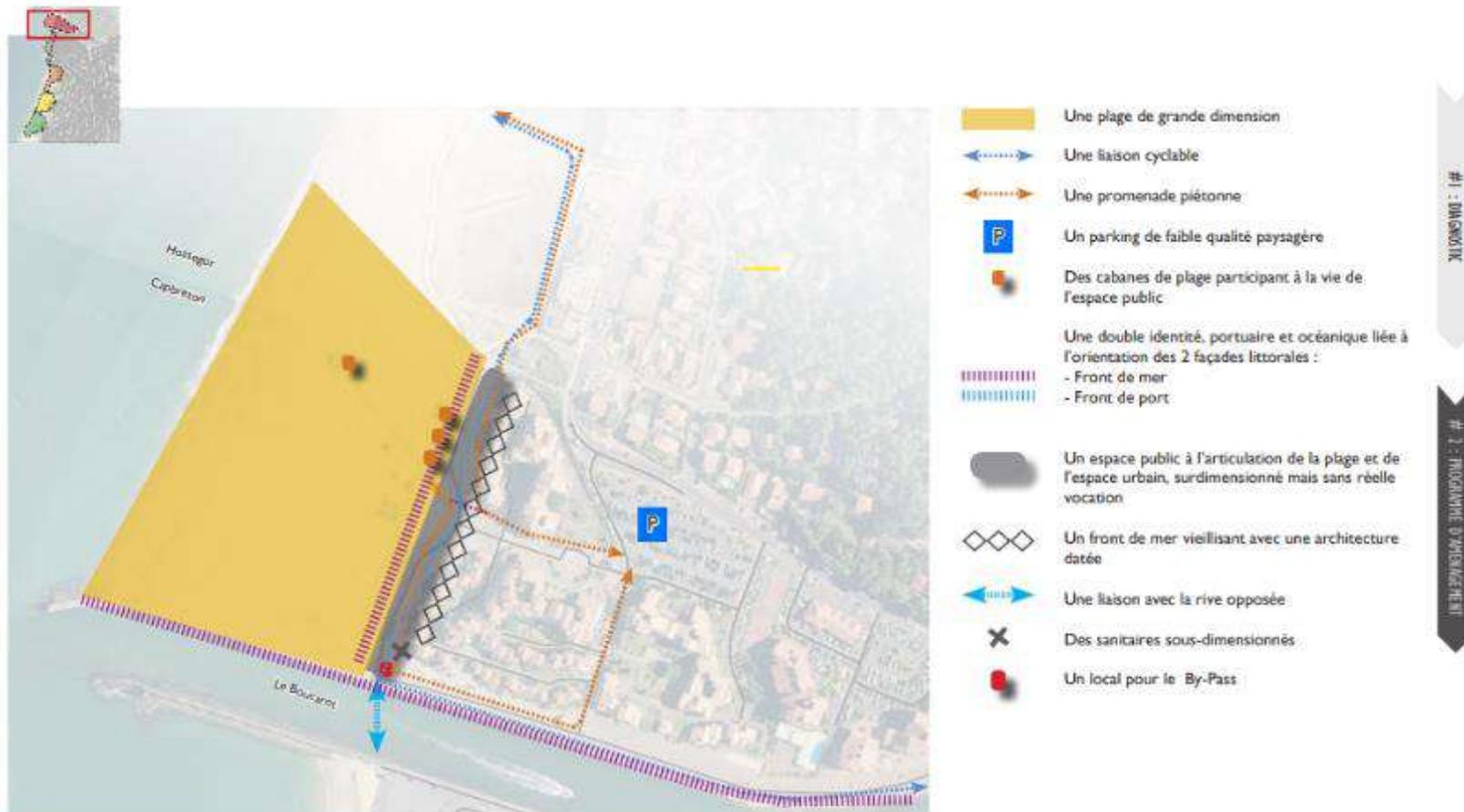


Illustration 51. Cartographie des enjeux // Notre-Dame

Source : Atelier de Paysages

Capbreton
UN DÉPARTAMENTALISME
PLANS PLAGES DE CAPBRETON



Novembre 2019 - 218 pages

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

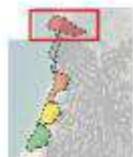
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



NOTRE-DAME



Poste MNS à reprendre forme VIGIE (surface de plancher 60 m²) sur 2 niveaux + mirador

Cabane Restauration + terrasse

La Dune

Renaturation des espaces publics, ouverture visuelle sur l'estacade, traitement paysager des limites privé/public, promenade sur la dune en grave stabilisée.

Cabane Restauration + terrasse

Le Deck

Grand belvédère en bois avec escaliers desservant la plage et bancs intégrés, offrant une vue panoramique sur la plage de Notre-Dame

Accueil de parking vélos (70 u)

Statue Notre-Dame

Espace loisirs

Aires de jeux, terrains de beach-volley et de beach soccer, cabanes de plage, structures escalade et toboggans sur deck en bois. Accueil d'un bloc sanitaire composé de toilette sèche et de douche.

Quai du Vieil Adour

Mise en valeur de la promenade du Quai, avec structures type «corrigans» en bois accueillant du mobilier sur un parvis en pavés béton, large allée en enrobé coloré pour accès vers le by-pass, requalification de la venelle pour accroche vers le quai depuis le parvis central. Accueil de parking vélos (30 u)

Le parvis central

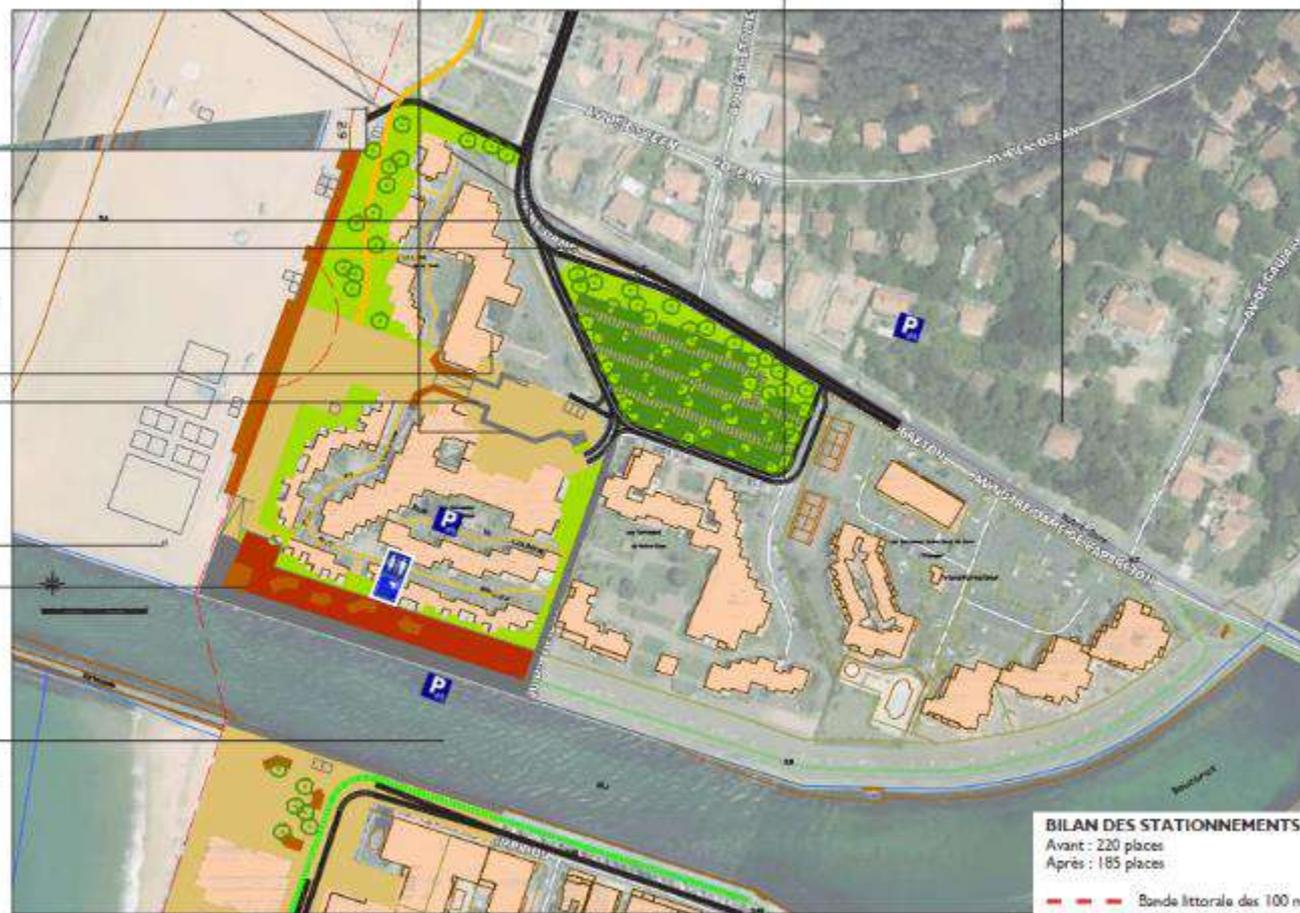
Redonner une lecture de place publique et d'espace de rencontre, large espace minéral avec inclusions végétales en pied de résidences, accueillant avec vues dégagées sur la plage, bibliothèque de plage

Le parvis d'accueil

Réouverture du parvis aux piétons en béton désactivé (uniformité), emmarchements encadrant la place et rampe surplombant le parvis central, espace public dégagé, accessible et vues sur les commerces

Le parking Notre-Dame

Arbres pour apporter de l'ombrage et végétalisation des parkings par la mise en place d'engazonnement renforcé. Accueil de parking vélos (40 u)



BILAN DES STATIONNEMENTS
 Avant : 220 places
 Après : 185 places

--- Bande littorale des 100 m

#1 : DIMENSION

#2 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



LES PLAGES ESTACADE-CENTRALE-PREVENT // LES PLAGES PRINCIPALES



Illustration 43. Carte de repérage enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages



Illustration 44. Coupe paysagère enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages



PAYSAGE ET URBANISME

- Des plages urbaines bénéficiant d'un front de mer
- Des bâtiments marqueurs du front de mer : le Casino, le CERS, le BAYA, le pôle glisse
- Une ambiance urbaine et portuaire, avec une double façade
- Une hétérogénéité des mobiliers qui nuit à l'unité du front de mer
- Un plan hippodamien issus des premiers lotissements

USAGES

- Des plages très fréquentées (3200 personnes en août 2017)
- Des cabanes de plages agréables en complémentarité d'une offre de restauration
- Des hébergements de proximité
- Une plage bien équipée en sanitaires
- Un événementiel en saison axé sur la culture locale
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un maillage de rues favorisant une desserte efficace du front de mer
- Une desserte par une navette estivale
- Un parking souterrain

RESEAUX

- Une forte imperméabilisation du front de mer
- Un risque accru d'érosion du trait de côté

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : RECOMMANDATIONS

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

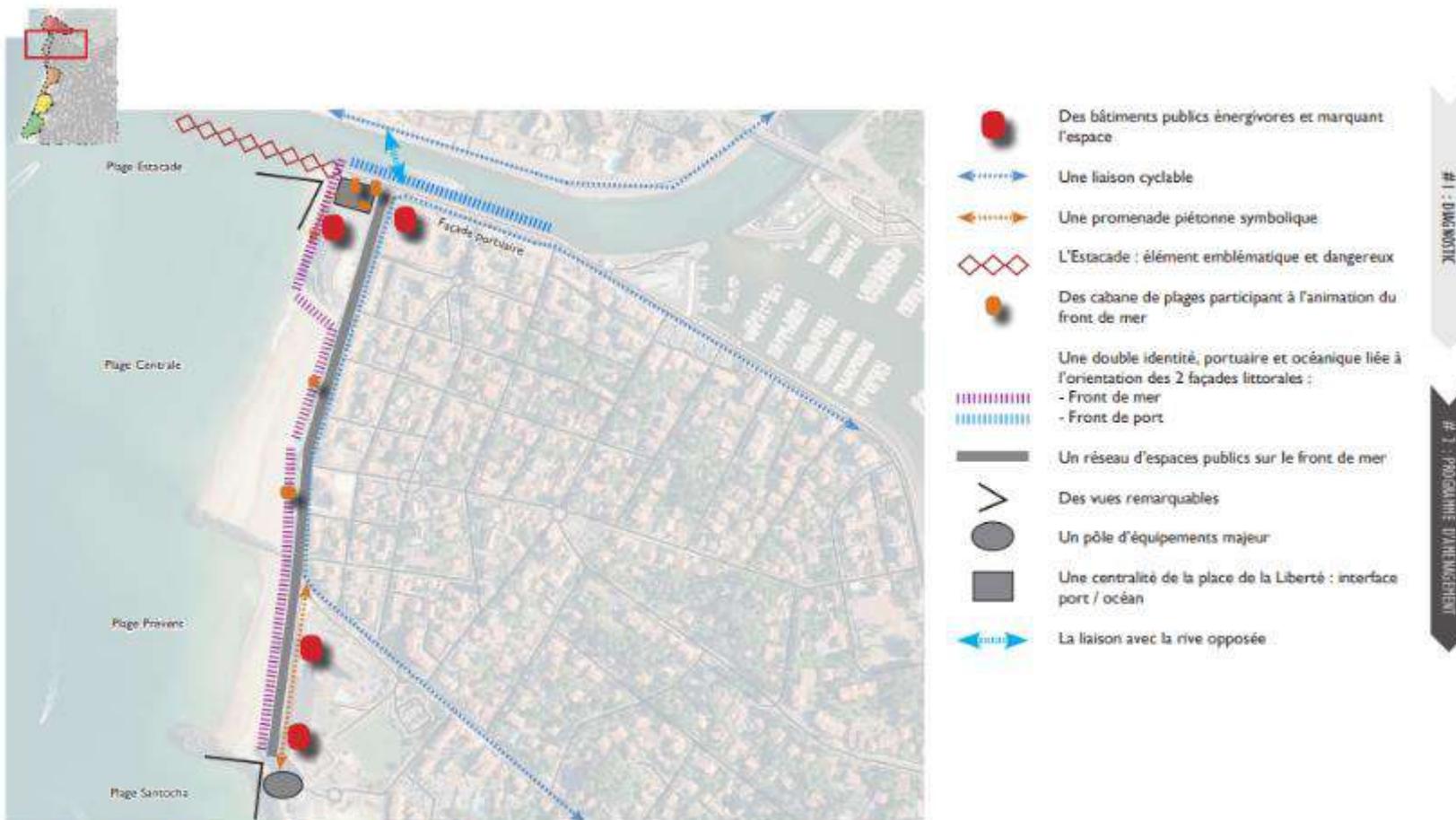
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



ESTACADE - CENTRALE - PRÉVENT// UN FRONT DE MER EMBLÉMATIQUE ET HISTORIQUE



1 - DIMENSIONNEMENT

2 - PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Illustration 52. Cartographie des enjeux // Estacade-Centrale-Prévent
Source : Atelier de Paysages.





ESTACADE-CENTRALE



La centrale

Uniformisation du revêtement de sol en béton désactivé avec le front de mer.
 Mise en valeur de la place avec structures type coigarnis en bois accueillant du mobilier sur un parvis en pavés béton ou béton désactivé, faisant écho au Quai du Vieil Adour.
 Mise en place d'écrans végétalisés en complément des mobiliers.
 Création de parking vélos.
 Accueil de Cabanes Restauration.
 Rappel de la présence historique de l'Adour sur le parvis par insertion et animation lumineuse et/ou fontainerie.

Le Quai

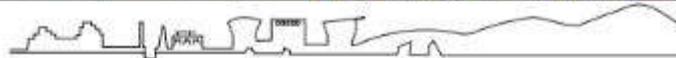
Homogénéisation des revêtements entre les deux quais (arrobé coloné) pour connexion visuelle et uniformité esthétique des espaces publics.
 Définition de couloirs piétons et cycles?



BILAN DES STATIONNEMENTS

Avant : 8 places
 Après : 0 places
 Parking souterrain : 150 places

--- Bande littorale des 100 m



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



PREVENT



Place du cadran solaire

C'est la place plantée du front de mer, en opposition à la place de la Liberté. Continuité des aménagements avec un revêtement en béton désactivé. Platelages bois offrant des zones dédiées de détente et de contemplation et accueillant du mobilier type chaises longues.

Mise en valeur de la placette et de son rôle d'articulation. Identité nature et bois. Création de terrasses en béton désactivé avec vues orientées sur le front de mer. Création d'une structure végétale type «Parcs pour mettre en valeur la continuité avec les arrière plans boisés du paysage de villégiature de Capbreton. Mail d'arbres cadrant les vues sur la plage et poursuite des parcs du Baya et du CERS.

Offre un stationnement vélo qui complète/se substitue à celle de Santocha (120 u).

Requalification de l'avenue de Lattre Tassigny

Mettre en valeur l'identité Océane en accompagnant le boulevard minéral de plantations arborées apportant le foinage aux stationnements et à la piste cyclable et mettant en valeur les vues vers le Cers, le Baya et l'arrière plan boisé des dunes.

Requalification du carrefour avec l'impasse de la savane

Suppression de places de stationnement sur Lattre de Tassigny et sur la rue de la Savane pour signaler l'accès vers le pôle glisse et la future placette piétonne.



#1 : DIAGNOSTIC

#1 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



LA PLAGE SANTOCHA // LA PLAGE DEDIEE AU SURF



Illustration 45. Carte de repérage enjeux // Santocha

Source : Atelier de Paysages

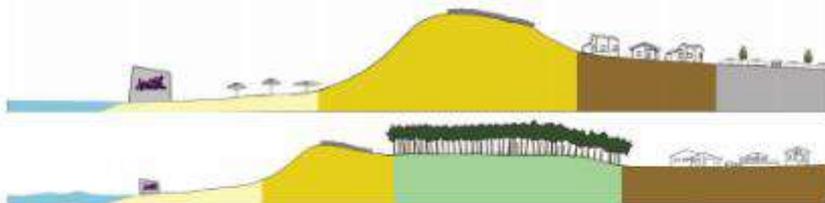


Illustration 46. Coupe paysagère enjeux // Santocha

Source : Atelier de Paysages



PAYSAGE ET URBANISME

- Une présence des Bunkers
- Une vue exceptionnelle sur le littoral sud landais
- Une plage à l'identité ambivalente : présence de la dune et ouverture sur le grand paysage mais accès canalisé à la plage depuis un tissu urbain dense
- Des connexions avec le sentier de la Dune par des venelles peu lisibles

USAGES

- Un manque de douches et de sanitaires qui sont localisées sur le Prévent
- Des cabanes de plages comme unique point de restauration (Chez Vlad)
- Une fréquentation moyenne (3000 personnes en août 2017)
- Des hébergements de proximité
- Une plage prisée par les surfeurs
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Des animations hors-saisons orientées sur le surf

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart du parking
- Un parking de connaisseur saturé uniquement en été

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et plus au normes
- Des problèmes de remontées de nappes

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMENAGEMENT

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



SANTOCHA // UNE PLAGE DONT L'IDENTITÉ EST ANCRÉE AVANT TOUT SUR LE SURF

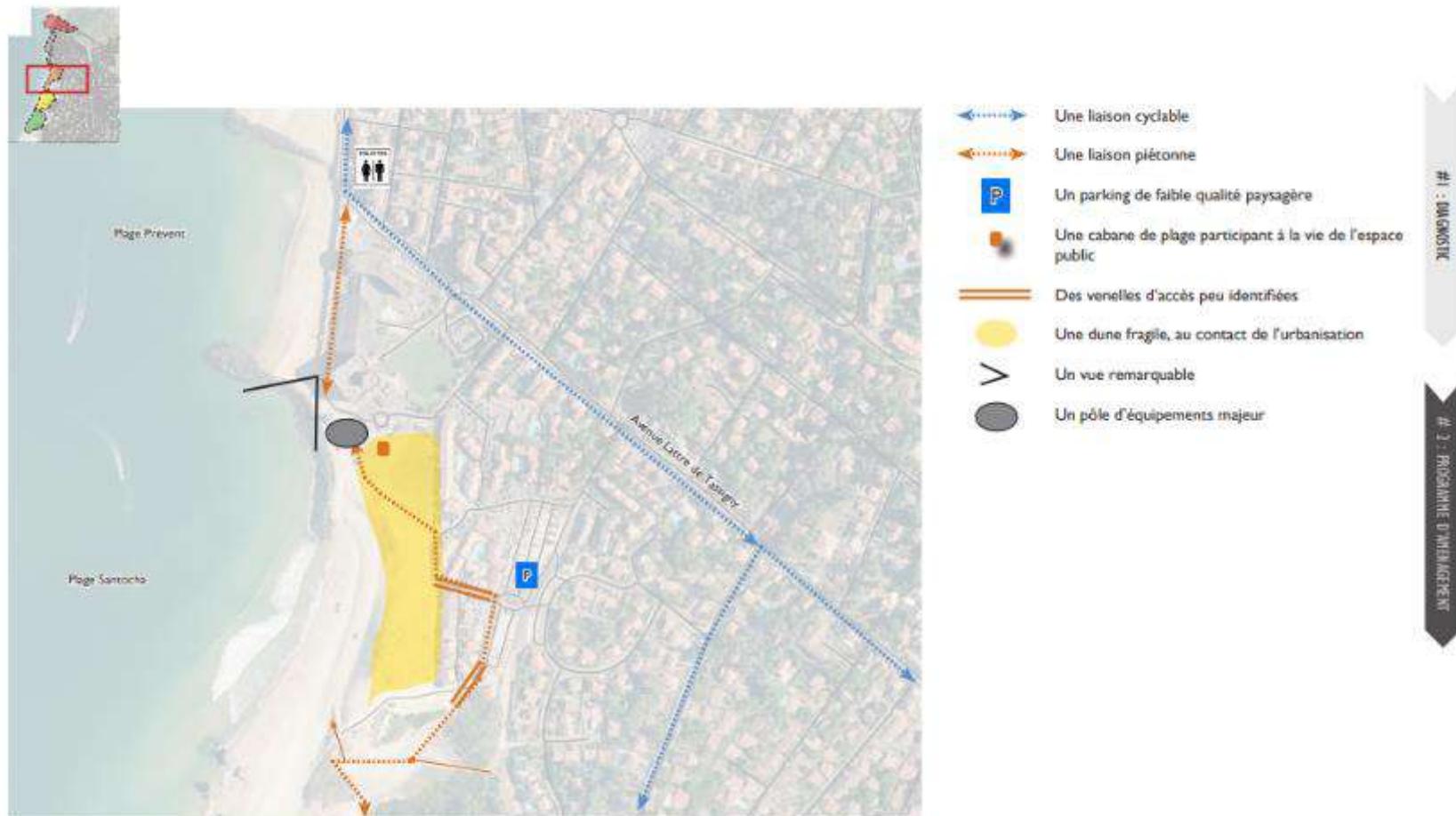
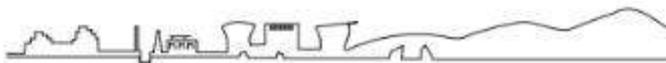


Illustration 53. Cartographie des enjeux // Santocha
Source : Atelier de Paysages



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



PÔLE GLISSE



La promenade du front de mer
Assurer une continuité de la promenade du front de mer en béton désactivé

La place
Libérer la place de la voiture et y affirmer une vocation piétonne/cycloleisure/sports. Création de placette de retournement plus en amont de la rue et déplacement de l'accès du CERS pour dégager des espaces publics piétons en béton désactivé pouvant accueillir les activités surf (ne nécessitant pas de vues sur l'océan).
Mise en place de mobilier bois végétalisé (cohérence entre les plages de capbreton) et d'agrès de sport (musculoball), accueil de stationnement vélo (160 u) et 2 roues (30 u) et d'appui-surf (25 u), plantation d'arbres pour l'ombrage et la prolongation du parc du CERS

Le belvédère
Prolonger la placette piétonne au sud du bâtiment pour offrir un espace belvédère avec vue sur la plage et les blockaüs

Les cabanes de plages
Mise en place de cabane restauration avec terrasses connectées à la place et au sentier de la dune

Le sentier de la dune
Valoriser la continuité du sentier de la dune avec la mise en place de platelage à l'annonce et connecté à la place et au front de mer

Renforcement de la dune
Action de renforcement du cordon dunaire (plantations, îlots de régénération de végétation)

Girotoire de retournement et accès CERS en fond de placette
5 places de stationnement livraison/minute
Ouverture de la perspective sur la place et la plage
Mise en place d'espace partagé sur l'impasse de la Savane (cycles + voiture)

Requalification de la rue de la Savane
Requalification du carrefour et de la rue de la Savane, avec suppression des places de stationnement pour accessibilité des trottoirs aux piétons vers la nouvelle placette.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



SANTOCHA // ACCUEIL DU STATIONNEMENT AUTO À L'ÉCHELLE DES PLAGES URBAINES ET RENVOI DES VÉLOS SUR PÔLE GUISSE (VERSION 2)



L'accès au parking

Proposer une entrée/sortie par l'impasse Beausoleil qui devient un espace partagé et réserver un accès aux cycles depuis l'Avenue de la Côte d'Argent connectant la véloodyssée avec un parking réservé

Le parking Beau Soleil

Réorganisation du parking avec la création de 315 places sur 7500 m² (stationnements sur aiguilles/corces de pin et voies en grave).
Plantation d'arbres (pinède) pour ombrager les places et aromatiser avec la minéralité du revêtement.

L'entrée de la plage

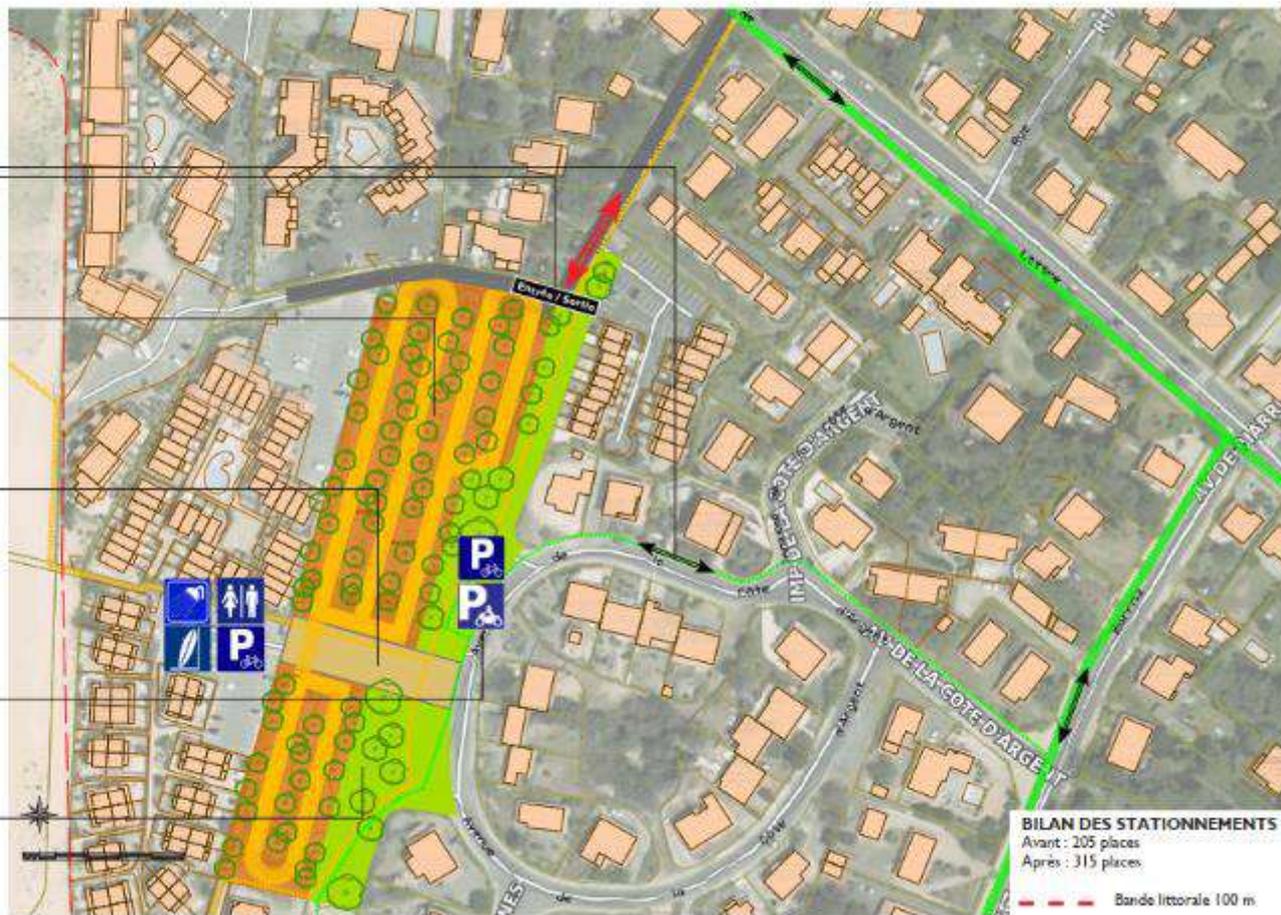
Espace public central en béton désactivé participant à la mise en valeur de l'entrée de la plage.
Mise en place d'équipements: offre en stationnement vélo (10 u), mise en place d'une toilette sèche, d'une douche, et d'appais-surf (25 u)

Le parking cycles et 2 roues

Intégration d'un stationnement vélo (10 u) et 2 roues (20 u) sur engazonné renforcé, en interface avec le lotissement, et création d'une boucle cyclable secondaire accolée à la véloodyssée et à l'impasse Beausoleil

Le espace en frange

Création d'un espace public en retrait à destination des usagers du parking, des résidents et des surfers et permettant la gestion des eaux pluviales (infiltration en point bas).



BILAN DES STATIONNEMENTS

Avant : 205 places

Après : 315 places

--- Bande littorale 100 m



SANTOCHA // PROMOUVOIR LES CYCLISTES SUR SANTOCHA (VERSION 1)



L'accès au parking

Entrée VL par l'impasse Beausoleil.
Sortie VL depuis l'Avenue de la Côte d'Argent.
Accès réservé aux cycles (lié à la Velodyssée) avec parking réservé depuis l'Avenue de la Côte d'Argent et accès cycles sur l'impasse Beausoleil.

Le parking Beau Soleil

Réorganisation du parking avec la création de 315 places sur 7500 m² (stationnements sur aiguilles/écordes de pin et voies en grave).
Plantation d'arbres (pinède) pour ombrager les places et aromatiser avec la minéralité du revêtement.

L'entrée de la plage

Espace public central en béton désactivé participant à la mise en valeur de l'entrée de la plage.
Mise en place d'équipements: offre en stationnement vélo (10 u), mise en place d'une toilette sèche, d'une douche, et d'appuis-surf (25 u)

Le parking cycles et 2 roues

Intégration d'un stationnement vélo (10 u) et 2 roues (20 u) sur engazonné renforcé, en interface avec le lotissement, et création d'une boucle cyclable secondaire accrochée à la velodyssée et à l'impasse Beausoleil

Le «parc» en frange

Création d'un espace public en retrait à destination des usagers du parking, des résidents et des surfeurs et permettant la gestion des eaux pluviales (infiltration en point bas).





LE PLAGE DE LA PISTE // LA PLAGE NATURE DES CHEMINS DE TRAVERSE



Illustration 47. Carte de repérage enjeux // Piste

Source : Atelier de Paysages



Illustration 48. Coupe paysagère enjeux // Piste

Source : Atelier de Paysages



PAYSAGE ET URBANISME

- Des bunkers qui marquent l'identité de la plage
- Un accès peu lisible à la plage
- Réseau de venelles entre le lotissement, le sentier de la dune et l'accès à la plage peu lisible
- Des sanitaires vieillissants en entrée de plage



USAGES

- Une fréquentation moyenne (2500 personnes en août 2017)
- Des douches en haut de la dune.
- Une faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des sanitaires vieillissants
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (glaces)
- Pas d'hébergement de proximité
- Un événementiel hors saisons axé sur le surf et la plage
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Un poste MNS trop éloigné



MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart de la plage
- Une circulation dangereuse pour les piétons ou les cyclistes
- Une absence de stationnement aménagé



RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et plus au normes



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



PISTE // UNE PLAGE NATURELLE SANS LOGIQUE DE MOBILITE

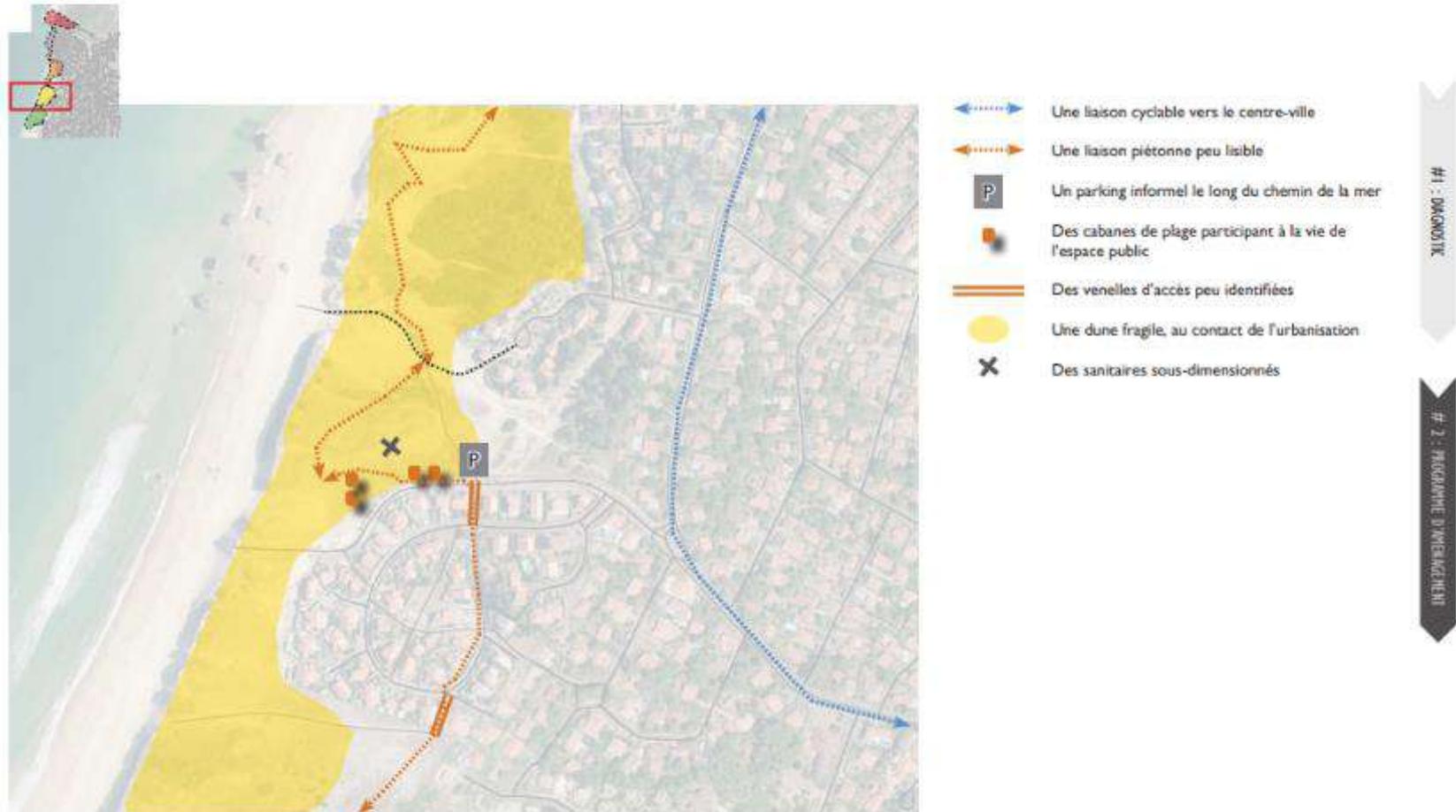


Illustration 54. Cartographie des enjeux // Piste

Source : Atelier de Paysages



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



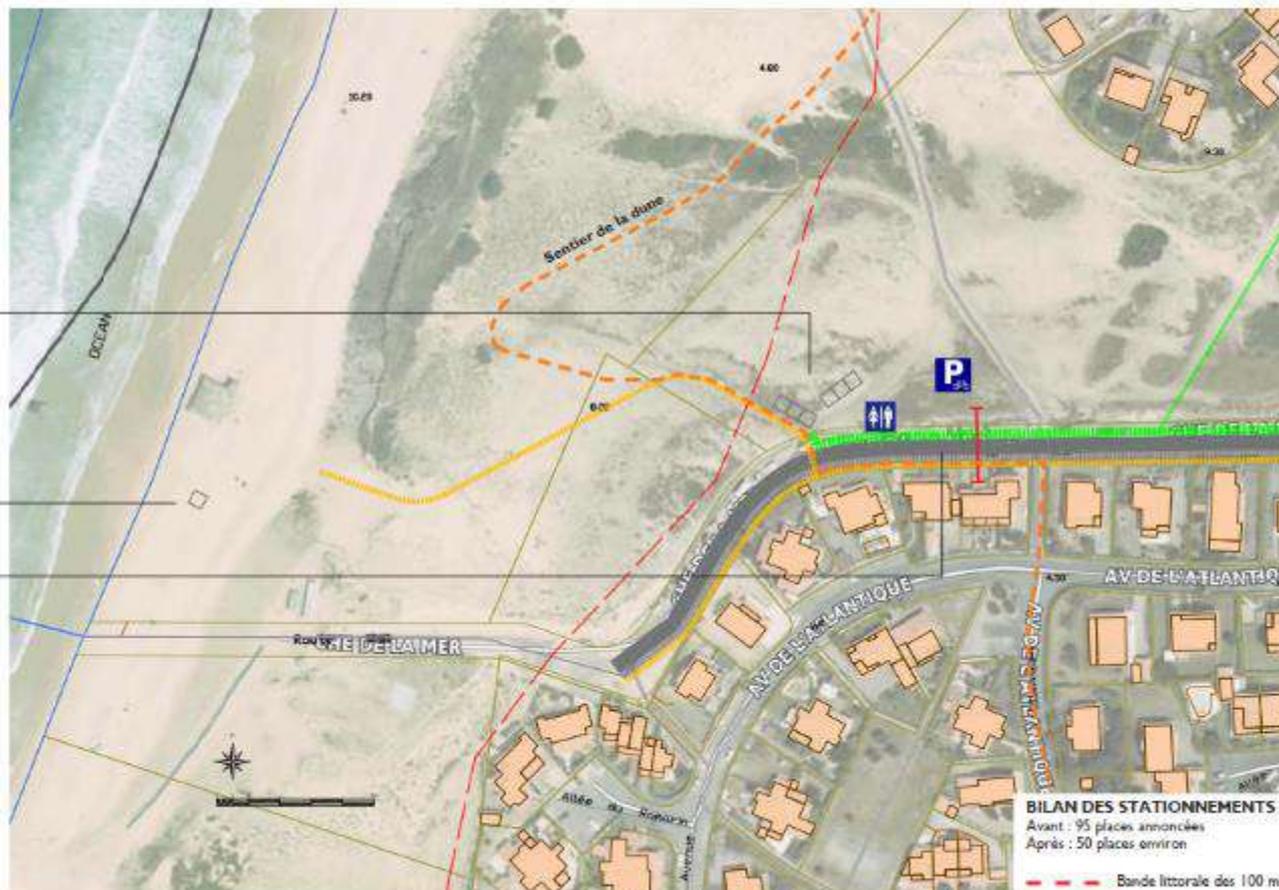
LA PISTE



L'entrée de la plage
Remplacement des toilettes existantes par des toilettes sèches
Déplacement des vestiaires + poste MINS le long de l'entrée du parking 2 roues
Cabane restauration + terrasse + cabane de surf à l'entrée de la plage
Augmentation appui-vélos (100 u)

