



# 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

## LIVRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX

*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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



# 1.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix

Modification n°3 du PLUi

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1. <u>Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables</u></b>	<b>5</b>
1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	7
1.2. Présentation générale du projet	10
1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD	11
<b>2. <u>Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</u></b>	<b>16</b>
2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi	22
2.2. La réduction de la consommation d'espace par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi	29
<b>3. <u>Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation</u></b>	<b>30</b>
3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle	31
3.2. Les choix établis sur chaque site de projet	37
<b>4. <u>Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables</u></b>	<b>139</b>
4.1. Rappel règlementaire	144
4.2. Organisation générale des pièces du règlement	146
4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines	151
4.4. <u>Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	<b>163</b>
4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles	164
4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	165
4.7. <u>Justifications des autres dispositions règlementaires</u>	166
4.8. Justifications des évolutions de zonage	196
4.9 Justification des grandes lignes de la traduction réglementaire	334
<b>5. <u>Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</u></b>	<b>335</b>
<b>6. <u>Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur</u></b>	<b>345</b>
6.1. Hiérarchie des normes	343
6.2. La Loi Littoral	347
6.3. Le SCoT de MACS	427
6.4. Le SDAGE Adour Garonne	488
6.5. Le PGRI Adour Garonne	493
6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET	494
6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes	497
6.8. Le PLH de MACS	498
<b>7. <u>Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi</u></b>	<b>508</b>



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



# PREAMBULE



## Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans le rapport de présentation les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L.151-6;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

**L'ensemble de ces justifications, relatives au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi qu'au règlement graphique et écrit, seront exposées et argumentées dans les chapitres suivants.**

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



Défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal. Il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction règlementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit ainsi que graphique.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective « de fond » ;
- Le tout dans le respect du code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire, grâce à la définition des orientations générales et des objectifs fondamentaux. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Ce document constitue également un document d'information pour les citoyens quant au développement de leur territoire.

Le PADD du PLUi de la Communauté de communes de MACS a été débattu en Conseil Communautaire le 14 mars 2017, [puis la version finalisée le 6 décembre 2018 et le 31 janvier 2019.](#)

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

### PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- L'équilibre spatial de la croissance démographique sur l'ensemble du territoire
- L'équilibre des classes d'âge sur le territoire
- L'accueil des nouvelles populations en tenant compte de l'évolution de leurs besoins, de la préservation de leur cadre de vie et de la qualité de leur environnement
- Le maintien de la dynamique de construction
- La maîtrise du foncier et limitation de l'étalement urbain
- Le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins des actifs
- L'anticipation des besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie
- La qualité du parc de logements
- La mise en œuvre d'une politique de l'habitat cohérente avec les ambitions de développement
- L'amélioration des performances énergétiques du parc
- La définition d'une stratégie de développement économique
- L'équilibre spatial des activités économiques sur l'ensemble du territoire
- L'accompagnement et le soutien à la pérennité de l'activité agricole (faciliter la transmission, développer les circuits courts, gestion du foncier)
- La définition d'une stratégie touristique sur le territoire
- Le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral
- La montée en gamme de l'offre touristique
- L'étalement de la saison touristique

### AXES DU PADD

#### AXE 1 : Se développer de manière équilibrée et durable

#### AXE 2 : Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique

### ORIENTATIONS DU PADD

- Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée
- Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle
- Tendre vers un territoire autonome en énergie
- Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances
- Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois
- Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)
- Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles



# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

### PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- La préservation et la valorisation des motifs paysagers qui font l'identité plurielle du territoire de MACS
- La conservation des ensembles bâtis et naturels constituant un patrimoine riche et de grand intérêt
- La requalification des entrées de bourgs les plus dégradées, les plus confuses, les moins lisibles (traitement des espaces publics, gestion de l'affichage publicitaire, intégration des ZAE...)
- La maîtrise du développement résidentiel et économique pour limiter leur impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers
- La préservation des scénographies particulières (vues sur le littoral, vues intimistes des berges des lacs, vues sur les Pyrénées...)
- Assumer les espaces remarquables en termes de biodiversité
- Être attentif aux déboisements
- Réflexion sur l'urbanisation susceptible de faire disparaître les connexions écologiques
- La protection des eaux de baignade et des eaux conchylicoles contre les pollutions issues des rejets domestiques
- La protection des cours d'eau et des berges de l'urbanisation
- La mise en cohérence du projet de développement avec la capacité de traitement des effluents en anticipant les difficultés existantes sur le collectifs (réseaux et stations) avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation
- Le développement d'une gestion alternative des eaux de pluie, à la parcelle, pour limiter les surcharges hydrauliques en station
- Le maintien d'une bonne qualité des nappes phréatiques via la protection des formations végétales

### AXES DU PADD

#### **AXE 3 : Valoriser le territoire par l'approche environnementale, paysagère et patrimoniale**

### ORIENTATIONS DU PADD

- Mettre en place les conditions d'une
- Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux
  - Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire
  - Protéger les continuités écologiques, gages de qualité
  - Gérer durablement la ressource en eau

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.1 Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

### PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- L'accompagnement de la forte croissance démographique par le développement d'une offre en équipements adaptée et équilibrée sur l'ensemble des communes du territoire
- Le maillage des équipements afin de développer une offre de proximité, limitant l'utilisation de la voiture
- Le développement d'une desserte numérique équilibrée sur l'ensemble du territoire
- Le renforcement et l'adaptation des modes de déplacements aux différentes échelles limitant l'utilisation de la voiture particulière
- Une réflexion à mener sur l'offre ferroviaire

### AXES DU PADD

#### **AXE 4 : Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale**

### ORIENTATIONS DU PADD

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

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.2. Présentation générale du projet

Ce PLUi est le premier document d'urbanisme intercommunal du territoire. Il constitue une base de travail intéressante pour la collectivité mais cela reste un document perfectible. Ce PLUi est la déclinaison des orientations et objectifs du SCoT, qui constitue le socle, la base de réflexion du projet de développement de long terme qui avait été validé en mars 2014. Le SCoT a fixé le cadre, le PLUi MACS est venu le décliner.

Sur ce territoire qui subit de fortes pressions (démographiques, résidentielles, ...), le projet est avant tout de maîtriser le développement et de chercher, dans la mesure du possible, à rééquilibrer le développement. Le PADD a donc fixé un objectif de développement résidentiel et démographique plus faible que le scénario « au fil de l'eau ». Le projet de PLUi a été décliné pour que la population permanente ne dépasse pas les 80 000 à 82000 habitants à l'horizon 2030 (les perspectives au fil de l'eau permettraient d'envisager un développement à hauteur de 90 000 à 95000 habitants).

Le PLUi veille avant tout à décliner les objectifs de modération de la consommation foncière et à intégrer les enjeux environnementaux dans le cadre de la déclinaison réglementaire. Un travail important a été réalisé sur les OAP pour assurer une meilleure maîtrise des opérations de développement envisagées, ainsi que sur la déclinaison d'un règlement plus graphique, qui permet d'avoir une lecture plus transversale des choix d'aménagement et d'urbanisme.

Ce premier PLUi veille à la fois à décliner le projet intercommunal, pour assurer la cohérence avec les grandes orientations fixées par le SCoT, reprises dans le PADD et à intégrer les spécificités communales qui avaient été pointées dans les documents d'urbanisme communaux notamment. Ce PLUi est une première étape, il n'harmonise pas encore la totalité des règles et orientations même si d'importantes avancées ont été opérées par rapport aux documents d'urbanisme communaux. Certaines spécificités pourraient à terme être traitées avec d'autres outils mais le temps à manquer pour permettre la maturation de ces évolutions.

Ce PLUi sera sans nul doute révisé rapidement, pour aller plus loin dans la démarche d'intégration mais aussi pour tenir compte de projets en cours de clarification.

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

### ORIENTATION

### OBJECTIFS ASSOCIÉS

AXE 1	<p><b>1.1. Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée</b></p>	<p><b>A. De manière équilibrée sur le territoire, selon un réseau de centralités</b>  <i>Le projet de développement envisagé dans le cadre du PADD et de sa déclinaison réglementaire est de modérer la croissance, notamment du nombre de logement. Le rythme de développement constaté ces dernières années n'est pas tenable sur le long terme, l'objectif est par conséquent d'infléchir la courbe.</i></p> <p><b>B. En économisant le foncier</b>  <i>La consommation foncière a été très importante ces dernières années, elle doit être modérée à la fois pour tenir compte des orientations nationales mais également pour préserver les ressources locales.</i></p> <p><b>C. En définissant une densité adaptée</b>  <i>La densification est nécessaire pour modérer la consommation foncière. Il est important de proposer des formes urbaines plus compactes que par le passé.</i></p>
	<p><b>1.2. Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle</b></p>	<p><b>A. Veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande</b>  <i>Les objectifs du PLH sont déclinés dans le projet et justifiés dans le chapitre 4 du présent livre.</i></p> <p><b>B. Garantir les parcours résidentiels par une politique foncière adaptée</b>  <i>Le projet envisage un développement sur toutes les communes pour permettre à chaque ménage de trouver un produit adapté à son besoin. Le développement est plus soutenu sur les polarités.</i></p> <p><b>C. Assurer un environnement urbain de qualité</b>  <i>La qualité du cadre de vie est le principal vecteur d'attractivité du territoire. Afin de le préserver, tout en répondant aux besoins de développement, il est proposé d'intégrer des OAP et une traduction réglementaire qui permettent d'encadrer les nouvelles opérations.</i></p>
	<p><b>1.3. Tendre vers un territoire autonome en énergie</b></p>	<p><b>A. Concevoir des tissus urbains et des bâtiments économes en énergie en y intégrant des facteurs climatiques</b>  <i>La trame réglementaire proposée vise à favoriser des projets économes en énergie afin de répondre au moins partiellement, aux défis mondiaux liés au réchauffement climatique.</i></p> <p><b>B. Réduire l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et développer en parallèle des alternatives</b>  <i>La densification attendue des zones urbaines et à urbaniser, et le développement des modes doux vont dans ce sens.</i></p> <p><b>C. Favoriser le développement des énergies renouvelables</b>  <i>Il est proposé, sur des espaces déjà artificialisés, de permettre et favoriser le développement d'énergies renouvelables.</i></p>

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 1	1.4. Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances	<p><b>A. Organiser le développement territorial en tenant compte des risques littoraux</b>  <i>La problématique risque est importante sur le territoire, la déclinaison réglementaire du projet prend pleinement en compte cette dimension, en anticipant notamment le recul du trait de côte.</i></p> <p><b>B. Préserver les personnes et les biens exposés aux risques</b>  <i>Les zones de risques ont été identifiées, les zones de développement ont été envisagées à l'écart de ces sites.</i></p>
	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 2	2.1. Décliner la stratégie du territoire de la Communautés de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois	<p><b>A. Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises</b>  <i>Le développement économique local est un enjeu important pour le territoire, notamment pour limiter les échanges avec les territoires voisins (augmentation des besoins de mobilité). Le renfort du tissu local est un enjeu majeur pour assoir le bassin de vie.</i></p> <p><b>B. Privilégier une plus grande densité et qualité environnementale des espaces économiques</b>  <i>Les espaces à vocation économique, souvent en entrée de ville ou d'agglomération, créer des espaces vitrines souvent peu qualitatifs. Ces espaces font l'objet d'OAP spécifiques pour essayer de mieux intégrer ces activités dans leur environnement.</i></p> <p><b>C. Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral</b>  <i>Des projets touristiques doivent pouvoir se développer dans les zones plus rurales. Des Stecal notamment ont été positionnés dans ces secteurs.</i></p> <p><b>D. Valoriser le réseau de liaisons douces comme atout touristique</b>  <i>Le réseau de voies cyclables est développé dans le cadre du projet de PLUi.</i></p>
	2.2. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)	<p><i>Cette orientation est difficile à décliner, l'assolement ne relève pas du PLUi. L'intention politique est néanmoins intéressante et louable et est, pour cette raison, intégrée dans le PADD.</i></p>

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 2	2.3. Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles	<p><b>A. S'appuyer sur les zones d'aménagement commerciales (ZACOM) pour assurer le rayonnement et l'attractivité commerciale au-delà de notre territoire ;</b>  <i>Les dispositions du DAC ont été retranscrites réglementairement dans le DOO pour limiter l'expansion des zones économiques commerciales de périphérie et recentrer cette offre sur les bourgs et villages principaux.</i></p> <p><b>B. Favoriser l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques</b>  <i>Complémentaire au point précédent.</i></p> <p><b>C. Conforter l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce des centres villes.</b>  <i>Complémentaire au point précédent.</i></p>
AXE 3	3.1. Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux	<p><i>Cette orientation se suffit à elle-même, elle est claire et déclinée dans le cadre du document réglementaire associé (classement en zone naturelle, intégration et traduction des dispositions de la Loi Littoral, mise en place de STECAL mesurés pour permettre des activités de découverte du milieu, ...).</i></p>
	3.2. Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	<p><b>A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage</b>  <i>La qualité du cadre de vie est l'un des principaux ferments de développement de l'attractivité du territoire. Il est important que le développement urbain respecte les éléments du grand paysage, notamment les entrées de villes et de villages. Les espaces publics doivent être végétalisés et offrir de véritables espaces de rencontre.</i></p> <p><b>B. Proposer un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale</b>  <i>L'architecture locale doit être respectée. Les projets doivent veiller à conserver les principaux codes de l'architecture locale. La déclinaison réglementaire va dans ce sens, sans pour autant interdire des projets très contemporains dans l'écriture architecturale, notamment sur des secteurs « vitrine » comme le front de mer.</i></p>

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 3	<b>3.3. Protéger les continuités écologiques, gages de qualité</b>	<i>Cette orientation elle est claire et déclinée dans le cadre du document réglementaire associé (réservoirs de biodiversité notamment).</i>
	<b>3.4. Gérer durablement la ressource en eau</b>	<p><b>A. Gérer durablement la qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable</b></p> <p><b>B. Proposer un développement urbain en cohérence avec les capacités du territoire à le recevoir</b></p> <p><b>C. S'engager dans une gestion globale de l'eau</b></p>

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 4	<b>4.1. Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage</b>	<p><b>A. Mettre en place les conditions de l'intermodalité</b> <i>Le déploiement d'une offre de mobilités durable et optimale : transports en commun, covoiturage, réseau de liaisons douces répondant aux besoins quotidiens des habitants, notamment en reliant les bourgs aux gares, constitue un enjeu majeur pour le territoire intercommunal.</i></p> <p><b>B. Favoriser le développement des modes doux (vélos, piétons), des transports collectifs et des offres solidaires (covoiturage, rézo pouce)</b> <i>Cette orientation s'inscrit dans la poursuite des engagements et actions mis en œuvre et la volonté de s'inscrire durablement dans la politique de transition énergétique pour une croissance verte.</i></p>
	<b>4.2. Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire</b>	<p><b>A. Proposer un développement urbain favorisant les mobilités alternatives à la voiture</b> <i>Complémentaire au point précédent =&gt; cohérence politique urbanisme / transports.</i></p> <p><b>B. Conforter la fluidité des déplacements automobiles</b> <i>Complémentaire au point précédent.</i></p>

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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



## 1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

### ORIENTATION

### OBJECTIFS ASSOCIÉS

#### AXE 4

**4.3. Maintenir, voire renforcer la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire**

**A. Disposer d'une offre de services et d'équipements, facilement accessible pour une majorité d'habitants**

*Cette orientation doit permettre de développer une offre mutualisée d'équipements structurants, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants de MACS et des générations futures.*

**B. Anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique**

*Construire un « territoire de proximité » au service des habitants de MACS. L'accessibilité des services à la population et l'optimisation de leur localisation au regard des pratiques observées et des possibilités de déplacements entre les principaux pôles structurants, mais aussi entre ces pôles structurants et les communes rurales constitue une priorité.*

**C. Soutenir la desserte numérique du territoire**

*Condition essentielle de l'attractivité et du développement des territoires, il constitue un paramètre nécessaire à leur cohésion. Le développement numérique constitue un équipement de proximité important pour la population comme pour les acteurs économiques.*



Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

#### 2.1.1. Eléments de cadrage

L'analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification et de division au sein des espaces urbains a été intégrée dans le diagnostic de territoire (livre I du rapport de présentation, chapitre 5). Cette analyse pointe une consommation foncière importante ces dernières années, avec de réelles disparités entre le littoral et les communes plus rurales.

La dynamique de construction est très forte, accrue ces dernières années, notamment dans la partie Sud, par l'influence du Pays Basque et l'accueil d'une population active qui travaille dans les Pyrénées Atlantiques.

Les objectifs de modération de la consommation foncière ayant été fixés avec précision dans le cadre du SCoT, ils ont été tout simplement repris dans le cadre du PLUi MACS. Dans le cadre du PADD, il a donc été proposé de modérer la consommation foncière à hauteur de 30% par rapport aux 13 dernières années, sans compter le projet de golf, projet exceptionnel qui ne peut être analysé dans le cadre d'une perspective « au fil de l'eau ».

Les analyses de la consommation foncière font ressortir une consommation foncière annuelle moyenne de l'ordre de 85,7 ha par an sur 13 ans.

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

#### 2.1.2. Rappel du scénario de développement – définition des besoins en logements et en foncier

« L'objectif du SCOT est de réduire d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (16% en intégrant le développement touristique de Tosse) en mettant en œuvre le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la fixation de densités minimales dans les espaces d'extension urbaine. »

« En volume, les prescriptions du SCoT de MACS, reprises dans les conclusions du PLH, imposent une modération à la hauteur des objectifs de limitation d'accueil de population. Pour autant, compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, ces objectifs restent conséquents : autour de 800-900 logements par an, tout produit confondu. »

« Cela se traduit par une volonté affirmée de développer la réalisation de programme de logements locatifs sociaux. 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%. »

# 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



Rappel du tableau intégré dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, servant de base à la déclinaison des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

Temps de parcours entre Atlantidud et communes	COMMUNES	Pourcentage de la croissance affecté par secteur	Population 2008	Population estimée à 2030	Nombre de logements à produire entre 2008 et 2030	Nombre de logements à construire sur la durée du SCOT (18 ans) selon la densité 2002-2012	Densité (surface moyenne par logement)	Surfaces maximales artificialisables sur la durée du SCoT (2012-2030) destinées à l'Habitat	Surfaces maximales artificialisables destinées à l'activité économique entre 2012 et 2032	Dont projets d'échelle SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)	Projets d'échelle Supra-SCoT (artificialisation maximale entre 2012 et 2030)	
Pôles structurants	CAPBRETON	48,00%	7 763	11 521	3 338	1 075	120	20,0	25,0			
	LABENNE		4 543	7 524	2 647	2 048	250	58,0	13,0			
	SOUSTONS		7 090	10 200	2 763	1 197	300	71,0	64,0	45,0		
	SAINT VINCENT DE TYROSSE		7 161	10 271	2 763	1 518	300	59,0	0,0			
	<b>Total secteur 1</b>		<b>12960</b>	<b>26 557</b>	<b>39 517</b>	<b>11 511</b>			<b>208,0</b>	<b>102,0</b>		
De 0 à 10 minutes	SAINT GEOURS DE MAREMNE	22,00%	2 054	4 133	1 847	590	300	50,0	91,0	91,0		
	MAGESCQ		1 688	2 579	791	450	450	30,0	37,0			
	SAINT JEAN DE MARSACQ		1 287	1 584	264	388	600	18,0	0,0			
	JOSSE		769	1 066	264	62	600	9,0	0,0			
	SAUBION		1 302	1 842	480	247	500	17,0	0,0			
	BENESSE-MAREMNE		2 166	3 300	1 007	2 035	450	40,0	20,0			
	SAUBUSSE		792	1 327	475	955	500	28,0	0,0			
	<b>Total secteur 2</b>		<b>5940</b>	<b>10 058</b>	<b>15 831</b>	<b>5 127</b>			<b>192,0</b>	<b>148,0</b>		
	De 10 à 20 minutes		SAUBRIGUES	20,00%	1 306	1 722	369	95	500	10,0	13,0	
TOSSE		2 199	3 328		1 002	866	450	56,0	2,0		220 (Golf, équipements touristiques et résidentiels liés - dont villas du resort)	
SAINT MARTIN DE HINX		1 157	1 692		475	575	500	16,0	14,6			
ANGRESSE		1 434	2 568		1 007	498	450	20,0	5,0			
SOORTS HOSSEGOR		3 672	4 752		959	1 053	400	25,0	4,0			
SEIGNOSSE		3 131	4 103		863	762	400	35,0	5,8			
AZUR		549	873		288	216	500	10,0	16,0			
<b>Total secteur 3</b>		<b>5400</b>	<b>13 448</b>		<b>19 037</b>	<b>4 964</b>			<b>172,0</b>	<b>81,4</b>		
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	712	216	85	600	12,0	2,0			
	SAINTE MARIE DE GOSSE		1 044	1 584	480	294	500	20,0	0,0			
	VIEUX BOUCAU LES BAINS		1 591	2 266	600	992	50	9,0	0,0			
	MESSANGES		953	1 574	552	1 282	500	15,0	20,0	20,0		
	MOLIETS ET MAA		821	1 442	552	574	500	30,0	0,0			
	<b>Total secteur 4</b>		<b>2700</b>	<b>4 878</b>	<b>7 578</b>	<b>2 398</b>			<b>86,0</b>	<b>22,0</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>27000</b>	<b>54 941</b>	<b>81 963</b>	<b>24 000</b>			<b>658,0</b>	<b>353,4</b>	<b>156,0</b>	<b>220,0</b>		