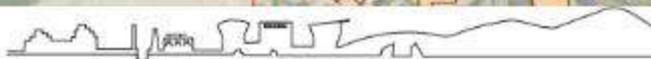
La Dune
Installation d'une vigie MINS

La Desserte
Réorganisation de la desserte à la plage avec une voie double sens, un chemin piéton sécurisé, des stationnements et une piste cyclable (profil en travers type ci-après)



BILAN DES STATIONNEMENTS
Avant : 95 places annoncées
Après : 50 places environ

--- Bande littorale des 100 m





LA PLAGE DES OCÉANIDES // LA PLAGE NATURE GRAND PUBLIC



Illustration 49. Carte de repérage enjeux // Océanides
Source : Atelier de Paysages



Illustration 50. Coupe paysagère // Océanides
Source : Atelier de Paysages



PAYSAGE ET URBANISME

- Une parking peu intégré à l'environnement
- Une vue sur le littoral sud landais depuis le haut de la dune avec une planctive regroupant les cabanes de plages

USAGES

- La plage la plus fréquentée 4500 personnes en août 2017.
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires (une toilette).
- Des douches en haut de la dune.
- Des sanitaires vieillissantes
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (Soweto)
- Peu d'hébergements de proximité, (Un camping de campéole)
- Un événementiel hors saison axé sur le surf et la plage
- Une surreprésentation des corbeilles de propreté
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Une signalétique disparate
- Un poste MNS trop éloigné

MOBILITE

- Une coupure de la piste cyclable avec le parking
- Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation (110 places)
- Une offre pour les camping-caristes de 145 places
- Une desserte par une navette estivale

RESEAUX

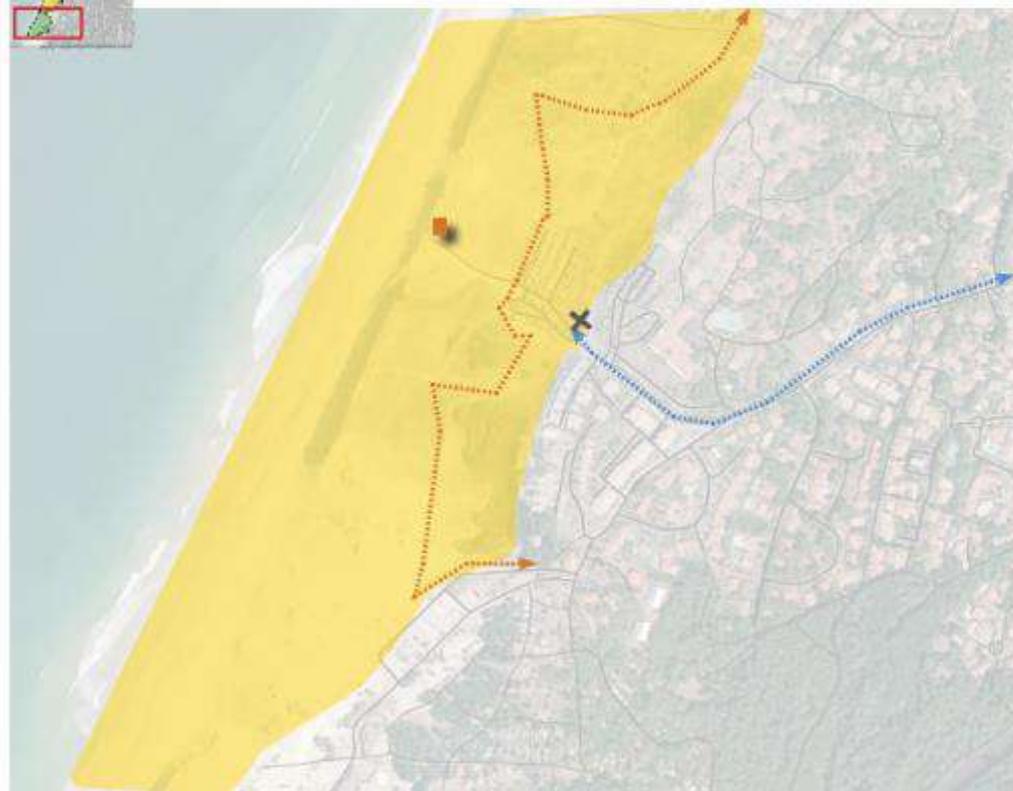
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au normes
- Un effet îlot de chaleur du parking

#1 - DIAGNOSTIC

#2 - PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT



OCÉANIDES// UNE PLAGE IDENTIFIÉE A SON PARKING



- ←.....→ Une liaison cyclable vers le centre-ville
- ←.....→ Une liaison piétonne eu lisible
- Un parking de faible qualité paysagère, îlot de chaleur
- Une cabane de plage participant à la vie de l'espace public
- Une dune fragile, au contact de l'urbanisation
- Des sanitaires sous-dimensionnées

1 - DIAGNOSTIC

2 - PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Illustration 55. Cartographie des enjeux // Océanides
Source : Atelier de Paysages



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



OCEANIDES



Equipements

Mise en place de toilettes sèches et de douche hors de la perspective sur l'entrée de la plage et de parking vélo
 Accueil d'un bloc sanitaires (2 wc femmes et hommes + 4 douches) à l'interface avec

L'aire camping-cars

Valorisation et relocalisation de l'aire de camping-cars sur toute la zone nord pour préserver l'intimité des usagers (stationnements et voies en grave). Capacité de 95 places

BILAN DES STATIONNEMENTS

Avant : VL 110 places / CC 145 places
 Après : VL 110 places / CC 95 places

--- Bande littorale des 100 m

Poste MINS + terrasse + cabane surf

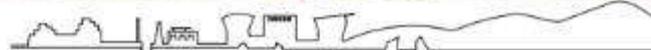
Cabane restauration + terrasse

Prolongement de la voie verte jusqu'au pied de la dune

L'entrée sur la plage
 Mise en valeur de l'entrée de la plage et de la dune par la création d'une placette piétonne en béton désactivé accueillant les équipements publics
 Desserte de la navette au contact de la plage avec voie de retournement

Le Parking paysager
 Parking végétalisé relocalisé au sud, planté d'arbres pour le rendre plus accueillant, apporter de l'ombrage et casser l'effet effet de chaleur. Stationnements sur aiguilles/écorces de pin et voies en grave. Capacité de stationnement VL maintenue avec 110 places.
 Possibilité de mise en place d'ombrières photovoltaïques sur une partie des stationnements.

GO TOWN / ID CITE II 2014 / SCV / ER
 Capbreton PLANS PLAGES DE CAPBRETON



Novembre 2018 - 284003

#1 : DIAGNOSTIC

#2 : PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

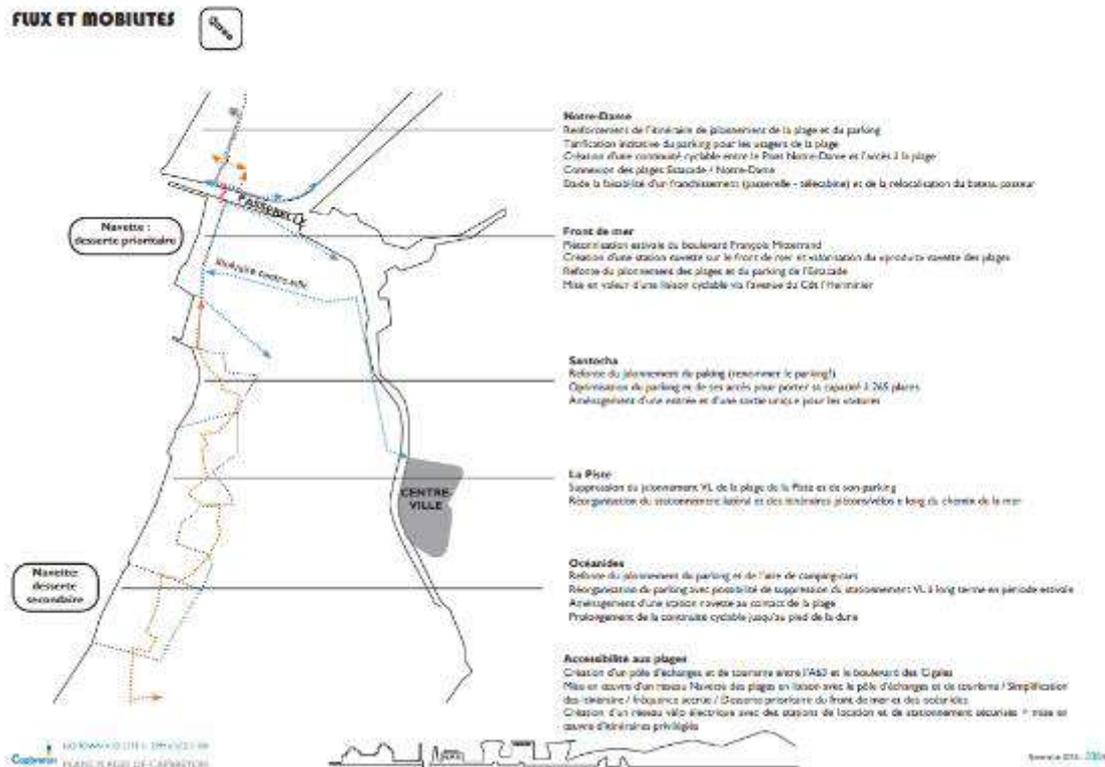


Les grandes orientations stratégiques

Développer les mobilités alternatives vers les plages :

1. Un réseau de voies douces qui va à la rencontre des plages : des itinéraires cyclables «aboutis» jusqu'au pied de la plage avec les pistes cyclables, la résorption des maillons manquants
2. Un pôle d'échanges et de tourisme entre l'A63 et le bd des cigales pour des accès aux plages sans voiture
3. Une desserte en navette efficace ciblée sur les plages les plus attractives et les plus accessibles (plage attractive et accessible, configuration adaptée au fonctionnement d'une navette, giration et largeur de voie)
4. Un stationnement redéployé avec un jalonnement adapté vers les parkings d'une capacité supérieure à 100 places
5. Une piétonisation des espaces publics majeurs
6. Un renforcement du lien existant entre les plages nature et la dune par la mise en place d'itinéraires cyclables privilégiés
7. Une articulation du réseau de voies douces sur le réseau communal, intercommunal et régional

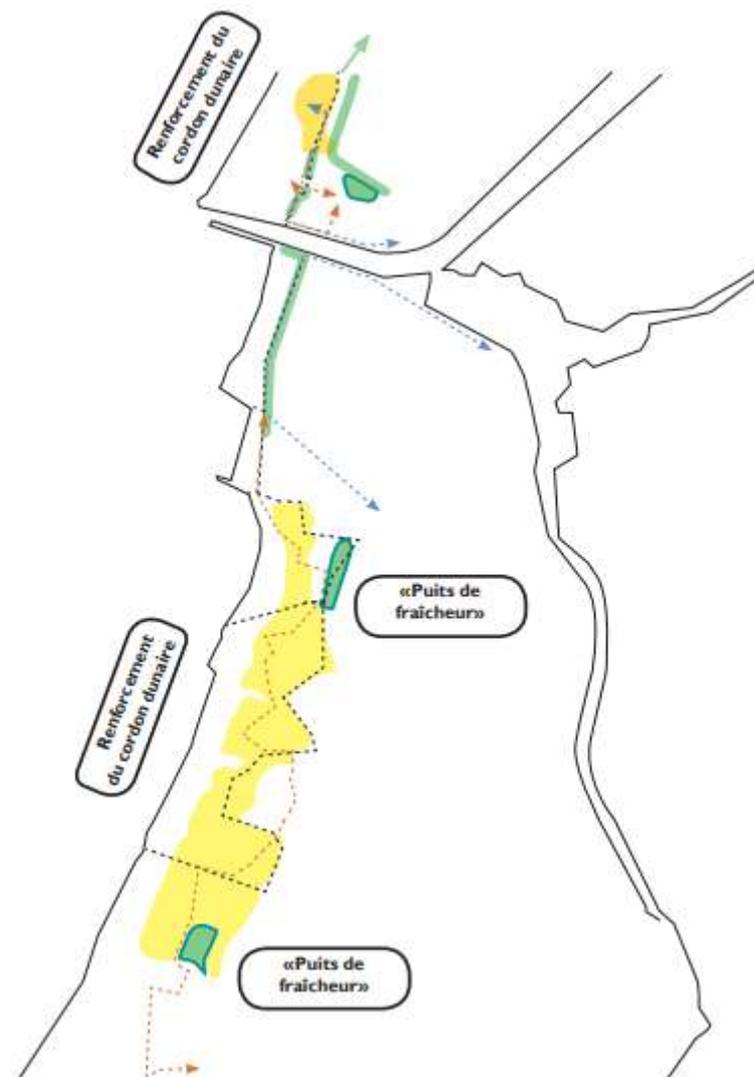
FLUX ET MOBILITES



Les grandes orientations stratégiques

Mettre en valeur la dune dans son rôle identitaire et structurant :

1. Retrouver le lien visuel avec la dune depuis les plages nature
2. Poursuivre les actions de valorisation du pied de la dune (sentier de la dune valorisé et intégré à un programme d'activités, conserver un sentier de la dune au contact de la dune, itinéraire direct entre les plages)
3. Dégager les abords de la dune en cohérence avec le risque «érosion du littoral»
4. Reconstituer une partie du cordon dunaire sur Notre-Dame
5. S'appuyer sur la présence de la dune comme vecteur d'une activité différenciée, en lien avec une image nature bio santé
6. Mettre en valeur l'entrée des plages au pied de dune et la séquence : parking avec forte présence du végétal en pied de dune / dune / plage
7. Etendre le fond de scène dunaire depuis le point de vue du Prévent de Santocha



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Identifier les différentes plages et les quais avec des marqueurs paysagers et architecturaux forts :

1. Créer des marqueurs forts : pour notre-dame une place, la statue notre dame, la passerelle, l'ensemble immobilier et ses venelles; pour centrale le front de mer (place liberté incluse) et l'estacade; pour prévent la place du pôle glisse; pour santocha son parking végétalisé; pour la piste et océanides la dune et le traitement de son entrée; pour les quais la capitainerie.
2. Séquencer la perception de littoral sur centrale et la promenade le long de l'océan
3. Améliorer le traitement architectural des cabanes de plages
4. Faire du pôle glisse un bâtiment signal fort de l'identité de prévent et de capbreton, axé sur le sauvetage et le surf
5. Utiliser le bois comme matériau privilégié, s'appuyer sur le végétal pour requalifier
6. Mettre en valeur l'histoire de capbreton, qui la différencie des autres plages landaises (adour, corsaires et baleiniers, navigateurs, viticulture, chênes lièges, village de pêcheur...)

Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre pour l'accueil du public :

1. Conserver et renouveler l'offre actuelle en proposant de nouveaux produits plus diversifiés et adaptés au profil de chaque plage : paddle et sports de plage sur notre-dame, restauration familiale sur centrale avec traitement qualitatif du front de mer suscitant des restaurateurs renommés, surf sur santocha, sauvetage sur prévent, surf et vélo sur la piste
2. Proposer la mise en place de compétitions sportives, manifestations, festivals sur des créneaux différenciés pour les 5 plages et le sentier de la dune

3. Valoriser les activités alternatives à la baignade : promenade, restauration, bar, contemplation, exploration scientifique, culture, culture jeunesse
4. Adapter le nombre de sanitaires

Mettre en réseau les plages, le centre ville et les quais :

1. renforcer le lien entre les plages notre-dame et centrale par la création d'un franchissement physique emblématique type passerelle ou bateau passeur...
2. égrainer un réseau de places publiques hiérarchisées, qui permet de traiter la «fin» de la ville, de créer des points de repères et d'articuler l'ouverture de cette dernière sur l'océan : place du cadran solaire, place du carrefour des baleiniers, carrefour tassigny / beausoleil...
3. créer une grande boucle de promenade reliant les plages, le centre-ville, les quais et valoriser les espaces complémentaires à la plage : capitainerie, quais, centre-ville

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
LABENNE

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil®
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

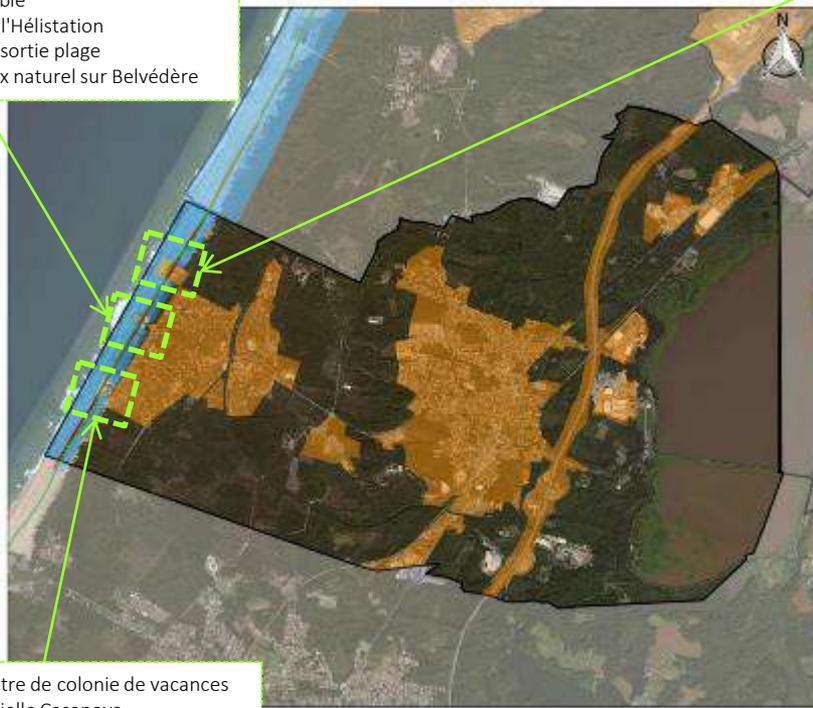
Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



L'extrait du plan plage de Labenne réaffirme les objectifs suivants :

- 12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
- 12 B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable
- Déplacement de l'Hélistation
- 12 C - Sanitaires sortie plage
- 12 D - Mise en valeur milieu naturel sur Belvédère



Présence du centre de colonie de vacances Danielle Casanova (bâtiment destiné à l'hébergement touristique pour les enfants et jeunes âgés de 6 à 15 ans)

Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélió Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

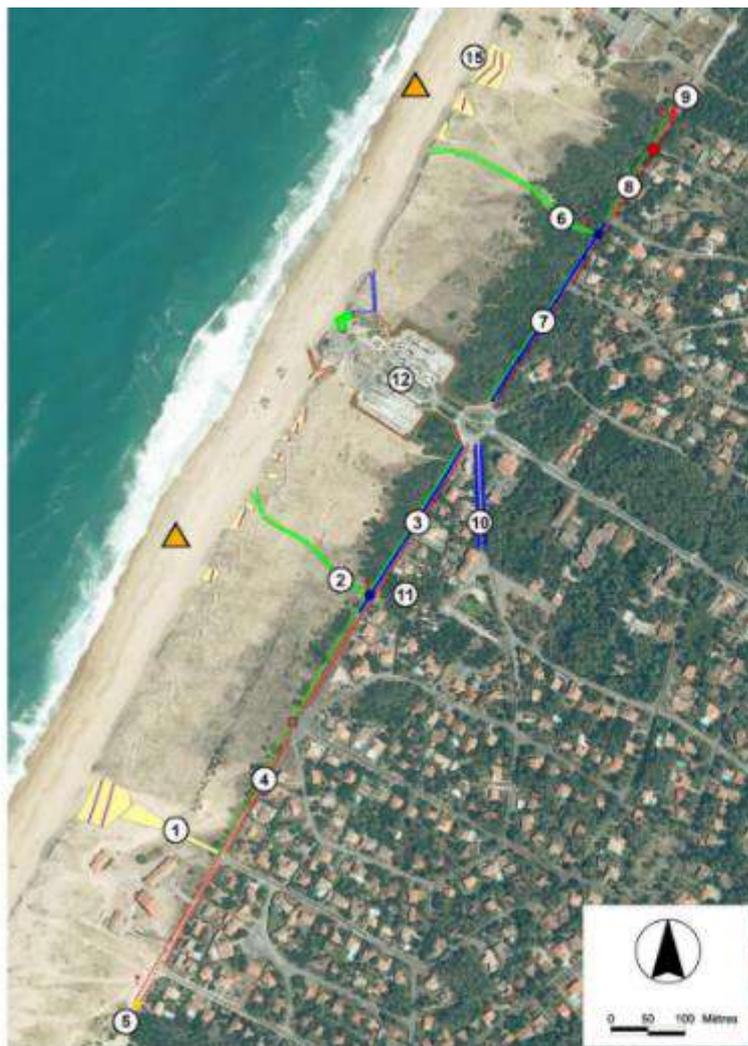
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.



- 1 – Fermeture accès Casanova
- 2 - Création accès plage Abeille Sud
- 3 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Sud
- 4 - Aménagement voirie et clôture ; dune -> accès plage. Abeille Sud et extrémité Allée des Pyrénées
- 5 - Aménagement et fermeture extrémité Sud Allée des Pyrénées
- 6 - Création accès plage Abeille Nord
- 7 - Aménagement voirie et clôture dunes. Rond point Europe -> accès plage Abeille Nord
- 8 - Aménagement voirie et clôture dune -> accès plage. Abeille Nord et extrémité Allée de l'IHM
- 9 - Aménagement et fermeture extrémité Nord Allée de l'IHM (Voie sécurité publique)
- 10 - Aménagement allée de Bourgogne
- 12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
- 12 B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulaire
Déplacement de l'Hélistation
- 12 C - Sanitaires sortie plage
- 12 D - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
- 12 E - Esplanade / parking vélos / Démolition esplanade et bâtiments, création nouveau parking vélo etc...
- 12 F - Restaurants – terrasses : mise en place de commerces modulables
- 12 G - Locaux Mairie - Surf Club : mise en place de commerces modulables
- 12 H - Equipements publics: bancs, poubelles, emplacement navette, barrières...
- 12 I - Mise en valeur milieux naturel sur Belvédère
- 12 J - Suppression du Bunker et reprofilage de la dune
- 15 - Travaux liés à la stabilisation des dunes

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

Commune de
MESSANGES

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces compris dans la bande des 100 mètres sur la commune de Messanges est préservée (absence de zones urbaines au contact de la frange littorale).

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUJ de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil
le 14/02/2020

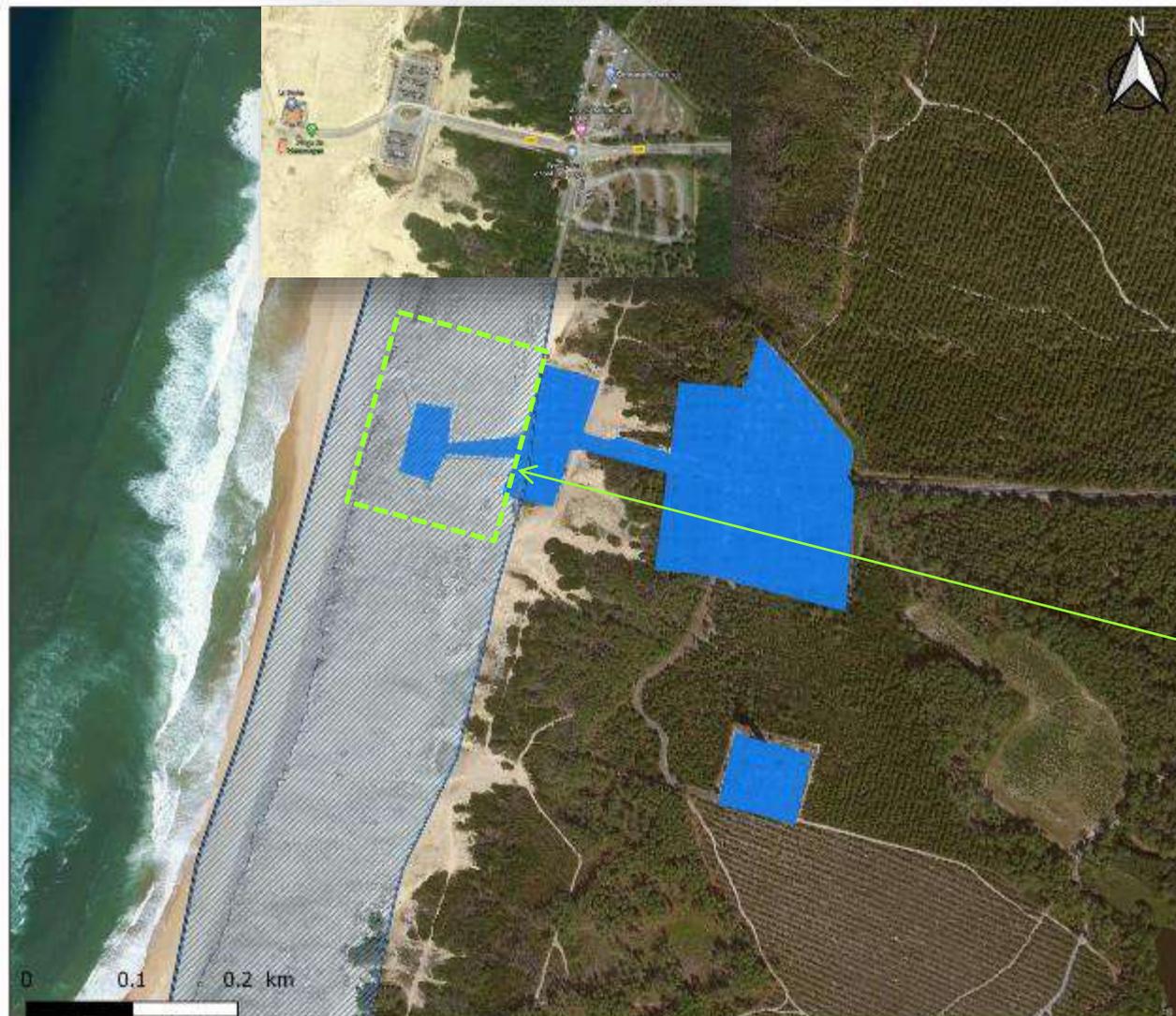
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des éléments intersectés par la bande des 100 mètres

- Commune de -
Messanges

Légende

- Bande des 100 mètres
- Zone naturelle d'équipement

Le PLUi propose de classer en zone N indiquée « e » destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics les deux secteurs ci-contre. Ils comprennent des espaces de parking, aire de stationnement pour camping-car et 2 écoles de surf. La zone au sud concerne le sémaphore qui est une immense tour de la Marine Nationale érigée dans le but de surveiller le littoral..
L'espace qui intersecte la bande des 100 mètres comprend deux constructions liées à l'école de surf. Le règlement du PLUi n'autorise aucune nouvelle construction, ni extension.

Maire d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUi de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadis Conseil
le 15/02/2020

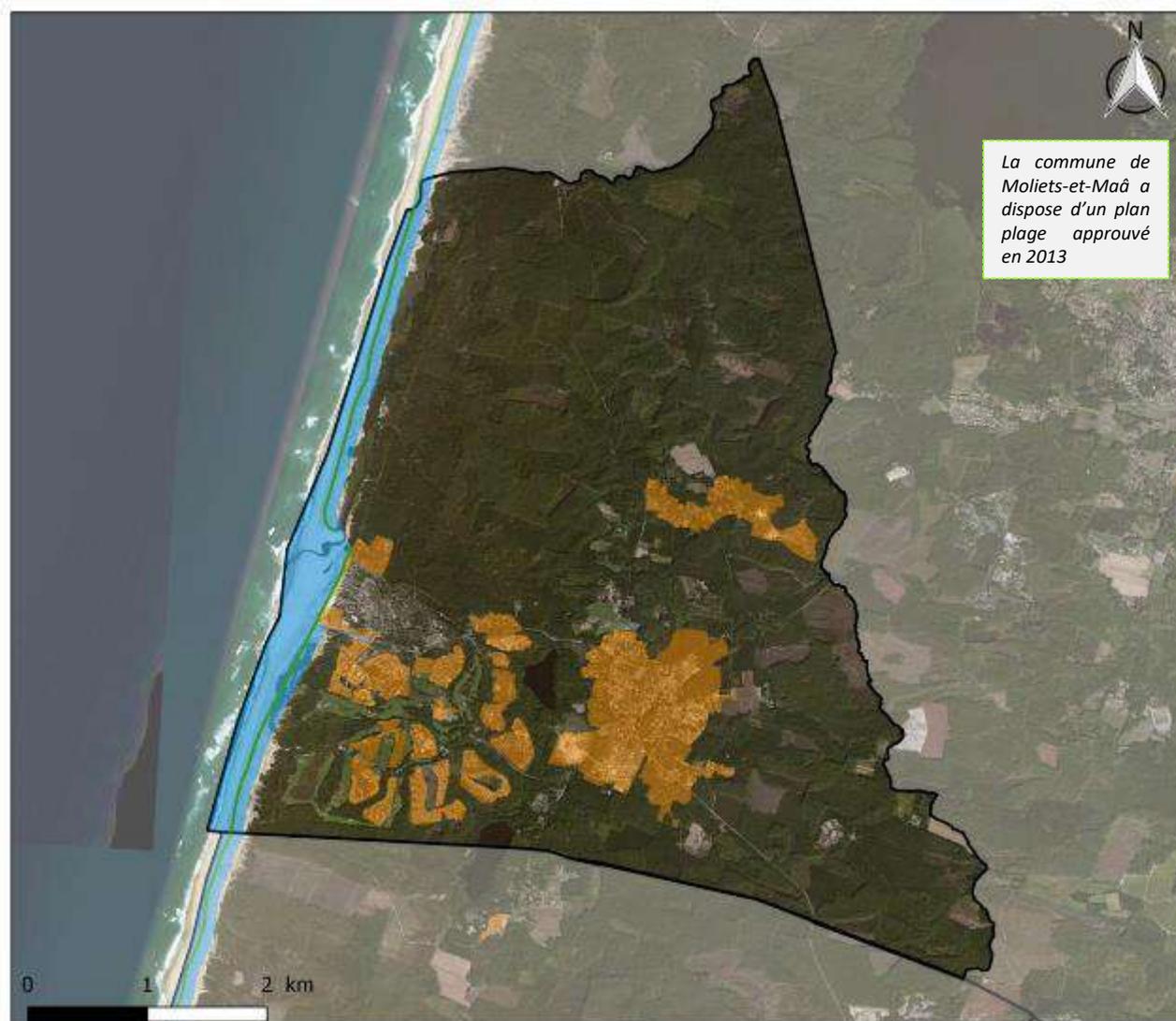
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Moliets-et-Maâ a engagé en Mars 2019 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

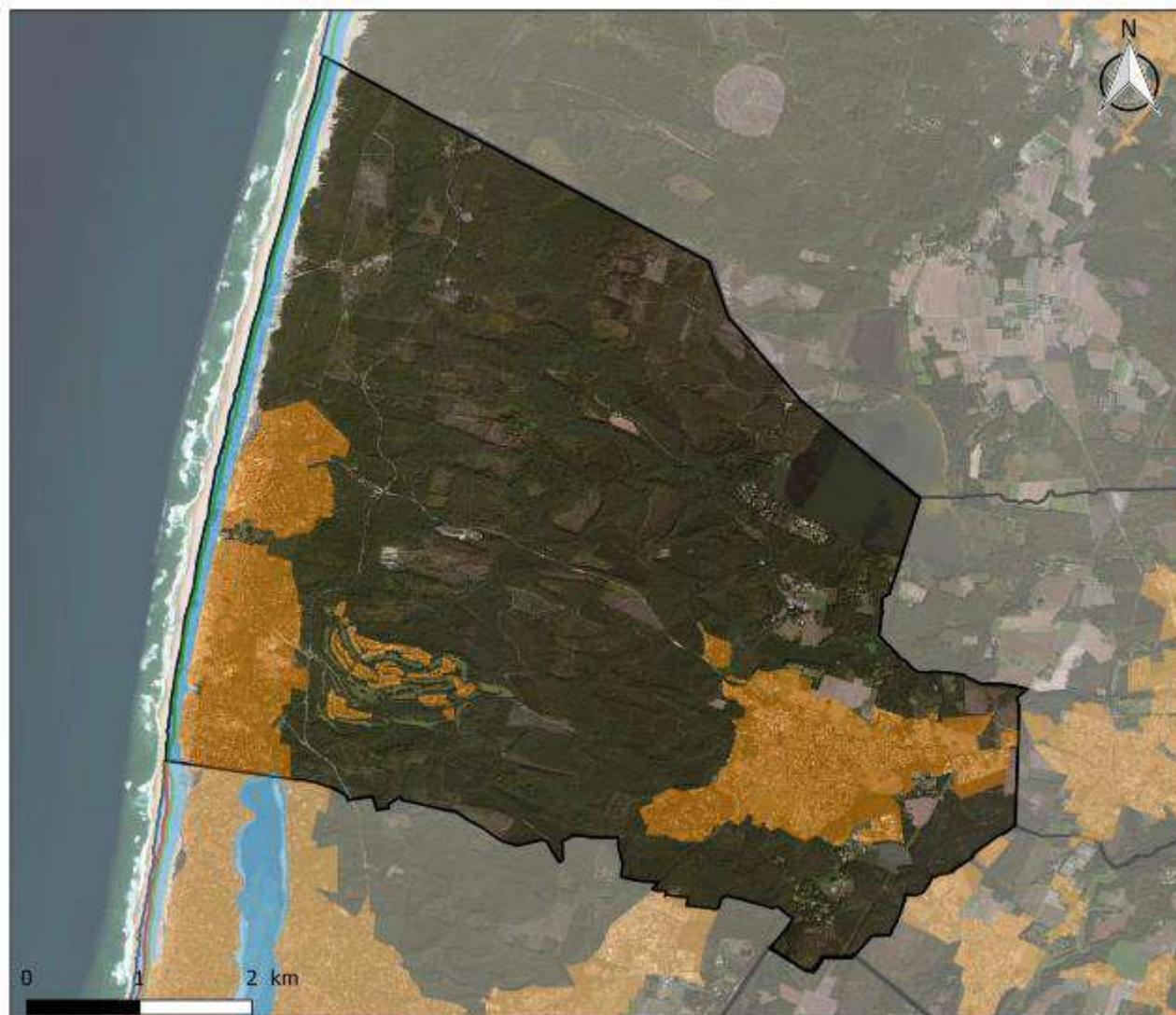
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'ordre supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

Commune de SEIGNOSSE

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Seignosse a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement du littoral aquitain

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

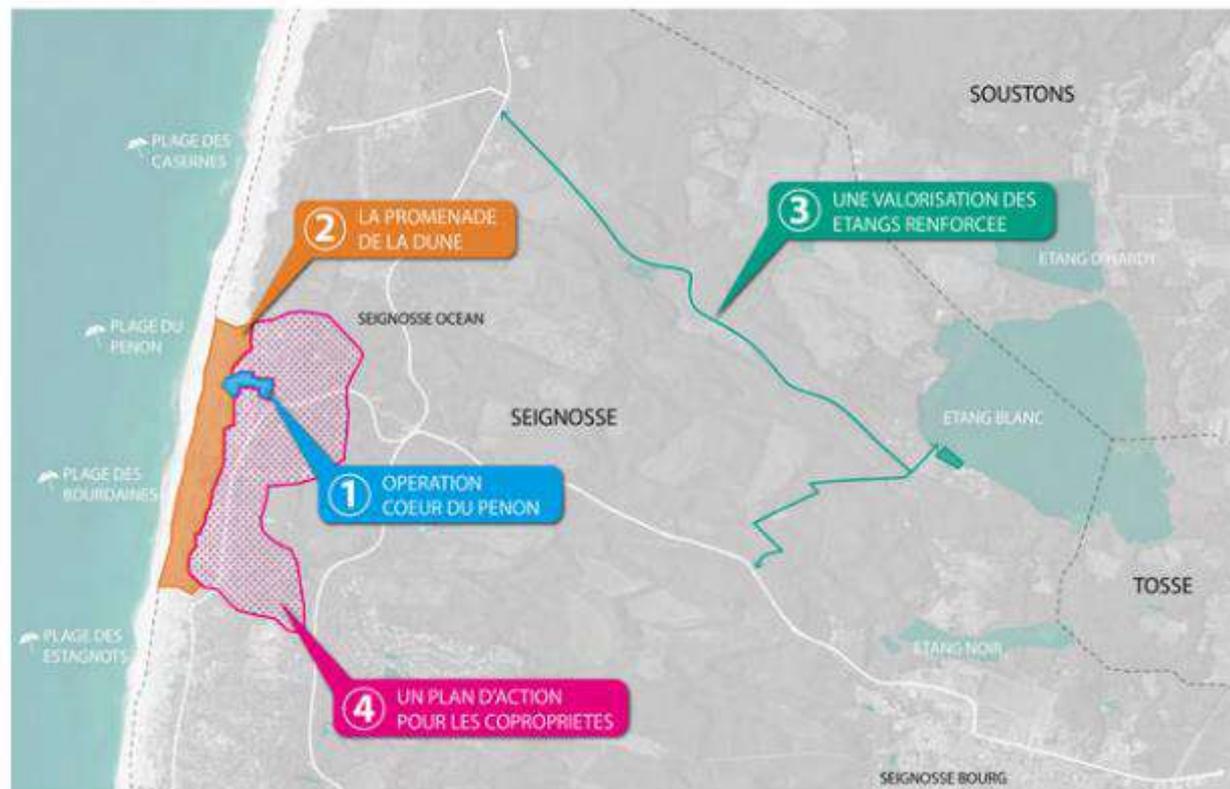
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

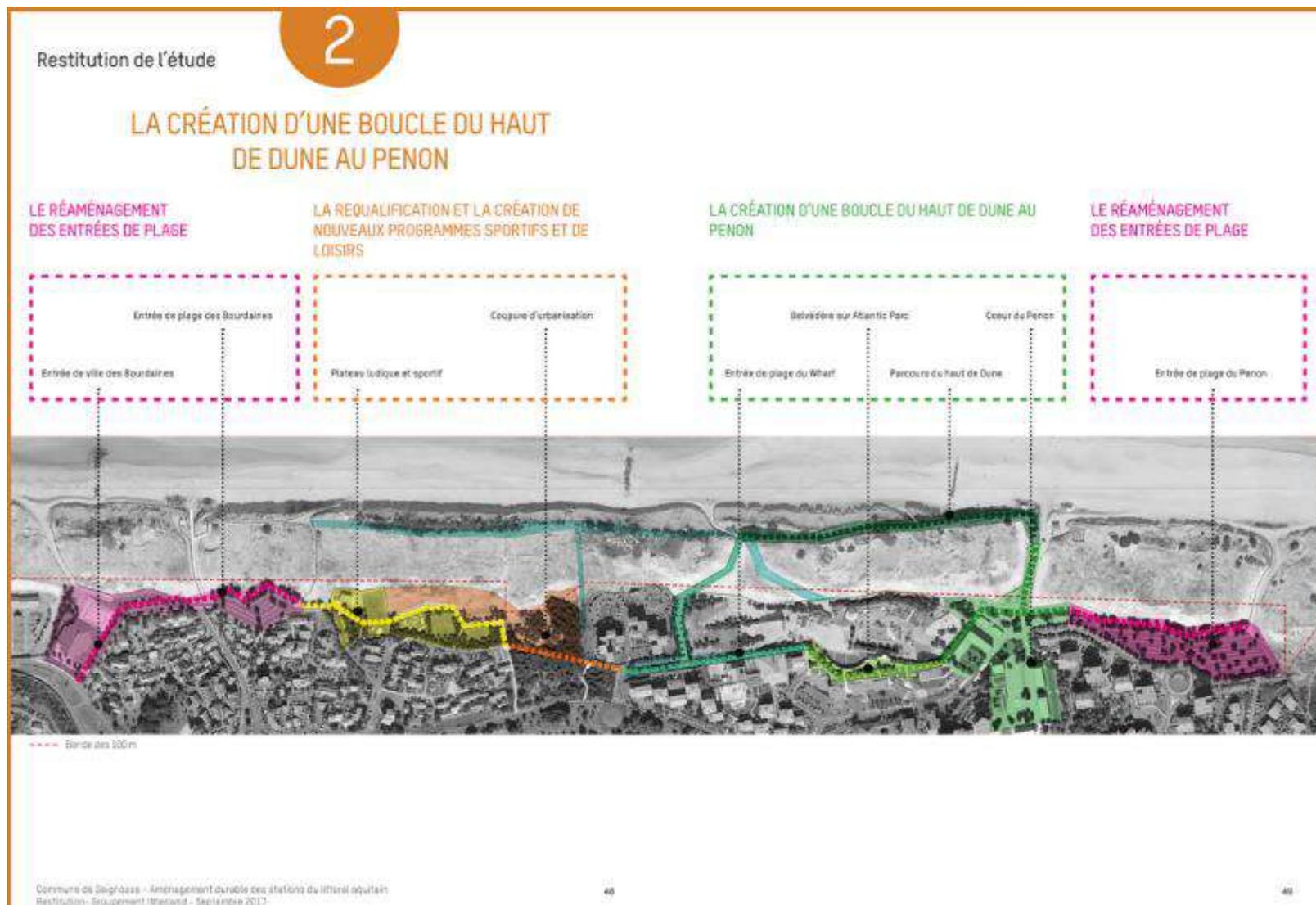


Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .