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

#### 2.1.3. La consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers attendue au PLUi

**Point méthodologique :**

Une distinction a été faite à la fois sur l'analyse de la consommation foncière passée et sur la consommation envisagée dans le cadre du PLUi [pour la période 2019-2030 \(inclus\)](#), entre les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine et les espaces situés hors enveloppe urbaine. Cette approche permet de différencier les espaces considérés comme « Naturels Agricoles et Forestiers » (NAF), des espaces considérés comme « urbanisés » [en densification](#). Cette distinction est proposée en réponse aux dispositions de l'article L151-4 qui précise que le rapport de présentation « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

**L'enveloppe urbaine a été définie sur la base de la définition suivante :**

L'enveloppe urbaine est une ligne virtuelle qui correspond à une délimitation des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés. Les surfaces annexes artificialisées comme les parkings, les voiries, jardins, etc. y seront également intégrés.

L'enveloppe urbaine est délimitée en tenant compte de la réalité de l'artificialisation, elles n'intègrent pas les zones AU ou constructibles indiquées au document d'urbanisme mais sans réalité physique (non artificialisées). La délimitation de l'enveloppe urbaine correspond à la réalité physique des espaces urbanisés, elle ne correspond pas automatiquement aux limites des parcelles cadastrales. En cas de discontinuité du bâti, plusieurs enveloppes urbaines pourront être délimitées.

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture 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 critères proposés pour qualifier un espace comme « urbanisé », et ainsi définir l'enveloppe urbaine sont :

- la présence d'au-moins 10 constructions à usage de logement (hors annexes, garages, ...),
- une inter-distance entre les constructions inférieure à 50 mètres,
- l'absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres qui conduirait à rompre le rythme ou la forme urbaine,
- la présence de voie et de réseaux de desserte.

Deux enveloppes urbaines ont ainsi été définies, celle de 2006 et celle de 2018. La délimitation de ces deux enveloppes urbaines permet d'analyser plus précisément la consommation foncière qui s'opère soit en densification des tissus urbains existants, soit en extension de ces derniers avec pour conséquence un « grignotage » des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'enveloppe urbaine de 2006 était nécessaire pour disposer de l' « état zéro » pour l'analyse de la consommation foncière opérée entre le 01/01/2006 et le 31/12/2018. Elle a donc été définie sur la base d'une analyse de l'ortho-photo et du bâti 2006, complétée d'une expertise fine des autorisations d'urbanisme (fichiers ADS des communes et de MACS).

L'enveloppe urbaine de 2018 a quant à elle été définie sur la base d'une analyse de l'ortho-photo 2018 et du bâti 2019, complétée d'une expertise fine des autorisations d'urbanisme accordées jusqu'au 31/12/2018 (fichiers ADS des communes et de MACS). Cette méthodologie a permis d'actualiser les limites des zones urbanisées (enveloppe urbaine) en conséquence. L'enveloppe urbaine de 2018 permet ainsi de disposer de l' « état zéro » pour la consommation foncière à venir sur la durée de vie (programmation urbaine) du PLUi pour la période 2019 à 2030 (horizon SCOT).

La référence prise pour la consommation foncière est la consommation effective, et non celle planifiée dans les documents d'urbanisme. La méthodologie employée pour évaluer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est déclinée dans le Livre I, chapitre 5 du présent rapport de présentation.

Il est néanmoins utile de rappeler que toutes les surfaces de terrain artificialisées, ayant reçu un aménagement ne permettant pas un retour rapide et aisé à l'état initial (voirie, parking, terrain de sport, golf, espaces verts au sein des opérations d'aménagement, ...) ont été intégrées comme de la consommation foncière, notamment sous le vocable de consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Certains espaces, qui restent vastes, ont par contre été identifiés en potentiel de densification ou de mutation des espaces bâtis (cf. livre I du rapport de présentation, chapitre 5).

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 2.1. Les choix en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi

#### 2.1.4. Le respect des objectifs de modération de la consommation foncière

Comme le précise le chapitre 5 du livre I, la consommation foncière annuelle moyenne sur le territoire a été de l'ordre de 85,5 ha sur la période 2006-2018 (inclus). Pour respecter les objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLUi, déclinaison du SCoT, le foncier consommé dans le cadre du PLUi doit donc être au maximum de :

#### Première analyse, modération de 30% par rapport à la période 2006-2018 (dans l'enveloppe urbaine ou en extension)

Consommation foncière passée	Période de calcul 2019-2030	Potentiel foncier « au fil de l'eau »	Taux de modération	Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues
85,5 ha par an	12 ans	1026 ha	30%	718 ha

#### Seconde analyse, respect de l'enveloppe foncière SCoT

Enveloppe maxi Habitat 2012-2030	Enveloppe maxi Economie 2012-2030	Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues 2012-2030	Déjà consommé Habitat 2012-2018	Déjà consommé Economie 2012-2018
658 ha	353 ha	1 011 ha	333 ha	68 ha
				Reste à consommer dans enveloppe foncière SCOT
				610 ha

Respect des enveloppes foncières restantes au SCOT = en dessous de l'effort de réduction de 30%

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture 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 bref...

- Une 1<sup>ère</sup> analyse pour apprécier la modération de 30% par rapport à la période 2006-2018 inclus (dans l'enveloppe urbaine ou en extension)

→ Un PLUI compatible avec les objectifs de réduction du SCOT entre 16 et 30%.

Consommation foncière passée 2006-2018

**85,5 ha par an**

>1111/13

Période de calcul 2019-2030

**12 ans**

Potentiel foncier « au fil de l'eau »

**1026 ha**

>12\*85,5

Taux de modération

**30%**

Enveloppe foncière maximale Toutes vocations confondues

**718 ha**

Nombre d'hectares après M3

Réduction par rapport à la décennie précédente (1026 ha) après M3

Conso AU 2019-2030 habitat équipements (hors EU)

312

Potentiel densification

209

Conso AU 2019-2030 éco

129

Projet à dominante golfique

137

Total PLUI sans golf

650

**-36,6%**

TOTAL PLUI

787

**-23,3%**

La consommation foncière annuelle moyenne sur le territoire a été de l'ordre de **85,5 ha sur la période 2006-2018**.

Pour respecter les objectifs fixés dans le cadre du PADD du PLUi, **déclinaison du SCoT, le foncier consommé dans le cadre du PLUi doit donc être au maximum de 718 ha (selon un effort de -30%) et 862 ha (selon un effort de -16% intégrant le projet à dominante golfique de Tosse).**

Autant en volume qu'en tendance, le PLUI respecte cet objectif.



## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture 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 projets d'échelle SCOT et supra-SCOT

	<i>SCOT : nombre d'ha prévus</i>	<i>PLUi</i>
MESSANGES	20	Intégré dans projets éco 2019-2030
SOUSTONS	45	abandonné
SAINT GEOURS	91	Pour la ZAC Atlantisud (autorisée en 2004), consommation basée sur les permis de construire accordés : <ul style="list-style-type: none"><li>entre 2012 et 2018 = environ 6 ha,</li><li>entre 2006 et 2011 = 64 ha aménagés</li></ul>
TOSSE	220	137 ha artificialisés entre 2019-2030 (cf page suivante)

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSUMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture 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 projets d'échelle SCOT et supra-SCOT

#### ❖ Le projet à dominante golfique en quelques chiffres

La temporalité du projet lié à la réalisation du ZAC du SPARBEN dépasse la temporalité du PLUI basée sur un horizon 2030. C'est pourquoi deux scénarios d'aménagement sont présentés dans le projet de PLUI, en intégrant les impacts en terme de production de logements et d'accueil de population

Synthèse	Scenario pessimiste (retenu)	Scenario optimiste
Démarrage travaux	2022	2022
1ere livraison	2026	2024
IMPACTS À L'HORIZON 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 136,99 HA ARTIFICIALISÉS</li> <li>- + 76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE</li> <li>- 222 logements dont 55 en résidences secondaires</li> <li>- 293 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 146,96 HA ARTIFICIALISÉS</li> <li>- + 76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE</li> <li>- 367 logements dont 55 en résidences secondaire (villas bord de golf)</li> <li>- 597 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS</li> </ul>



Surface OAP À l'horizon de PLUI (2030)	23,7hectares pour l'ensemble de la ZAC
	Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLUI répartie de la façon suivante :
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements golffiques : 355 ha dont 76 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements sportif public : 3,14ha</li> </ul> </li> <li>- Secteur d'hébergement touristique de type villa (lots 1, 2, 3 et 7) : 28,43ha</li> <li>- Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 0,00ha</li> <li>- Secteur résidentiel – habitat permanent (lot 4, 8, 9 et 10) : 28,5 ha <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voitures et stationnements : 17,60ha</li> </ul> </li> <li>- Zones humides existantes: Préservées en totalité</li> </ul>

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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

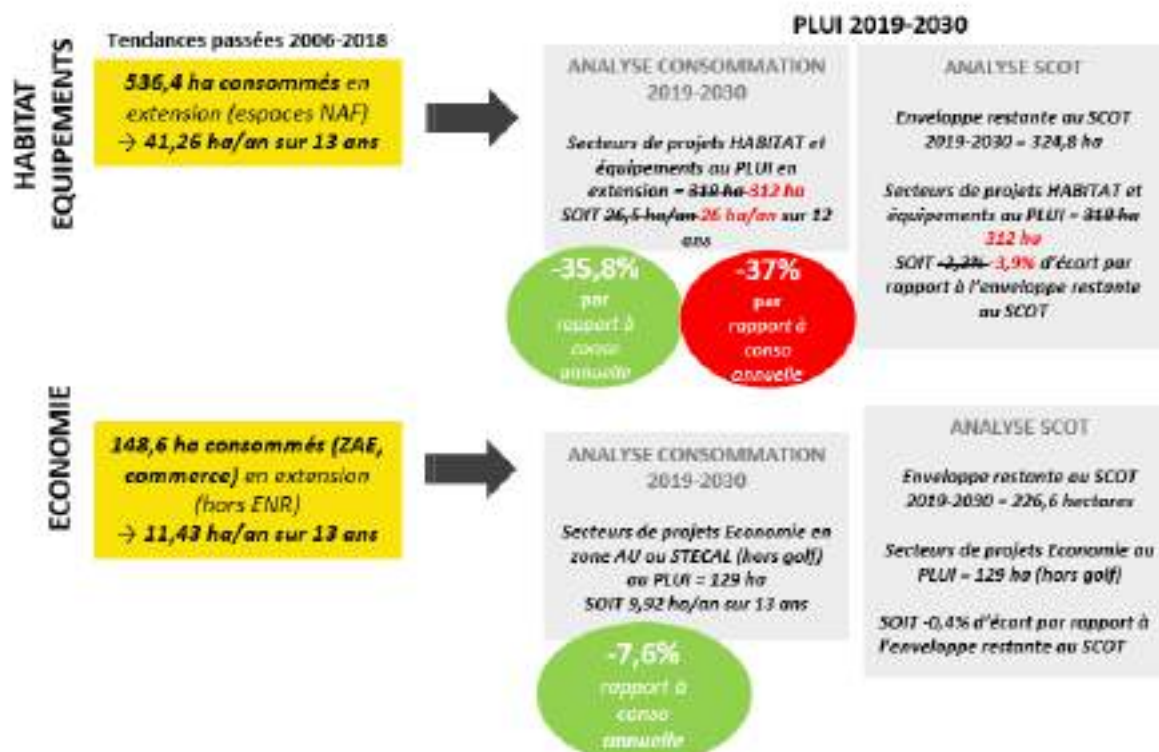


### En bref...

- Une 2ème analyse basée sur le respect des enveloppes foncières du SCOT (uniquement en extension urbaine, générant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers)  
→ Un PLUI compatible avec les objectifs de réduction du SCOT entre 16 et 30%.

#### Parc photovoltaïque

- Période passée : **37,65 ha** de projets photovoltaïques réalisées sur des espaces NAF
- PLUI : 0 projet sur des espaces NAF (combrières, toitures privilégiés)



## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



Soit une consommation foncière totale sur les espaces naturels agricoles et forestiers de 441 ha (312 ha d'habitat et équipements + 129 ha d'économie, hors golf), ce qui reste inférieure aux possibilités offertes par le SCoT (enveloppes foncières restantes de 551,4 ha sur 2019-2030, dont 324,8 ha pour habitat/équipements et 226,6 pour l'économie) et permet également de respecter l'objectif de modération foncière de 30% par rapport au référentiel de la décennie passée : 754 ha en extension sur 2006-2018 (soit 13 ans).

En intégrant le projet à dominante golfique (137ha), la consommation foncière totale maximale est portée à 578 ha représentant une réduction de 23,3% par rapport aux tendances passées, compatible avec les objectifs initiaux du SCOT (16%).

	Nombre d'hectares, après M3	Réduction par rapport à la décennie précédente (754 ha)
Conso AU 2019-2030 habitat équipements	312	
Conso AU 2019-2030 éco (STECAL inclus)	129	
Projet à dominante golfique	137	
Total conso NAF PLUI sans golf	441	-41,5%
TOTAL conso NAF PLUI avec golf	578	-23,3%

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture 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 projet de PLUi : bilan  
capacitaire global volet  
habitat/équipements

La déclinaison du PLUi en terme de foncier constructible à destination de l'Habitat s'élève à 312 ha.

Les hectares constructibles au sein des STECAL Habitat sont identifiés dans le potentiel de densification/division parcellaire.

Le PLUi est par conséquent complètement compatible avec les objectifs du SCoT restant à réaliser (325 ha), représentant un écart de 4%.

Consommation d'espaces NAF dédiée à l'HABITAT et aux EQUIPEMENTS (en ha) - novembre 2022	TOTAL ESPACES CONSOMMES EN EXTENSION 2012-2018	OBJECTIFS SCOT 2012-2030	SURFACES RESTANTES 2019-2030	M3 : PROJETS EN EXTENSION 2019-2030 (1AU/2AU)	M3 : ECARTS CONSTATES AU SCOT
ANGRESSE	12	20	8,0	4	-4
AZUR	16	10	-6,0	1	7
BENESSE-MAREMNE	13	40	26,6	5	-22
CAPBRETON	16	20	3,7	0	-4
JOSSE	3	9	6,2	7	0
LABENNE	7	58	50,7	51	1
MAGESCQ	41	30	-10,9	7	17
MESSANGES	11	15	4,5	11	7
MOLIETS-ET-MAA	7	30	22,8	18	-5
ORX	2	12	9,8	5	-5
SAUBION	16	17	1,0	3	2
SAUBRIGUES	11	10	-1,0	4	5
SAUBUSSE	7	28	21,3	11	-11
SEIGNOSSE	12	35	22,6	18	-4
SOORTS-HOSSEGOR	13	25	11,5	14	2
SOUSTONS	40	71	31,2	53	22
ST-GEOURS-MAREMNE	31	50	19,4	9	-10
ST-JEAN-DE-MARSACQ	19	18	-0,8	2	3
ST-MARTIN-DE-HINX	13	16	3,0	11	8
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	5	59	54,4	49	-6
STE-MARIE-DE-GOSSE	9	20	10,7	6	-5
TOSSE	28	56	27,7	25	-3
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	0	9	8,5	0	-9
<b>Total</b>	<b>333</b>	<b>658</b>	<b>324,8</b>	<b>312</b>	<b>-13</b>

compatibilité SCOT  
assurée

## 2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



### 2.2. La réduction de la consommation d'espaces par rapport aux documents d'urbanisme précédents le PLUi

	U_A	U_N	AU_A	AU_N	A_AU	A_STECAL	A_U	N_AU	N_STECAL	N_U	TOTAL
ANGRESSE	2,1	1,4	0,0	7,3						17,1	27,9
AZUR	0,6	23,5					1,7	1,1		2,0	28,9
BENESSE-MAREMNE	0,4	2,2	20,8	42,3			9,1	0,1		43,3	118,2
CAPBRETON		34,0		24,4				0,2	0,7	23,8	83,0
JOSSE	0,3	3,4	0,6	1,7			1,5	1,2	0,4	4,3	13,4
LABENNE		8,9		19,7				4,2	0,6	43,6	77,1
MAGESCQ	3,9	40,2	12,2	59,0				3,9	3,3	161,2	283,8
MESSANGES		1,3		105,8				12,0		70,2	189,3
MOLIETS-ET-MAA		61,4		0,6						0,7	62,8
ORX	1,8	4,6	1,6	0,9	5,3		1,9	2,5		3,3	21,8
SAUBION	0,4	6,3	8,4	2,1		1,2	0,3		1,3	12,9	32,8
SAUBRIGUES	0,3	15,2	3,3	3,8	0,0		0,4	1,0	1,3	0,4	25,7
SAUBUSSE	6,3	5,2	27,1	1,1			2,8			2,8	45,4
SEIGNOSSE	0,0	57,2	0,2	23,5				21,1		7,9	110,0
SOORTS-HOSSEGOR		11,3		9,2				5,1		10,3	35,8
SOUSTONS	1,7	23,9	3,3	137,1			0,0	4,4	1,6	28,9	201,0
STE-MARIE-DE-GOSSE		7,4	3,7	11,2		0,9	0,2	3,5	1,3		28,1
ST-GEOURS-MAREMNE	1,1	37,6	7,8	23,5			7,3	1,5		10,0	88,7
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2,2	22,2	14,7	5,6	4,2	0,2	0,1	0,2	0,6	14,4	64,3
ST-MARTIN-DE-HINX	0,3	6,3	3,9	17,1	3,6	3,7	0,1	0,2	0,1	10,8	46,2
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	0,2	16,4	1,6	4,4	5,5		0,1	0,0		42,5	70,7
TOSSE	0,0	4,0		13,8	23,7	6,0	0,2	51,3	0,0	3,4	102,5
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS		4,0		9,2						14,9	28,1
<b>TOTAL</b>	<b>21,6</b>	<b>398,0</b>	<b>109,3</b>	<b>523,4</b>	<b>42,3</b>	<b>12,0</b>	<b>25,7</b>	<b>113,3</b>	<b>11,2</b>	<b>528,8</b>	<b>1 785,5</b>

319,1 ha de zone U et AU dans les PLU devenus des zones agricoles et naturelles dans le 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



### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## 3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

### 3.1.1. Principes généraux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation résultent de l'application des articles du Code de l'Urbanisme suivants :

#### Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

#### Article L151-7

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35 ».

#### Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

#### Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## Des OAP valant règlement

### Article R151-8

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

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

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

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour plus de précisions sur leur contenu, se référer à la pièce n°3 du présent PLUi.

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

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

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

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser :

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

A travers la réflexion de ces principes d'aménagement sur chacun des secteurs d'OAP, il s'agit de maîtriser leur urbanisation future en créant de véritables « coutures urbaines » entre les centres bourgs / villages / hameaux et les nouveaux quartiers. L'aménagement de ces secteurs cherche à favoriser une intégration des futurs projets dans leur environnement existant.

La trame végétale environnante, les espaces agricoles et les caractéristiques des quartiers résidentiels limitrophes, les objectifs de diversification du parc de logements sont autant de paramètres qui ont été pris en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces secteurs.

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

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux orientations et objectifs recherchés par la communauté de Communes Maremme Adour Côte Sud dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP.