Restitution de l'étude

LES « 4 CHANTIERS » POUR SEIGNOSSE





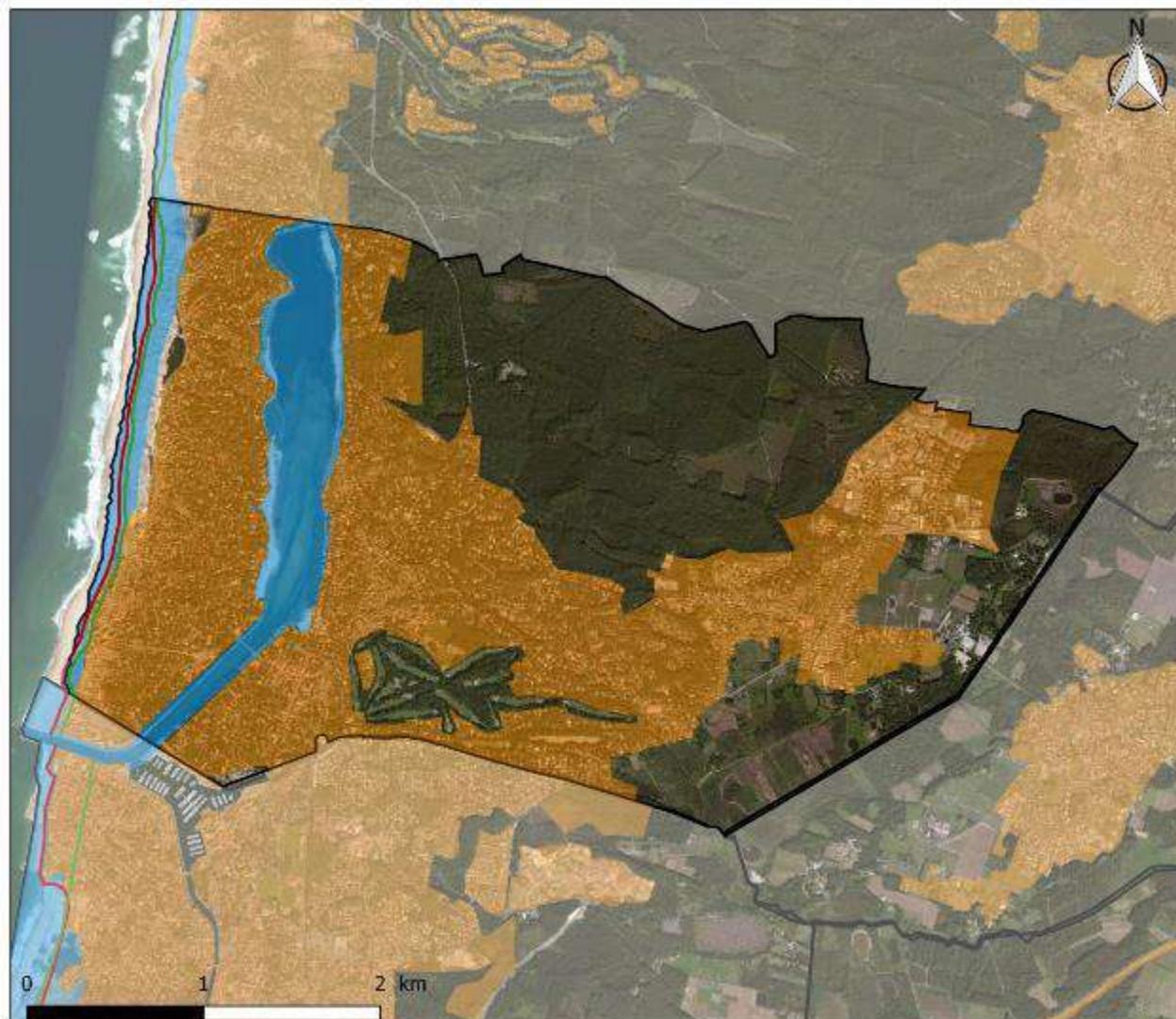
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des
100 mètres et du trait de côte
2050/2060

Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

Maire d'ouvrage : Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadla Conseil
le 14/02/2020

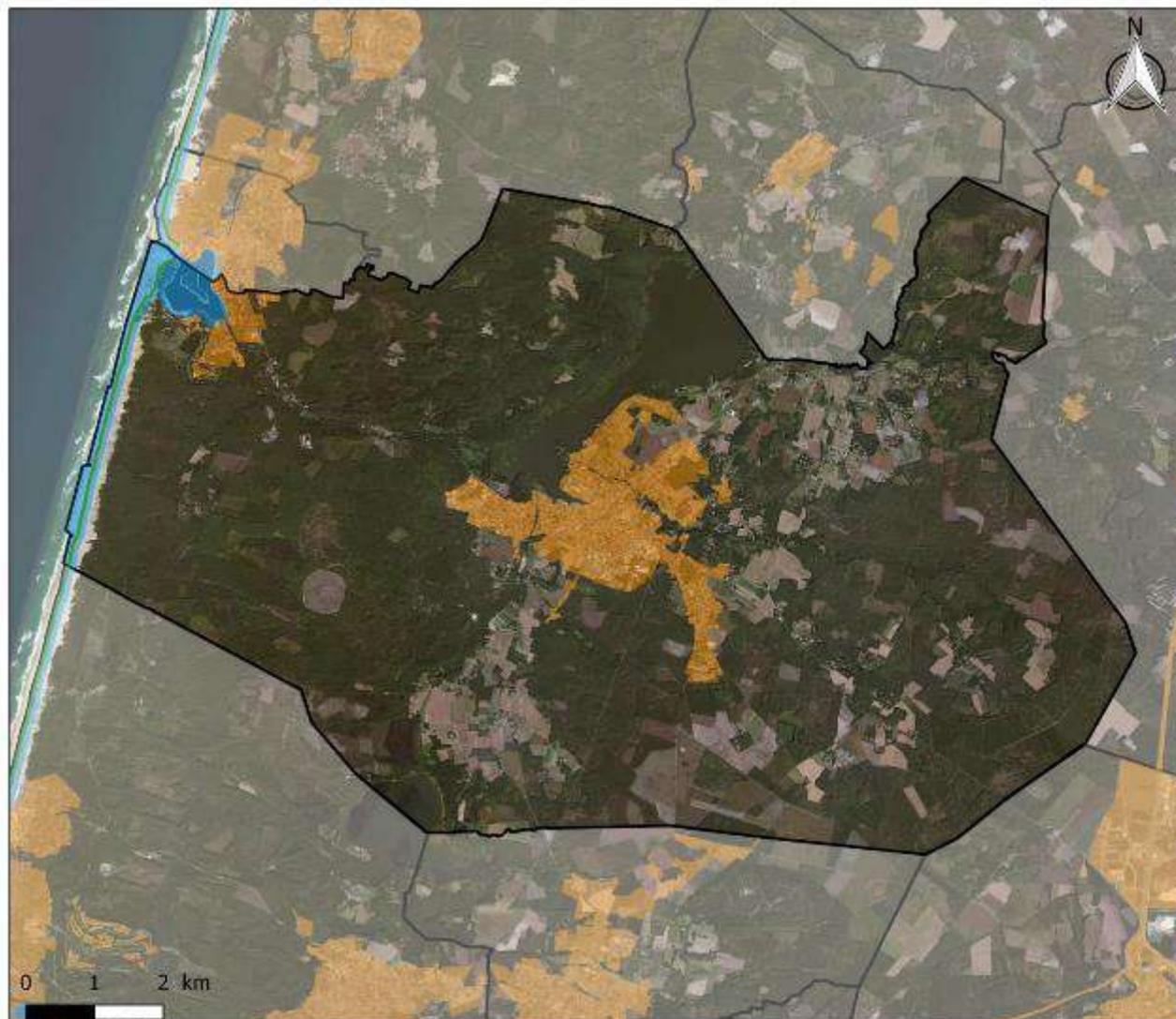
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

Commune de SOUSTONS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Soustons a engagé en 2017 une démarche avec le GIP Littoral pour mettre en œuvre un projet d'aménagement durable de la station dans une perspective de maintien, de la diversité et de la qualité de l'offre touristique et, au-delà, d'assurer un aménagement et un développement durable aux territoires littoraux.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUJ de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadis Conseil/C
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement du littoral

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

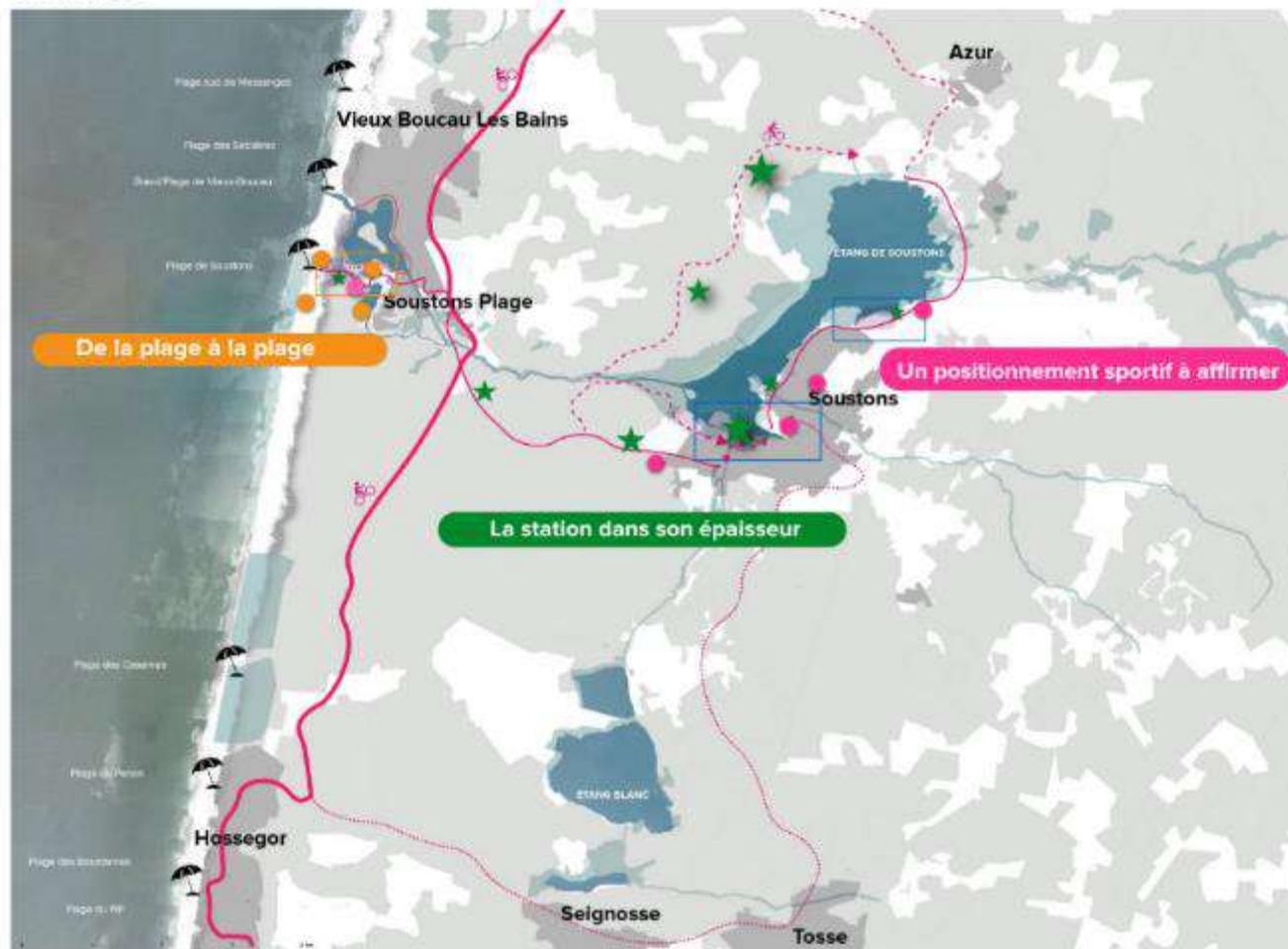
Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-24400865-20230627-20230627D06B-DE



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .

SYNTHESE



A chaque station son expérience

La station vit toute l'année

Produire les marqueurs de demain

L'atlantique Aquitain à ciel ouvert

En vacances, on oublie sa voiture

La station littorale dans toute son épaisseur

LES ENJEUX PRINCIPAUX DU RÉFÉRENTIEL D'INNOVATION DU GIP POUR SOUSTONS



LES ACTIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DE SOUSTONS

LA STATION DANS SON ÉPAISSEUR

de l'étang au lac marin

En s'appuyant sur les aménagements cyclables existants et en projet, il s'agit de compléter le parcours qui relie les sites d'intérêts.

Animer la station par un festival land art et une signalétique commune valorisant les espaces naturels et aménagés de la station.

Conforter la vocation nature du site de l'Airial

- Un Festival de Land Art
- Site de l'airiel, une zone naturelle à conforter
- Les connexions douces pour mailler le territoire

UN POSITIONNEMENT SPORTIF À AFFIRMER

Hiérarchiser et optimiser l'offre sportive de la station en ciblant les publics et en intégrant les infrastructures existantes dans une offre complète du territoire de Soustons.

- Une organisation optimisée de l'offre sportive sur la commune
- La structuration de la pratique libre
- Un positionnement nautisme "doux" et pratique libre sur la Base de Laurens
- Le repositionnement du Golf de Pinsole dans l'offre sportive du territoire

DE LA PLAGE À LA PLAGE

Requalifier les plages et accès de Soustons pour valoriser les aménagements existants et à venir. Établir un plan global des circulations, hiérarchisant les accès et complémentaire d'une offre de services globale. Reprise des stationnements sous couvert forestier existant. La gestion et la mise en défens des zones ciblées pour valoriser l'espace nature des plages.

- Un plan global de circulation
- Une boucle piétonne et cyclable autour du lac marin
- Un aménagement durable pour la plage lacustre de Soustons
- Un plan plage Ocean Nature
- Une nouvelle aire de camping car

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

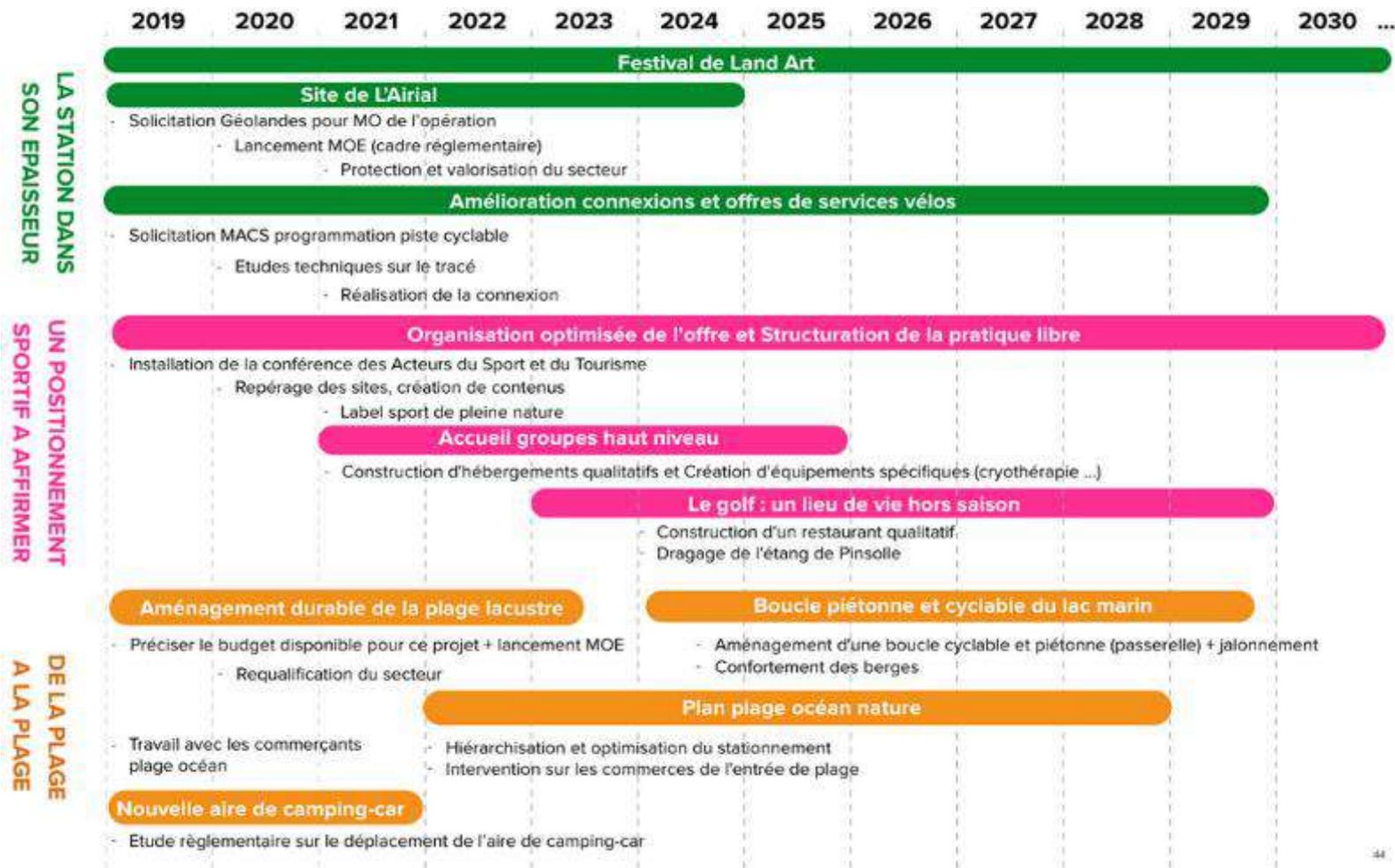
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE DES ACTIONS



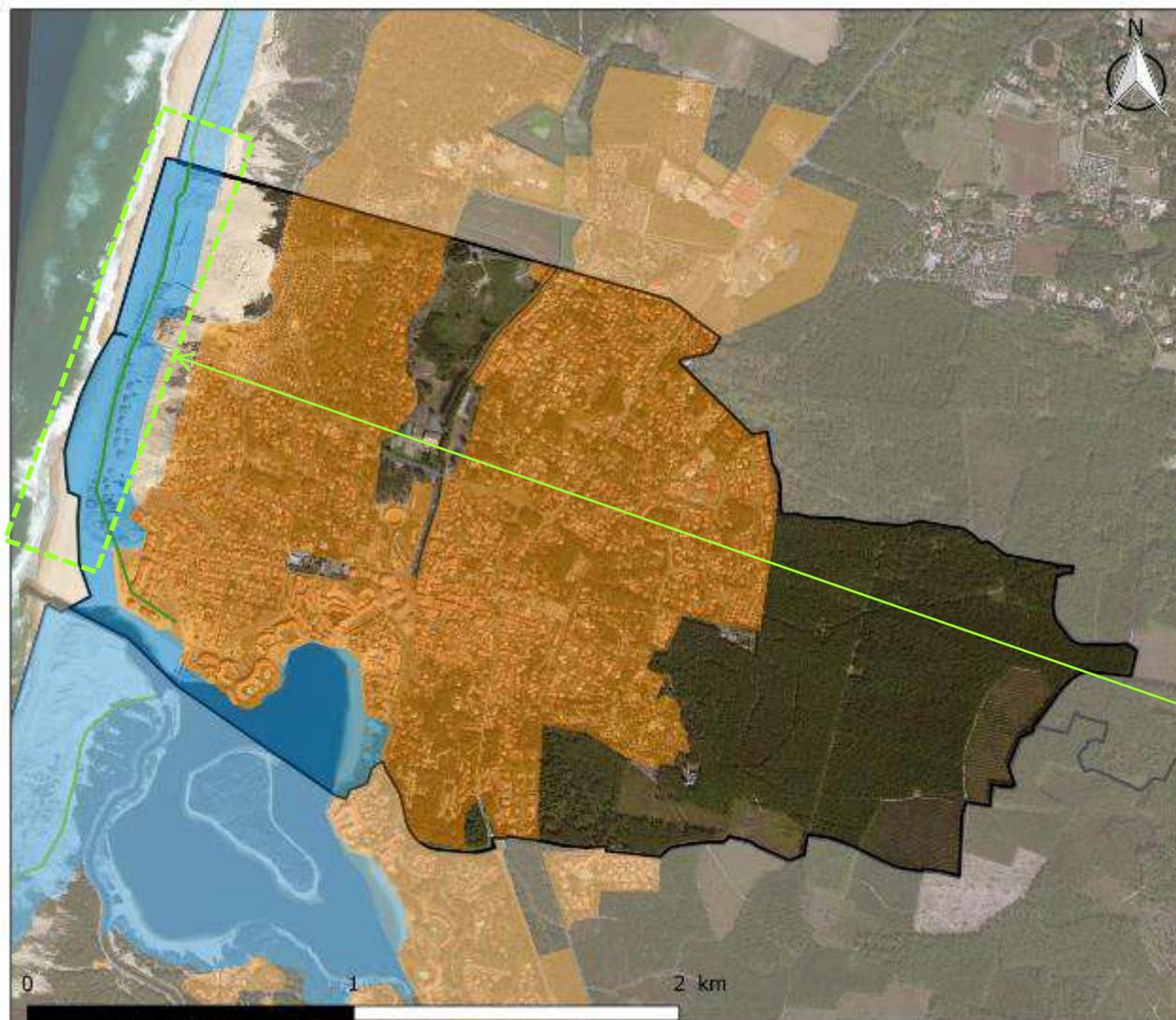
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie de la bande des 100 mètres et du trait de côte 2050/2060

- Commune de -
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Vieux-Boucau a approuvé le 25.07.2016, son plan plage. Les axes déclinant la mise en œuvre du scénario retenu sont les suivants :

- Relocalisation éventuelle du poste MNS de la plage centrale ;
- Préparation de la suppression des commerces les plus menacés ;
- Actions d'accompagnement des processus naturels en milieu dunaire ;
- Actions de lutte active souple ;
- Suivi des digues du débouché du courant.

De plus, la commune a déjà élaboré des réflexions sur sa stratégie locale de gestion du trait de cote pour la période 2018-2022.

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Marne-et-Artois Côte-Sud

Mission : PLUJ de la Communauté de Communes Marne-et-Artois Côte-Sud

Réalisation : Citadis Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral :

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

Articulation avec le PLUi de MACS

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement du SCoT avaient permis d'identifier précisément les espaces avec un intérêt écologique majeur. Les secteurs naturels à forts enjeux étant déjà cartographiés dans le cadre du SCoT, le PLUi s'est appuyé sur ces entités. Le SCOT s'était appuyé sur le schéma de cohérence d'application de la loi littoral dans les Landes élaboré par le Préfet en 1993.

Les espaces remarquables intègrent donc la totalité des cœurs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, sur le territoire littoral. Ces espaces remarquables sont cartographiés avec précision dans le cadre du SCoT puisqu'ils constituent des secteurs sensibles à préserver impérativement dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur, à savoir le PLUi. Les espaces concernés par Natura 2000, les ZNIEFF de type I ou encore les arrêtés de biotope, sur les 8 communes littorales, ont été systématiquement reportés en Espaces Remarquables.

Ils sont repérés sur le plan de zonage du PLUi sous forme d'une trame réglementaire.

Au total, 3 579 ha sont protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.

Le règlement écrit précise que (cf. règlement écrit) :

- Ces espaces ne sont pas urbanisables ;
- Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère du site, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

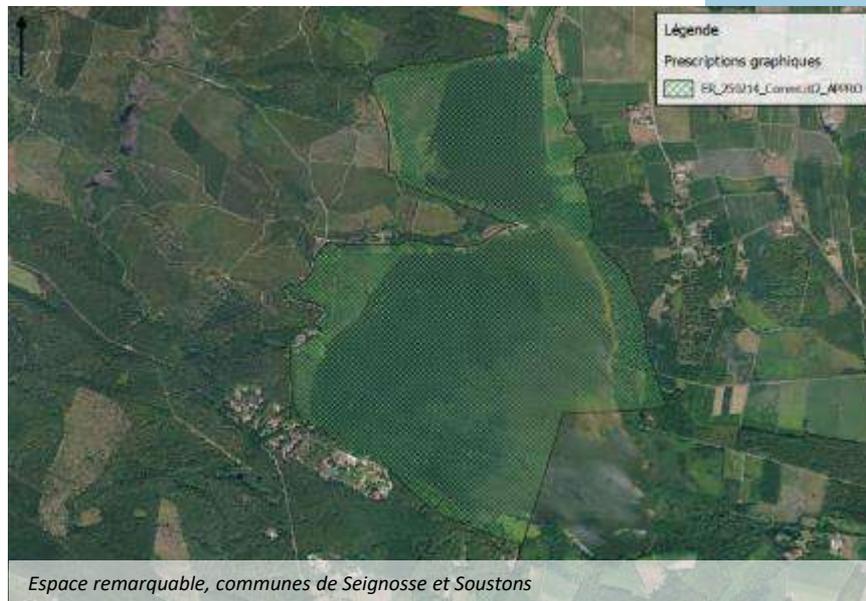
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Espaces naturels remarquables



Espace remarquable, communes de Seignosse et Soustons

- Limites communales
- Comparaison entre le SCoT et la traduction réglementaire :
- ▨ Espaces naturels remarquables PLUi
- Espaces naturels remarquables du SCoT

Sources : JGN, Citadix Conseil



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<p><u>Les espaces boisés les plus significatifs :</u></p> <p>L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.</p> <p>Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.</p> <p>En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 – espaces boisés significatifs- des espaces boisés "classiques".</p>	<p>Les espaces boisés significatifs (EBS) identifiés schématiquement au SCoT ont été intégrés en espace boisés significatifs dans le PLUi.</p> <p>Afin de préciser les grandes masses boisées du SCoT à préserver, le PLUi a défini les éléments boisés caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes.</p> <p>La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique de massif boisé continu.</p> <p>Le classement en EBC dans le projet de PLUi, qu'il s'agisse d'espaces boisés « communs » ou « significatifs », permet une protection réglementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral ainsi que des enjeux boisés en milieu urbain. Une délimitation plus affinée entre espaces boisés « communs » et « significatifs » pourrait être travaillée mais cette délimitation n'aura pas d'impact en terme réglementaire puisque tous ces espaces demeureront classés en EBC.</p> <p>Les EBS figurent sur le plan de zonage du PLUi comme trame réglementaire. Les EBC « classiques » et les EBS sont différenciés par couleur (respectivement vert et orange) dans le figuré.</p> <p>Au total, 6 484 ha de boisements sont classés en EBS.</p> <p>Le règlement écrit (chapitre « Dispositions générale du règlement », paragraphe 18.E, p.12) précise que :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les changements d'affectation du sol et les défrichements sont interdits ;- Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable. <p>Par ailleurs, des boisements littoraux sont également protégés pour d'autres motifs (écologique ou paysager) et font l'objet d'une protection au titre du L 151-19, L 151-23 ou des EBC. Au total, ces protections représentent plus de 32 000 ha sur le territoire de MACS.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Pour rappel, la Directive Régionale Aquitaine des forêts domaniales des dunes littorales de Gascogne concerne les 230 km de la façade atlantique sableuse de l'Aquitaine, à laquelle se rattache le territoire de MACS. Elle a été publiée au journal officiel le 12 juillet 2006.

Extrait de la DRA des dunes littorales de Gascogne:

Historiquement au début du XIXème siècle, les dunes littorales ont été boisées pour protéger les hommes et les biens. Puis, au cours des XIXème et XXème siècle, la fonction de production de gemme et de bois s'est ajoutée à la fonction initiale de protection physique. Enfin, après les années 1970 et l'aménagement touristique de la côte, l'accueil du public est devenu une nouvelle fonction à fort enjeu pour la dune boisée : au fil des décennies, la forêt littorale est donc devenue une forêt multifonctionnelle qu'il convient de gérer durablement pour continuer à assurer ces fonctions.

L'objectif est donc de mettre en œuvre une gestion multifonctionnelle des forêts dunaires pour qu'elles puissent répondre aux enjeux forts suivants :

- protection contre les érosions marines et éoliennes : protéger les hommes et les biens vis-à-vis de l'érosion dunaire (en particulier les forêts de production du Plateau Landais et des Dunes) ;*
- production de bois : assurer des revenus constants et maintenir l'approvisionnement de la filière bois en complémentarité avec le reste du massif des Landes de Gascogne (sur les périodes d'exploitation en particulier) ;*
- protection biologique : protéger un patrimoine naturel remarquable (dune non boisée, zones humides), favoriser le mélange pins/feuillus dans la gestion forestière courante et mettre en place des îlots de sénescence et de vieillissement ;*
- accueil du public : accueillir le public dans de bonnes conditions de sécurité et dans un cadre de qualité paysagère et touristique.*

Mais la forêt littorale, sur laquelle repose ces enjeux forts, est également une forêt fragile :

- risque incendie : protéger la forêt contre les incendies ;*
- risque phytosanitaire : protéger la forêt contre les attaques parasitaires (armillaire, fomès, ...) ;*
- équilibre forêt-gibier : maintenir un équilibre forêt-gibier stable pour privilégier un renouvellement par régénération naturelle des peuplements ;*
- pression foncière : assurer un développement concerté du littoral et suivre son évolution en développant*
- des partenariats et des outils de suivi.*

Les espaces boisés significatifs ont été identifiés dans le SCOT de MACS à travers un «schéma» et non dans une «cartographie précise». Le SCOT, à travers la rédaction inscrite dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (page 28), laisse donc au PLUi le soin de cartographier avec précision ces espaces boisés significatifs.

Conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, le PLUi a classé «*les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs*».

La notion de «significatif» a été définie au regard des éléments caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. Ce travail d'élaboration s'est appuyé sur la topographie et le relief du terrain. Ce travail s'est également appuyé sur les « espaces boisés à conserver » identifiés dans le «Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes», élaboré par le Préfet des Landes, en 1993.

Les dunes boisées du territoire de MACS présentent une originalité par rapport à celles du restant du littoral aquitain, principalement liée à l'étendue des dunes anciennes, au couvert végétal plus diversifié, à la présence du chêne liège, particulièrement abondant, et aussi à celle de zones humides interdunaires situées en pieds de dunes. Leur forme varie en fonction du régime des vents et de leur charge en sable.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Concernant l'entité géomorphologique littorale le territoire de MACS est composé d'une bordure atlantique divisée en trois sous-unités :

-Le cordon dunaire littoral boisé, haut d'environ 10m à 20m environ et large de 100 à 300 m environ, il est composé de sables d'origine marine à débris coquilliers, remanié par les vents. Le cordon dunaire est le résultat des opérations de fixation débutés au XIXème siècle et des travaux de reconstitution des années 60-70 ; sans oyat, il continue sa progression vers les terres. Cet ensemble s'engraisse ou au contraire s'érode lors des grandes marées d'équinoxe, à la faveur des courants côtiers.

Les espaces «boisés» y sont classés en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, les espaces «non boisés» n'ont pas pu être classés en Espaces Boisés Significatifs mais compte tenu de leur importance, ils ont été classés en Espaces boisés Classés (EBC) dans le PLUi.

-Les dunes modernes boisées, situées à l'arrière du cordon littoral, forment un ensemble large d'environ 1 km. Elles comprennent des édifices de type «barkhane», forme de croissant dont le coeur est orienté vers l'intérieur des terres, de 10m à 20m de hauteur, entre lesquels se trouvent des espaces inter-dunaires plats, ou lettes (zone non boisée constituée de végétation de type «l'immortelle des sables» et son cortège (armoise de Lloyd, silène de Porto, silène de Thore, canche blanchâtre) et de la présence de mousses et lichens. Ce complexe est fixé par la végétation de la pinède.

Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs.

-Les dunes anciennes boisées, sont constituées de sables plus anciens que dans le cas des dunes précédentes et s'étendent sur une bande de 2 à 5 km environ. Elles comprennent des édifices dunaires de type «parabolique» qui atteignent parfois plus de 60 m de haut et d'espaces inter-dunaires ou lettes. Les dunes anciennes sont colonisées par des pins maritimes et des chênes lièges. L'accumulation et l'enchevêtrement de ces édifices ont entraîné un blocage des eaux de l'intérieur, phénomène à l'origine de la formation des zones de marécages et des étangs littoraux. Il existe souvent, au sein de ces dunes et à l'arrière de celles-ci, (en pied de dune), des cuvettes naturelles ou artificielles pouvant atteindre des superficies importantes (mares de chasse, tourbières, prélèvements de sédiments...) dont une partie est, au moins temporairement, en contact avec la nappe phréatique. La constitution du sol empêche le boisement de s'y développer.

Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs. Sur la commune de Seignosse, du fait de la particularité des dunes très hautes, très étroites et très dentelées, le PLUi a également classé les espaces boisés se situant entre 2 dunes boisées.

La préservation de certains EBC peu être remplacée par d'autres règles de préservation traduite dans la Trame Verte et Bleue entre les PLU et le PLUi, pour permettre d'une part, la densification du tissu urbain tout en y garantissant la préservation d'une partie d'espace naturel et de boisements et d'autre part, la protection d'espaces naturels en dehors du tissu urbain.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement du littoral supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

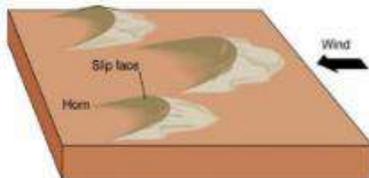


Sur le territoire de MACS il peut être distingué 3 formes différentes :

- La «dune de protection», dunes en forme de bourrelet. Sur MACS, elle se situe à proximité de la mer et elle a une hauteur d'environ une dizaine de mètres et d'une centaine de mètres de large.

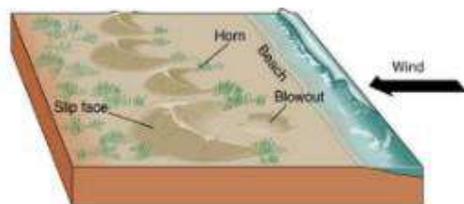


- Les «barkhanes», dunes en croissant avec une concavité -tournant le dos aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur est d'environ quelques centaines de mètres à environ 1 km et d'une hauteur d'environ 10 à 20m.