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

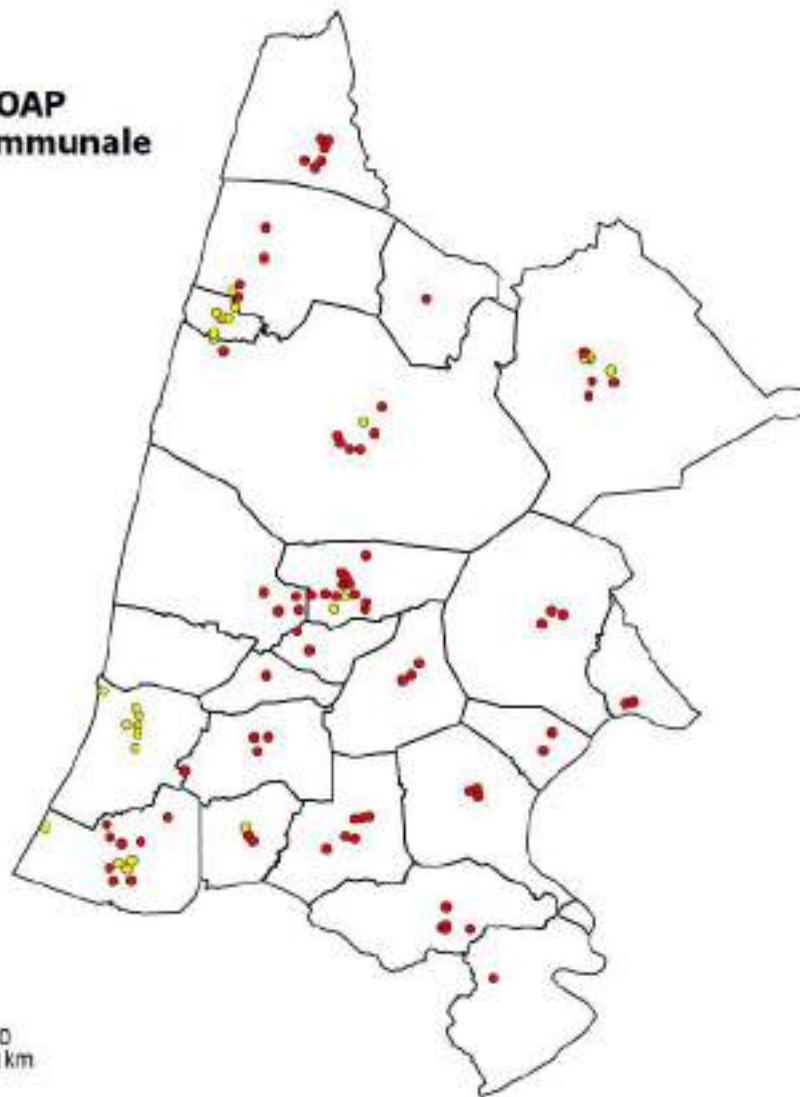
ID : 040-244000865-20230627-20230627D06B-DE



#### Cartographie des OAP à l'échelle intercommunale

#### Légende

- OAP en zone ALI
- OAP en zone U



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

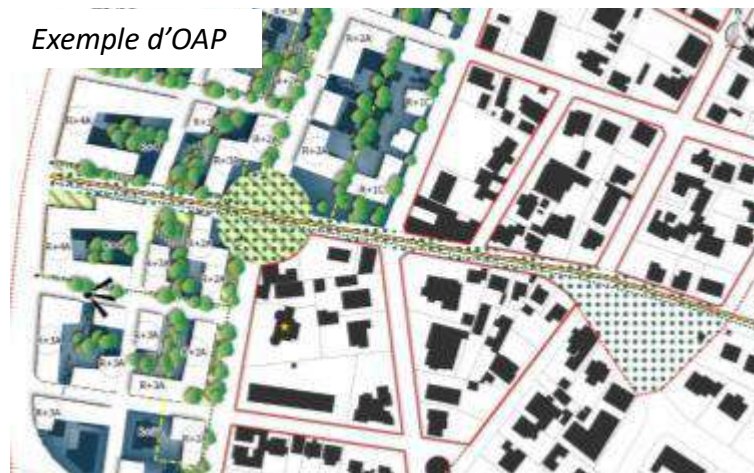
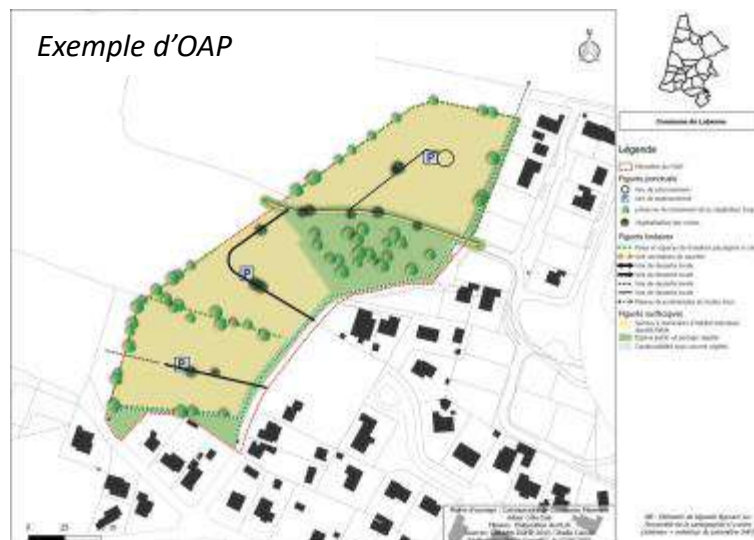
### 3.1.2. Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement des OAP sectorielles a pour rôle d'illustrer le parti d'aménager souhaité par la collectivité sur les secteurs de développement. Ainsi, ces schémas mettent en image les grands principes que l'aménageur devra respecter lors de l'aménagement de la zone.

Ces schémas ne s'entendent dans un rapport de conformité mais bien de compatibilité. Leur objectif est de préciser la règle écrite par une représentation graphique. Il conviendra donc de respecter les orientations générales inscrites sur les schémas (accès, espaces végétalisés, densité...) mais l'organisation interne des voiries, l'implantation du bâti, le tracé des cheminements doux, les espaces publics, le stationnement, etc. seront laissés libre à l'aménageur.

Ces représentations graphiques viennent notamment démontrer la faisabilité d'un projet qui respecte les prescriptions des documents supra-communaux (densité SCOT) tout en conservant une qualité paysagère et un environnement agréable pour les futures populations.

Le principe de ces schémas est du même ordre pour les OAP économiques, de loisirs ou à destination d'équipements.



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## 3.1. Les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation résidentielle

### 3.1.3. Déclinaison réglementaire

La déclinaison réglementaire des zones à Urbaniser, dans le cadre des OAP, a été calquée sur le règlement des zones urbaines, du fait notamment que ces zones sont destinées à devenir des zones U à terme.

Afin d'éviter les incohérences qui pourraient exister entre la définition du règlement et ce qui est écrit et dessiné dans le cadre des OAP, le choix a été fait de proposer des OAP à valeur réglementaire. La forme de la traduction écrite des attendus réglementaires est donc un peu différente (notamment sur les têtes de chapitre), afin de proposer un déclinaison conforme aux dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme qui précise :

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

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

L'organisation des chapitres a tenu compte des attendus du Code de l'Urbanisme, en cherchant une cohérence par rapport à l'écriture du règlement des zones urbaines. Le volet écrit des OAP commence donc par le chapitre « mixité fonctionnelle et sociale ».

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



#### 3.2. Les choix établis sur chaque site de projet

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

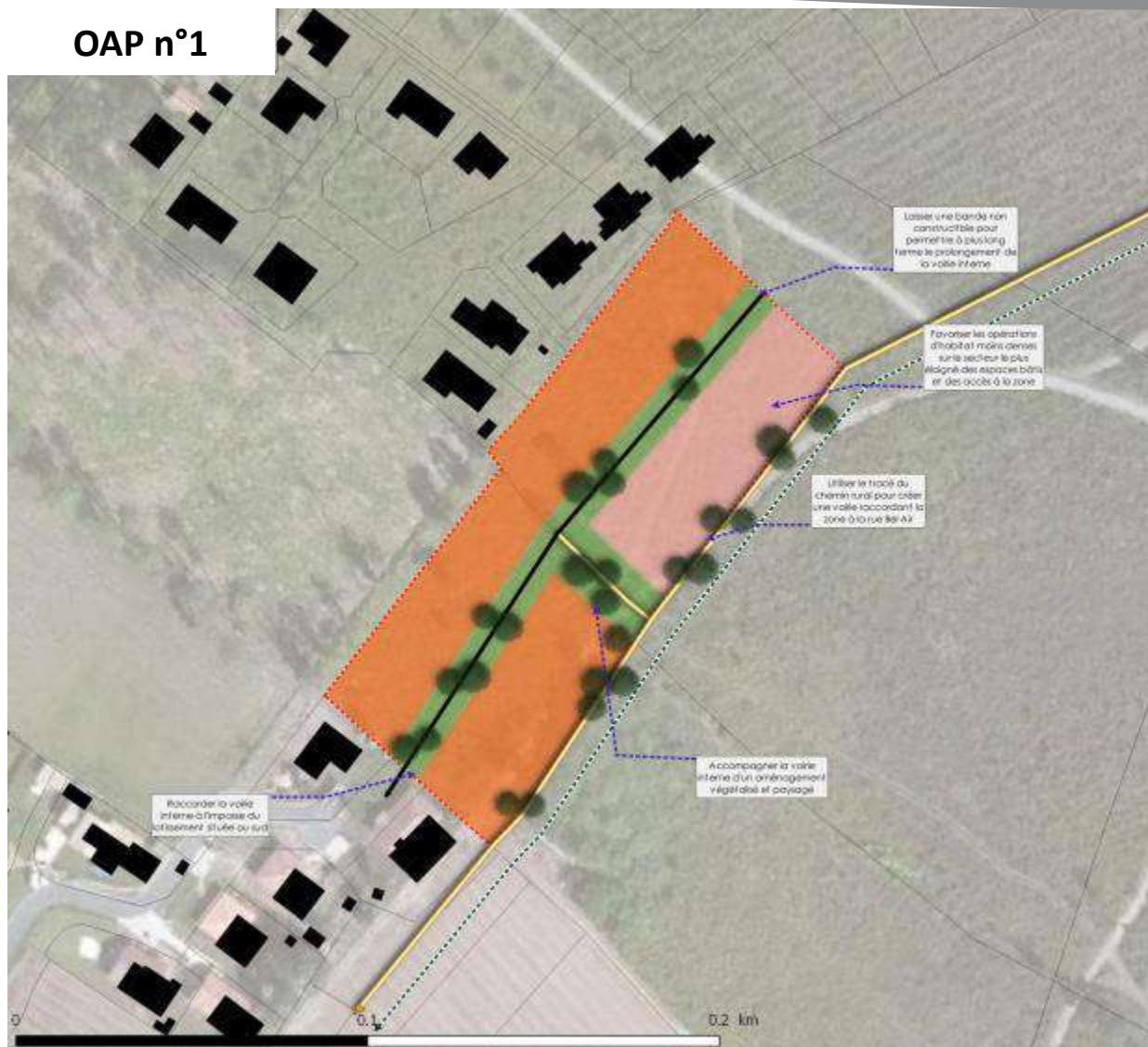
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## OAP n°1



Commune de Azur

### Légende

#### Figures ponctuels

● Végétalisation des voies

#### Figures linéaires

→ Voie de desserte locale

— Voie secondaire

#### Figures surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

■ Espaces publics et paysage végétal

Maire d'Azur : Christian de Cassanes  
Maire Adjoint : Stéphane Buisson  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Couderc  
Médiateur : Claire Couderc  
Le 29/06/2023



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

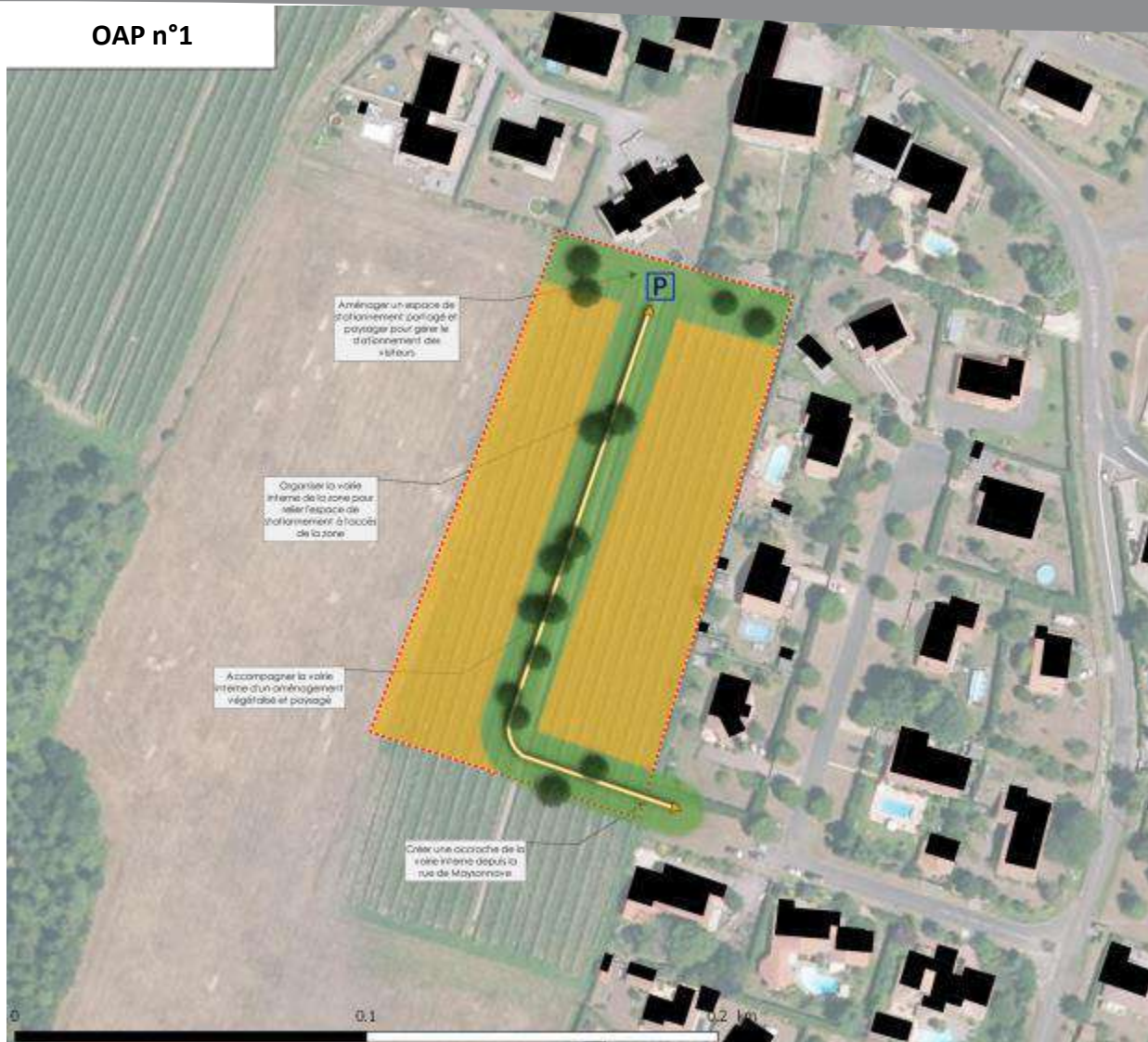
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Benesse-Marene

## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Figures ponctuels
  - Arrière de stationnement
  - Végétalisation des voiries
- Figures linéaires
  - Voie secondaire du quartier
- Figures surfaciques
  - Seul ou à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Espace public et paysagé végétal

Maire d'urbanisme : Catherine de Christian Maréchal - Acteur : Cédric Mison - Bénédicte Auriau  
Service : CADRE D'URBANISME - 23000, Cadea-Castell  
Mail : urbanisme@commune-benesse-marene.fr

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Benesse-Maremne

## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Figures ponctuels**
  - Hauteur indicative des bâtiments
  - Aire de stationnement
  - préserver les boisements ou le végétal existant / l'espace
- Figures linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
  - Voie secondaire
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et végétal
  - Espace de nature à créer ou à préserver

Mairie d'Uzège - Communauté de Communes Marliac Adour - COM 142  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : Cadastre (2019) - 0203 - Cadastre Comm.  
Mise à jour : 06/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Benesse-Maremne

- Légende**
- Figures ponctuels**
- Aire de stationnement
  - présence de bâtiments et/ou végétation (espace)
  - Végétalisation des voies
- Figures linéaires**
- Voie secondaire du quartier
  - Voie de desserte locale
- Figures surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et paysage végétal
  - Espace de nature à préserver

Maire (Benjamin) : Commune de Benesse-Maremne Adm. 028140  
 Mairie - 16650 AÏON (VUJ)  
 Carte : IGN BRG 2017 (2017) (Cadastral)  
 Modélisation (Géol. Courcier) le 20/05/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

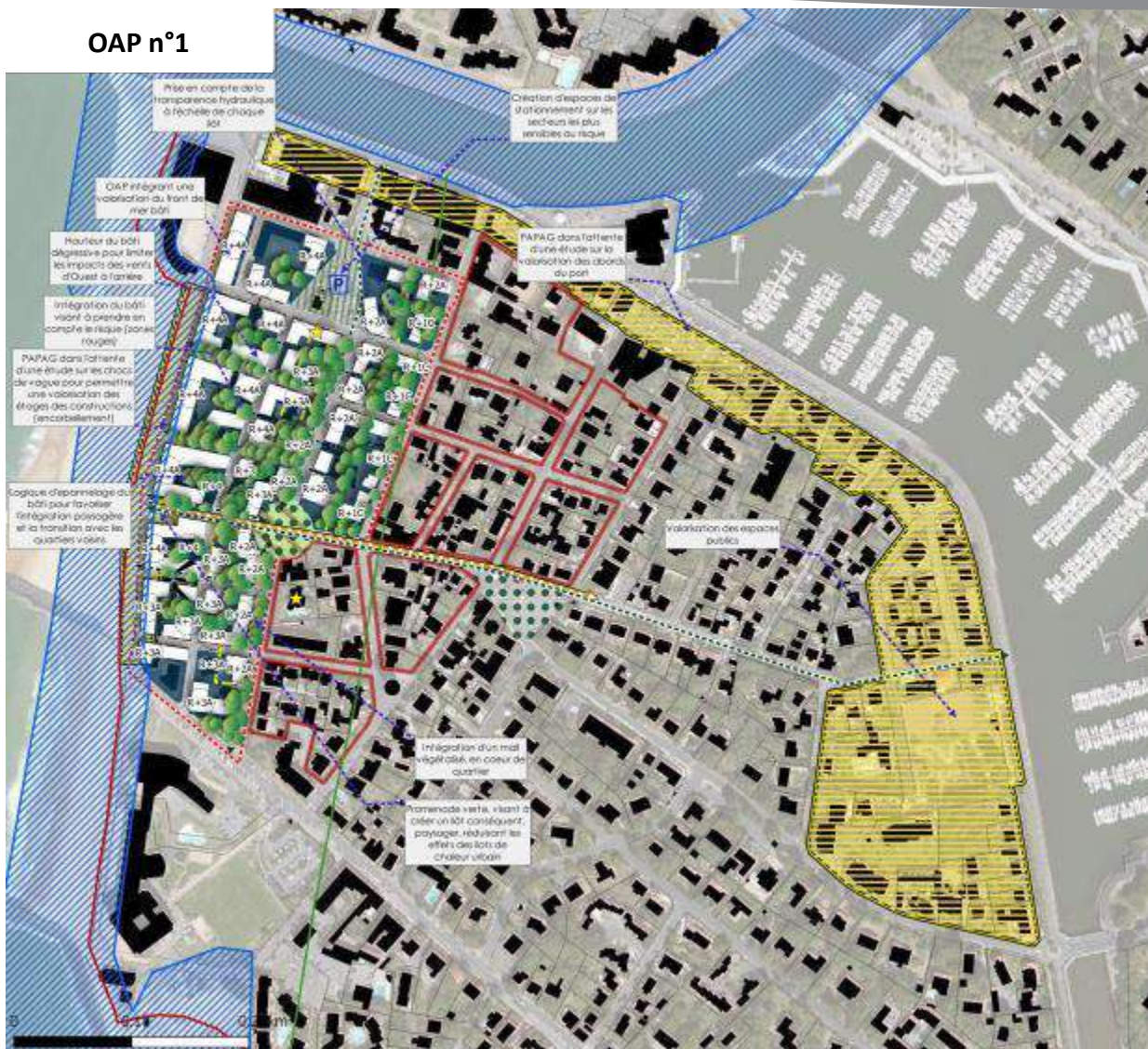
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Capbreton