- Les «dunes paraboliques» en forme de langue (forme linguoïde) dont la convexité abrupte -face aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur varie d'environ quelques centaines de mètres à plusieurs kilomètres et d'une hauteur variant d'une dizaine de mètres à plus de 60m pour les sommets les plus hauts. Pour ces raisons, les dunes boisées sur MACS peuvent être différentes:

- dunes très larges et peu hautes (Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons)
- dunes étroites et peu hautes (Moliets dans sa partie centrale Nord)
- dunes étroites et très hautes (Seignosse, Labenne)
- dunes très larges et très hautes (Moliets, Messanges(Tuc du télégraphe))



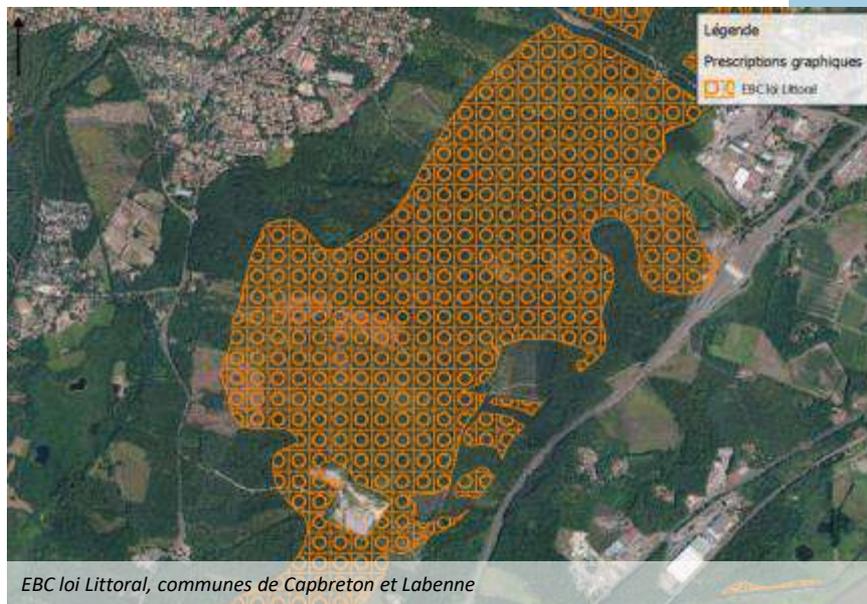
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'ordre supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



EBC loi Littoral, communes de Capbreton et Labenne

Espaces boisés de la Loi Littoral

- Limites communales
- Comparaison entre le SCoT et la traduction réglementaire :
- EBC de la loi littoral PLUi
- ▨ Espaces boisés significatifs du SCoT

Sources : JGN, Cfada Conseil



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

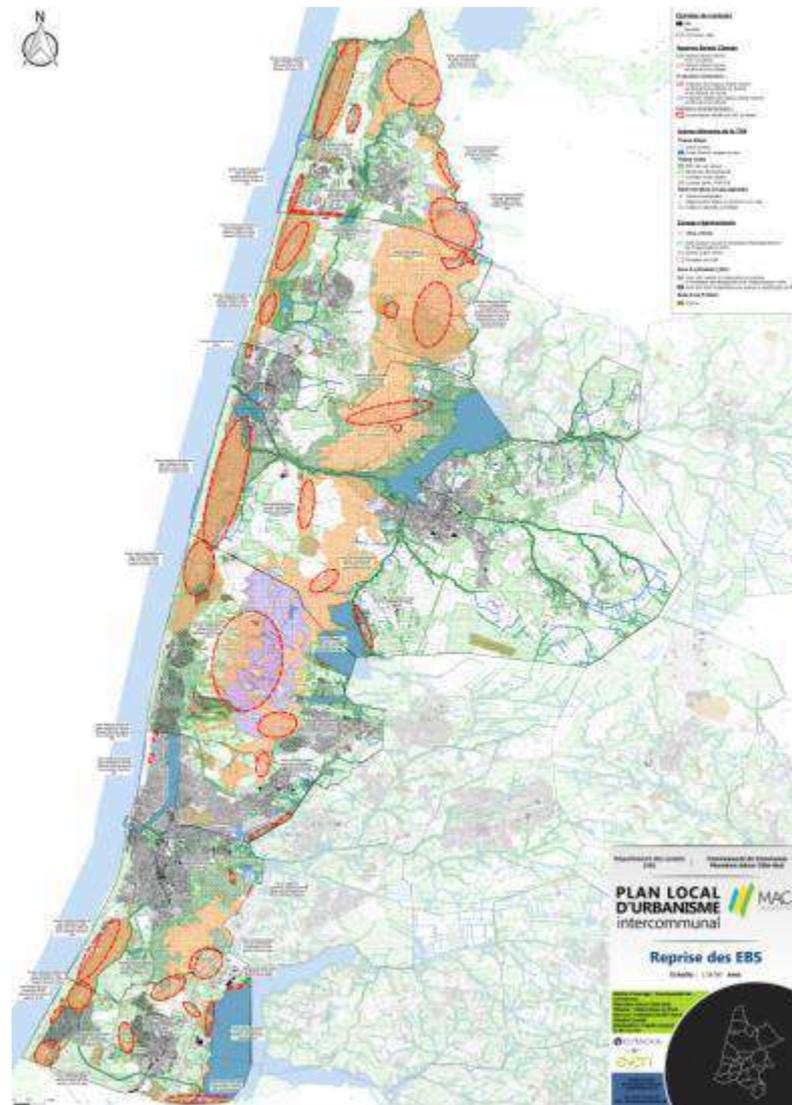
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Autres protections naturelles sur le littoral

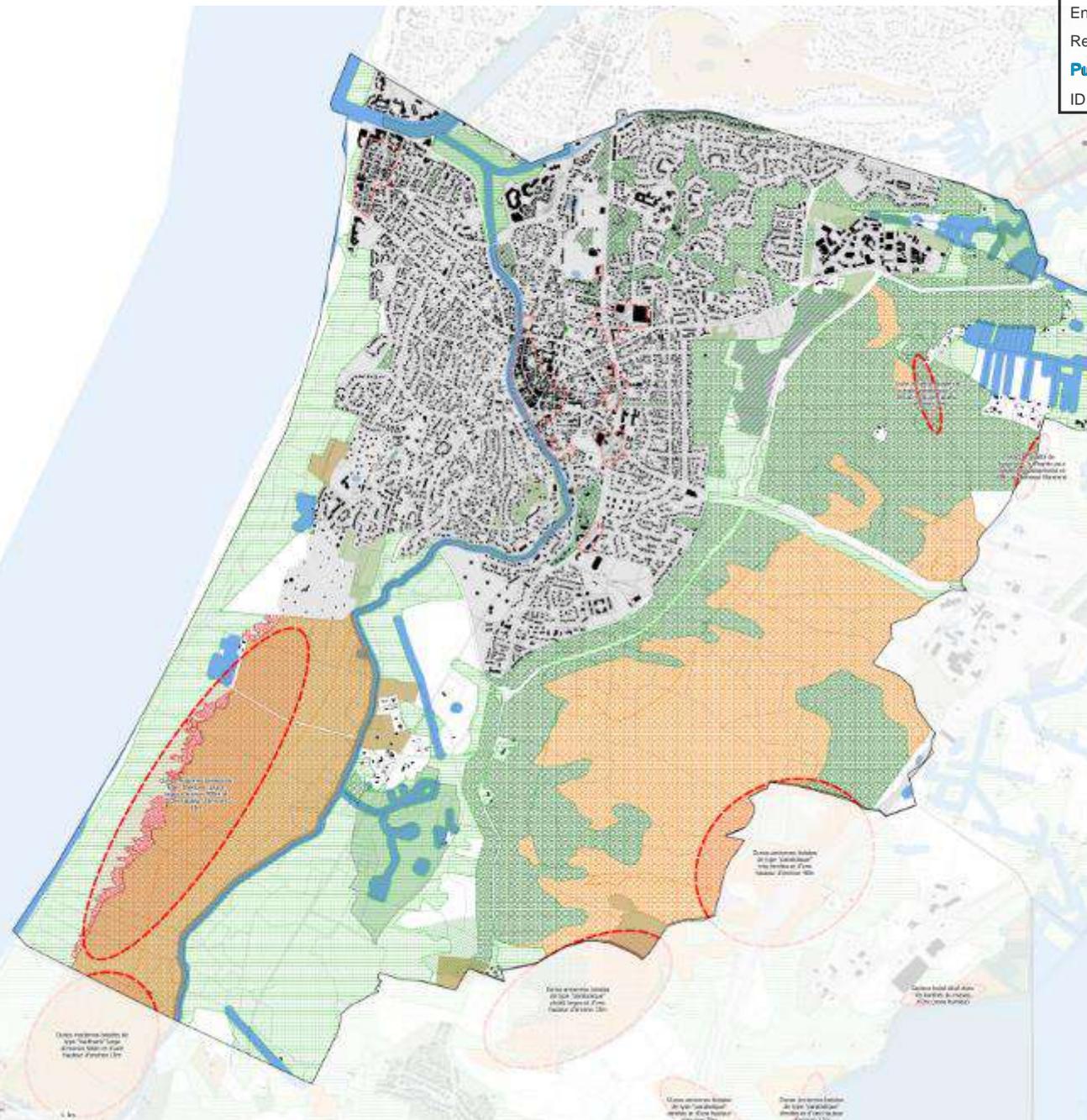


Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- Plan**
- Éléments**
- Espaces Dedicés Classés**
- Autres Allocations de la TICR**
- Travaux Divers**
- Plan de Vici**
- Droits d'Urbanisme en cours de procédure**
- Équipement Répertoriés**
- Zones à Urbaniser (AU)**

Département des Landes (40) | Communauté de Communes Marenses Adour Côte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Reprise des EBS

Echelle : 1:7 500ème

Membre du sein de : Communauté de Communes Marenses Adour Côte-Sud
Membre : Département des Landes
Membre : Communauté de Communes Marenses Adour Côte-Sud
Membre : Communauté de Communes Marenses Adour Côte-Sud

CITADIA
even

05 63 23 23 23
05 63 23 23 23

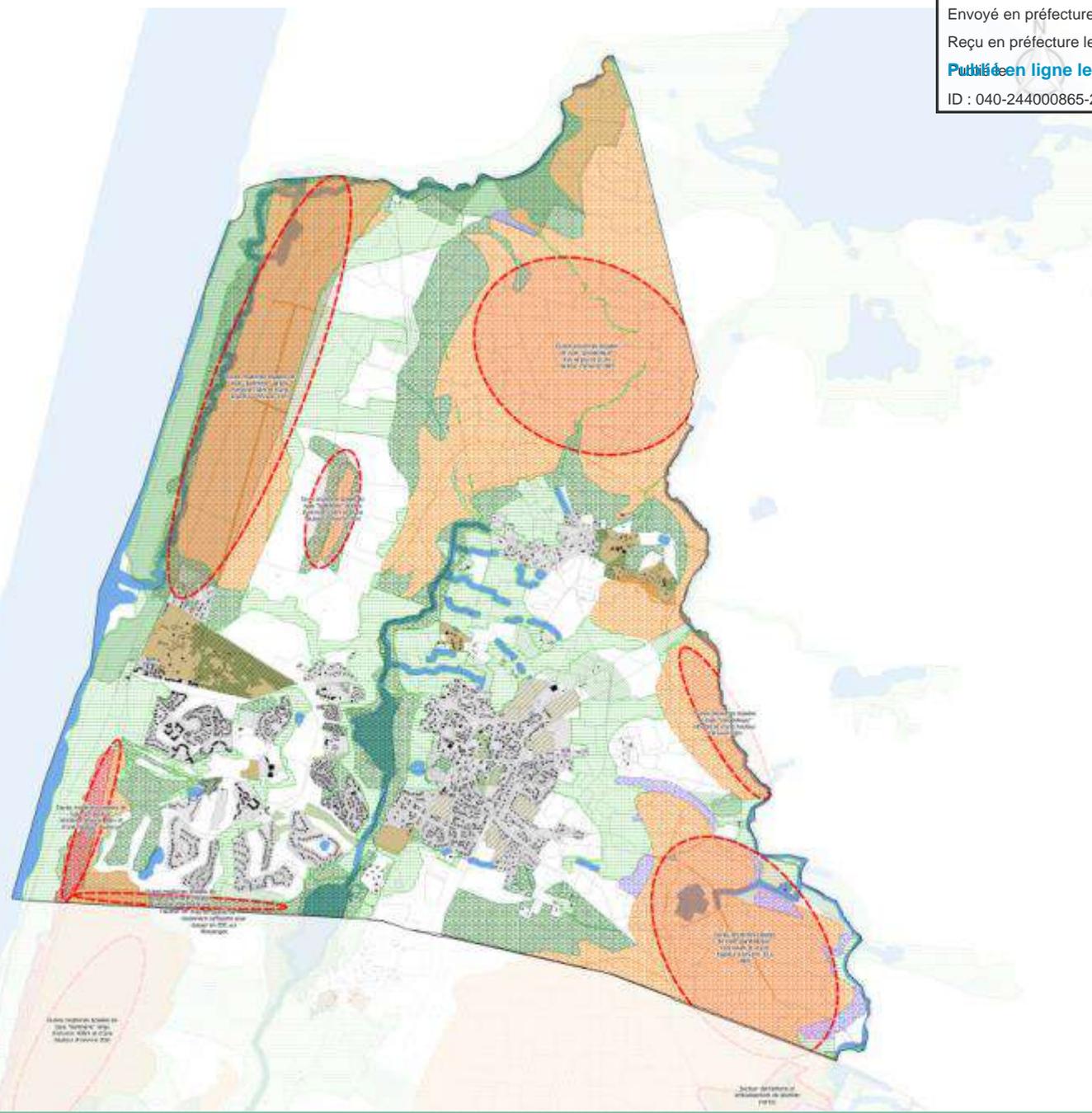
CARTE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- Expansions Actuelles Classées**
 - Zones d'activités (ZAD)
 - Zones d'activités (ZAD)
 - Zones d'activités (ZAD)
- Expansions d'Expansions**
 - Expansions de zones d'activités (ZAD)
 - Expansions de zones d'activités (ZAD)
 - Expansions de zones d'activités (ZAD)
- Autres éléments de la ZAD**
 - Zones d'activités
 - Zones d'activités
 - Zones d'activités
- Zones à urbaniser (ZAU)**
 - Zones à urbaniser (ZAU)
 - Zones à urbaniser (ZAU)
 - Zones à urbaniser (ZAU)
- Zones à ne pas urbaniser (ZAN)**
 - Zones à ne pas urbaniser (ZAN)
 - Zones à ne pas urbaniser (ZAN)
 - Zones à ne pas urbaniser (ZAN)

Département des Landes (40) | Communauté de Communes Marne-Aube Côte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Reprise des EBS

Echelle 1 : 10 000

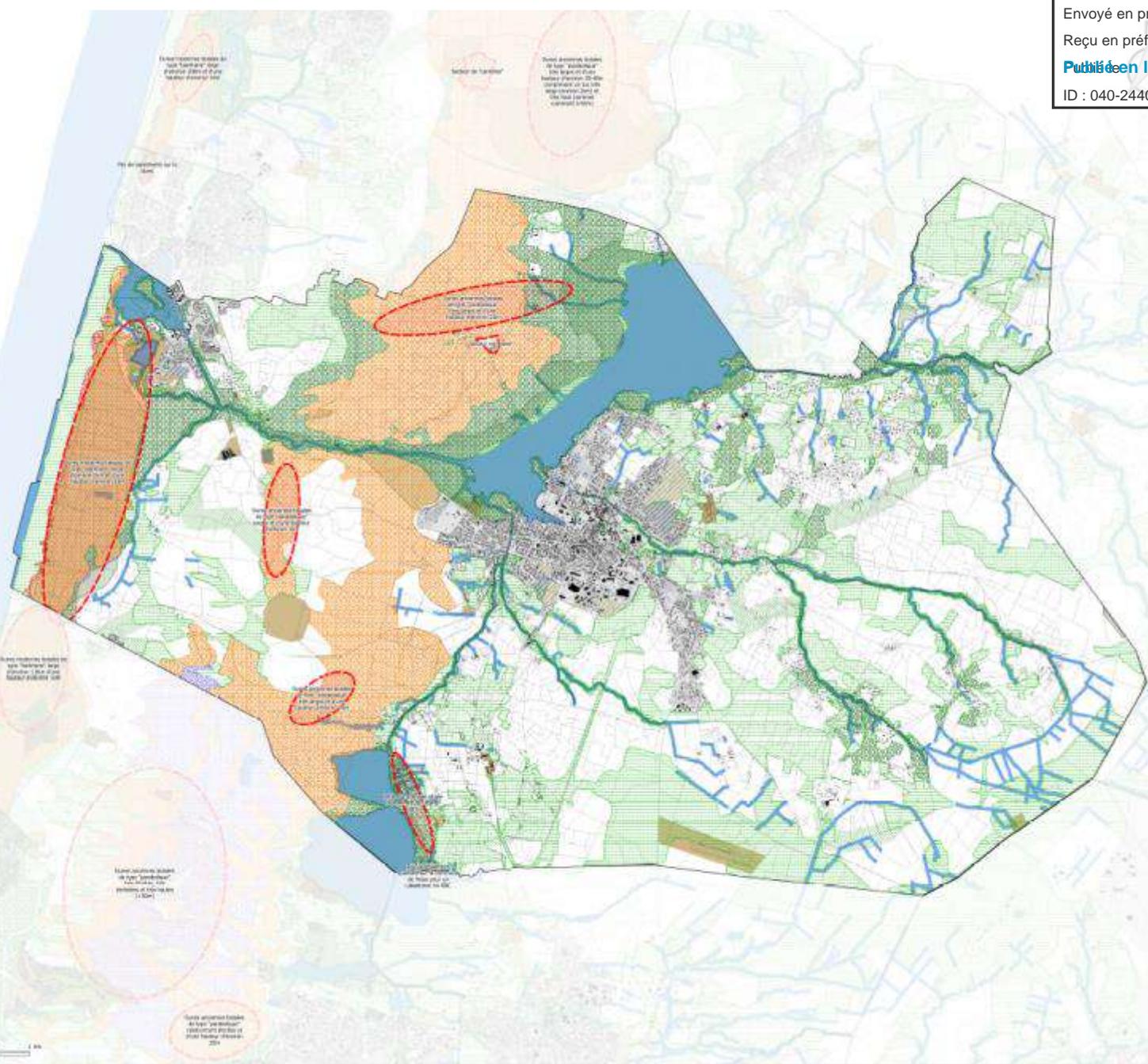
Mairie d'Escaze - Communauté de Communes Marne-Aube Côte-Sud
Mairie de Escaze - Communauté de Communes Marne-Aube Côte-Sud
Mairie de Escaze - Communauté de Communes Marne-Aube Côte-Sud
Mairie de Escaze - Communauté de Communes Marne-Aube Côte-Sud

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- Éléments de base**
 - Lin
 - Marché
 - Carrefour
- Équipement Social/ Culturel**
 - Équipement Social
 - Site scolaire
 - Équipement Culturel
 - Site de la commune
- Équipement d'Équipement**
 - Équipement de l'Équipement Social
 - Équipement de l'Équipement Culturel
 - Équipement de l'Équipement Sportif
- Autres éléments de la ZUP**
 - Zone à urbaniser
 - Zone à protéger
 - Zone à réserver

Département des Landes (40) Communauté de Communes Marne-Aube CÔte-Sud

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal



Reprise des EBS

Echelle : 1:17 638ème

Logo of CITADIA and even.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<p><u>Les coupures d'urbanisation :</u></p> <p>Le dernier alinéa de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.</p>	<p>Les coupures d'urbanisation concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certains axes de circulation ou sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre, entre les espaces urbanisés et non urbanisés, indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération.</p> <p>Les coupures d'urbanisation identifiées dans le PLUi proviennent de la vision schématique du SCoT, précisé à la parcelle.</p> <p>Elles sont classées en zone N ou A avec une prescription « coupure d'urbanisation de la Loi Littorale » apparaissant sur le plan de zonage du PLUi. Des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé sont détournés au sein des coupures d'urbanisation.</p> <p>Au total, 7 171 ha sont préservés de l'urbanisation au titre de la prescription « coupure d'urbanisation » de la loi Littoral.</p> <p>Ces espaces n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure (cf. règlement écrit).</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

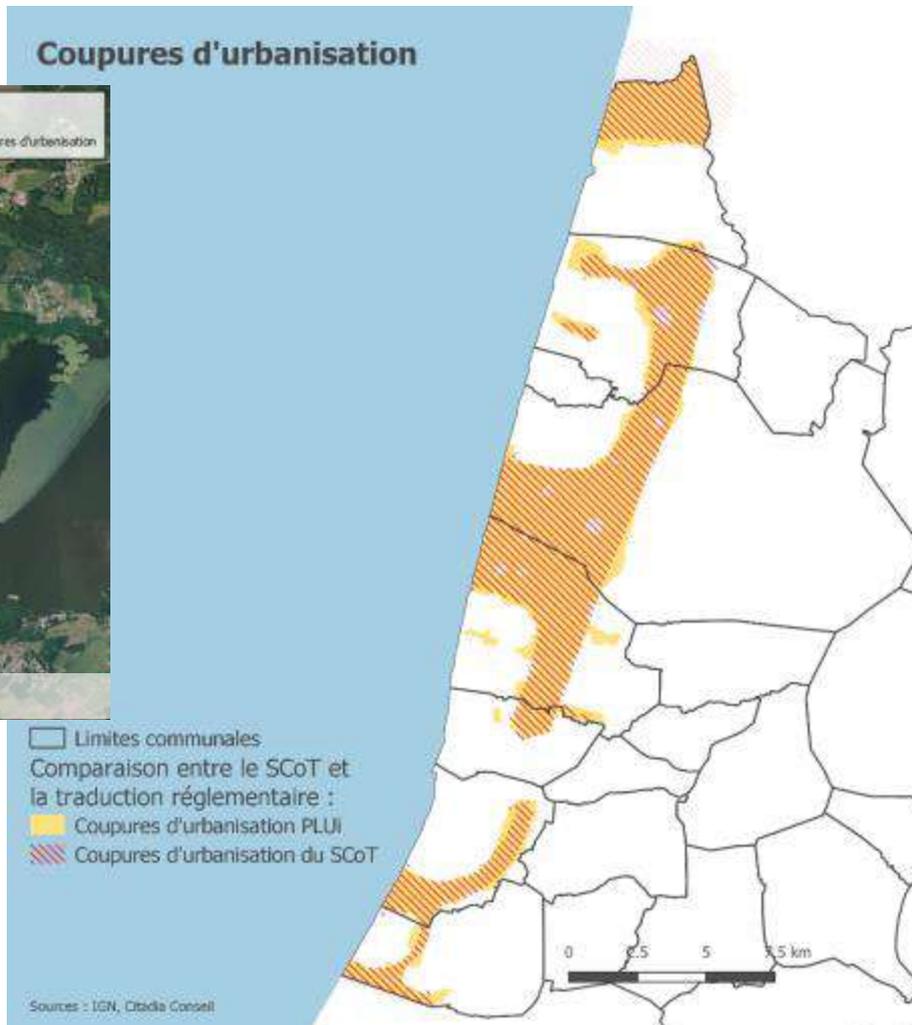
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Coupeure d'urbanisation, communes de Soustons et Messanges



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Un développement justifié au regard de la capacité d'accueil des territoires

Dans les communes soumises à la loi Littoral, la répartition de l'urbanisation sur le territoire tient compte de la capacité d'accueil des communes, c'est-à-dire de leur capacité à intégrer une croissance en terme de population (saisonniers et permanents, logement et services, maîtrise des résidences secondaires), d'activités (emplois, zones d'activités, maîtrise des flux de circulation, du stationnement, de l'accès au littoral) et de réseaux (assainissement, voirie, capacité de la rocade...).

Pour déterminer la capacité d'accueil, le PLUi doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés au L. 121-23 du Code de l'urbanisme ;
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes (protection des espaces conchylicoles et agricoles, identification des coupures d'urbanisation) ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Le territoire de MACS a conçu le PLUi avec l'ambition d'inscrire le développement de son territoire dans une dynamique respectueuse de sa capacité d'accueil, dans la perspective d'un développement soutenable : c'est tout l'enjeu du projet de territoire traduit par le PADD.

Il s'agit donc d'envisager les futurs aménagements urbains selon des modalités qui permettent d'une part de répondre aux enjeux de production de logements, d'équipements, d'infrastructures et de locaux d'activités économique et d'autre part de préserver, voire restaurer la qualité des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins et les zones humides particulièrement vulnérables.

Les objectifs de production aussi bien de logements que de locaux d'activité respectent en cela les objectifs et modalités d'urbanisation définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Ainsi, le PLUi de MACS :

- est compatible avec la spatialisation des extensions urbaines définies par le SCoT ;
- comporte les règles et un zonage permettant de lutter contre l'urbanisation diffuse ;
- identifie les coupures d'urbanisation ;
- identifie les espaces remarquables du littoral ;
- identifie les espaces proches du rivage.

Le PLUi intègre les dispositions nécessaires à la préservation des espaces et milieux définis à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, à la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et à la maîtrise de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. En cela, le PLUi veille à la protection de 87% de la superficie du territoire communautaire en zone A et N, où les règles de constructibilités sont extrêmement réduites (dans le respect des dispositions législatives en vigueur).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

La capacité d'accueil – Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Articulation avec le PLUi de MACS

Équipements scolaires et équipements à la population

Avec une progression toujours plus importante de la population de 0 à 14 ans, les équipements et les services du territoire ont du s'adapter à cette nouvelle population. Malgré cette forte hausse, MACS est plutôt bien dotée en termes d'infrastructures et la répartition des équipements plutôt homogène.

On observe cependant une concentration légèrement supérieure des établissements scolaires, notamment des écoles primaires et des collèges sur les communes situées au Sud du territoire.

De plus, un projet d'implantation d'un collège à Angresse (d'ici 2020) renforce cette tendance et les deux seules bibliothèques de la CC se trouvent sur deux communes limitrophes au Sud-Ouest (Capbreton et Labenne) ce qui limite leurs accès pour les populations des communes implantées au Nord. Une est en cours de réalisation sur la commune de Soustons.

Les équipements liés à la petite enfance sont répartis sur l'ensemble du territoire et pratiquement toutes les communes ont le même rayon de déplacement pour les haltes garderies itinérantes à l'exception des communes situées à l'extrême Nord (Moliets-et-Maâ et Messanges) qui sont plus excentrées. Afin de palier à ces déplacements les 4 communes de Saubusse, Josse, Saint-Jean-de-Marsacq et Saint-Martin-de-Hinx, implantées sur la frange Est de la CC ont développé des systèmes communaux de micro-crèche pour leur population.

Globalement, le territoire de MACS dispose d'un niveau d'équipements scolaires satisfaisant pour répondre à la fois aux besoins des générations actuelles et futures. Néanmoins, une vigilance doit être maintenue au regard des perspectives démographiques à venir.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – Les déplacements

Le réseau viaire

Aujourd'hui, le territoire de MACS est plus émetteur (flux sortants) que récepteur (flux entrants), traduisant notamment l'influence des agglomérations bayonnaises et dacquoises voisines. Une grande partie des flux sont internes au territoire de MACS et ces derniers s'orientent autour du triangle Labenne, Capbreton, Soort-Hossegor, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saint-Geours-Maremne, qui constituent les pôles d'emplois, de commerces et d'équipements les plus importants du territoire.

En période estivale, les flux routiers sont essentiellement concentrés sur les communes littorales avec des phénomènes de congestion importants. Les actions engagées par les communes littorales à travers la mise en place de Plan Plage et les démarches d'Aménagement Durable des Stations Littorales en lien avec le GIP Littoral permet de garantir une vision prospective et volontariste d'améliorer les mobilités pour tous les usagers aux abords des sites les plus fréquentés notamment en période estivale.

Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

- L'axe autoroutier Nord-Sud A63. Ce réseau se place dans la continuité du réseau autoroutier européen, irriguant la façade atlantique.
- La RD810 entre Labenne et Saint-Geours-de-Maremne. Prolongé au sud vers Tarnos - Bayonne et par la RD824 vers Dax, elle constitue un support de communications essentiel à l'échelle de l'espace Sud-Landes – Pyrénées-Atlantiques.
- De nombreuses routes départementales viennent irriguer le territoire, assurer les liaisons directes entre communes et desservir les principaux pôles d'emplois et sites touristiques.

Le réseau de transport autoroutier dense et accessible est cependant touché par des problématiques de saturation du réseau, due en parti aux fréquentations touristiques et aux déplacements de marchandises croissants sur le territoire. En effet, en même temps que la population augmente en période estivale (+ 150 000 personnes), les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant 926 968 déplacements par jour (*source : enquête sur le mobilités estivales, Sud des Landes et Côte basque*). Toutefois, le réseau est toujours en capacité d'absorber les flux. La capacité d'accueil est suffisante.

Il est attendu un report accru vers les modes alternatifs à la voiture individuelle (TC et vélos notamment). Des nombreuses infrastructures sont existantes et programmées dans le PLUI à travers la mise en place d'emplacements réservés. Pour conforter cette orientation majeure de la collectivité en faveur d'une mobilité durable et optimale pour tous, MACS a engagé en 2019 la mise en place d'un schéma directeur des mobilités, dont les démarches citoyennes ont démarré cette même année. Les travaux et études redémarreront après les élections municipales de 2020.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et de développement durable

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – La ressource en eau

Eau potable

Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m³/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m³, soit en moyenne 123m³/abonné/an.

Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m³/an, soit au total environ 12 200 000 m³/an.

Le territoire est largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.

Assainissement

Le territoire dispose de 17 stations d'épuration pour une capacité totale maximale de 161 250 Equivalents Habitants (EH) toute l'année et de 257 550 EH en haute saison. A l'échelle intercommunale, les équipements du territoire sont largement en capacité de recevoir les 81 000 habitants prévus à horizon 2030, y compris avec les variations saisonnières.

A l'échelle communale, bien qu'elle puisse théoriquement accueillir les nouveaux habitants, la STEP de La Pointe à Capbreton est soumise au risque d'érosion du trait de côte et devra être relocalisée (étude en cours).

Eaux pluviales

Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et conditionne le rejet au milieu naturel ou au réseau de collecte à un débit de 3L/s/ha.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – La gestion des déchets

Sur la CC MACS, en 2015, les ordures ménagères collectées s'élevaient à 29 403 tonnes de déchets, soit une augmentation de 0,7% entre 2014 et 2015.

En 2015, 9 859 tonnes de déchets recyclables ont été collectées sur le territoire du SITCOM, réparties entre 9 366 tonnes en point d'apport volontaire et 493 tonnes collectées en porte à porte.

Le gisement d'ordures ménagères résiduelles est en diminution depuis plusieurs années et est descendu à 313 kg/habitant en 2015. Les déchets provenant du tri sélectif se stabilisent sur une moyenne de 68 kg/habitant en 2015.

Du fait d'une capacité de traitement insuffisante des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères pour les déchets non valorisables, une partie des ordures ménagères résiduelles (16 826 t) est traitée à l'extérieur du Syndicat ou mise en balles pour être éliminée. Les études menées ont conduit à la décision de construire une unité de valorisation énergétique (UVE) de 83000 tonnes pour répondre aux besoins de traitement des déchets résiduels sur la commune de Benesse-Marémne. Elle est entrée en service en juillet 2016. L'ancienne usine d'incinération de Benesse-Maremne, arrêtée depuis mi-juillet, vient d'être déconstruite.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Dispositions prises par la Loi Littoral

L'identification des villages et des agglomérations :

Conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ainsi, seules peuvent être autorisées "les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations" (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contigüe à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique: route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

Cette règle a été instaurée pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées, sans mitage. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

Articulation avec le PLUi de MACS

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).

Différents types d'espaces peuvent être identifiés à une densification et/ou une extension :

Les agglomérations et villages, au sein desquels une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation (densification possible). Ces espaces peuvent également prétendre à une extension de l'urbanisation selon le principe d'urbanisation en continuité.

Les « villages » doivent répondre à l'ensemble des critères suivants : existence d'un noyau traditionnel, nombre de constructions significatif en faisant un ensemble urbanisé constitué, organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries, lieu de vie collectif existant ou ayant existé.

La notion d'agglomération recouvre toutes les urbanisations d'une taille supérieure. Cela concerne essentiellement : un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un village et qui est doté des équipements et lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg, un village et bien sûr une ville.

Dans les secteurs situés en dehors des villages ou agglomération, les espaces déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sein desquelles, une construction nouvelle est possible compte tenu qu'elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation. Une densification au sein de ces espaces est donc possible. Par contre, une extension de l'urbanisation n'est pas envisageable. Ils sont appréciés en considérant un faisceau d'indices : nombre de constructions en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés, densité et compacité de l'espace construit, réseaux existants.

Enfin, les autres espaces, même s'ils regroupent plusieurs habitations ou bâtiments, sont considérés comme des hameaux ou de l'urbanisation diffuse. Au sein de ces espaces, une construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation et n'est de ce fait pas autorisée. Une extension de l'urbanisation n'est en outre pas envisageable.

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 intégrées en zone urbaine après évolution du SCoT.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

Dispositions prises par la Loi Littoral

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette règle concerne les extensions d'urbanisation : toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement, camping...) réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé.

Au sein des espaces déjà urbanisés (« caractérisés par un nombre et une densité significatives de constructions »), le projet ne sera constitutif d'une extension d'urbanisation que s'il correspond à une opération conduisant à étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifiant de manière importante les caractéristiques d'un quartier. Ce que n'est pas un camping par exemple.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Articulation avec le PLUi de MACS

Le PLUi s'appuie sur les travaux du SCOT de MACS pour asseoir la délimitation des espaces proches du rivage. Les cartographies présentées en pages suivantes viennent présenter leur délimitation sur l'intégralité des communes soumises aux dispositions de la Loi Littoral.

Les **espaces proches du rivage** ont été délimités en tenant compte de la réalité de l'occupation de l'espace et d'un principe fort de « co-visibilité » depuis la dune. La délimitation de ces espaces est cohérente géographiquement à l'échelle des 8 communes littorales.

Le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage et ainsi que les agglomérations concernées. Ces derniers sont réglementés par les articles L.121-13 à L.121-15 du CU qui précise notamment que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale [...] ».

Les parties actuellement urbanisées en espaces proches du rivage correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation des communes. Aujourd'hui, le PLUi ne prévoit pas d'extensions significatives au sein des espaces proches du rivage, mais bien des dispositions visant à encadrer l'urbanisation existantes dans les zones agglomérées, au regard de leur environnement immédiat,

Au sein des espaces identifiés comme proches du rivage : les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites (cf. règlement écrit).

Le PLUi reprend toutes les dispositions de la Loi Littoral dans ces documents de règlements graphique et écrit. Ainsi, le PLUi de MACS est bien compatible avec les dispositions prises par la Loi Littoral.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Extrait du DOO du SCoT

Espaces proches du rivage et urbanisation

L'attractivité du littoral a engendré jusqu'à ces dernières années une forte pression d'urbanisation sur les espaces côtiers, qui s'est notamment traduite par des extensions urbaines parallèles au trait de côte et par un grossissement conséquent des villages et des hameaux. Ces évolutions nuisent à la qualité et à la lisibilité des paysages et tendent à rompre les liens entre espaces littoraux et intérieurs.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (Article L146-4-II).

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

Outre le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, celle-ci doit être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Article L146-4-I). L'obligation d'urbaniser seulement en continuité d'une agglomération ou d'un village existant s'applique en tout point du territoire d'une commune soumise à la loi Littoral. Elle a pour but de limiter le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. Cette règle conduit à interdire tout développement de l'habitat diffus et à figer le périmètre des hameaux existants. Les hameaux, qui ne sauraient être des lotissements existants, peuvent néanmoins être densifiés à l'intérieur de leur périmètre

Les critères retenus pour la qualification des espaces proches du rivage sont la visibilité, la distance et les influences maritimes : Afin de faciliter la mise en application de la loi Littoral, les espaces proches du rivage ont été identifiés et cartographiés dans le présent SCoT (Cf. Cartographie d'application de la loi Littoral).

Prescriptions

- Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.
- La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.
- Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.
- Les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées, comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés, créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics. »
- L'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible en application de l'article L146-4.
- Les périmètres des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste (placette, etc.) mais dont la structure est clairement identifiable » Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions.
- Les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales.

Recommandations

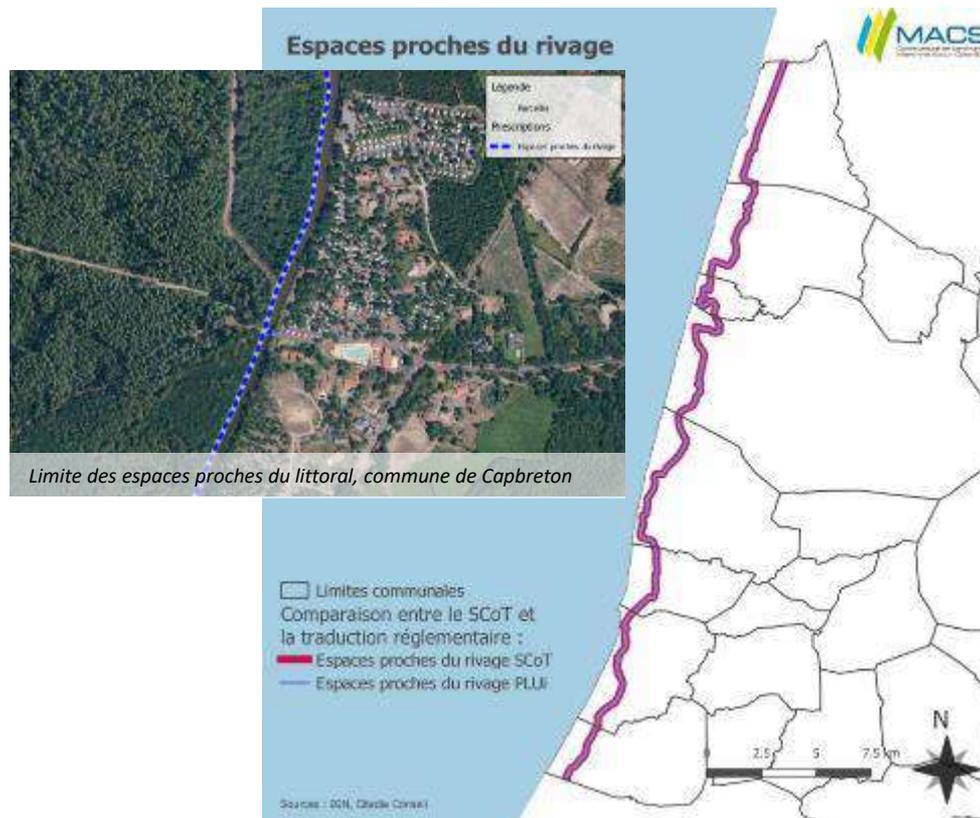
R.15 Les extensions limitées des agglomérations et villages dans les espaces proches du rivage pourront se faire en continuité de la limite urbaine existante et prioritairement du côté opposé au littoral.

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

- **Les espaces proches du rivage** : le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage ainsi que les agglomérations concernées afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces côtiers.
- L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.

Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

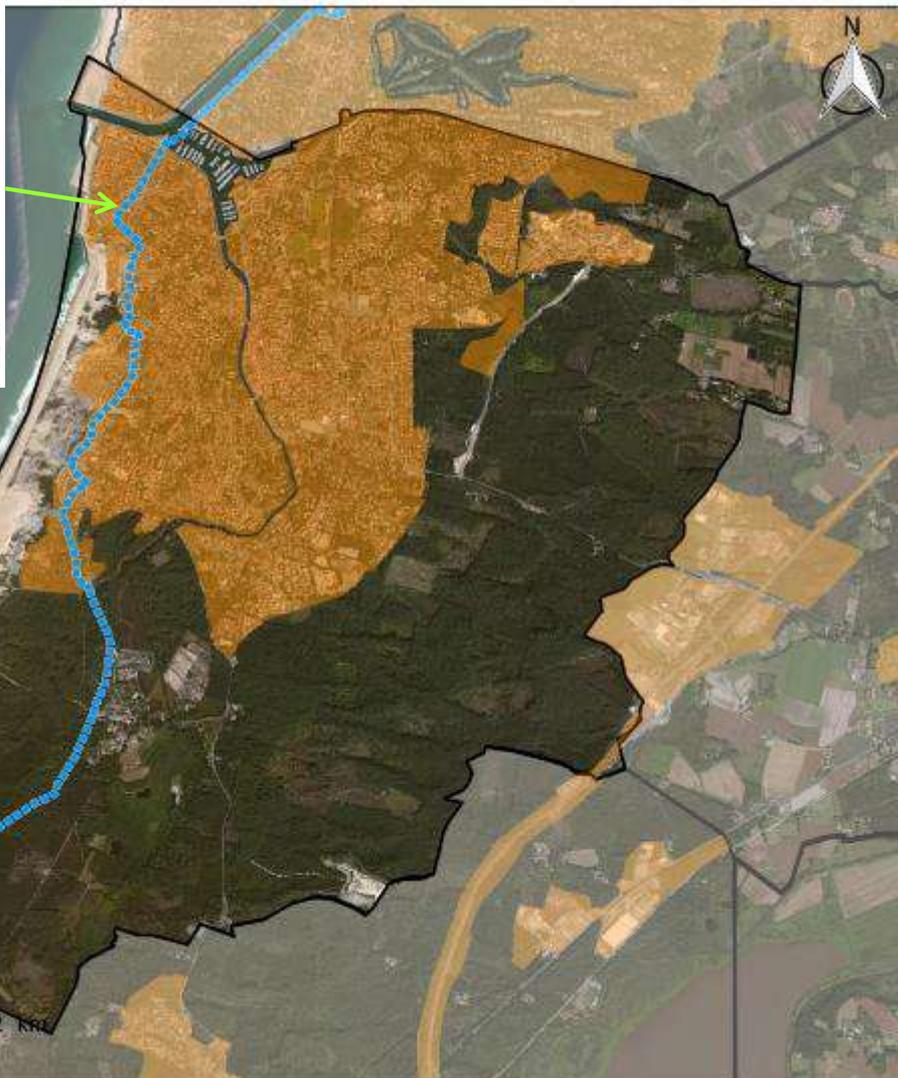


Cartographie des espaces proches du rivage
Commune de CAPBRETON

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud
Réalisation : Clotilde Conzelin le 14/02/2020



Cartographie des espaces proches du rivage

Commune de CAPBRETON

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Capbreton correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés (agglomération, résidences de tourisme et camping).

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant le cours d'eau (Boudigau) puis traversent le camping et récupèrent le pied de dunes puis suivent la voirie principale d'arrière dune pour enfin suivre la voirie du second front bâti éloignée de l'océan d'une distance comprise entre environ 250 et 400m. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Clotilde Conzelin le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

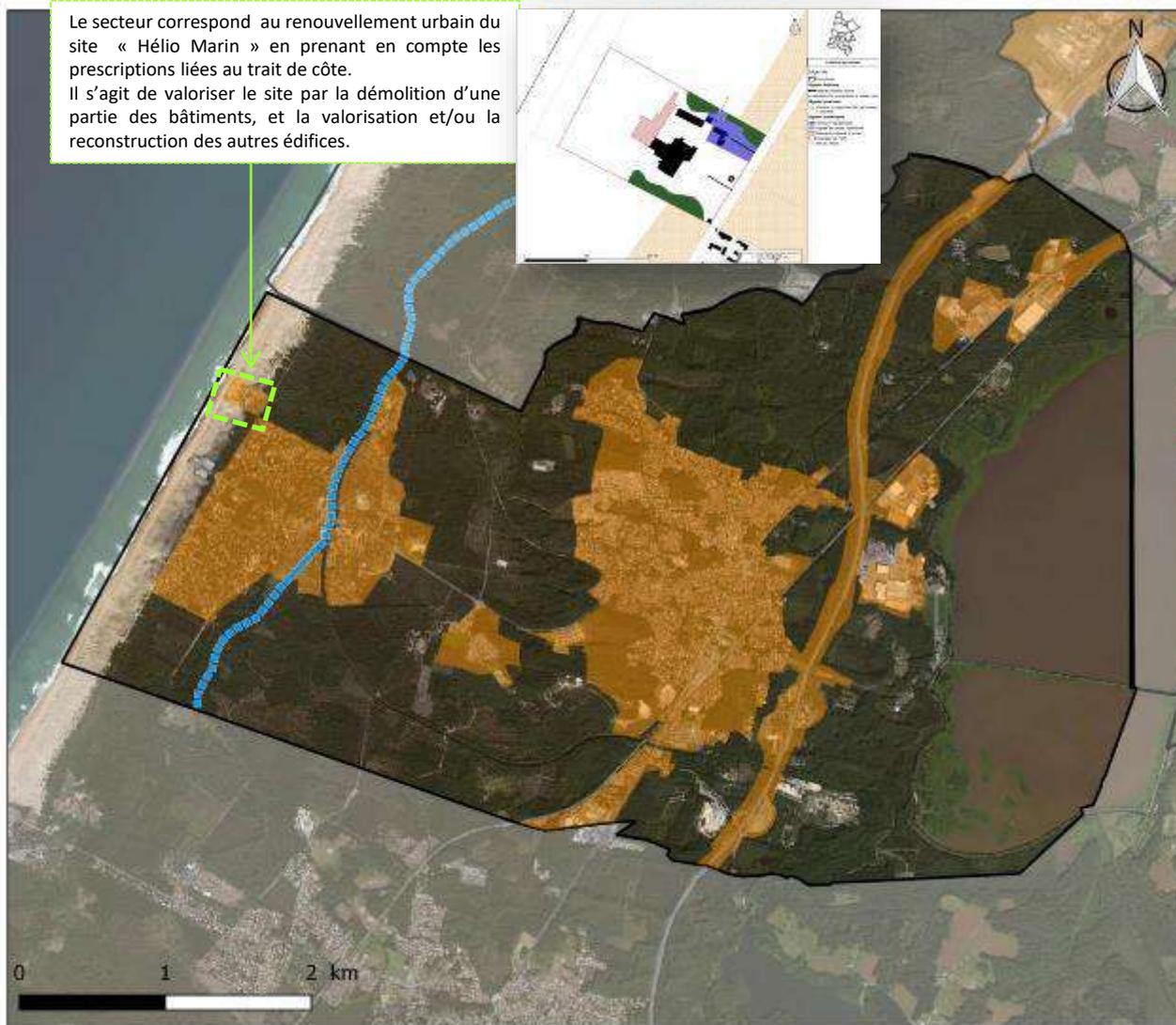
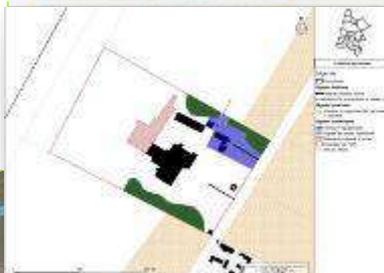
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélio Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
LABENNE

Légende

- ■ ■ ■ ■ Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Labenne correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Deux campings sont présents dans cette zone (camping Le Boudignau et camping Capfun La Mer). Des hébergements touristiques sont également présents.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les cours d'eau de l'Anguilere, puis du Boudigau (distance de 1200m par rapport à l'océan) jusqu'en limite de Capbreton. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Chada Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des espaces proches du rivage

Commune de
MESSANGES

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes (à l'Ouest du camping du vieux Port) puis récupèrent le courant de Messanges jusqu'à l'Étang de Moisan puis longe le rivage de l'Océan à environ 1100 m de ce dernier et récupèrent les pieds de dunes jusqu'en limite avec Moliets et maa. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadia Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les campings « Le Saint-Martin » et « Les Cigales » ont été indicés en secteurs N indicés, Nt1 pour la partie des campings située hors de l'espace proche du rivage et Nt2 sur la partie des campings situés au sein de l'espace proche du rivage. Les règles ont ainsi pu être différenciées et encadrer strictement les possibilités d'urbanisation au sein des EPR.



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes au niveau des parcours des trous du golf, puis suivent la voirie d'arrière dune du tissu urbain, puis traversent le camping dans son axe principal (distance de 750m depuis le rivage de l'Océan et récupèrent le bas des dunes jusqu'en limite avec la commune de Leon. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020

0 1 2 km

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SEIGNOSSE

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la route principale RD 79 située en arrière des dunes puis tout le long de la RD 152 située en partie dans le tissu urbain, puis suivent le pied des dunes par la RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Soustons. (distance comprise entre environ 450 et 1500 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Citadis Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023



ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



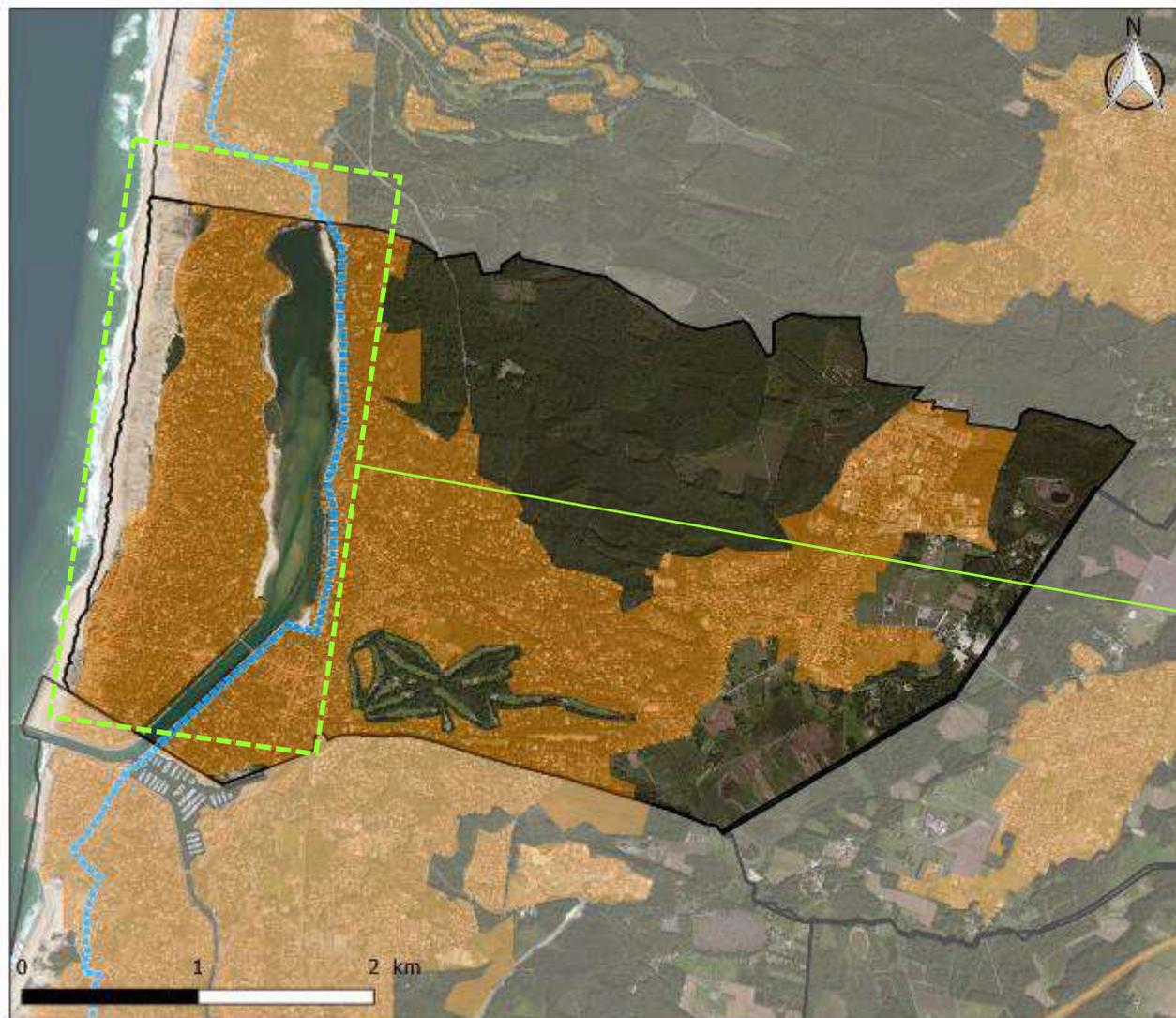
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soorts-Hossegor correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Ces espaces permettent une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la le chemin situé le long du canal (rive Est) puis tout le long de la RD 652 située en partie dans le tissu urbain et au bord du lac marin, puis récupèrent la continuité de voirie RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Seignosse. (distance comprise entre environ 750 et 1200 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation: Chloé Conseil
le 14/02/2020

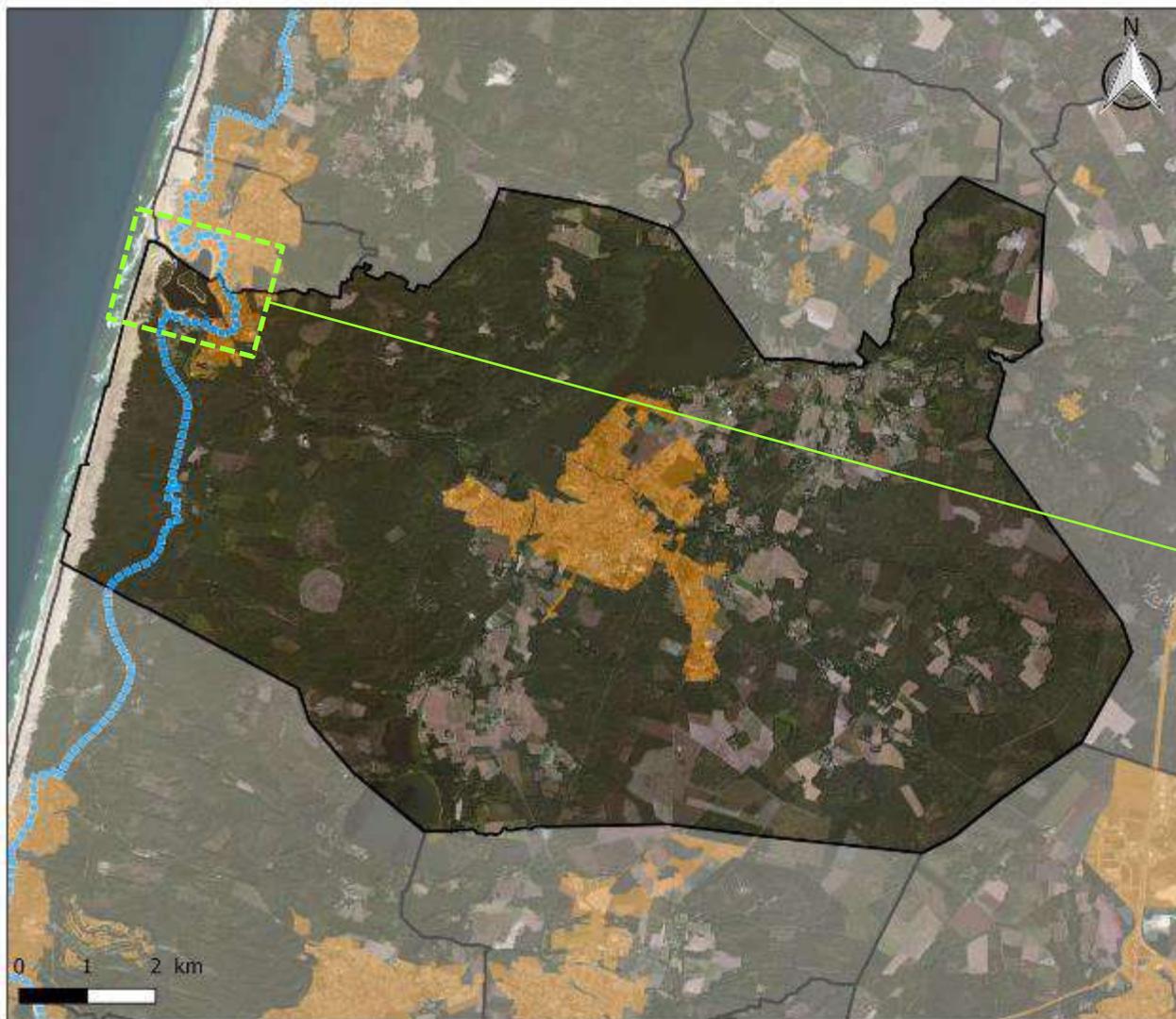
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
SOUSTONS

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

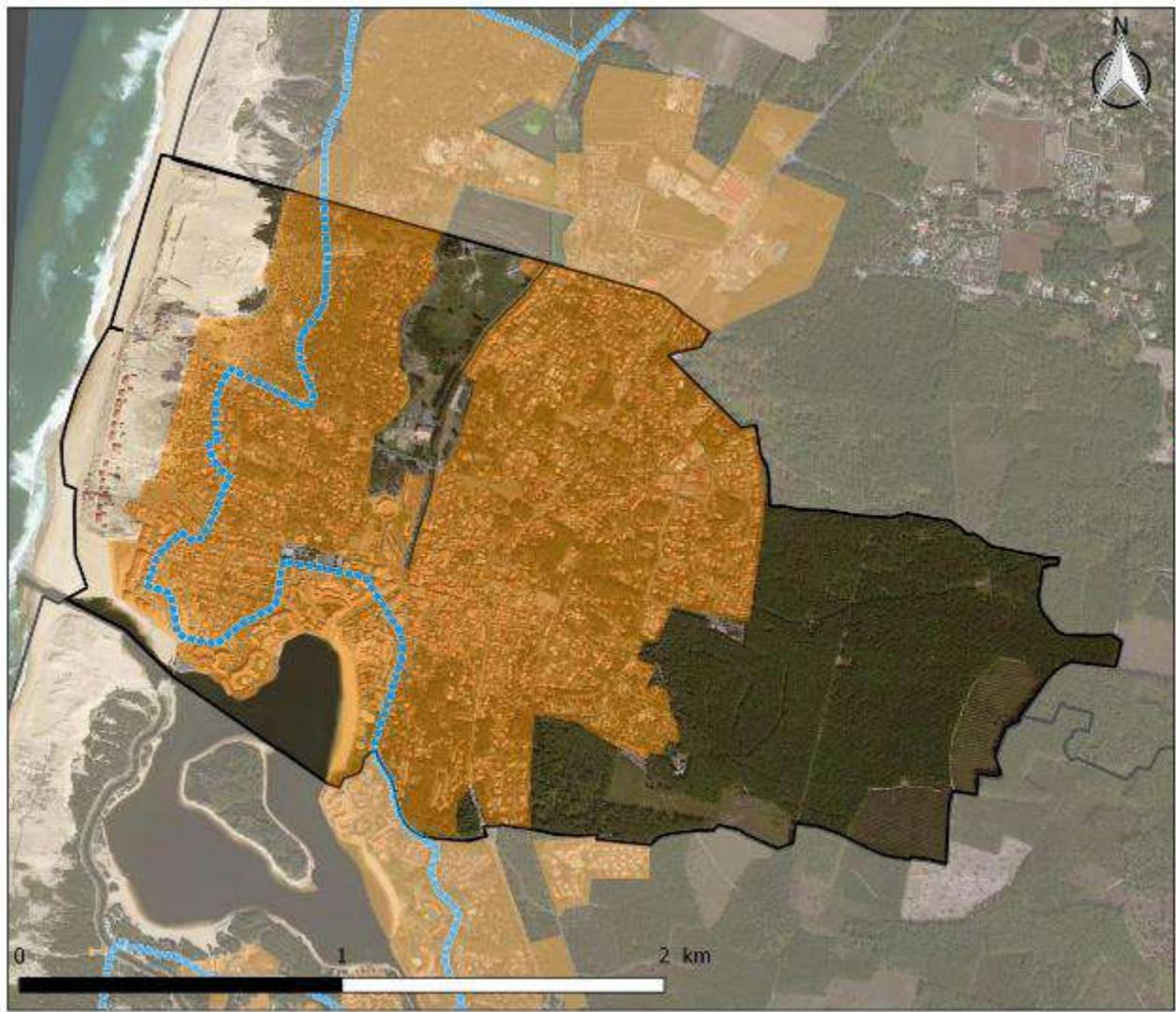
Les espaces proches du rivage sur la commune de Soustons correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés à vocation touristique. Dans ces espaces est autorisée une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la voirie RD 79 puis le pied des dunes situé en arrière du front d'océan jusqu'au gold de Pinsolle puis tout le long de l'avenue de la Petre située autour du lac marin, puis récupèrent l'avenue des Conquillots jusqu'en limite avec la commune de Vieux Boucau. (distance comprise entre environ 700 et 1700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Mission : PUE de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-Sud

Réalisation : Clotilde Conseil
le 14/02/2020

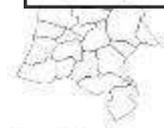


Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Cartographie des espaces proches du rivage

- Commune de -
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les avenues des Conquillots, des Pecheurs, Louis Darmante puis récupèrent l'avenue du Gao, puis les Rues des Gourbets, des Alouettes, des Vives et puis l'avenue des Chambrelents jusqu'au Boulevard du Marensin jusqu'en limite avec la commune de Messanges. Les espaces proches du rivage sont situés dans le tissu urbain, en arrière de la dune, et donc du front d'océan (distance comprise entre environ 300 et 700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadia Conseil
le 14/02/2020



6.3. Le SCoT de MACS

Toutes les communes du territoire de la CC MACS sont incluses dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de MACS, approuvé en mars 2014. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est construit autour de trois grands chapitres qui exposent les objectifs et principes :

- Pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains ;
- Pour un développement urbain et maîtrisé ;
- Relatifs au développement des activités économiques.

Des ces objectifs émanent des prescriptions avec lesquels le PLUi de MACS doit être compatible. Afin d'assurer une lecture simple et complète de la traduction des orientations du SCoT dans le PLUi, une analyse a été réalisée, orientation par orientation, et traduite sous la forme d'un tableau synthétique présenté ci-après :

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 8 du SCoT de MACS	<p>P1. Les espaces naturels, agricoles et forestiers, de qualité identifiés par ce présent DOO ou dans le diagnostic du PLU devront faire l'objet de protection dans le PLU. La cartographie schématique devra notamment être traduite à l'échelle cadastrale dans le cadre des documents d'urbanisme.</p> <p>Pour satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation, la transformation d'espaces agricoles ou forestiers devra être maîtrisée.</p> <p>Les communes prendront en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture tels que définis à l'article L.123-1 du CU en cherchant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Éviter la sanctuarisation des espaces agricoles et forestiers sans prendre en compte leur réalité structurelle et fonctionnelle ; - Identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles ; - Fournir une connaissance sur les tendances de reprise d'exploitation ; - Identifier les espaces qui peuvent muter vers l'urbanisation et justifier les choix au regard du potentiel de production ; - Prévoir où pourraient être positionnés les futurs sièges d'exploitation ; - Préserver l'accès aux exploitation en évitant leur enclavement et le morcellement du foncier agricole. 	<p>Ces espaces ont été identifiés en espaces agricoles ou naturels et ont fait l'objet, pour une grande partie d'entre eux, d'une sur-trame visant à les protéger par des outils adaptés (L151-19, L151-23, EBC, ...). Les extensions urbaines ont été modérées pour maintenir un maximum d'espaces agricoles et naturels. Le règlement vise quant à lui à favoriser le développement et la reprise des exploitations, ainsi que la gestion des massifs boisés.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 11 du SCoT de MACS	<p>P2. Les cœurs de biodiversité ne sont pas urbanisables hormis les extensions urbaines des bourgs et des hameaux imbriqués dans ces secteurs lorsqu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement de ces espaces et respectent les autres dispositions du DOO</p>	<p><u>Règlement écrit</u> : « Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p.16</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les RB et leur lisières sont inconstructibles ; - Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique ;
<p>P.3 Les communes doivent repérer ces espaces dans leur PLU et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation</p>	<p><u>Zonage du PLUi</u> :</p> <p>Les éléments de Trame Verte et Bleue communale sont repérés sur le zonage du PLUi sous forme de trame règlementaire, associées à des <u>prescriptions règlementaire</u> « Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p. 16 à 18 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits. <input checked="" type="checkbox"/> L.151-23 du CU – Réservoir de biodiversité et lisière – plantation existante à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. Les RB et leur lisières sont inconstructibles. Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique. <input checked="" type="checkbox"/> L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés. <input checked="" type="checkbox"/> L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. <input checked="" type="checkbox"/> L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits. 	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 11 du SCoT de MACS	P.4 Les activités agricoles et sylvicoles devront veiller à respecter l'environnement et être adaptées à la conservation des richesses du milieu	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>
	P.5 Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, cueillette de champignons et de promenade en forêt	Le règlement du PLUi
	P.6 Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>
Page 12 du SCoT de MACS	<p>P.7 Pour les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les communes doivent repérer dans le PLU ces espaces et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation - Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces milieux naturels à l'échelle du grand ensemble. 	<p>Les sites, milieux naturels, paysages de qualité ont été classés en zone naturelle N du PLUi. Seules les constructions nécessaires à l'activité forestières y sont autorisées (chapitre Zones naturelles du règlement écrit)</p> <p>Les secteurs à protéger en raison de potentiel agronomique ou économique des terres agricoles ont été classés par un zonage agricole A. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées (chapitre zones agricoles du règlement écrit).</p> <p>Les grands ensembles d'intérêt écologique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage du PLUi et font l'objet de prescriptions limitant fortement ou interdisant l'urbanisation des secteurs concernés (voir plus haut).</p>
	<p>P.8 Pour les grands ensembles cohérents concernant l'espace rural à dominante agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les communes doivent repérer dans leur PLU les espaces méritant d'être préservés sans pour autant interdire les extensions urbaines des bourgs et des hameaux ; - Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces espaces à l'échelle du grand ensemble 	
	P.9 Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 13 du SCOT de MACS

P.10 Les corridors écologiques sont à identifier dans les PLU des communes

P.11 Les PLU doivent assurer à long terme le maintien de ces continuités. Ils tiennent compte des dites connexions par un zonage approprié, par des mesures garantissant les continuités écologiques sur le long terme, en veillant à la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes liaisons et paysagères

P.12 Les corridors ne doivent pas être interrompus par l'urbanisation sauf dans le cas de projet d'intérêt générale pour la collectivité. Les porteurs du projet devront alors justifier qu'il s'agit du meilleur choix et devront présenter les différentes alternatives étudiées et les arguments qui conduisent à faire ce choix. Ils devront alors proposer des mesures compensatoires qui permettront de préserver le corridor

P.13 Les continuités seront maintenues ou rétablies lors de la construction de nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux : aménagement de passages pour la faune, continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges...

Les corridors écologiques sont identifiés en tant que trame règlementaire sur le plan de zonage du PLUi de MACS. Ces trames sont associées à des prescriptions règlementaires (« Dispositions générales du règlement », I.Continuités écologiques, p. 16 à 18)



L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés.



L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit.



L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 15
du SCoT
de MACS

P.14 Les PLU devront préserver le caractère « sauvage » du cordon dunaire qui est constitué par : la plage, les dunes à végétation rase, et la forêt maritime de protection qui participe au maintien de la dune

Page 17 du SCoT de MACS

P.15 Les PLU devront ainsi :

- Repérer précisément et classer les zones humides , les cours d'eau et les boisements associés en zones naturelles principalement, notamment dans les secteurs proches de l'urbanisation ;
- Interdire la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, les dépôts de matières quel que soit leur nature ;
- Privilégier la non-destruction d'une zone humide, plutôt que la mise en place de mesures compensatoires ;
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones humides concernées, de zones humides préexistantes ou à créer si la sauvegarde d'une zone humide n'est pas possible. Il est important d'y maintenir et de permettre les pratiques, notamment agricoles, lorsqu'elles respectent la qualité de l'eau et la biodiversité ;
- Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagement et d'extension urbaine de devront pas avoir pour conséquence l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Pour les sites ne présentant pas d'enjeux directs liés à la lutte contre les inondations, le cheminement naturel des cours d'eau doit être conservé ainsi que l'état naturel des rives et berges.

Les zones humides, les cours d'eau et les boisements à protéger sont repérés sur le zonage du PLUi en tant que trame réglementaire. Celles-ci sont associées à des prescriptions réglementaires (« Dispositions générales du règlement », I. Continuités écologiques, p. 16 à 18)



L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits.



L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.



Espaces boisés classés – Interdiction du changement d'affectation du sol, de défrichage. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.



L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés.

Le PLUi reprend dans son règlement écrit et graphique les dispositions prévues par la loi Littorale, protégeant ainsi ses espaces de cordons dunaires (voir paragraphe 3 du présent document).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 17 du SCoT de MACS	P.16 Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides littorales. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau douce alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis. L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau douce de débit suffisant doit être conservé.	Article III.8.2. du règlement écrit : 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. 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.
	P.17 les constructions des nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>
Page 19 du SCoT de MACS	P.18 Les espaces forestiers doivent être conservés ou replantés très majoritairement du fait de leur importance économique, paysagère, environnementale, et des perspectives de développement de la filière bois : valorisation du bois matériau et du bois énergie	Les espaces forestiers du territoire sont classés en zone N par le PLUi, ce qui permet de restreindre fortement le développement de l'urbanisation de ces espaces (voir chapitre Zones Naturelles du règlement écrit).
	P.19 Le développement de l'urbanisation doit veiller à économiser l'espace forestier et à éviter toute forme d'urbanisation dispersée qui morcelle ces espaces. Les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas autoriser les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraver physiquement la libre circulation de la faune.	Les boisements concernés par une trame réglementaire de « réservoir de biodiversité » repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. L'abattage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour la production de bois de chauffe), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.
	P.20 Si l'ensemble de la forêt des sites et paysages remarquables est principalement vouée à la sylviculture, on note aussi de vastes entités forestières sur l'arrière du littoral, ouvertes au public et bénéficiant d'un réseau significatif de pistes cyclables. Aussi, dans le cadre du Présent SCoT, l'ensemble des cheminements cyclables est autorisé, y compris ceux cimentés ou goudronnés.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Pages 20 à 21 du SCoT de MACS

P.21 Les PLU veilleront à :

- Repérer ces espaces afin de maintenir les équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, dans le souci d'assurer la pérennité de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles. Il est nécessaire au travers des documents d'urbanisme et de réduire le mitage des espaces à forte valeur agronomique de manière à préserver le potentiel des exploitations pour les besoins à venir. Ainsi le SCoT préconise de réduire à son minimum la consommation de foncier agricole de fins urbaines, notamment sur les espaces à « forte valeur agricole ». Ces espaces à préserver seront identifiés dans le cadre des PLU sur la base des éléments ci-dessous.

Les espaces agricoles exploités ont été intégrées en zone A dans le PLUi, hormis lorsque ces secteurs présentent une grande sensibilité paysagère ou écologique (ils ont été le plus souvent dans ce cas classés en zone N non pas pour y interdire l'exploitation agricole mais pour limiter la possibilité d'y développer des bâtiments).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Pages 20 à 21 du SCoT de MACS

P.21 Sont considérés comme des espaces à forte valeur agricole les critères cumulatifs suivants :

- Dans les secteurs de production végétale : les terrains plats ayant une bonne qualité agronomique ayant un accès à l'eau, accessibles et de dimension intéressante ;
- Dans les secteurs d'élevage et de prairies : les êtres mécanisables, les êtres en continuité de l'exploitation, les êtres qui font l'objet de plans d'épandage déposés en préfecture ;
- Imposer une densité minimale de bâti à réaliser pour qu'un secteur à forte valeur agricole puisse être classé en secteur constructible sans un document d'urbanisme. Si la densité envisagée est inférieure à 120, logements à l'hectare ou à une trentaine d'emplois attendus à l'hectare un secteur à forte valeur agricole ne peut être ouvert à l'urbanisation ;
- Assurer une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersés et en développement prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations ;
- Intégrer une analyse sur l'activité agricole et ses perspectives d'évolution : situation agricole, possibilités d'évolution des exploitations agricoles, capacités d'exploitation des différents espaces. Cette analyse permettra d'identifier les espaces à forte valeur agricole définis précédemment ;
- Maîtriser la transformation d'espaces agricoles ou forestier pour éviter que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles ou forestières ;
- Chercher à éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement lors des choix de localisation des zones d'urbanisation future, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.

Le diagnostic a pointer les enjeux liés à l'activité agricole. Ils ont été traduits dans le document réglementaire pour permettre le développement et la modernisation des activités existantes. Des bandes « tampons » ont été intégrées autour des sièges d'exploitation pour permettre un développement de l'activité. Les activités de diversification sont parfois possibles mais encadrées par le règlement.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 23 du SCoT de
MACS

P.22 Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter dans une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littorale » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion.

Page 25 du SCoT de MACS

P.23 Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier

P.24 La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographique d'application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, se la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité

P.25 Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne soit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés

P.26 les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipement publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics »

Voir chapitre 3/ du présent document

Le développement proposé est compact, organisé autour d'espaces publics structurants.

Les agglomérations et villages ont été qualifiés et délimités dans le PLU, en lien avec la définition et les documents graphiques intégrés au SCoT.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 25 du SCoT de MACS	<p>P.27 L'intégration des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste mais dont la structure est clairement identifiable ». Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions</p>	<p>Quelques STECAL, répondant à ces critères, ont été identifiés dans le document réglementaire.</p>
	<p>P. 28 les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales</p>	<p><i>Non concerné</i></p>
Page 27 du SCoT de MACS	<p>P.29 L'ensemble de ces espaces, qui figurent sur la cartographie d' « application de la loi Littoral », est à préserver au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Leur limites devront être affinés dans les PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces ne sont pas urbanisables ; - Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu ; - Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, de cueillette de champignon et de promenade ; - Le réaménagement, l'élargissement ou les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les espaces remarquables sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges 	<p>Voir chapitre 3/ du présent document</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 28 du SCoT de MACS

P.30 En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité de chacun des bourgs des 8 communes littorales. Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables de chacun des bourgs :

- Les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code Rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;
- L'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existant, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation significative des effluents animaliers ;
- Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole comme européenne, les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes...

P.31 En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée

Le PLUi reprend les dispositions de la loi Littoral dans son règlement écrit et graphique (voir chapitre 3/ du présent document).

L'article III.4 du règlement écrit précise les prescriptions à suivre concernant l'adaptation au sol et le volume du bâti, les caractéristiques architecturales des toitures, façades, clôtures afin de permettre au mieux l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Ces prescriptions sont complétées par celles exposées dans l'article III.5 du règlement écrit, qui indique les règles à suivre en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions. Il est notamment indiqué que les plantations existantes doivent être maintenues.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 28 du SCoT de MACS

P.32 Les espaces boisés significatifs repérés schématiquement sur le schéma ci-contre et annexé au DOO, doivent être classé en espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU qui les délimiteront précisément

Le PLUi reprend les Espaces Boisés Classés indiqués dans le DOO du SCoT de MACS et les délimitent plus précisément. Il est fait la distinction entre les EBC dits classiques et les EBC découlant de l'application des dispositions de la loi Littorale.

LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Page 30 du SCoT de MACS

P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancé pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises au prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumises à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Page 30 du SCoT de
MACS

P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancée pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexée. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)

Page 32 du SCoT de
MACS

P.39 Les extensions d'urbanisation prévues au PLU doivent être en adéquation avec la capacité des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.

L'évaluation environnementale fait spécifiquement un point sur cette question.

P.40 Une attention particulière sera portée aux zones sensibles. En cas d'assainissement autonome, les parcelles devront disposer d'une surface minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement. Sur l'ensemble des communes du SCoT, les efforts de mise en conformité des systèmes autonomes engagés dans le cadre des Services Publics d'Assainissement Non Collectif seront poursuivis.

Ces dispositions sont intégrées dans le règlement.

P.41 Toute nouvelle construction ou extension de STEP devra être construite prioritairement avec un système d'infiltration de leurs rejets ou un traitement complémentaire éliminant les bactéries et les virus.

Hors champ d'action du PLUi de MACS

P.42 Les collectivités veilleront à réduire la part des réseaux unitaires.

Le règlement écrit précise que toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement qu'il existe. En 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 urbanisé (article III.8.2 du règlement écrit).

P.43 Afin de réduire les risques de pollution des eaux du lac d'Hossegor, les communes ont l'obligation de lancer leur « schéma directeur d'assainissement » dans un délai de 5ans à compter de la date d'approbation du SCoT. Ces schémas seront revus au minimum tous les 10 ans.