## Légende

- Simulation de bâti (indiqué à titre indicatif)
- Périmètre de l'OAP
- Figures ponctuelles
  - Hauteur indicative des bâtiments
  - Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
  - Aire de stationnement
  - Préserver les boisements existants végétaux (espaces)
  - Respecter la paysannerie à valoriser
- Figures surfaciques
  - Secteur résidentiel - Partisan du bâti existant
  - Espaces publics et équipements
  - Intégration urbaine à boucler / Secteur d'implantation du OAP
  - Intégration de la rue par un verdissement de qualité (création de "rues bleues")
  - Espaces à végétaliser
  - Espaces à végétaliser - Éviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Figures linéaires
  - Frontalière
  - Limite hauteur / présence d'équipement
  - Vies principales à restructurer
  - Niveau de promenade et modes doux
  - Niveau de promenade et modes doux
  - Permettre le bâti
  - Frontalière
- Données de contexte
  - État de ville 2011
  - État de ville 2000
  - Bande des 100 mètres

Mairie de Capbreton - Communauté de Communes Maritimes du Sud - CCMSUD  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : Cadastre (2019) - OAP - Capbreton  
Réalisation : Studio Concept - le 05/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

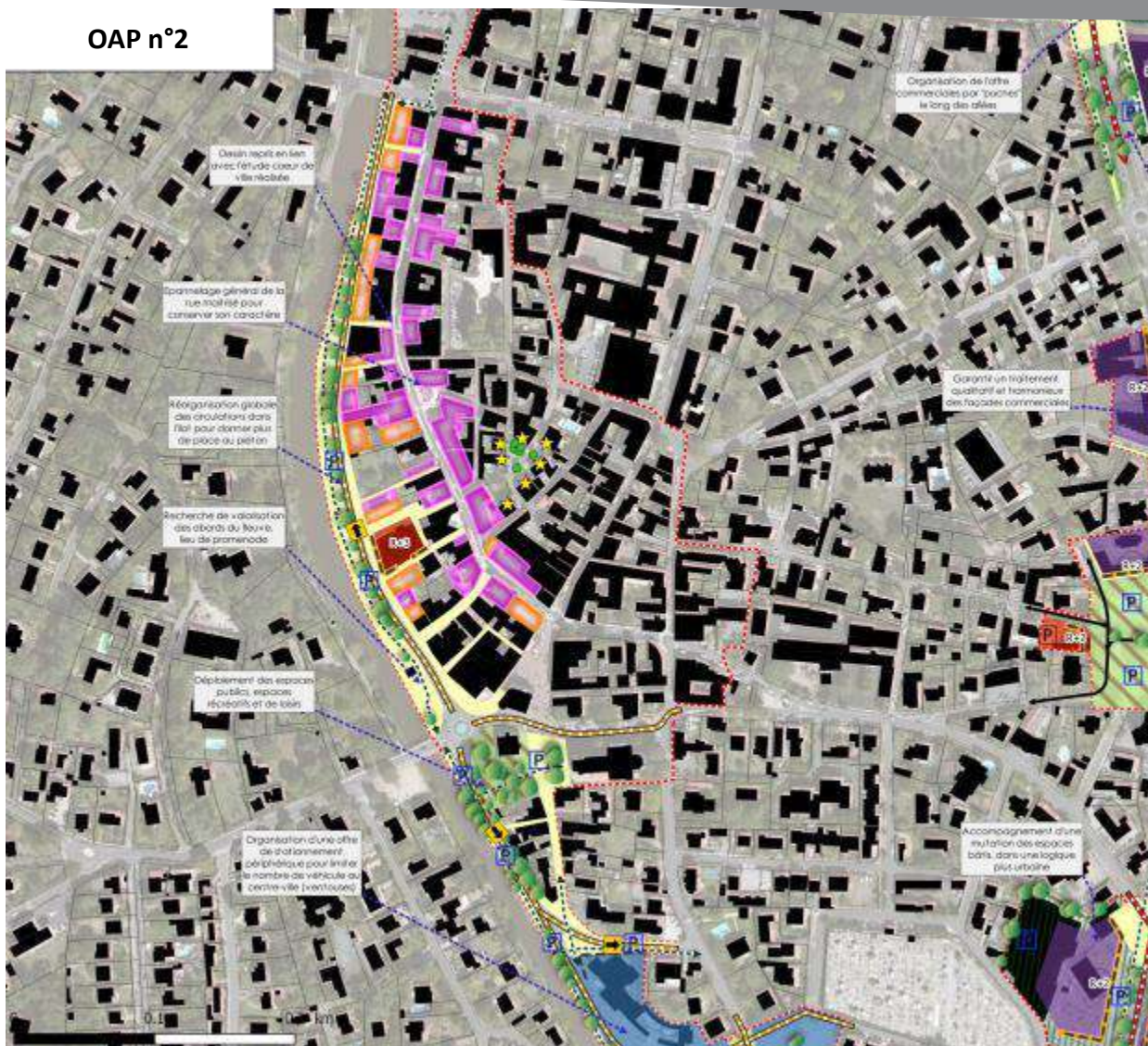
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Cabreton

## Légende

### Figures ponctuels

- Historie indicative des bâtiments
- Éléments au caractère bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement
- Elements végétaux à préserver
- préserver les boisements ou végétation d'espace
- Entrée / sortie de voirie à sens unique
- Entrée / sortie de voirie à sens unique

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé mixte
- Espace public et partagé mixte
- Intégration urbaine à trouver par la construction de nouveaux logements (Rue du G. de Gaulle / Allée Marriot)
- Intégration urbaine à couvrir par surélévation de bâtiments (Rue du G. de Gaulle / Allée Marriot)

### Figures linéaires

- Charnière
- Voie secondaires à réstructurer
- Réseau des promeneurs et routes douces
- Réseau de promenade et routes douces
- Frontière

Maire d'urbanisme : Christophe de Chastelnay  
 Mission : Elaboration d'un OAP  
 Source : Carte IGN 25000, IGN, IGN, IGN  
 Révisé par : Christophe de Chastelnay le 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Capbreton

## Légende

- Périmètre de l'OAP
- Figures ponctuels**
  - Hauteur indicative des bâtiments
  - Aire de stationnement
  - Pétales et bosquets ou végétation l'espace
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'activité économique, service forte
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace public et partagé minéral
  - Espace à végétaliser
- Figures linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et modes doux
  - Frontière

Mairie d'Orange - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCH Sud  
Mission : Urbanisme & PLU  
Scénario Capbreton 2023 - Capbreton  
Médiation Graphique Concept - le VISU360

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

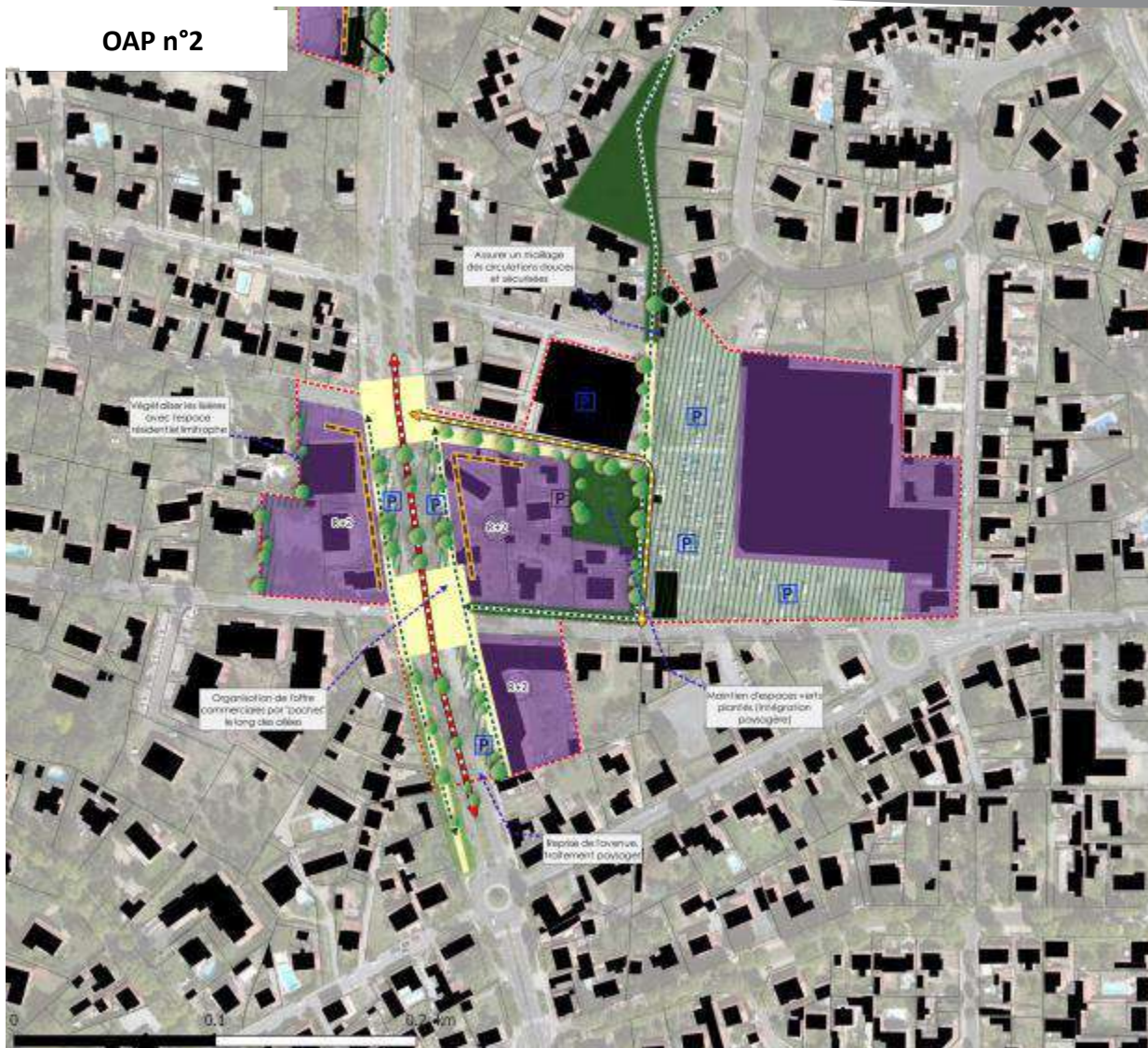
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Caubreton