Hors champ d'action du PLUi de MACS

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 33 du SCoT de MACS	<p>P.44 Les PLU devront imposer aux opérateurs pour les futurs projets d'aménagement, le développement de solutions de stockage et de traitement des eaux pluviales pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 500 m² de terrain, notamment dans les zones sensibles.</p> <p>P.45 L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée sur les rejets en milieu superficiel. En cas d'impossibilité d'infiltration, toutes les mesures seront prises pour limiter les rejets dans le milieu naturel en mettant en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à la source.</p>	<p><u>Article II.8.2 du règlement écrit :</u></p> <p>Les nouvelles constructions ou installations ne doivent pas augmenter les niveaux d'eau pluviales par rapport à l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collectif prévu à cet effet. Sinon, elles seront collectées sur la parcelle et leur rejet dans le réseau sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.</p> <p>Les eaux pluviales dites propres seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain.</p> <p>En zone U, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du Zonage pluvial (quand il existe) et du Règlement de l'organisme compétent. L'évacuation dans le milieu naturel, au caniveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet est autorisé sous conditions.</p> <p><u>OAP :</u></p> <p>Les dispositions concernant les eaux pluviales sont présentés dans le paragraphe 4/B des fiches OAP. Les principes énoncés plus haut sont repris. Il est précisé que « les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet ».</p>
LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES, A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE		
Page 36 du SCoT de MACS	<p>P.46 Les infrastructures concernées par l'article L.111-1-4 du CU devront recevoir une attention particulière pour définir des règles permettant la mise en valeur des sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, des paysages. Ces règles porteront notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La règlementation de la publicité ; - La réhabilitation des façades commerciales ; - La circulation ; - Les plantations, éclairage, mobilier urbain... 	<p>Il n'est pas envisagé de développement au-delà des zones agglomérées sur ces axes.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 36 du SCoT de MACS	<p>P.48 Les PLU identifieront les éléments d'intérêt paysager à préserver. Le rapport de présentation des PLU devra par ailleurs préciser les modalités de prise en compte des spécificités des paysages</p>	<p>Le PLUi de MACS identifie les éléments de patrimoine à protéger sur le plan de zonage en tant que trame règlementaire. A ces éléments sont associés des prescriptions présentées dans le règlement écrit du PLUi, dans le chapitre Dispositions générales, paragraphe 18, p.11 à 13 :</p> <p>L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés;</p> <p>L.151-19 du CU – Arbres remarquables, haies et alignements d'arbres – L'arrache de tout élément entraine l'obligation de replanter. Tout travaux portant atteinte à l'élément protégé devra faire l'objet d'une déclaration.</p> <p>L.151-19 du CU – Aerial – Toute nouvelle construction est interdite. Le changement de destination est autorisé sous conditions. L'aménagement des espaces extérieurs doit respecter des prescriptions architecturales.</p> <p>L.151-19 du CU – Patrimoine bâti – Tout travaux portant atteinte à l'élément repéré par le PLUi doit faire l'objet d'une déclaration. Les aménagements ne doivent pas dénaturer le site.</p>
Page 37 du SCoT de MACS	<p>P.49 Le développement urbain en continuité des agglomérations est une priorité afin de limiter la consommation des espaces agricoles et sylvicoles environnants. La délimitation des zones à urbaniser situées juste en limite de zones naturelles, agricoles ou forestières devra être justifiée de manière explicite dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU : choix du périmètre, hauteur et densité retenues...</p>	<p>Le développement urbain a été systématiquement pensé en continuité des zones urbaines existantes.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de transport supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	<p>P.50 Les PLU veilleront à assurer l’insertion architecturale et paysagère de qualité des extensions urbaines. Le rapport au site devra être clairement explicité dans les OAP</p>	<p>Le règlement écrit précise les prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères à suivre afin d’assurer l’insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (article III.3.4 du règlement graphique). Sont ainsi définies des règles architecturales et paysagères pour les façades, les toitures, les ouvertures, les stores et climatisation, les clôtures...</p> <p>Ces principes sont repris et détaillés dans l’article 3/A des cahiers des OAP.</p>
	<p>P.51 Les PLU devront maintenir les cours d’eau et leur abords ainsi que des coulées vertes dans les espaces urbaines pour préserver un cadre de vie de qualité aux habitants tout en veillant à densifier les espaces urbains.</p>	<p>Le <u>règlement écrit</u> précise que le caractère des berges doit être préservé (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 18.J « Cours d’eau et surface en eau », p.18). Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d’inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d’eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d’eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d’eau non classés.</p> <p>Le PLUi maintien des coulées vertes dans les espaces urbaines en repérant des corridors intra-urbain en pas japonais sur le <u>plan de zonage</u> et en les rendant inconstructibles. Les plantations supprimées devront, de plus, être remplacées par des sujets équivalent avec un ratio de 2 éléments replantés pour un détruit (Disposition générales, paragraphe 18.I, p.16 à 18 du règlement écrit)</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	<p>P.52// Avant d'envisager une extension des zones U et AU, les documents d'urbanisme devront analyser les principales disponibilités foncières des zones U et AU et évaluer leur potentiel (notamment le potentiel de densification et de renouvellement urbain).</p>	<p>Une analyse du potentiel de densification a été menée lors de l'élaboration du diagnostic territorial.</p> <p>Cf justifications associées à la consommation de l'espace</p>
	<p>P. 53// Sous réserve des extensions nécessaires à la réalisation de grands projets d'équipements et de services mentionnés au chapitre 4-4, les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et des hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Sous la même réserve précédemment indiquée, la gestion économe des espaces incite à créer ces extensions prioritairement en continuité de l'urbanisation existante des villages, des hameaux ou des stations balnéaires (si correspond aux dispositions de la loi Littoral). Est considéré comme hameau, sur les communes rétro-littorales, un petit groupe d'habitations anciennes (environ antérieures à 1950), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de modeste qui se distingue des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).</p>	<p>L'objectif du PLUI, en compatibilité avec le SCOT, est de modérer d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes (16% en intégrant le développement touristique de Tosse). Cet objectif de consommation économe des espaces passe également par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, par un travail sur le renouvellement urbain et sur les questions de densité dans les espaces d'extension urbaine. - le renouvellement urbain aux extensions urbaines. Le potentiel de densification, de division parcellaire et de mutation des espaces bâtis est ainsi mobilisé dans le cadre du PLUI, en lien avec la stratégie foncière habitat en cours de finalisation. Dans le PLUI, c'est environ 30% du développement résidentiel qui se réalisera à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie. <p>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).</p> <p>Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail paysager approfondi a été apporté pour leur conception et leur intégration (perméabilité, bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin d'intégrer au mieux celles portant sur des extensions urbaines dans le contexte paysager. Des règles architecturales et paysagères complémentaires seront définies et attribuées à chaque OAP.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.54// Afin de planifier et d'anticiper le développement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être élaborées sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat des PLU afin de définir la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées par voie de modification ou de révision du PLU, le document d'urbanisme explicitera les grandes lignes de l'organisation et de l'aménagement futur de ces zones afin de démontrer l'insertion du futur projet dans le site.</p>	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée sur chaque zone à urbaniser afin de définir le plus précisément possible la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants du secteur.</p>
	<p>P.55// Pour atteindre ces objectifs, les PLU à travers leur règlement et l'élaboration d'OAP ou l'institution de servitudes doivent permettre la mixité sociale en autorisant la construction d'habitations diversifiées (collectives, individuelles, intermédiaires) à l'échelle des quartiers qu'ils soient nouveaux ou anciens.</p>	<p>Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.</p>
	<p>P.56//Les règlements des PLU devront édicter des règles qui favorisent la densification de certains secteurs déjà urbanisés mais également des secteurs d'extension urbaine (en tenant compte naturellement des identités paysagères). Ainsi, la réglementation du COS devra être adaptée à chaque secteur (forme urbaine attendue). La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne devront pas être trop limitatives afin d'être compatibles avec les objectifs de densité définis.</p>	<p>Le COS n'existant plus, une emprise au sol et une hauteur ont toutefois été indiquées dans le règlement écrit pour les zones U, 1AU et 2AU afin de respecter les densités associées aux constructions, en lien avec le nombre de logements à construire et de surfaces à ouvrir à l'urbanisation.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.57// Les OAP des PLU devront intégrer des éléments sur la diversification des formes d'habitat (habitat collectif, habitat jumelé, habitat individuel...)</p>	<p>Le type de logement attendu sur l'OAP a été indiqué dans leur règlement écrit de chaque projet.</p>
	<p>"P.58// Pour atteindre cet objectif, le SCOT impose ainsi une part de production minimale de logements ""sociaux"" en lien avec la croissance annuelle moyenne du parc de logement prévue dans les documents d'urbanisme communaux : - Rythme inf. à 12 logts/an : création de 10% au moins de logements ""sociaux""- Rythme compris entre 12 et 25 logts/an : création de 15% au moins de logements ""sociaux"" - Rythme compris entre 26 et 50 logts/an : création de 20% au moins de logements ""sociaux""- Rythme supérieur à 50 logts/an : création de 25% au moins de logements ""sociaux" "Chaque commune, dans le rapport de présentation de son PLU devra expliquer quels outils elle met en œuvre pour atteindre ces objectifs. "</p>	<p>"La volonté de la Communauté de Communes de MACS est de veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande. En volume, et compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, les objectifs de production de logements, indiqués dans le PADD, s'élèvent à environ 900 logements par an, tout produit confondu. Malgré l'ambition du PLH de produire plus de 1000 logements locatifs sociaux sur 2016-2021, l'ampleur de la dynamique de construction ne pourra faire passer le pourcentage de logements locatifs sociaux que de 5% à 7%. "</p>
	<p>"P.59// Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, les PLU pourront utiliser les outils suivants : - Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (art. L.123-2b du Code de l'Urbanisme). L'inscription d'emplacements réservés au sein des zones U ou AU permettra à la collectivité d'acquérir les terrains en vue de la réalisation de logements sociaux- Les servitudes de mixité sociale (art. L.123-1-5 al. 16 du Code de l'Urbanisme) dans des secteurs précisés (dans les zones U ou AU). dans ces secteurs, l'opérateur devra : ==> soit réaliser directement un pourcentage de logements défini dans le PLU ==> soit préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces logements sociaux avec un ratio foncier fixé par la commune"</p>	<p>Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.60// Les PLU, dans leur rapport de présentation, devront justifier de leur projet en pointant les capacités de renouvellement urbain qui ont été intégrées. Ils veilleront par ailleurs à préciser les points d'ordre réglementaire et programmatique qui favorisent le renouvellement urbain et limitent la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>	<p>Ce livre 1,3 a cette vocation</p>
	<p>"P. 61// Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'aménagement des abords des gares, notamment de la future halte SRGV, et des haltes ferroviaires, en veillant à :- libérer progressivement les emprises - sécuriser et requalifier les accès aux gares et les lieux d'accueil des voyageurs, - étudier la possibilité d'inscrire, si l'environnement urbain existant le permet, des réserves foncières ou des maintiens d'emprises suffisantes pour la réalisation de parking de rabattement, - permettre la connexion des gares au réseau de liaisons douces et favoriser la création de parkings à vélos, - améliorer et sécuriser les liaisons tous modes entre les haltes ou gares et les centres urbains dont ils dépendent. "</p>	<p>Les sites stratégiques, aux abords des gares, ont été identifiés pour permettre une densification (droits à bâtir et règlement simplifié) et l'aménagement de ces espaces multimodaux. La traduction réglementaire du PLUi veille à favoriser un développement structuré de ces espaces.</p>
	<p>P.62// Les PLU devront permettre la réalisation des liaisons projetées en matière de voies vertes inscrites dans le schéma directeur cyclable réalisé par la communauté de communes</p>	<p>"Un schéma directeur cyclable a été réalisé, il a été traduit notamment à travers des emplacements réservés visant à assurer les connexions inter-quartiers. Les OAP ont également traduit cette volonté de poursuivre le maillage. Au travers du PADD, la volonté est d'engager : • La diffusion des infrastructures cyclables à partir du littoral vers l'Est de la communauté de communes, par la mise en œuvre du schéma directeur liaisons douces de MACS • Le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à l'intérieur des villes. • poursuivre le développement, la valorisation et la sécurisation du réseau de déplacements doux, • s'appuyer davantage sur un dispositif de stationnement relais ou de plateformes multimodales, connecté aux pistes cyclables"</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"P.63// Les PLU devront intégrer les préoccupations de déplacements cyclables par : - une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables à l'échelle communale, les aménagements et préservations d'emprises à prévoir, leurs raccordements aux maillages existants ou prévus au schéma directeur des liaisons cyclables - la prescription d'espaces cyclables (bandes ou pistes), raccordés aux itinéraires existants ou prévus, dans les opérations supérieures ou égales à 10 logements. - la définition de normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés, dans les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques- en milieux urbains et périurbains, les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en prévoyant pour cela des dimensions d'emprises de circulations suffisantes. A titre indicatif, on peut retenir les dimensions minimales suivantes : 1,40m pour les espaces piétons, 3m pour les voies vertes inscrites dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces. "</p>	<p>"Via le PADD, la communauté de commune porte une ambition forte en faveur des mobilités douces et actives. Elle souhaite : - Renforcer le maillage du territoire par le réseau cyclable afin de développer l'usage domicile-travail du vélo et en cohérence avec l'identité « nature » du territoire. Il s'agit de renforcer les réseaux cyclables et la pratique du vélo comme mode de déplacement utilitaire et quotidien, aux côtés des pratiques touristiques et estivales déjà bien implantées. Pour cela, MACS a engagé l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés, permettant de rejoindre les différentes centralités du territoire et de diffuser des itinéraires cyclables à partir du littoral vers l'Est. Dans le cadre du PLUI, le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à grande échelle et à l'intérieur des centres villes et centres bourgs, entre ces derniers et les quartiers, ainsi que leur prise en compte en amont des projets urbains seront systématisés,- Prévoir ou préserver des emprises permettant d'assurer d'une part, un passage dans les espaces naturels non urbanisés et d'autre part, le partage de la voirie (automobiles, transports en commun, déplacements cyclables et piétons) dans les espaces d'extension ou de restructuration urbaine pour faciliter leur développement futur, - Veiller à la mise en œuvre d'aménagements urbains permettant un meilleur partage des espaces publics, de manière à faciliter l'insertion et l'attractivité de ces modes de déplacements à terme et développer des secteurs de circulation apaisée. En période estivale, il s'agit également d'accentuer l'accès à une mobilité alternative en :- étudiant un rabattement du stationnement des voitures en périphérie des communes (parc relais) - reliant davantage les stations littorales aux centres villes "</p>
	<p>"P.64 // Ces aménagements (voies nouvelles d'intérêt départemental ou intercommunal) devront être conçus pour s'intégrer aux ""espaces naturels à préserver et à valoriser"" identifiés au SCoT : - en mettant notamment en œuvre les mesures d'atténuation environnementale prévues par le SCoT, et celles qui pourront être précisées ultérieurement dans le cadre des études liées aux projets routiers- en localisant, autant que possible, ces aménagements en dehors de ces espaces de manière à limiter les risques de conflit avec l'environnement "</p>	<p>Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt départemental ou local ont été intégrés. Le projet de voie rétro-littoral, envisagée dans le SCoT notamment, n'a pas été traduit graphiquement, le projet n'étant pas suffisamment mur pour identifier un tracé précis.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement de l'État et de la région

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.65// Le développement des transports et des infrastructures devront être réalisés en lien avec le développement des territoires limitrophes le Grand Dax, le Pays d'Orthe, la Communauté de communes de Castets, du Seignaux et le territoire du BAB.</p>	<p>L'élargissement de l'A63 est une première étape, les réflexions associées qui sont engagées (voie de desserte locale longeant l'autoroute, connexions vers les secteurs ruraux, etc. vont dans ce sens. Une réflexion a été engagée pour le développement des transports alternatifs à la voiture, et notamment des transports collectifs sur le territoire de MACS mais elle n'a pas encore donné lieu à des échanges avec les territoires voisins. Le PLUi ne peut être prescripteur sur ce point.</p>
	<p>"P.66// Les communes devront prévoir dans leurs PLU des mesures conservatoires d'emprises, pour préserver les possibilités de réalisation des projets routiers et leurs raccrochements aux voies existants. Ces mesures pourront être mises en œuvre par réservation, par inconstructibilité ou par application de marges spéciales mentionnées dans les OAP. Les outils dépendront principalement de l'avancée du projet et seront établis comme suit: - en l'absence de définitions précises des projets routiers, l'application des mesures conservatoires (positionnement et largeurs des emprises préservées) prendra en compte : - les principes indiqués sur la ""carte schématique des espaces à préserver"" - les nécessités de continuités des itinéraires, à l'intérieur et entre territoires communaux, ainsi que les possibilités de raccrochements aux voies principales existantes, - les emprises conservées devront permettre l'inscription aisée de ces infrastructures et des aménagements concomitants (aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales...) en fonction des conditions topographiques et de l'environnement général du site concerné,"</p>	<p>Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, raccordement de voies) ont été intégrés en annexe du zonage</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"P.67// Afin de préserver les capacités et les fluidités de circulation sur ces voies nouvelles, les mesures suivantes devront être appliquées dans les documents d'urbanisme et les projets urbains communaux et intercommunaux : - tout accès direct de lots d'habitat, d'activités ou d'équipement sur ces voies sera proscrit- le nombre de raccordements avec les voies de dessertes locales, existantes ou nouvelles, doit être limité au maximum. Ces raccordements s'effectueront par le biais de carrefours dont la configuration sera adaptée et le dimensionnement suffisant pour assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la priorité des flux sur la voie nouvelle - la fluidité des échanges, en prenant en compte les périodes hautes de trafic, notamment les mois d'été. " 	<p>Les OAP ont veillé à proposer des quartiers en développement structurés, organisés autour de voiries de desserte traversante lorsque cela est encore possible et autour d'espaces publics structurants. Le PLUi propose une urbanisation nouvelle plus connectée aux quartiers voisins, des emplacements réservés ont également été positionnés sur certaines communes pour assurer les continuités.</p>
	<p>"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.68// Conserver les linéaires de rase campagne encore existants entre les villes, ce qui doit conduire à localiser les extensions d'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines déjà constituées le long de la RD810, ou le cas échéant en second rideau sans connexion directe non sécurisée avec cet axe. "</p>	<p>Les extensions envisagées ont été proposées en profondeur, le développement linéaire est stoppé</p>
	<p>"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.69// Rechercher prioritairement, lorsque cela reste possible, le développement d'interconnexions entre quartiers urbains ou à urbaniser en dehors de la RD810, afin de réduire la part des flux de desserte locale sur cet axe. "</p>	<p>Le projet de zonage va dans ce sens, les OAP en accompagnement également</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.70// Le maintien ou la restauration des fluidités et de la sécurité des circulations sur les voies primaires désignées par le SCoT devront être recherchées et privilégiés dans les dispositions règlementaires des documents d'urbanisme, les choix d'organisation des espaces urbains ou à urbaniser, et les projets d'aménagement de voiries. "</p>	<p>Les voies de desserte des nouveaux quartiers ont systématiquement été envisagées en limitant les échanges avec les voies primaires. Les voies primaire à créer sont peu nombreuses.</p>
	<p>"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.71// En dehors des espaces déjà urbanisés le long de ces voies, l'organisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat doit privilégier au maximum les raccordements aux voies de dessertes et aux accès existants. "</p>	<p>Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.</p>
	<p>"P.72// Le SCoT prévoit la création de voies structurantes, d'intérêt intercommunal ou départemental, nécessaires pour le renforcement des liaisons, le traitement des congestions urbaines et l'amélioration de l'accessibilité des pôles de développement du territoire :- un barreau d'entrée et de desserte ""nord-ouest"" dont 2 options sud (fuseau RD17-Soustons-RD652/RD79) et Nord (fuseau RD150-Azur-Messanges) sont à l'étude- une voie ""rétro-littorale"" se situant dans la continuité des précédentes, prévue dans le triangle urbain sud-ouest (Soustons, Tosse, Seignosse, Saubion, Soorts-Hossegor, Angresse, Capbreton et Labenne). "</p>	<p>"Au travers du PADD, la CC de MACS souhaite envisager la création de nouvelles voies de liaisons, éloignées des villes et des centres bourgs, pour : • améliorer les accès à partir des grands axes périphériques, existants ou à créer • canaliser les trafics d'échanges intercommunaux en dehors des espaces fortement urbanisés, actuellement presque systématiquement traversés, • améliorer les dessertes de zones économiques et leurs mises en relation, "</p>
	<p>P.73// L'intérêt et la pertinence de créer d'éventuelles déviations structurantes devront être examinés en corrélation avec les choix futurs de grandes liaisons sud-est/ nord-ouest. elles seront utilement couplées à des faisceaux et infrastructures existantes ou en projet.</p>	<p>Pour le moment, la voie rétro-littorale ne figure pas au document d'urbanisme intercommunal. L'amélioration des liaisons est plutôt envisagée à l'échelle locale (voie d'échange à l'est de Soustons, etc.).</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'Etat Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.74// La possibilité de réutiliser des voies de chantier, notamment les voies liées à l'élargissement de l'A63 ou à la réalisation de la LGV devra être regardée en priorité afin de limiter la consommation de foncier "naturel et agricole".</p>	<p>"Via le PADD, la CC de MACS souhaite : préserver des espaces nécessaires pour la réalisation de déviations d'espaces urbains afin de réduire les nuisances sur les populations et à favoriser la requalification des voies urbaines (« pacification » de la circulation, meilleur partage de l'espace voirie). mobiliser des voies de chantier liées à l'élargissement de l'A63 sera explorée. Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt ont été intégrés au zonage"</p>
	<p>P.75// Le SCoT permet la possibilité d'aménagement de voies nouvelles d'intérêt communal, s'inscrivant dans le cadre du développement des villes et des bourgs (telles que liaisons interquartiers, voies de contournement localisé d'espaces urbains, voies visant à la création u à l'amélioration de dessertes de sites d'habitat ou d'activités, voies facilitant la desserte par les transports collectifs, création de chemins de desserte des espaces boisés et ruraux, amélioration des voies de chemins existants...)</p>	<p>Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt communal ont été intégrés en annexe du zonage et dans les schémas des OAP si ces derniers sont situés dans les zones à urbaniser.</p>
	<p>P.76// Si le projet touche "un espace à protéger" ou "un espace naturel à préserver ou à valoriser", le projet devra expliciter les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le rapport de présentation du PLU</p>	<p>Cf. Livre des justifications et Evaluation environnementale</p>
	<p>"P.77// Les PLU devront : - permettre d'établir des connexions entre les opérations nouvelles et le réseau de voies ou pistes cyclables existantes ou projetées, notamment au travers des OAP- au travers des OAP mettre en place des cheminements doux ""traversants"" dans toutes les opérations susceptibles de développer plus de 10 logements- organiser le développement d'un réseau de pistes piétons/cycles sécurisé reliant les différents pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, équipements sportifs...) aux quartiers d'habitat les plus denses (secteurs où la population captive est importante). - permettre la création de places de stationnement pour les deux roues dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières de plus de 2 logements. "</p>	<p>Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.78// Les PLU devront favoriser la mise en place du très haut débit dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières collectives ou dans les équipements publics.</p>	<p>Depuis 2008, MACS investit dans la construction d'un territoire numérique avec le déploiement du très haut débit et de la fibre optique. Un très haut niveau de service a d'abord été apporté à toutes les zones d'activités et les principaux sites publics du territoire. Aujourd'hui, la fibre à l'abonné est développée en partenariat avec le SYDEC, sur un programme d'investissement conséquent à l'horizon 2025. Au-delà de l'accès de tous les habitants du territoire, il s'agit d'équiper le littoral, notamment la plage, pour rendre le territoire plus attractif au tourisme.</p>
	<p>P.79// Les PLU devront favoriser la pose de fourreaux ou de chambres de tirage dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement et de construction de logements. Le projet de réseau de télécommunication devra être validé par la CC MACS avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. A titre d'exemple, pour toute desserte de télécommunication, il devra être construit des réseaux reposant sur une ingénierie mixte cuivre et fibre optique.</p>	
	<p>P.80// L'urbanisation devra se faire en priorité dans les secteurs disposant d'équipements et services nécessaires à la population (écoles...) et à la gestion environnementale (ouvrages d'assainissement...)</p>	<p>Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain</p>
	<p>P.81/// L'ouverture des zones à urbaniser devra être adaptée en fonction de la situation de chaque commune au risque de voir s'urbaniser que une courte période l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation. Les OAP ainsi que l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation sont à privilégier.</p>	
	<p>P.82// Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des PLU conformément à l'art. L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.</p>	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.83// Afin de respecter un développement harmonieux du territoire de MACS et de respecter les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le PADD, le territoire devra développer une urbanisation tendant vers un ratio moyen de 350m² net par logement (hors parties communes, voirie, réseaux divers et espaces verts). Ainsi, pour atteindre cet objectif, une déclinaison par commune lors de la révision de leur PLU sera en respectant le cadre suivant : mettre tableau p.65</p>	<p>Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain</p>
	<p>P.84// Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités devront afficher leurs objectifs de développement de l'habitat et de consommation foncière en lien avec les objectifs définis ci-dessus. La compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT se fera par une vérification des objectifs de développement pondérés par un coefficient de 1,5 maximum pour tenir compte notamment de la rétention foncière.</p>	
<p>P.85// La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces à vocation d'habitat destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser ou les zones urbaines non occupés). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques, la capacité des équipements d'infrastructures, la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois... A titre d'exemple, sur une commune faisant le choix d'avoir un développement soutenu, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 40 à 50 logements/ha alors que, sur la même commune, des secteurs plus éloignés, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 15 à 20 logements/ha).</p>		

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"P.86// Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de grande emprise dès lors que leur nombre reste limité (liste exhaustive) : - la nécessaire mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome exigeant une zone d'épandage importante- l'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais...) - le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme- l'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti. "</p>	<p>Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain</p>
	<p>P.97// Les pétitionnaires de nouvelles opérations d'urbanisme de plus de 10 logements devront créer des cheminements doux directs et sécurisés entre les habitations et avec les commerces et les services (écoles...) afin de limiter l'utilisation de l'automobile.</p>	<p>Les OAP ont intégré des déplacements doux au sein des opérations</p>
	<p>"P.98// Les espaces d'activités d'intérêt régional (comme l'actuelle zone Atlantisud) sont des espaces existants à conforter ou à créer qui devront répondre aux critères suivants : - Superficie minimum de 50 ha permettant de créer une offre de grandes parcelles et de structurer une offre multiple (industrie, services, logistique...) - Positionnement et accessibilité à proximité d'un axe principal tel que l'autoroute A63 ou du réseau ferré (future LGV sud-europe-atlantique). Ils répondent aux besoins de développement des entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures. Pour le moment, seule la zone d'activités d'Atlantisud à Saint-Geours de Maremne (en cours d'aménagement) est positionnée sur ce créneau et répond aux critères évoqués ci-dessus. "</p>	<p>La zone Atlantisud a été classée en zone économique, le règlement permet le développement d'activités pouvant avoir un rayonnement qui dépasse très largement l'aire de chalandise du territoire. Il s'agit d'une simple confirmation des dispositions envisagées dans le cadre de la ZAC (reprise des éléments réglementaires).</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.104// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activité afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	Les OAP économiques ont traité ces questions
	"P.105// Les espaces d'activités structurants définis par le SCoT qui devront répondre aux critères suivants :- superficie minimum de 3 ha- espace desservi par une voirie suffisante et située à proximité de réseaux (gaz, électricité, AEP, eaux usées, eaux pluviales)- être desservie en Haut-Débit"	Le zonage et la traduction réglementaire associée a différencier les zones d'activités par type pour répondre à ces critères. Les zones sont identifiées en fonction de leur positionnement et de leur capacité de développement
	P.106// Ces espaces sont situés indifféremment en milieu rural. Ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales.	
	P.107// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	Quelques micro-sites d'activités économiques sont prévus, ils restent limités en nombre et en surface mais peuvent permettre de répondre à des besoins locaux. Les OAP formalisées et le règlement veillent à ne pas surconsommer le foncier et à intégrer ces espaces de production dans leur environnement.
	"P.108// Les espaces d'activités d'intérêt local devront répondre aux critères suivants : - situés en milieu urbain ou rural- superficie limitée, inférieure à 3ha- répondant principalement aux besoin des entreprises locales- permettant l'implantation de services de proximité pour les habitants, dans une logique de mixité des fonctions urbaines. "	
	P.109// L'insertion paysagère des zones d'activités au travers des plantations, de la réalisation des liaisons douces, sera systématiquement étudiée afin de participer à la protection de l'environnement mais également de valoriser leur image et faciliter la commercialisation des lots.	Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.110// Les implantations industrielles, artisanales ou commerciales pourront se faire sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers en tenant compte des perspectives et de l'environnement immédiat.</p>	<p>Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.</p>
	<p>"P.111// Le SCoT veillera à permettre au travers des documents d'urbanisme : - l'insertion de services et d'équipements dans le tissu urbain au travers des opérations d'aménagement pour répondre aux différents besoins et limiter les déplacements liés à l'automobile- le maintien voire le développement d'un maillage commercial de proximité satisfaisant- la programmation d'opérations mixtes en termes d'habitat et d'activités liées à l'économie résidentielle. "</p>	<p>"Au travers du PAD, la CC de MACS a la volonté d'anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique. Il s'agira de préserver le maillage du territoire en équipements de proximité, répondant aux besoins dans chacune des communes, notamment face aux évolutions sociodémographiques pressenties. Les besoins à satisfaire se répercuteront notamment sur :- l'adaptation des locaux et des emprises scolaires, ainsi que leur renforcement,- le développement des dispositifs d'accueil de la petite enfance,- le renforcement de l'offre d'accueil pour personnes âgées- l'offre en locaux et aires de sports, festifs ou culturels,- la modernisation et extension des services publics municipaux (bâtiments, cimetières, ...)"</p>
	<p>P.112// Pour la création de zones d'activités artisanales sur les territoires communaux (cf. chapitre 5) le rapport de présentation des documents d'urbanisme devra justifier de la constitution de nouvelles zones ou bien les capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités. Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer le foncier.</p>	<p>Ces éléments sont intégrés dans la justification des choix de zonage (plans commentés notamment)</p>
	<p>P.113// Mieux maîtriser le développement futur des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 1200m² de plancher (1000m² de surface de vente) au sein des pôles périphériques du territoire de MACS, notamment en les intégrant dans l'emprise de nouvelles ZACOM.</p>	<p>Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.114// Faire en sorte que les projets commerciaux respectent la typologie, la hiérarchisation et la stratégie générale de maillage commercial reprise et synthétisée dans les tableaux du chapitre 5.2.2	Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.
	P.115// Respecter les prescriptions spécifiques aux 6 ZACOM identifiées dans le présent document.	
	P.116// Imposer à tout nouveau projet commercial implanté au sein d'une ZACOM le respect de la charte sociale et environnementale des ZAE du territoire de MACS (et de la réglementation spécifique de chaque ZACOM).	
	P.117// Réduire l'impact induit par l'imperméabilisation de sols des sites commerciaux par une végétalisation par l'utilisation de matériaux et d'aménagement adaptés à cette fonction	Les OAP ont veillé à végétaliser les sites d'activités (abords notamment et intégration d'une emprise au sol maximale et/ou de coefficient de pleine terre à conserver.
	P.118 Renforcer l'aménagement des aires de stationnements dédiées à la fonction commerciale par la plantation a minima d'un arbre de haute tige pour 4 places.	Le règlement a intégré cette disposition.
	P.119// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales...). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	Ces orientations sont difficiles à traduire dans le PLUi. Les autorisations commerciales devront cependant respecter les dispositions du DAC qui le prévoit. Lorsque cela était possible, les OAP ont anticipé le développement d'une offre en transports collectifs (raccordement au réseau).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"Sur la ZACOM ""Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne : P.120// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de planchers supérieure à 96000m ² . "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Maremne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P,121// Les surfaces artificialisées ne représenteront pas plus des 2/3 de la superficie totale de la one (périmètre de la ZACOM)	
	P.122// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.123// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.124// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.125/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.126// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.127// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.</p>	<p>Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Marenne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.</p>
	<p>P.128// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.</p>	
	<p>"Sur la ZACOM ""Les Serres d'Angresse"" :P.129// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 8500m² "</p>	<p>Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.</p>
	<p>P.130 La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.</p>	
	<p>P.131// Le développement commercial ne pourra être autorisé que si de nouvelles capacités de stationnement sont générées (400 places minimum).</p>	
	<p>P.132// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranche et qu'après l'adhésion à une charte sociale et environnementale.</p>	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.133// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.134// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.135// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.136// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en oeuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.137 Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Pour la zone et centre commercial de Capbreton : P.138// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 37000 m ² ."	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.139// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	<p>Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).</p>
	P.140// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone et une partie de ce dernier devra être mutualisé entre les différentes surfaces commerciales (avec gestion des circulations piétonnes en parallèle).	
	P.141// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	
	P.142// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.143/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.144// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.145// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.146// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).
	"Pour la ZACOM Route des lacs à Messanges : P.147// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3000 m ² dont 1500 m ² en sus de la surface commerciale actuelle."	
	P.148// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.149// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone mais limité. Le stationnement des deux roues (cycles principalement) devra être très largement dimensionné compte-tenu de la proximité des stations touristiques de Vieux-Boucau et Messanges.	
	P.150// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et écologique, une partie du stationnement se situera idéalement sur le côté des bâtiments (voire à l'arrière).	
	P.151// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>P.152// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.</p>	<p>Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.</p>
	<p>P.153/ L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.</p>	
	<p>P.154// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.</p>	
	<p>"Pour la ZACOM St-Vincent-Tyrosse: P.155// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 4500 m². "</p>	
	<p>P.156// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.</p>	<p>Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.</p>
	<p>P.157// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone partagée entre les différentes surfaces commerciales présentes sur la zone. Des aménagements piétons devront faciliter leur circulation sur l'ensemble de cet espace commercial.</p>	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de transport supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.158// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.159// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.160// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.	
	P.161// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.162// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"Pour ZACOM de Soustons :</p> <p>P.163// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3500m². "</p>	<p>Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.</p>
	<p>"P.164// Le parti pris paysager devra respecter le règlement de la zone notamment : - les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement. - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de marquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. - La bande paysagère le long de la RD 652 (Route de Tosse) et de la Roue de l'Etang d'Hardy sera engazonnée et plantée de boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre). "</p>	
<p>P.169// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère pour en limiter l'impact visuel et esthétique.</p>		
<p>P.170// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.</p>		
<p>P.171// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.</p>		

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.172// Le site commercial et les bâtiments seront conformes à minima à la réglementation RT2012.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.173// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte de transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.174// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisé pour les deux roues.	"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de s'engager en faveur d'un projet agricole e en : <ul style="list-style-type: none"> • prenant en compte les dynamiques des exploitations agricoles existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles, en repérant particulièrement les espaces à « fort enjeu agricole» • assurant une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersée et en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations • évitant que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles (enclavement, morcellement, etc.). • gérant harmonieusement les zones de contacts entre espaces agricoles et espaces urbanisés"
	P.175// Les PLU mettront en œuvre le respect du fonctionnement des exploitations agricoles (éviter leur enclavement et le morcellement trop important du foncier agricole, conserver l'accessibilité...).	
	P.176// Les règlements des documents d'urbanisme devront intégrer des prescriptions quant à l'intégration paysagère des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.	Le règlement de la zone A traite cette question afin d'assurer un développement harmonieux du territoire rural.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Zoom sur les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marenne Adour Côte Sud à travers son Document d'Orientation et d'Objectifs, conformément aux dispositions de l'ancien article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme, « précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti ».

Le SCOT de MACS comprend « un document d'aménagement commercial défini (...) qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ».

Ainsi, les enjeux portés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) ont consisté à formuler diverses préconisations et orientations à finalité opérationnelle dans le but :

- d'assurer une adaptation, un développement régulier ainsi qu'une maîtrise satisfaisante du développement des pôles commerciaux majeurs du territoire pour éviter le développement de flux d'évasion excessifs vers des grandes agglomérations voisines notamment celles du Grand Dax et de Bayonne,
- de conforter le rayonnement, l'attractivité marchande et le rôle structurant des pôles secondaires et des pôles d'appui afin de renforcer la qualité du cadre de vie des ménages résidant dans les communes rurales (et le niveau de service aux touristes et usagers de passage),
- de mettre en place les outils nécessaires pour conforter, pérenniser, moderniser et adapter l'ensemble de l'offre commerciale artisanale et de services de proximité (sédentaire et non-sédentaire) à toutes les échelles du territoire et dans la durée.

L'objectif final est de conserver un appareil commercial dynamique sur le territoire de MACS. Il s'appuie sur une stratégie visant à défendre le maintien du « petit commerce », de limiter le développement des équipements commerciaux de périphérie tout en forgeant un tissu commercial capable de conserver les consommateurs sur le territoire communautaire et limiter ainsi les déplacements. Le développement de cette offre commerciale alimentaire de périphérie a été limitée à 6 ZACOM.

Toutefois, même si ce nombre est limité, les ZACOM retenues doivent constituer un atout pour le territoire et éviter que les habitants aient à trouver ailleurs une offre commerciale de ce type. Ces 6 ZACOM représentent donc les secteurs prioritaires du développement commercial de périphérie sur lesquels une programmation commerciale est déjà connue.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Leur positionnement s'est appuyé sur plusieurs facteurs :

- Une hiérarchisation de l'appareil commercial sur le territoire à la tête duquel se positionne le parc d'activités Atlantisud. Cette zone d'activité économique dispose en effet d'un secteur destiné à accueillir un équipement commercial majeur et contribue à limiter l'évasion commerciale au profit des territoires voisins.
- Une analyse des unités urbaines définies par l'INSEE et reprises dans les pôles structurants du scénario de développement du SCoT. Les unités urbaines présentes sur le territoire de MACS, Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Labenne, correspondent aux pôles structurants de la répartition future de la population. Celles de Capbreton et Saint-Vincent-de-Tyrosse sont considérées comme étant de rang moyen c'est-à-dire qu'elles rassemblent entre 5 000 et 10 000 emplois. Elles attestent donc d'un fonctionnement urbain manifeste et tendent à justifier leur attractivité locale. Ainsi, excepté Labenne, sur laquelle la possibilité de ZACOM n'a pas été retenue en raison de la non-définition préalable d'une programmation commerciale, chacun se voit doter de la possibilité d'accueillir un projet commercial supérieur à 1 000 m² de surface de vente afin de faire coïncider l'armature urbaine à la hiérarchisation commerciale.

Parallèlement à cette analyse urbaine, deux autres approches fonctionnelles sont venues se superposer, une vision par rapport à la mobilité et une autre s'appuyant sur la vocation touristique du territoire.

Les axes intérieurs de MACS les plus utilisés sont ceux reliant les communes rétro-littorales à leurs homologues littorales. Ainsi, les axes situés dans le triangle Capbreton, Labenne, Bénesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Tosse et Seignosse, comptent en moyenne plus de 7 000 véhicules quotidiens. Ce triangle concentre une bonne partie des déplacements sur MACS. De ce fait, le site d'Angresse a été retenu pour accueillir un pôle commercial de plus de 1 000 m² de surface de vente.

Enfin, l'approche touristique tend à démontrer l'importance de disposer d'un équipement commercial de qualité à proximité des lieux de résidence les plus importants du département des Landes. En effet, la partie Nord de MACS rassemble plus de 35 000 lits du secteur marchand. Afin de limiter les déplacements de cet afflux touristique estival d'une part et de permettre au nord du territoire de MACS de disposer d'équipement lui permettant de maintenir sa vocation résidentielle à l'année, une ZACOM a été dessinée sur la commune de Messanges, au contact de Vieux-Boucau et d'un des plus grand complexe touristique national.

Les équipements commerciaux situés sur MACS s'appuient donc sur une vision programmatique et prospective du développement du territoire. Toutefois, il se mesure aussi par un équilibre souhaité avec le tissu de commerce de proximité, offre constituant un enjeu de maintien et de défense du lien social et de la qualité du cadre de vie proposé sur le territoire communautaire. Ainsi, seules les 6 ZACOM proposées sur le territoire de MACS pourront développer une offre commerciale supérieure à 1 000 m² de surface de vente (1200 m² de plancher), permettant ainsi d'encadrer les velléités de déploiement de la grande distribution et la préservation des dynamiques des centres villes et centres-bourgs.

Le DAC constitue la clef de voute d'une politique plus globale d'accompagnement au maintien des appareils commerciaux de centralité qui sera relayé dans les documents d'aménagement du territoire développés par les 23 communes de MACS.

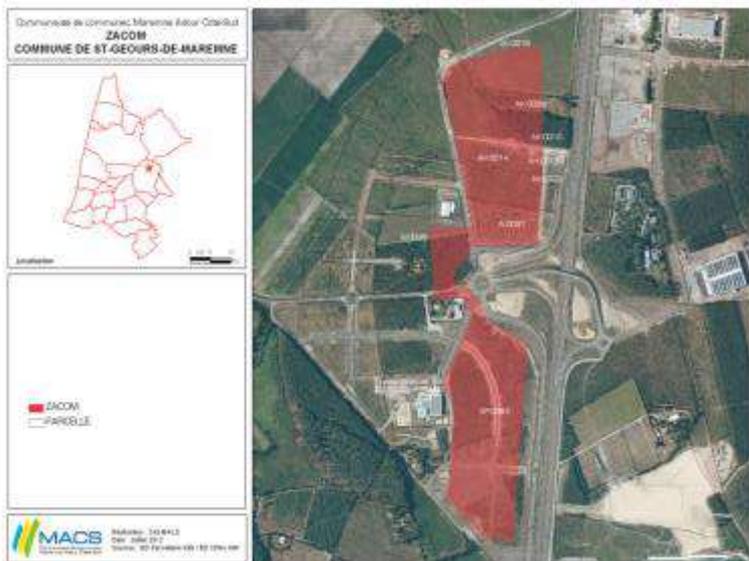
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

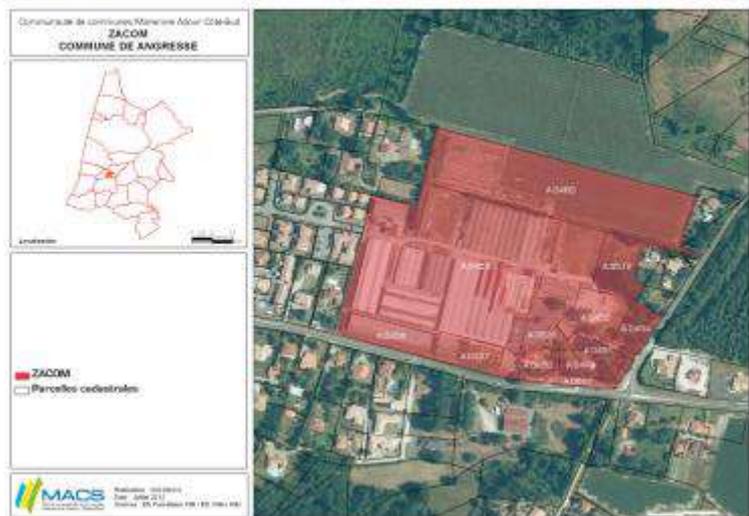
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



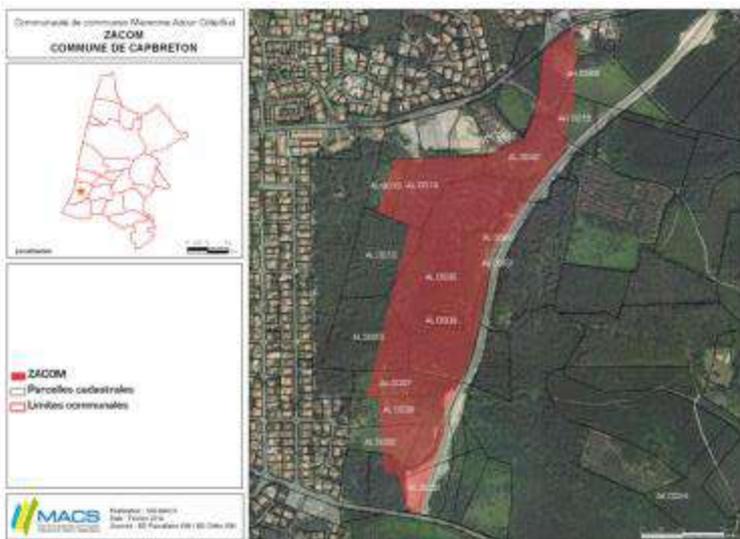
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas supérieurs

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

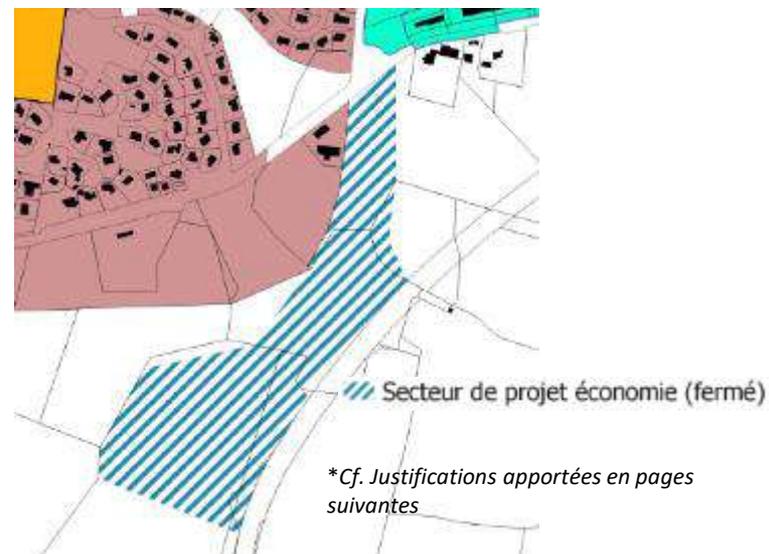
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

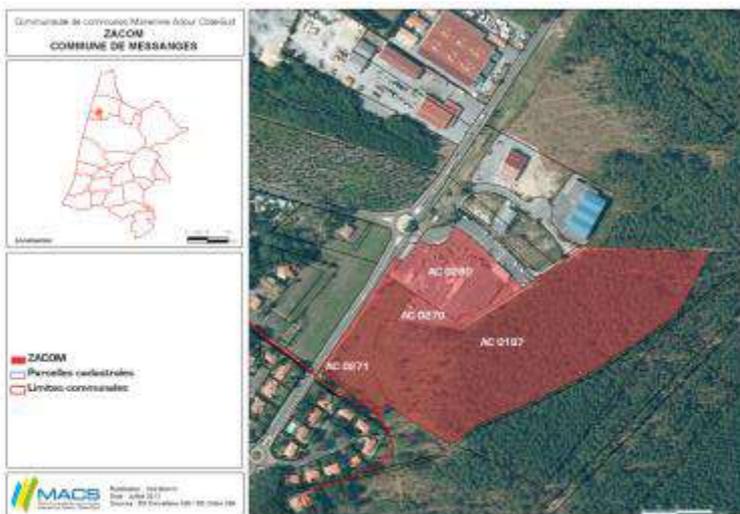
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



*Cf. Justifications apportées en pages
suivantes



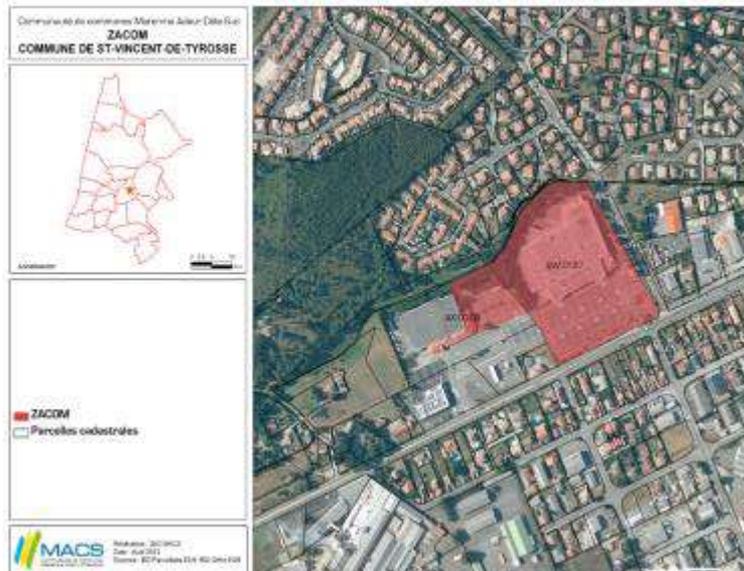
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'ordre supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

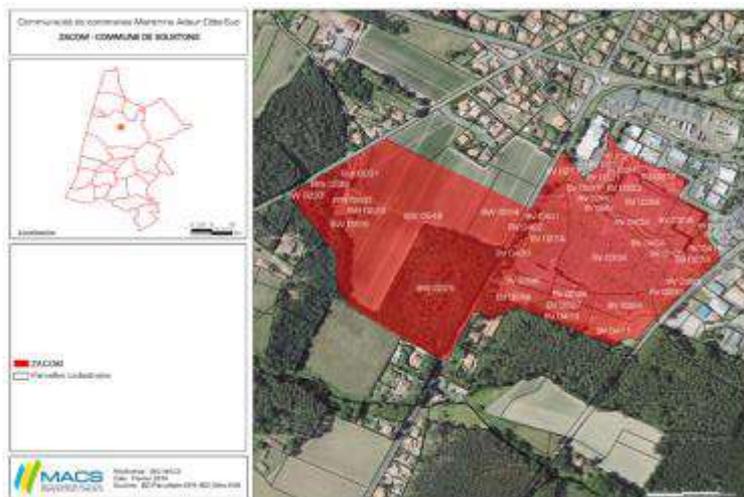
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

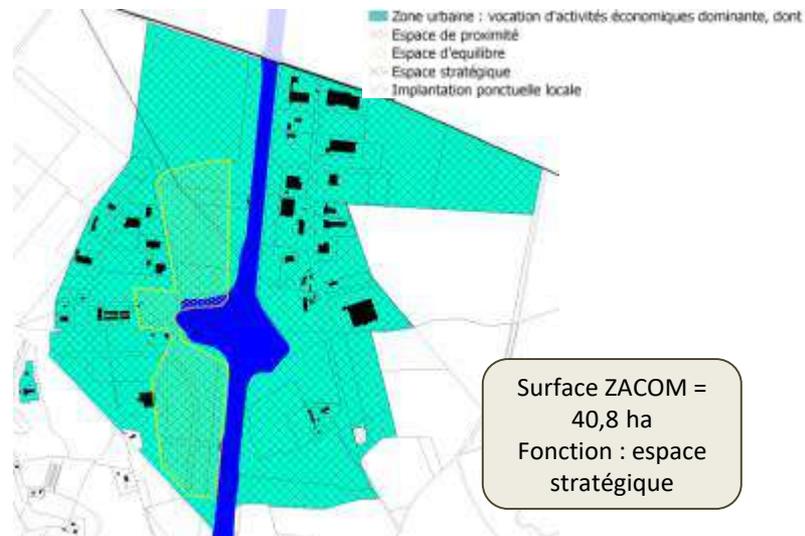


Département des ZACOM
- Commune de
- Saint-Esprit de Marais

Légende
- Périmètre de ZACOM
- Limites parcellaires

*Mairie (Municipalité) Communauté de
Communes Marais Adour (CMAA)
Mairie (PLU) de la Communauté de
Communes Marais Adour (CMAA)
Mairie (Plan Local d'Urbanisme)
de 2015/2020

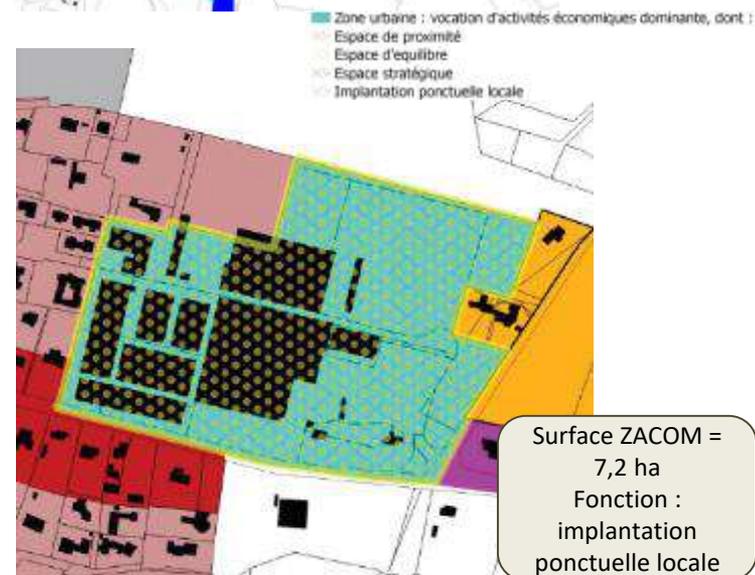
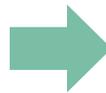
Traduction des ZACOM
du SCOT au PLU



Département des ZACOM
- Commune de
- Aire-sur-Adour

Légende
- Périmètre de ZACOM
- Limites parcellaires

*Mairie (Municipalité) Communauté de
Communes Marais Adour (CMAA)
Mairie (PLU) de la Communauté de
Communes Marais Adour (CMAA)
Mairie (Plan Local d'Urbanisme)
de 2015/2020



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas supérieurs

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

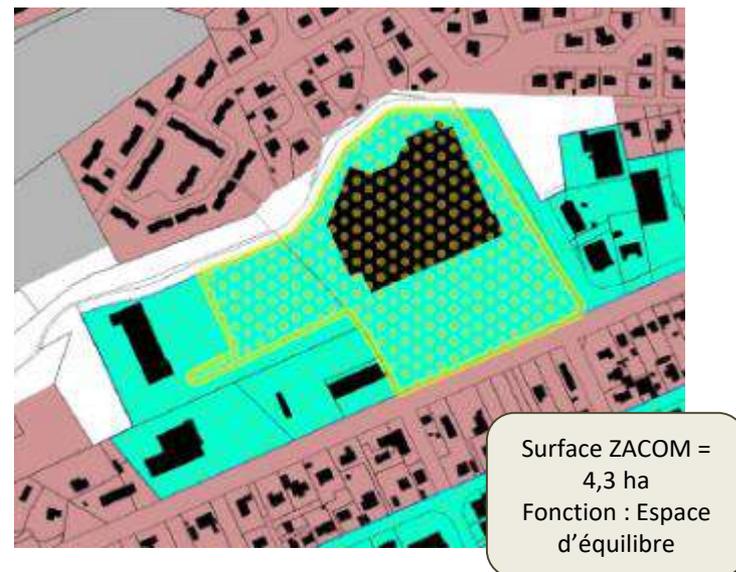
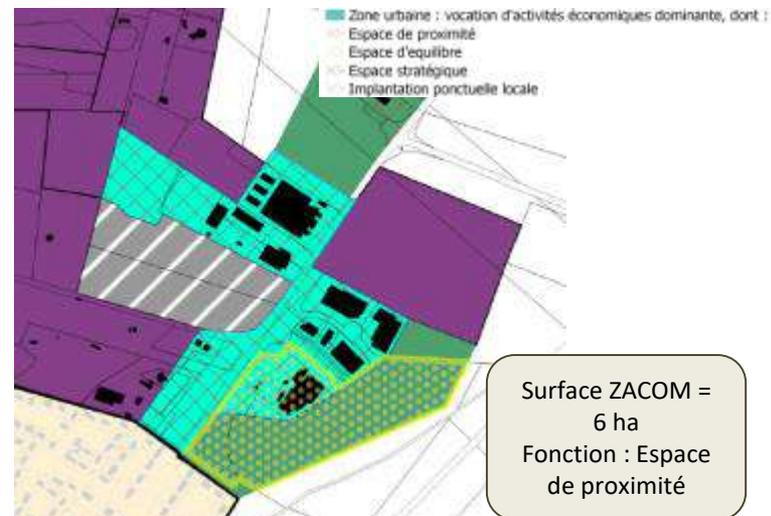
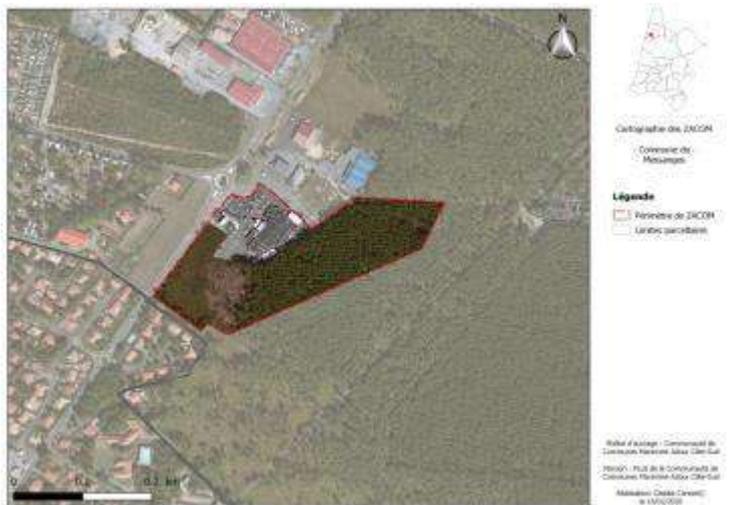
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

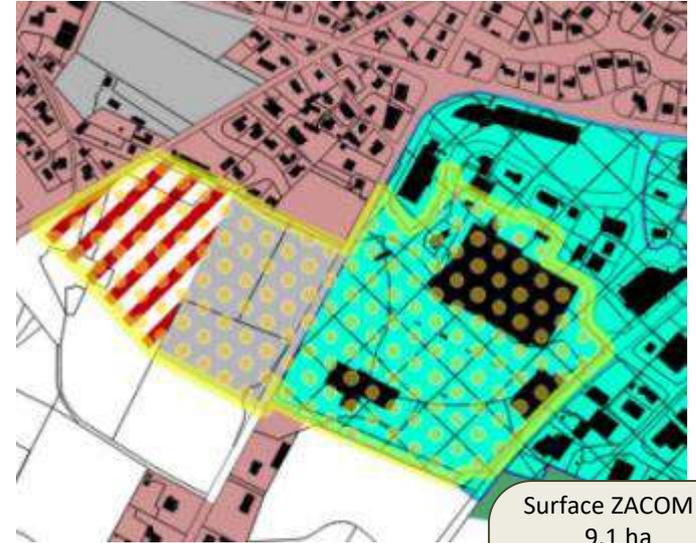


Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi

Caractéristiques ZACOM
Canton de
Souillac

Légende
Périmètre de ZACOM
Unités parcellaires

Niveau d'adoption : Commission de
Communes Marchois-Artois C06-S04
Règlement : PLU de la Communauté de
Communes Marchois-Artois C06-S04
Maire/Président : Laurent
de la Roche



Surface ZACOM =
9,1 ha
Fonction : Espace
stratégique (à
l'est de la RD652)
et ZACOM hors
ZAE (à l'ouest de
la RD652)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de zonage supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Les règles proposées au sein du règlement écrit et applicable aux ZACOM en fonction de la vocation des espaces économiques

Au sein des espaces stratégiques sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique

Commerce

Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente.
Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

→ **Règle particulière pour PEDEBERT** : les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces d'équilibre sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Commerce

Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m².
Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces de proximité sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat (de production)
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces de proximité sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat (de production)
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les implantations commerciales répondent à la stratégie économique de la Communauté de Communes de MACS et sont compatibles avec les prescriptions du DOO du SCOT dans les ZACOM

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Zone 2AU – Capbreton : lieu dit Grand-Bruca

La zone 2AU se situe le long de la route départementale 252 à Capbreton au niveau du lieu dit Grand-Bruca à proximité du tissu urbain existant.

La justification de cette zone pour la classer en zone 2AU dans le présent PLUi, repose sur le fait que la commune de Capbreton est confrontée à un double problème. Un 1^{er} qui concerne la prise en compte de la notion de risque puisque la partie de la commune située au plus près de la bande littorale est confrontée aux submersions marines, aux chocs de vagues et au recul du trait de côte. Pour cette raison, seules les parties déjà urbanisées des secteurs concernés pourront évoluer en permettant une densification du tissu urbain. Le PLUi a mis en œuvre, en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), en cours d'élaboration, une servitude constituée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) – Art L151-41 Code de l'Urbanisme- dans le secteur du front de mer, le plus exposé. Pour rappel, cette servitude inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLUi, permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. En effet, ce type de réflexion à mener est nouveau et compte tenu de la complexité de la situation (tissu urbain déjà constitué et organisé, nombreux bâtiments existants, multi propriétaires ayant des stratégies patrimoniales différentes : occupants, bailleurs (à l'année ou touristiques), résidences principales, secondaires et même copropriétaires, de la domanialité publique et privée, ... le réaménagement de ce secteur pourrait mettre du temps à se concrétiser.

Afin d'être accompagnée, la commune de Capbreton a répondu à un appel à projet national sur la « requalification des secteurs urbanisés soumis aux risques littoraux ».

En plus de cette 1^{ere} difficulté (décrite ci-dessus) pour permettre l'accueil de population sur la commune, cette dernière rencontre un 2^{eme} problème car elle dispose de très peu de foncier public ou privé à urbaniser en dehors des zones à risques littoraux et des zones naturelles à préserver. Il est important de rappeler que depuis 1983, l'enveloppe urbaine de la commune n'a pas évolué et les proportions de la commune sont restées identiques, à savoir 1/3 d'urbanisé et 2/3 de naturel.

Pour cette raison, le PLUi a recherché les secteurs qui pourraient s'urbaniser à moyen ou long terme qui étaient suffisamment éloignés des risques littoraux mais qui d'une part, devaient impacter le moins possible les milieux naturels et la faune existante, et d'autre part, se situer en continuité de l'urbanisation et à proximité des réseaux et des infrastructures routières. Un secteur répondait à l'ensemble de ces critères et a donc été classé en zone 2AU au PLUi. Il est important de préciser que la définition de la zone 2AU s'est appuyée sur les éléments des deux contentieux contre le PLU de Capbreton, du tribunal administratif de Pau n°1301800-2 en date du 10/02/2015 et de la cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX01314 en date du 27/04/2017.

Enfin, le secteur a été classé en zone 2AU compte tenu que les réseaux sont à proximité du périmètre mais qu'un renforcement de ces derniers sera opérationnel ultérieurement. Cependant, le raccordement de cette zone pourra se faire aisément compte tenu que l'ensemble des réseaux se situent à proximité et qu'une desserte sécurisée pourra s'opérer depuis le giratoire centrale à la RD252 et depuis le giratoire existant situé au Nord de la zone (RD 133).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une évolution du présent PLUi. Dans le cadre de cette procédure, une orientation d'aménagement et de programmation sera définie dans ce secteur pour en définir les règles de constructibilité (densité urbaine, réseaux viaires...) et de protection de l'environnement (valorisation paysagère, gestion des eaux pluviales, espaces naturels à préserver, à valoriser ou à recréer...).

Il est démontré ci-dessous que le choix de classer une zone 2AU dans ce secteur a été définie en connaissance de cause et ceci en respectant d'une part, la loi littoral et d'autre part, les derniers jugements dans ce secteur. Sont donc abordés ci-dessous les éléments suivants :

1 : la continuité de l'urbanisation

2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud

3 : la préservation des dunes littorales

4 : le respect de la végétation et de l'habitat

5 : la protection des espèces patrimoniales

1 : La continuité de l'urbanisation

Depuis, les dates des rendus des 2 derniers jugements contre le PLU de Capbreton pour ce secteur (2015 et 2017), le projet urbain réalisé depuis, sur un terrain de 2,5 ha, comprenant 214 logements, dont 51 sociaux, et 47 locaux de bureaux et de services permet d'assurer la continuité de l'urbanisation à la zone 2AU.

En effet, contrairement à la période du rendu des 2 jugements sur le PLU de Capbreton, tous les critères d'urbanisation sont désormais réunis puisque le tout est relié par une trame viaire constituée de voiries, d'un réseau d'électricité souterrain, d'éclairage public, des réseaux d'adduction d'eau potable, pluvial et d'assainissement collectif, de cheminement doux et d'espaces communs à l'ensemble de ce vaste et nouveau quartier urbain.

La zone 2AU se retrouve bordée dans sa partie Nord et Nord-Ouest par la zone urbaine déjà existante, caractérisée par une densité significative de constructions, et jouxte la partie actuellement urbanisée de cette dernière. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera donc réalisée en continuité avec l'agglomération de Capbreton.

2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud

La présence du site inscrit des Etangs Landais Sud n'est pas incompatible avec la possibilité de prévoir une zone 2AU dans le secteur, compte tenu que les éléments ayant permis de définir ce site par arrêté ministériel le 18 septembre 1969 reposaient sur la valorisation paysagère des étangs et lacs du littoral landais. Le secteur concerné ne possède, ni de mares, ni d'étangs, ni de cours d'eau, ni de zones humides et l'évaluation environnementale récemment réalisée a conclu au faible intérêt paysager du secteur.

La cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX02780 en date du 12/07/2016 a reconnu sur la commune littorale de Seignosse qu'un secteur naturel compris dans le site inscrit des étangs landais sud ne doit pas être considéré systématiquement comme espace remarquable et ceci même au regard de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



En effet à la page 8 du rendu du jugement, en dans son commentaire n°9, la cour administrative d'appel de Bordeaux indique que : « le diagnostic environnemental du site a démontré *« qu'il n'existe aucun cours d'eau sur ou à proximité de la zone »*. Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne saurait avoir pour effet de réduire la protection résultant de son inclusion dans un « site Etang Landais Sud » inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930. En tout état de cause, il résulte du principe de l'indépendance des législations de l'environnement et de l'urbanisme, qu'une décision affectant les règles d'urbanisme est sans incidence sur l'application de la législation de l'environnement et ne saurait donc réduire une protection résultant de l'application de cette législation. »

Compte tenu que le diagnostic environnemental sur Capbreton ne trouve aucune trace d'un cours d'eau dans ce secteur ou à proximité, et au regard de la jurisprudence constante, la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs Landais Sud.

De plus, la zone 2AU n'est pas non plus située dans un périmètre d'inventaire d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Pour rappel une ZNIEFF est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

La zone 2AU n'est pas non plus située dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), qui pour rappel, est un site identifié comme important pour certaines espèces d'oiseaux (pour leur aire de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Pour information, les sites ZICO les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.

Enfin, la zone 2AU ne fait donc pas partie non plus d'un site Natura 2000 qui pour rappel, est désignée pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

3 : La préservation des dunes littorales

Le périmètre de ce secteur a été délimité à partir du plan topographique ci-dessous et a permis d'exclure tous les éléments caractéristiques d'une commune « littorale », afin de respecter les deux jugements visés supra.

La justification de classer le secteur défini au présent PLUi en zone 2 AU permet que toutes les dunes présentes sur le site soient préservées. Ces dunes ainsi identifiées ont été évitées et préservées car elles sont considérées, au titre de la loi littorale, comme caractéristique des communes littorales. En effet, sont définies comme caractéristiques des communes littorales, les espaces constituant des espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le périmètre de la zone 2AU ainsi défini permet de préserver ces espaces sensibles. La carte suivante présentant les données topographiques a permis de définir le périmètre de la zone 2AU, ce qui permet d'exclure la totalité des dunes.

Pour une bonne lecture et compréhension de la carte topographique ci-dessous, les dunes sont représentées en couleur rouge et jaune foncé sur le plan. Le périmètre de couleur noir (environ 16ha) représente les zones non dunaires (de forme « plate ») et donc des éléments naturels n'étant pas considérés comme « caractéristiques des communes littorales ».

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Figure 1 : Nouveau projet défini en fonction du plan topographique

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont donc préservées et ne sont pas impactées. La zone 2AU n'est donc pas caractéristique d'un espace remarquable au titre de la loi littoral. Ceci confirme les mêmes éléments que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS approuvé en mars 2014 et le schéma de cohérence d'application de la loi littoral approuvé par le Préfet des Landes en 1993, qui n'avaient pas identifié le secteur en « espace remarquable ».

4 : Le respect de la végétation et de l'habitat

La végétation et l'habitat sont détaillés précisément dans l'évaluation environnementale du secteur intégrant la zone 2AU joint en annexe du rapport de présentation du PLUi. Lors de l'élaboration du PLUi, il était important d'actualiser la donnée dans ce secteur afin de délimiter au mieux le périmètre de la zone 2AU. Il existait déjà une étude environnementale réalisée par la société Aquitaine Environnement courant 2014 pour étudier ce secteur et elle a été mise à jour en 2018 par la société Terra Environnement pour connaître l'évolution du secteur entre 2014 et 2018 et ainsi alimenter les réflexions dans le cadre du PLUi.

Les premiers inventaires de terrain mené déjà en 2012 par la société Etenvironnement ont permis de vérifier que les milieux rencontrés à l'époque sont similaires à aujourd'hui. Huit habitats naturels et anthropiques ont été identifiés lors des prospections de terrain de 2012 à 2014.

Une mosaïque de 8 habitats différents qui se recoupent entre eux est présente sur le site d'étude. En effet, outre les 3 habitats forestiers en place (Pinède sénescence, Chênaie à Chêne liège et Arbousier et Pinède à sous bois de Chêne liège), 3 autres sont des habitats de recolonisations forestières communs dans les Landes de Gascogne et fortement influencés par la dynamique sylvicole de la région. Les 2 derniers sont des habitats anthropiques (sable remanié et jardins). Ils n'ont pas de grandes valeurs patrimoniales.

Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

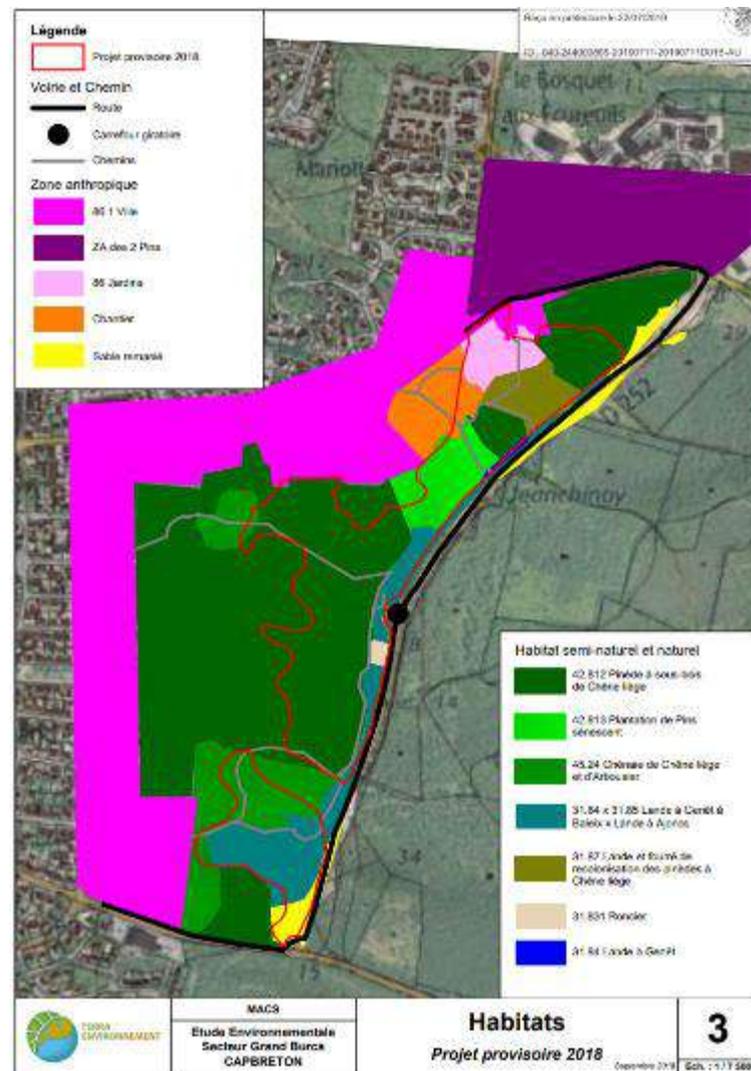
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3 ci-dessous, issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



5 : La protection des espèces patrimoniales

Lors de l'étude établie en 2014 par la société Aquitaine-environnement et basé sur les inventaires de la société Eten-environnement (2012), il a été dénombré 5 espèces patrimoniales qui utilisaient le site. Sur ces 5 espèces, après l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), il n'en restait que 3 qui pourraient être impactées. Deux oiseaux et un insecte xylophage. En 2018, la société Terra-environnement a été mandaté afin de déterminer si les 3 espèces restantes et exploitant le site étaient toujours présentes actuellement et si leurs habitats avaient évolué.

Les récentes investigations ont donc porté spécifiquement sur :

- La Fauvette pitchou ;
- L'Engoulevent d'Europe ;
- Le Lucane cerf-volant.

Avant de rentrer ci-dessous dans le détail pour ces 3 espèces, il est important de rappeler les éléments de contexte :

Le site étudié a évolué depuis 2014. En effet des secteurs qui étaient favorable aux espèces ont disparu (évolution naturelle). C'est le cas dans la partie Nord-ouest, lié à une destruction de milieu associé à la mise en place d'un nouveau quartier (opération décrite ci-dessus créant 214 logements et 47 cellules professionnelles). De même, un remblaiement de la zone Sud-ouest du cimetière a causé la destruction d'une portion d'un habitat d'intérêt communautaire (Pinède à sous-bois de Chêne liège). Le secteur Nord-est, composé d'un Fourré de recolonisation des pinèdes à sous-bois de Chêne liège dans lequel l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou avait été recensé en 2014, a évolué. Il s'est naturellement fermé, densifié et est devenu défavorable à ces deux oiseaux.

Aucun contact d'individu n'a d'ailleurs été recensé sur ce secteur en 2018. Le linéaire de sable remanié qui s'étendait du Nord au Sud, le long des abords de la RD 252, sur une faible largeur, n'est quasiment plus existant aujourd'hui à l'exception des limites Nord et Sud. Sur le reste du linéaire, cet espace est aujourd'hui colonisé par une lande arbustive dominée par l'association de Genêt à balais et d'Ajonc d'Europe, favorable à la chasse de l'Engoulevent d'Europe et de la Fauvette pitchou. Seul une faible portion de ce linéaire n'est plus favorable car colonisé par un Roncier qui a pris le dessus sur la végétation arbustive. La lande mésophile à Fougère aigle et Avoine de Thore présente dans la partie Sud du secteur d'étude, qui était déjà une zone de vie pour la Fauvette pitchou et de chasse pour l'Engoulevent d'Europe, a évolué vers une lande arbustive dominée par l'Ajonc d'Europe et le Genêt à balais avec quelques Pins spontanés et est toujours favorable à l'accueil de la Fauvette pitchou ainsi qu'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe.

Détails concernant la Fauvette pitchou :

L'ensemble du linéaire de végétation arbustive (Ajoncs d'Europe / Genêt à balais) qui se développe en bordure de l'infrastructure routière RD 252 sur les pentes présentes est un habitat favorable pour la Fauvette pitchou. Toutefois, aucun individu de cette espèce n'a été contacté dans ce secteur lors des dernières investigations de terrain en 2018. Ceci peut s'expliquer par la taille et la forme de l'habitat qui est disposé de manière linéaire et n'occupe pas de grande surface ne lui permettant pas de s'installer pour la reproduction. Une seconde raison peut être dû à la présence de la RD 252 qui est un axe passant très fréquenté et donc bruyant complétant l'aspect défavorable pour la reproduction de l'espèce dans ces secteurs.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



En revanche, la Fauvette pitchou a été identifiée dans le secteur Sud avec 2 couples sur un total de 5 individus contactés en 2018 (Cf. planche n° 5 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

Enfin, cette espèce semble désormais absente dans le secteur Nord-Est au niveau de l'habitat de Landes et fourrés de recolonisation des Pinèdes à Chêne liège. En effet, ce secteur a évolué, la végétation a grandi, fermant ainsi le milieu et le rendant défavorable à l'exploitation, par la Fauvette pitchou.

Au regard de l'évolution entre 2014 et 2018, l'habitat de la Fauvette pitchou a donc disparu au Nord et le noyau de population s'est concentré au Sud du secteur d'étude.

Ainsi et pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » le secteur Sud. (cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant l'Engoulevent d'Europe :

L'évolution entre 2014 et 2018 semble indiquer que l'Engoulevent d'Europe s'est déplacé vers le Sud. Les habitats du secteur Nord se sont considérablement réduits et aucun point de contact n'a pu être mis en évidence en 2018. Seul un point de contact a pu être établi à l'ouest du secteur d'étude, à proximité du château d'eau. Il a été entendu (1 individu) au niveau de l'habitat Chênaie de Chêne liège et d'Arbousier présent à l'Ouest vers le château d'eau. L'Engoulevent d'Europe est l'espèce la plus impactée du site par les activités connexes. En effet, les secteurs où ont eu lieu les travaux pour le nouveau quartier correspondaient à son habitat en 2014. La distinction d'un seul individu tend à montrer une régression de l'espèce dans ce secteur.

Toutefois, cette diminution est à modérer avec l'absence de mise à jours des données de contact de l'espèce sur le site depuis 2014 mais peut être corrélée à la diminution de la surface d'habitat favorable (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Ainsi, pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » les secteurs Sud et Ouest. (Cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant le Lucane cerf-volant :

Le Lucane Cerf-volant est la seule espèce pour laquelle le milieu de vie n'a pas subi de progression ou de régression depuis 2014. En effet, son habitat étant placé sur une dune, celle-ci n'a subi aucun impact depuis 2014. Ainsi, le Lucane Cerf-volant a toujours à sa disposition des bois mort ainsi que des souches en décomposition favorable à sa conservation. Toutefois, bien que le milieu n'ait pas subi d'impact et que sa ressource alimentaire soit toujours présente, aucun individu n'a été recensé en 2018. Le Lucane cerf-volant, est présent uniquement sur la dune située au centre du secteur d'étude. Celle-ci sera préservée dans le PLUi et sera conservée en zonage naturel puisque les dunes sont évitées dans le cadre du périmètre de la zone 2AU.

Ainsi pour cette raison, et pour les raisons liées à la protection des dunes, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a « évité » les dunes et donc celle située au centre du secteur d'étude. (Cf planche 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

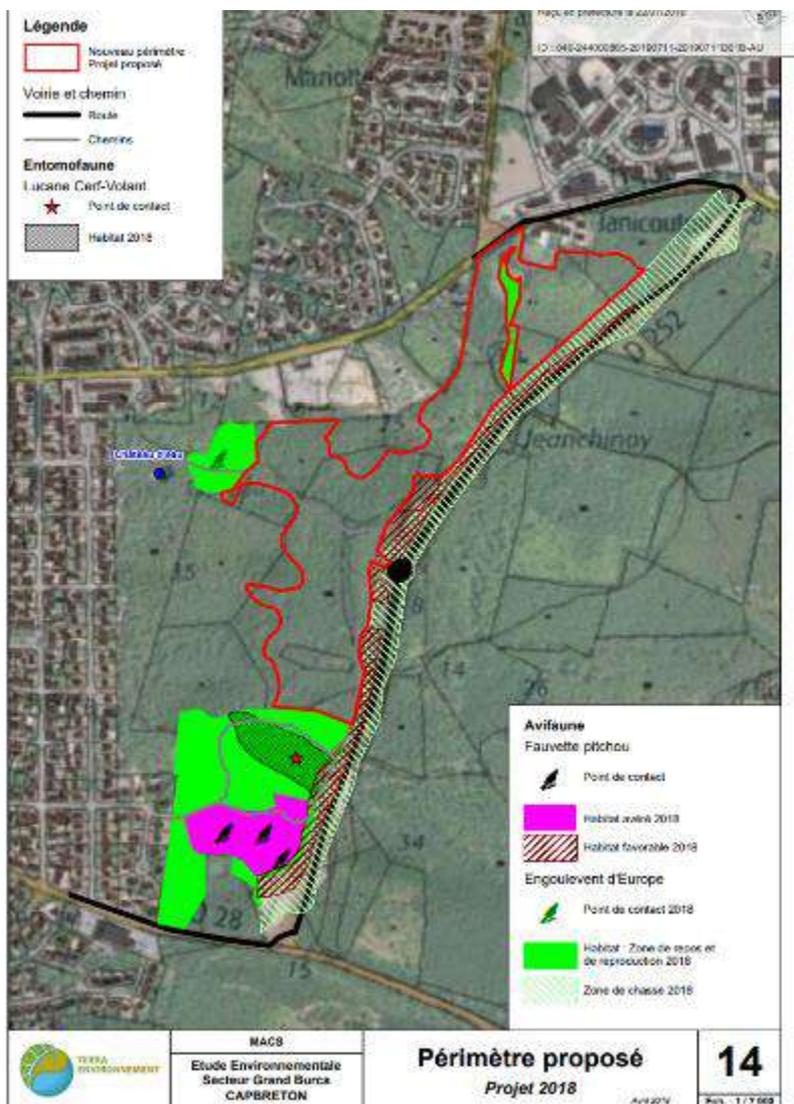
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Conclusion

Sur la base de la mission de mise à jour des espèces patrimoniales et des habitats du site, la société Terra Environnement met en garde sur le fait que le secteur le moins favorable à la mise en place d'un projet est la portion Sud. L'aménagement de ce secteur entrainerait la destruction directe d'au moins deux couples de Fauvette pitchou, d'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe et d'habitats d'espèces protégées.

La société Terra Environnement précise aussi que, si l'aménagement a lieu dans les parties centrale et Nord, il n'y aura qu'une très faible portion d'habitat de l'Engoulevent d'Europe qui serait détruite (vers le château d'eau), à l'extrémité Ouest du périmètre d'étude (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

L'évaluation environnementale a donc démontré qu'il existe un périmètre impactant peu le milieu et les espèces associées du secteur (périmètre rouge dans la planche n° 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi). Le giratoire existant situé le long de la RD 252 pourrait desservir le secteur central, d'autant plus qu'un chemin forestier est déjà présent vers les milieux forestiers à l'Ouest et limitera les impacts sur l'habitat favorable (sans contact) de la Fauvette pitchou ou de l'Engoulevent.

Dans l'idéal, le franchissement des habitats d'espèces devrait se faire au niveau de ce giratoire, avec ensuite le développement de la zone aménagée en retrait de ces habitats. En termes de bilan écologique, cela permettrait de concilier au mieux les intérêts d'une zone 2AU et les intérêts écologiques en limitant au maximum les impacts sur des habitats (potentiels, sans contact d'espèces, et zone de chasse).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Il a donc été possible d'identifier les espaces à préserver au titre de la loi littoral (dunes et habitats protégés) respectant ainsi les enjeux littoraux et écologiques du site. Au regard des enjeux du secteur décrits ci-dessus, et malgré la surface de 13ha n'impactant pas les espaces à préserver au titre de la loi littoral, la surface du périmètre de la zone 2AU du PLUI est bien inférieure au 13ha potentiel, puisque que la superficie de la zone 2AU est inférieure à 8ha. Pour rappel, en 2014, la surface de la zone inscrite au PLU de Capbreton était de 25 ha environ.

Ainsi, afin de préserver les enjeux du site, cette zone 2AU répond aux attentes de préservation des espaces au titre de la loi littorale à 7 titres : La continuité de l'urbanisation est avérée depuis la réalisation du récent quartier.

La zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud.

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont préservées et ne sont pas impactées.

Les espaces définies au titre de la loi littorale, dans le décret fixant la liste des espaces et milieux à préserver ne sont pas présents dans le nouveau périmètre proposé. Pour rappel, ces espaces sont les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

Les habitats d'espèces identifiés dans le secteur d'étude sont ainsi évités et donc préservés.

La zone 2AU n'est donc pas considérée comme un espace remarquable au titre de la loi littoral, ni concernée par une ZNIEFF, ZICO (ZPS ZSC) ou par un site Natura 2000.

Afin de respecter les jugements du tribunal administratif de Pau et de la cour administrative d'appel de Bordeaux, le secteur a été largement réduit afin d'éviter les enjeux liés à la loi littoral. (diminution du périmètre d'environ 25ha dans le PLU de Capbreton à moins de 8ha dans le PLUi)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	<p>"P.177// Le développement et la valorisation de la filière bois : - faciliter l'exploitation de la forêt de production (plateformes de stockage temporaire, chemins d'exploitation...)- faciliter le développement de la filière bois énergie- inciter à l'utilisation du bois dans les nouvelles constructions dans les PLU"</p>	<p>"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de pérenniser les exploitations forestières, l'utilisation de la biomasse pour la production d'énergies locales en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • reconnaissant des services environnementaux rendus par la forêt (fonction paysagère, piège à carbone, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les remontées de nappes, biodiversité) • préservant d'une forêt de production en maintenant les surfaces et en mobilisant les moyens pour assurer une exploitation optimale (pas d'enclavement de parcelle, zones de stockage et de retournement, prise en compte du risque incendie...) • développant une sylviculture raisonnée dans le Sud Adour (Plan de développement de Massif, programme Sylv'adour) • prenant en compte d'une biodiversité forestière en préservant certaines essences, jouant un rôle de défense naturelle contre les attaques sanitaires."
	<p>P.178// Les particularités paysagères et écologiques des forêts exploitées devront être prises en compte. La ressource en eau devra être préservée.</p>	
	<p>P.179// Le territoire et ses acteurs à travers le SCoT doivent entrer dans une logique de professionnalisation, d'amélioration et de diversification (tourisme d'affaire) de la qualité de l'offre touristique en s'appuyant sur les structures d'hébergement locales existantes ou à créer (hôtels, campings, gîtes ruraux...)</p>	<p>"A travers le PADD, la volonté est d'offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises :- allongeant la saison touristique en s'adaptant aux mutations du secteur (fragmentation des vacances, utilisation des nouvelles technologies, exigences plus grandes) - répondant à une demande qui se déploie sur une éventail de plus en plus large : tourisme de courts séjours, tourisme culturel, tourisme de bien-être, tourisme nature, recherche de sensations..."</p>
	<p>P.180// Favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, notamment à vocation sociale, dans le respect de l'environnement</p>	<p>Des zones U et AU à vocation touristique mais également des STECAL ont été identifiées à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique (littoral notamment) mais aussi sur les communes rurales afin de permettre une diversification des activités mais également des produits touristiques envisagés.</p>
	<p>P.181// Favoriser au travers des documents d'urbanisme, la réalisation de projets porteurs d'attractivité pour l'ensemble du territoire de MACS (projet Re-Sources, complexe sportif et touristique organisé autour de la pratique du golf sur Tosse notamment...)</p>	<p>Le golf de Tosse, projet structurant pour le territoire de MACS, pointé comme tel dans le SCoT, a fait l'objet d'un focus spécifique. Il fait l'objet d'une OAP qui vise à cadrer les possibilités de développement sur le moyen et le long terme. Le phasage reste difficile à prévoir avec certitude, il est probable qu'une partie de l'opération en soit réalisée que postérieurement à 2030.</p>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	<p>P.182// L'amélioration du réseau de transports devra composer avec les qualités naturelles et patrimoniales des sites (paysage, environnement...) dans le but notamment de ne pas porter atteinte à l'attractivité touristique du territoire. De plus, l'accessibilité aux sites à fort potentiel touristique devra être améliorée grâce à une réflexion en amont des projets d'accueil et de transport</p>	<p>Le schéma des mobilités travaillé à l'échelle de MACS va dans ce sens. Les OAP travaillées sur les secteurs de développement mais également les choix de zonage ou d'outils associés (ER) également.</p>
	<p>P.183// L'activité touristique est souvent un complément intéressant à l'activité agricole, dès lors qu'elle permet de pérenniser certaines structures économiques et de réhabiliter du patrimoine (rénovation ou réhabilitation d'anciennes maisons ou bâtiments agricoles de caractère).</p>	<p>La communauté de communes souhaite également faciliter la diversification des activités sur les sièges d'exploitation et promouvoir les circuits courts, en permettant l'implantation d'activités de transformation des productions végétales ou animales (légumerie, etc) et de valorisation des productions locales au profit de l'attractivité territoriale. Ainsi, le PLUi entend pérenniser la production de matières premières locales et favoriser sa transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions et développer l'emploi et les logements nécessaires.</p>



6.4. Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau.

Le SDAGE Adour Garonne, approuvé pour la période 2016-2021 se décline en 4 orientations fondamentales, elles-mêmes déclinées en objectifs et sous-objectifs :

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS

ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE

ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE PLAN, SCHÉMA OU PROGRAMME
Mobiliser davantage les acteurs locaux et favoriser leur organisation, de poursuivre la dynamique amorcée depuis 10 ans pour la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrée et de faire participer le public (sensibilisation ...)	<i>Hors champ d'action directe du PLUi de MACS</i>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'équipement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS

Agir sur les rejets en macro-polluants et micropolluants

Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée

Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau

EIE :

De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

Les eaux de surfaces sont également de bonnes qualité, néanmoins, en période d'étiage, les débits élevés d'eaux usées rejetées conduisent à une augmentation des concentrations de polluants dans les cours d'eau.

PADD :

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe 20 « Prise en compte des captages d'eau potable », p.20 :

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du CU

Article III.8.2. du règlement écrit :

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. 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.

EIE :

L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long de la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

PADD :

Objectif 3.4 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

Le littoral est protégé par les dispositions prises dans la loi Littoral qui sont reprises dans le PLUi de MACS (voir paragraphe 3 de ce présent document).

Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE

Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer

Hors champ d'action directe du PLUi de MACS

Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique

EIE :

L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long des la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

PADD :

Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

/

Gérer la crise

Hors champ d'action directe du PLUi de MACS

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques

EIE :

On compte énormément de cours d'eau classés et de zones humides sur le territoire. Le Marais d'Orx est inscrit au sein des sites RAMSAR depuis 2011.

PADD :

Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.3 « Protéger les continuités écologiques, gage de qualité »

Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe I « Continuités écologiques », p.16 à 17 :

Les éléments constitutifs de la TVB intercommunale : Réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques extra urbains et corridors intra-urbains en pas japonais sont tous localisés sur le plan de zonage du PLUi en tant que trame réglementaire. Un règlement limitant très fortement ou interdisant l'urbanisation y est associé. Également, les sujets arborés supprimés devront être remplacés ce qui permet notamment de garantir les linéaires de ripisylve. Le littoral est protégé par les dispositions de la loi Littoral, reprises par le PLUi (voir paragraphe 6.2. du présent document).

Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe J « Cours d'eau et surface en eau », p.18 :

Le règlement écrit précise que le caractère des berges doit être préservé. Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d'inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d'eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d'eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d'eau non classés.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

EIE :

7 communes de Macs sont soumises au risque inondation. Un AZI à l'échelle des Landes est disponible. 1 commune fait l'objet d'un PPRi (Sainte-Marie-de-Gosse) et 1 autre fait partie du périmètre du TRI de Dax (Saubusse).

PADD :

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe 19 « Prise en compte des risques », p.19 :

Le plan de zonage réglementaire fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexés au PLUi. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation hors PPRi, les nouvelles constructions, ainsi que les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Article II. 5.3 :

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Le PLUi répond à toutes les orientations du SDAGE qui sont dans son champ d'action. Il est donc bien compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.



6.5. Le PGRI Adour Garonne

Le dernier Plan de Gestion des Risques Inondations à l'échelle du bassin versant a été approuvé le 01/12/2015, pour la période 2016-2021.

Il fixe 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions associées permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risque importants :

OBJECTIF 1 : Développer les gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 (hors champ d'action directe du PLUi de MACS) ;

OBJECTIF 2 : Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 3 : Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 4 : Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité ;

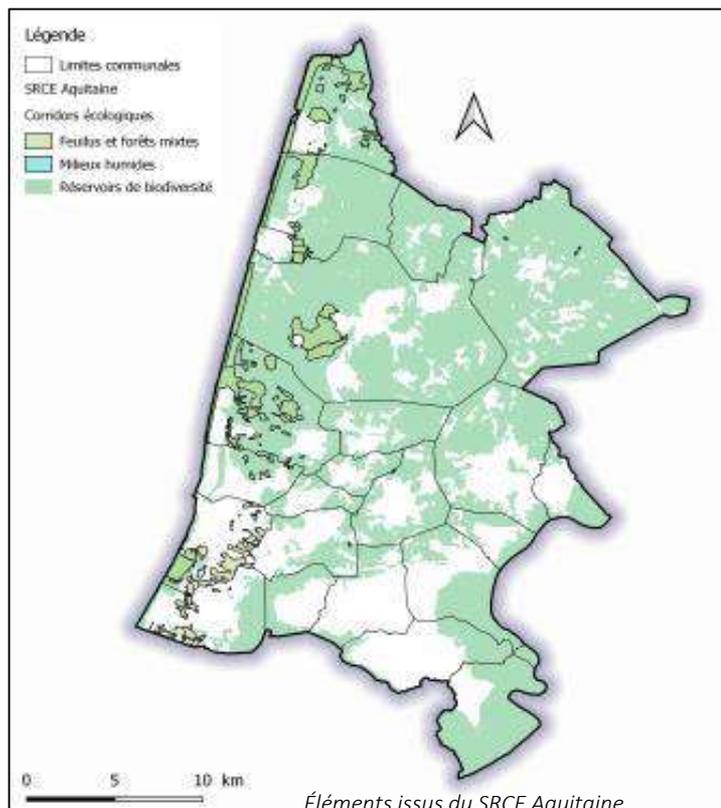
OBJECTIF 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;

OBJECTIF 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions (hors champ d'action directe du PLUi).

6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET

Le Schéma Régional des Cohérences Écologiques (SRCE) est un document cadre élaboré à l'échelle régionale, et qui traduit les enjeux et objectifs en terme de continuité écologique qui devront être pris en compte par les différents documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU(i)...) .

Le SRCE de la région Aquitaine a été approuvé le 24 décembre 2014, puis a été annulé le 13 juin 2017. Aujourd'hui, la Trame Verte et Bleue décrite dans ce document n'a plus de nature d'opposabilité mais elle mérite d'être prise en compte tel un porté à connaissance en matière d'enjeux écologiques. Le SRADDET en cours de finalisation décline un projet de Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.



Les enjeux du SRCE concernent une grande partie du territoire. Ils sont rattachés principalement aux réservoirs de biodiversités :

- « Massif des Landes de Gascogne » (sous-trame boisements de conifères et milieux associés) qui présente une fonctionnalité écologique particulière due à la présence d'espaces remarquables, une mosaïque de milieux et une faible fragmentation ;
- « Milieux humides », qu'ils s'agissent de milieux connexes au cours d'eau, de lagunes, ou des lacs et étangs en zone arrière-littorale

Les autres enjeux principaux concernent les milieux côtiers et les boisements de feuillus.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

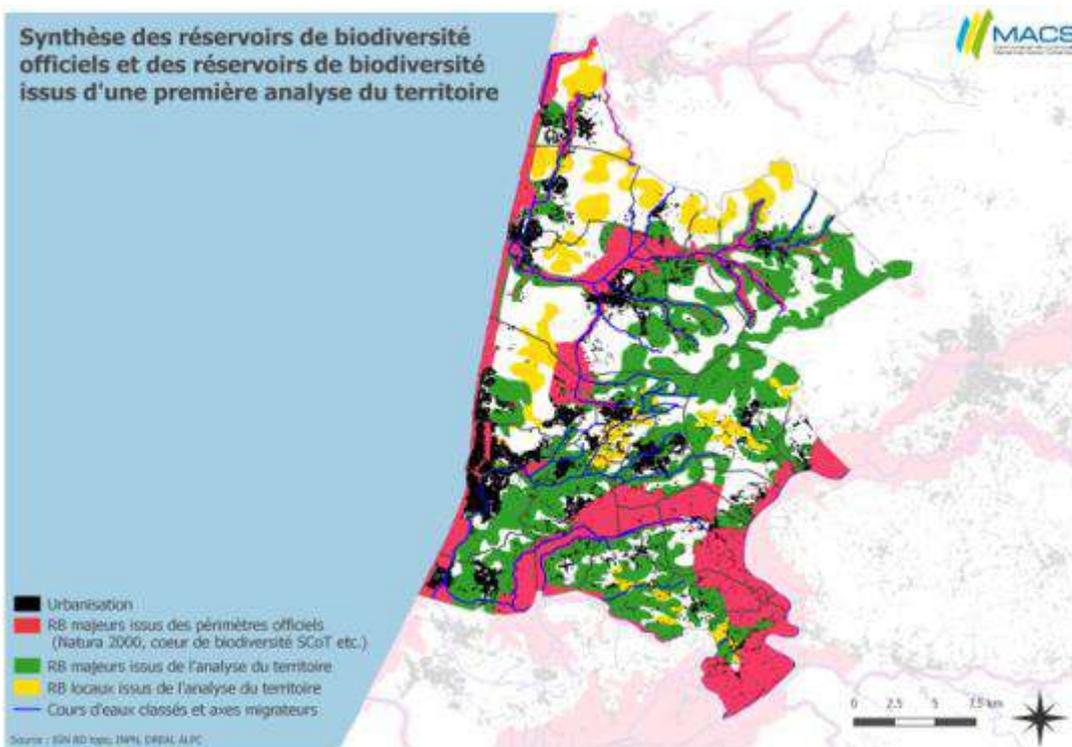
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Une démarche d'analyse cartographique, associée aux connaissances des acteurs locaux et à des prospections naturalistes a permis d'identifier de nombreuses zones d'enjeux, et ainsi d'affiner et d'ajuster les éléments de la Trame Verte et Bleue présentée par le SRCE Aquitaine. Les périmètres officiels de protection de la biodiversité tels que les zones Natura 2000 ont été ajoutés.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas régionaux

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

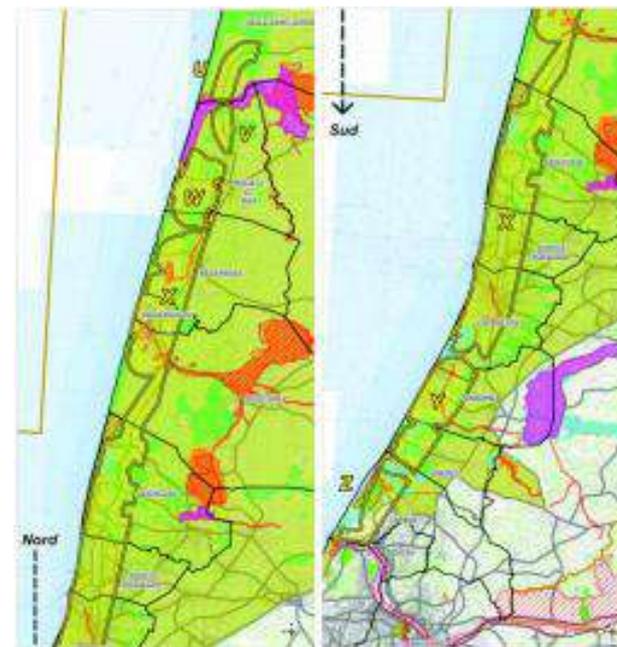
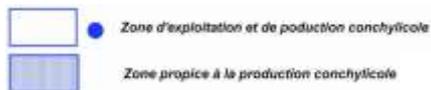
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Le **Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine d'Aquitaine** a été approuvé en décembre 2012. Son but est de concilier le **développement des activités aquacoles marines** en harmonie avec les autres activités littorales. Ainsi, Il recense, de façon exhaustive, les sites d'aquaculture marine existants ainsi que ceux propices au développement des différentes productions d'aquaculture marine durable, en indiquant les voies d'accès aux sites, ainsi que les surfaces terrestres nécessaires à leur exploitation.



Cartes extraites du SRDAM Aquitaine



Sur le territoire, le document identifie **1 zone d'exploitation et de production conchylicole**, située sur le lac d'Hossegor. D'après le SRDAM, le lac est également concerné par une **zone propice à la production conchylicole**. Il s'agit de l'extension potentielle de la zone de production déjà existante.

Le document identifie également **4 zones propices à la pisciculture le long du littoral du territoire**. Ces sites sont présentés comme présentant de fortes contraintes liées à l'évolution et la mobilité de la dune littorale et également aux contraintes naturelles présentes sur le site (zone Natura 2000, réserve naturelle du courant d'Huchet...) qui restreignent fortement le développement de ces activités.



6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes

Le territoire de MACS est concerné par le Schéma Départemental des Carrières des Landes, approuvé le 18 mars 2003. Ce schéma fait l'état des lieux de la filière carrière dans le département, recense l'impact des carrières existantes sur l'environnement et évalue les besoins actuels et futurs. Un schéma régional des carrières est en cours d'élaboration et viendra remplacer le schéma départemental.

On recense 5 carrières d'extraction de sable dunaire en fonctionnement sur le territoire de la CC MACS :

- L'établissement « Lamian » exploitée par LAVIGNOTTE sur la commune de Labenne ;
- L'établissement « La Pradesse » exploitée par LAUSSU sur la commune de Messange ;
- Les établissements « Au Fait » exploitée par le conseil général des Landes et « Cerès » exploitée par CARRIERES LAFITTE sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne ;
- L'établissement « Clémence » exploitée par la Société SEE MICHEL DUHALDE-LOCATRANS sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq.

Ces carrières font l'objet d'un **zonage spécifique « STECAL en zone A ou N à vocation de carrière »** affiché sur le plan de zonage du PLUi de MACS.

Le règlement écrit (chapitre « zone agricole », article 1.1) précise qu'en zone de STECAL Carrière sont autorisés :

- « *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de la richesse du sol et du sous-sol ;*
- *Les forages, affouillements et exhaussements de sol. »*

Le PLUi prend bien en compte la présence de carrière sur son territoire.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Au-delà de ces documents thématiques qui avaient fait l'objet de documents cadre particuliers ces dernières années, dont les orientations restent intéressantes, le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine est en cours de finalisation. Ce document n'est pas encore finalisé mais fixe des grands principes qui rejoignent assez largement les orientations du SCoT établi en 2014. Les principes de développement raisonné, de maîtrise de la consommation foncière, de prise en compte et de préservation de l'environnement y tiendront une place importante.

Le document n'étant à ce jour pas opposable, l'analyse de la compatibilité entre le PLUi et ce document cadre ne peut être établie avec précision.



6.8. Le PLH de MACS

La réalisation du second PLH de MACS a été l'occasion de construire une stratégie approfondie en matière de logement. La volonté de la communauté de communes s'est appuyée sur le besoin de mieux connaître les besoins de son territoire afin d'apporter aux réflexions du PLUi, un regard dépassant l'approche quantitative.

Il s'agit en effet de bien caractériser les produits de logements nécessaires et de forger les outils opérationnels, au-delà de la seule portée réglementaire, pour atteindre les objectifs retenus.

Une traduction reposant sur le logement social

Ainsi, face à la dichotomie observée entre l'offre et la demande de logements, ce PLUi cherche à intégrer l'ambition du PLH en faveur d'un logement produit de manière raisonnée et durable.

Plus particulièrement, le PLH a mis l'accent sur une programmation ciblée en faveur du logement locatif social, PLAi et PLUS, quand 54 % de la population peut accéder à ces plafonds de revenus.

Le PLUi reprend cet objectif et le traduit dans l'ensemble de ces dispositions réglementaires (servitude de mixité sociale, OAP), en intégrant donc le logement locatif social et le logement en accession sociale à la propriété.

Parallèlement, ce projet prend en compte le sujet difficile de l'accession à la propriété. En effet, il n'est pas toujours simple d'orienter l'offre vers ce type de marché, comme il reste compliqué d'éviter les effets d'aubaine qu'il peut engendrer. De manière générale, cette offre présente l'avantage de s'inscrire dans un marché montrant des besoins de fluidité et de continuité entre sa partie locative et sa partie en propriété.

Une traduction spatiale

Par ailleurs, le présent PLUi s'inscrit dans la vision proposée par le PLH, à savoir d'un développement au plus près des espaces les mieux équipés en matière de services publics, de commerces, de santé, de mobilité, etc., en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Il propose donc de s'appuyer sur les éléments de territorialisation inscrits dans le PLH.

Une prise en compte temporelle

Enfin, même si le PLH est établie pour 6 ans quand le PLUi porte une réflexion à l'horizon 2030, il a été choisi d'étendre les ambitions de l'un sur la durée de l'autre.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État Supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE

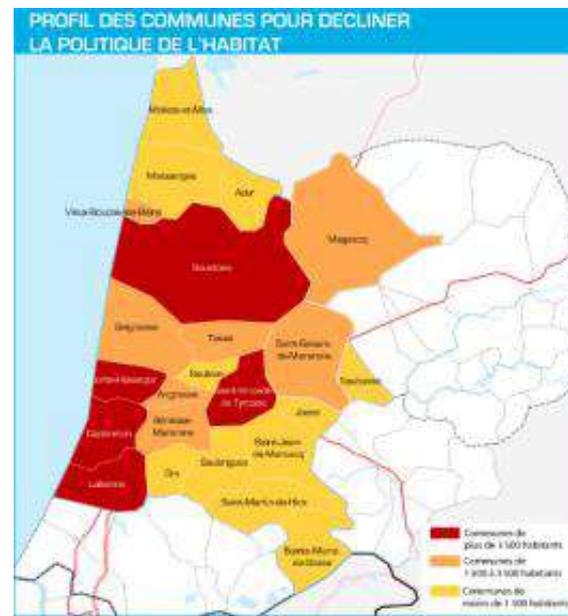
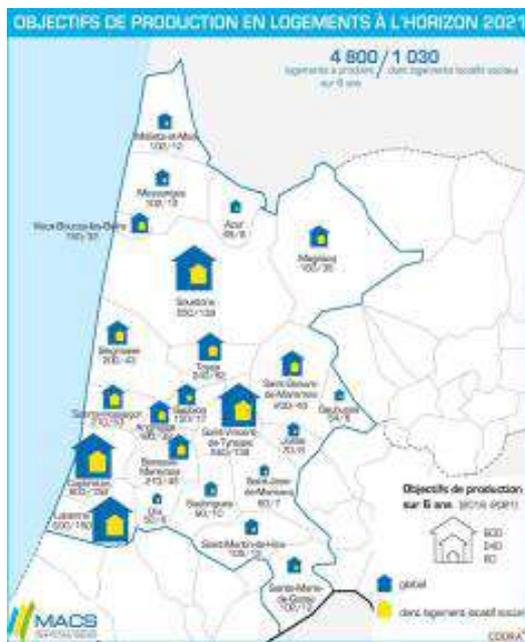


La feuille de route du PLUi :

- Mettre en valeur le cadre de vie,
- Produire plus de logements abordables financièrement,
- Favoriser et bien organiser l'intensification urbaine et le renouvellement urbain,
- Concentrer l'habitat dans les secteurs les mieux équipés, les mieux desservis.

Les principes retenus pour la territorialisation des objectifs de production de logements du PLH

- 3 profils de communes déterminé en fonction, *in fine*, de leur strate démographique (<1500, de 1500 à 3500 et >3500 habitants),
- Mais, une territorialisation qui s'est construite sur les caractéristiques propres de chaque commune (rapport à l'emploi, modalités de déplacements, niveau d'équipements – scolaire, commerces, santé), afin de déterminer les profils généraux,
- Des objectifs calibrés selon la logique d'un développement du logement maîtrisé et d'une mixité sociale travaillée.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Une double approche en fonction du type d'urbanisation

- En extension de l'urbanisation, l'application d'une règle commune s'appuyant sur les typologies de communes établies dans le cadre du PLH,
- En renouvellement urbain, pour les communes > 3 500 habitants, prenant en compte les caractéristiques locales.

Des principes d'application pour l'ensemble du territoire

- Des objectifs minimum qui peuvent être dépassés sur certaines communes et/ou sites précis, tant que les objectifs de production des LLS du PLH sont respectés,
- Des velléités certaines pour traduire les objectifs du PLH dans les projets des communes et du territoire communautaire,
- Une latitude laissée localement sur les outils mobilisés pour atteindre les objectifs visés (servitudes de mixité sociale, règles propres au renouvellement urbain et règles particulièrement à l'extension de l'urbanisation). Tous les types d'espaces destinés au logement sont concernés.

• Proposition retenue suite aux échanges et arbitrages entre les communes

- *En extension de l'urbanisation, zonage AU encadré par des OAP*

Profil de commune PLH	Règle générale zone à urbaniser (AU) OAP
moins de 1500 habitants	20% minimum de (LLS)
1500 à 3500 habitants	20% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)
+ de 3500 habitants	25% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)

- *En renouvellement urbain, dans les communes > 3 500 habitants*

- Une intervention par l'instauration de servitudes de mixité sociale sur des secteurs ciblés (recours au logement locatif social et en accession sociale à la propriété),
- Une souhait de développer un parcours de logement, en lien avec la vision du PLH se traduisant par :
 - Un règle en faveur du logement locatif social, de 10% à 40% avec des seuils de logements et de surfaces de plancher,
 - Une volonté locale de favoriser le logement en accession sociale à la propriété (10 à 20%).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de l'État supérieur

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- **L'application des règles de mixité sociale retenues et la prise en compte des possibilités de renouvellement urbain**

La stratégie de développement intègre une intervention en renouvellement urbain. Elles s'appuient sur les réalités opérationnelles permettant de produire des programmes logements, eux-mêmes capables d'intégrer du logement social.

Ainsi, les résultats contenus dans le tableau suivant s'appuient sur une approche foncière fine, objectivée et quantifiée. Il ne s'agit pas d'un calcul purement théorique appliqué à chaque commune. Il s'agit bien d'un travail de fond, conduisant à ne retenir que les fonciers sur lesquels une opération serait possible selon plusieurs critères :

- La dureté foncière (la complexité de la propriété foncière),
- La faisabilité technique (situation, superficie, accès),
- La capacité réglementaire,
- La viabilité pour un opérateur social de porter une opération de logements sociaux.

Ce travail s'inscrit dans la feuille de route du PLH, visant à définir une stratégie foncière pour le territoire en faveur du logement.

L'intégration de cette action du PLH dans le PLUi permet de répondre au double objectif réglementaire, de compatibilité juridique d'une part et de portée normative d'autre part permettant de répondre aux besoins de produire du logement social.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas supérieurs

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- L'application des règles de mixité sociale retenues

Classement PLH	Communes	Production LLS 2016-2019. Données RPLS&MACS	Objectif PLH 2016-2028	Rest à réaliser dans PLUi	PLUi : LLS en AU	PLUi : LLS en U	total PLUi : estimations production LLS en U et AU	Ecart PLH/PLUi
entre 1 500 et 3 500 hab	ANGRESSE	20	78	58	20	15	35	-23
moins de 1 500 hab	AZUR	18	16	-2	3		3	5
entre 1 500 et 3 500 hab	BENESSE-MAREMNE	96	90	-6	22	9	31	37
plus de 3 500 hab	CAPBRETON	98	300	202	0	182	182	-20
moins de 1 500 hab	JOSSE	3	16	13	24		24	11
plus de 3 500 hab	LABENNE	6	300	294	129	52	181	-113
entre 1 500 et 3 500 hab	MAGESCQ	56	70	14	16		16	2
moins de 1 500 hab	MESSANGES	0	24	24	32		32	8
moins de 1 500 hab	MOLIETS-ET-MAA	0	24	24	24		24	0
moins de 1 500 hab	ORX	0	12	12	9		9	-3
moins de 1 500 hab	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	0	24	24	10		10	-14
entre 1 500 et 3 500 hab	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	35	86	51	16		16	-35
moins de 1 500 hab	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	14	14	0	5		5	5
moins de 1 500 hab	SAINT-MARTIN-DE-HINX	0	24	24	31	3	34	10
plus de 3 500 hab	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	116	278	162	141	117	258	96
moins de 1 500 hab	SAUBION	9	34	25	10		10	-15
moins de 1 500 hab	SAUBRIGUES	0	20	20	3		3	-17
moins de 1 500 hab	SAUBUSSE	0	12	12	25		25	13
entre 1 500 et 3 500 hab	SEIGNOSSE	29	86	57	93		93	36
plus de 3 500 hab	SOORTS-HOSSEGOR	0	106	106	2	27	29	-77
plus de 3 500 hab	SOUSTONS	98	278	180	125	143	268	88
entre 1 500 et 3 500 hab	TOSSE	12	104	92	85	24	109	17
entre 1 500 et 3 500 hab	VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	20	64	44	111	24	135	91
	Totaux	630	2060	1430	938	596	1533	103
				total production LLS depuis 2016			2163	

- Les objectifs quantitatifs vis-à-vis du logement locatif social du PLH sont atteints,
- La production de logements locatifs sociaux s'inscrit dans l'armature urbaine, pour laquelle la relation construction de logements et accessibilité aux services est recherchée. Proportionnellement, 60% de la production de logements locatifs sociaux concernent les communes supérieures 3 500 habitants, 28% celles entre 1 500 et 3 500 habitants et 12 % celles inférieures à 1 500 habitants.
- La volonté d'élargir l'approche au logement en accession sociale à la propriété, en accord avec la vision de développement du logement du PLH.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



- **L'application des règles de mixité sociale retenues**

Le PLUi s'attache également à prendre en compte les capacités du territoire à produire du logement en accession sociale à la propriété.

Il s'agit en effet d'imposer la réalisation de ce type de produit dans des secteurs visés par des règles de mixité sociale. L'objectif est d'étendre le panel de logements en vue de développer une diversification de la mixité sociale des opérations susceptibles d'aboutir.

Au total, ce sont près de 650 logements en accession sociale à la propriété que le PLUi permet de développer. Plus de 40% d'entre eux peuvent l'être en renouvellement urbain. Il est ainsi à noter que ce projet de PLUi cherche à investir le tissu urbain en vue de travailler à rapprocher les logements, des activités et des services présents sur le territoire, dans un souci de gestion rationnelle des espaces.

Cette partie de l'offre de logements s'intègre dans les attentes du PLH. Ce dernier cherche en effet à diversifier l'offre globale de logements et développer environ 250 logement en accession sociale à la propriété sur 6 ans, quand ces objectifs sont doublés dans le cadre du PLUi. Ce sont donc près de 150 logements de plus, que le projet rend possible sur la durée de ce document d'urbanisme, à l'horizon 2030.

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



7. INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Pour évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur l'environnement, il est nécessaire d'organiser les indicateurs (R. 151-3 du Code de l'Urbanisme) retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Les indicateurs correspondent à une données quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, afin de les valeur et de les comparer à leur état à différentes dates.

L'élaboration des indicateurs s'organise autour de 5 grands principes :

- Un nombre d'indicateurs restreints : il est indispensable d'adapter le nombre d'indicateurs aux moyens disponibles ; une surabondance d'indicateurs risque de noyer les informations essentielles ;
- Des indicateurs pertinents : il convient de sélectionner des indicateurs étroitement liés aux principales orientations du PADD et objectifs poursuivis et dont le lien de cause à effet et clairement établi, entre l'application des dispositions du PLUi et les effets sur le terrain ;
- Des indicateurs mesurables régulièrement et vérifiables, basés sur des données accessibles et fiables, facilement comparables aux différentes échéances du bilan d'application du PLUi.

Le suivi du PLUi s'inscrit dans tous les cas dans l'obligation règlementaire (L.153-27 du CU) a minima d'une évaluation 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi. Ainsi, les indicateurs produiront une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du PLUi avec ses orientations et objectifs, et conclure à terme sur le besoin de les faire évoluer ou non.

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PADD

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée	Données Insee évolution de la population	Données Insee	64 493 hts en 2016	87 000 hts en 2030	Insee	3 ans
Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle	Données Insee évolution du parc de logements	Données Insee			Insee	3 ans
Tendre vers un territoire autonome en énergie	Consommation (GWh) du secteur résidentiel	Données ORECCA	474 GWh en 2012	Inférieure à la valeur T0	Données ORECCA	3 ans
	Consommation (GWh) du secteur des transports		727 GWh en 2012			
	Production (GWh) d'énergies d'origine renouvelable		169 GWh en 2012	Supérieure à la valeur T0		
limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances	Nombre de bâtiments concernés par le risque inondation	Croisement de la BD Topo avec les couches du PPRI de Sainte-Marie-de-Gosse, de l'AZI et du TRI de Dax pour l'établissement des valeurs État 0.	0 bâtiments concernés par le périmètre du TRI de Dax	Autant, voire moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	3 ans
		Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celle-ci aux couches de territorialisation du risque inondation.	253 bâtiments concernés par le périmètre du PPRI de Sainte-Marie-des-Gosses			
	Nombre de bâtiments concernés par le risque feu de forêt, aléa fort		966 bâtiments concernés par le périmètre de l'AZI			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois	Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois	Nombre d'établissements Nombre d'emplois			Insee	3 ans
Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)	Evolution des zones exploitées à proximité de zones urbaines	Ilots PAC			Etat	3 ans
Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux	Surface totale (ha) d'espace classé en zone naturelle N	Calcul des zones classées N et A par le PLUi	42 787 ha classés en zone N, soit 70% du territoire	Autant, voir plus que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	6 ans
	Surface totale (ha) d'espace classé en zone agricole A		10 937 ha classés en zone A, soit 18% du territoire			
	Bâtiments implantés en zone N	Croisement des zones classées N et A par le PLUi avec la BD Topo pour établir l'état 0.	XX bâtiments	Autant, voir moins que la valeur T0		
	Bâtiments implantés en zone A	Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec les zones N et A du PLUi	XX bâtiments			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	Surface totale (ha) d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul de la surface totale d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » par le PLUi	937 ha	Autant, voire plus que la valeur TO	Données CC MACS	Tous les 6 ans
	Nombre de bâtiments inclus dans la trame de « couvert boisé et boisement à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Croisement de la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger avec la BD Topo pour établir l'état 0.	25 468 bâtiments	Autant, voire moins que la valeur TO	BD TOPO, données CC MACS	
		Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger				
	Nombres d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'arbres classés comme remarquables par le PLUi	69 arbres remarquables protégés	Autant, voire plus que la valeur TO	Données CC MACS	
	Linéaire total (km) de haies et alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du linéaire total de haies et d'alignements d'arbres protégés par le PLUi	16,7 km de haies et d'alignements d'arbres protégés 76 alignements			
	Nombre d'Aerial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'aerial protégés par le PLUi	63 arials protégés			
Nombre d'éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'éléments de patrimoine bâti protégés par le PLUi	615 éléments de patrimoine bâti protégés				

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PADD

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Protéger les continuités écologiques, gages de qualité	Surface totale (ha) d'espaces reconnus comme Réservoirs de Biodiversité	Calcul de la surface de la couche « réservoir de biodiversité et lisière »	40 500 ha de réservoirs de biodiversité	Autant, voir moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	
	Nombre de bâtiments implanté dans un réservoir de biodiversité	Croisement de la BD Topo avec la couche « réservoir de biodiversité et lisière » pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche « réservoir de biodiversité et lisière »	16 206 bâtiments			
	Surface totale (ha) de Corridors Écologiques	Calcul de la surface totale des couches « corridors intra-urbain en pas japonais » et « corridors extra-urbains »	1 387 ha de corridors écologiques			
	Nombre de bâtiments implanté sur la trame d'un corridor écologique	Croisement de la BD Topo avec la couche corridors écologiques pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche réservoir de biodiversité	3 180 bâtiments concernés par un corridor écologique extra-urbain			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Gérer durablement la ressource en eau	Qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable	Données du SDAGE 2016-2021	« Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont » : état chimique mauvais, état quantitatif bon. « Sables plio-quaternaires des bassins cétiens région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde » : état chimique et quantitatif bon « Calcaires et faluns de l'aquitainien-burdigalien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon « Grès calcaires et sables de l'hévétien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon	Même état, voire amélioration de l'état chimique de la masse d'eau souterraine « Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont ».	Données du SDAGE 2016-2021	Tous les 5 ans
	Surface totale (ha) de zones protégées au titre des zones humides	Calcul de la surface totale des zones humides concernées par une protection au titre de l'article L.151-23 du CU	1 699 ha	Autant, voir plus que la valeur T0	Données du SAGE Adour Aval, données de la CC MACS	Tous les 5 ans
	Nombre de bâtiments implantés dans une zone humide identifiée par le PLUi	Croisement de la BD Topo avec la couche zone humides pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche zones humides	XX bâtiments	Autant, voir moins que l'état T0	BD Topo, données de la CC MACS	