- ### Légende
- Figurés ponctuels**
    - Hauteur indicative des bâtiments
    - Aire de stationnement auto
    - Aire de stationnement
    - préserver les bornes et/ou végétaliser l'espace
  - Figurés surfaciques**
    - Secteur à dominante d'activité économique, densité forte
    - Espace public et paysage végétal
    - Espace public et paysage minéral
    - Espace de nature à créer ou à préserver
    - /// Espace à végétaliser
  - Figurés linéaires**
    - axe principale à structurer
    - axe principale à restructurer
    - réseau de proximités et modes doux
    - frontalis

Maire d'Avallon : Christian M. de Chalendar  
Maire de Caubreton : Adrien ADRIAN  
Source : IGN, IGN, IGN, IGN, IGN, IGN  
Mise à jour : 2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Caubreton

- Légende**
- Périmètre de l'OAP**
  - Figures ponctuels**
    - Indicateur de hauteur des bâtiments
    - Aire de stationnement
    - Axe de stationnement
    - Préserver les bâtiments et/ou végétation typique
  - Figures surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
    - Secteur à dominante d'activités commerciales, densité forte
    - Espace public et végétal
    - Espace public et végétal moyen
    - Espace public et végétal limité
    - Espace à végétation
  - Figures linéaires**
    - Axe principal du quartier
    - Zone de desserte locale
    - Zone de desserte locale
    - Réseau de promenade et modes doux
    - Front de mer

Mairie d'Avallon - Communauté de Communes Montain et Aube - 57810 Avallon  
 Mission : 1855-0101 (AV) 11  
 Copie : Caubreton (01) 2023 (Caubreton)  
 Modélisation (Graphique) de l'AVS (01)



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°4





# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

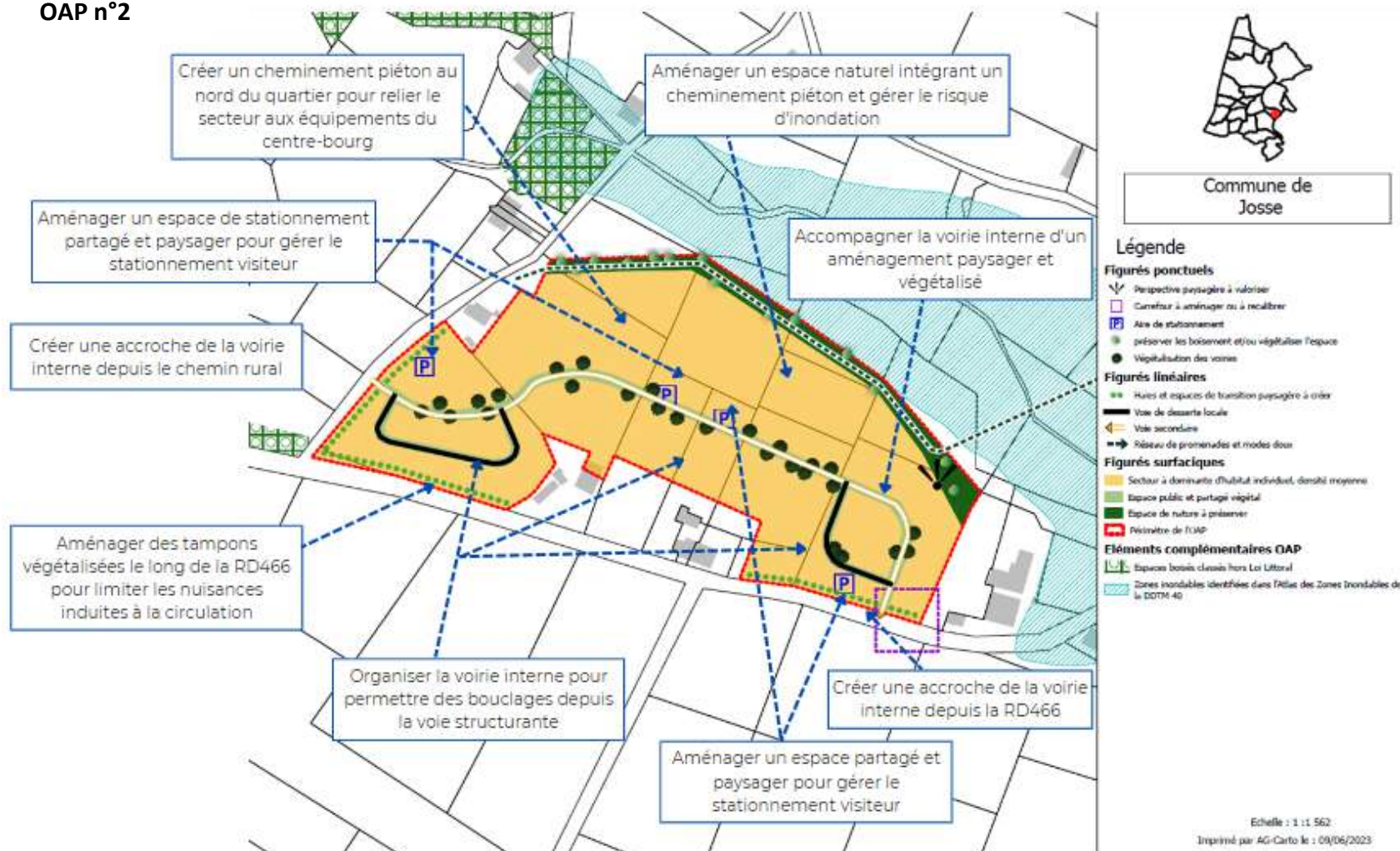
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## OAP n°2



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

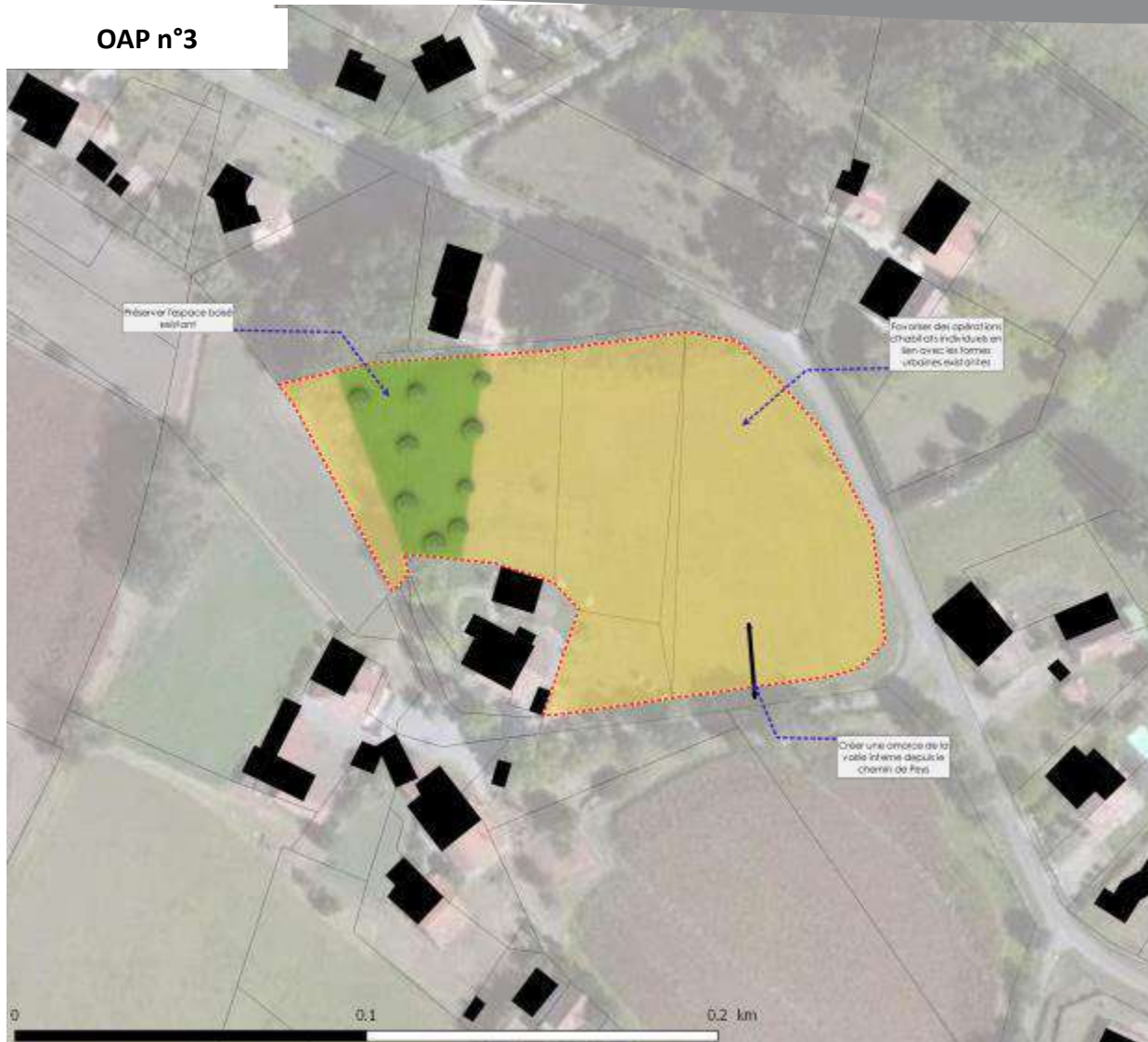
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Josse

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les boisements et/ou végétation l'espèce

### Figures linéaires

- voie de desserte locale

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et paysage végétal

Maire d'origine : Christian de Coninck  
Maire actuel : Christian de Coninck  
Maire délégué : Christian de Coninck  
Secrétaire : Christian de Coninck  
Maire délégué : Christian de Coninck

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

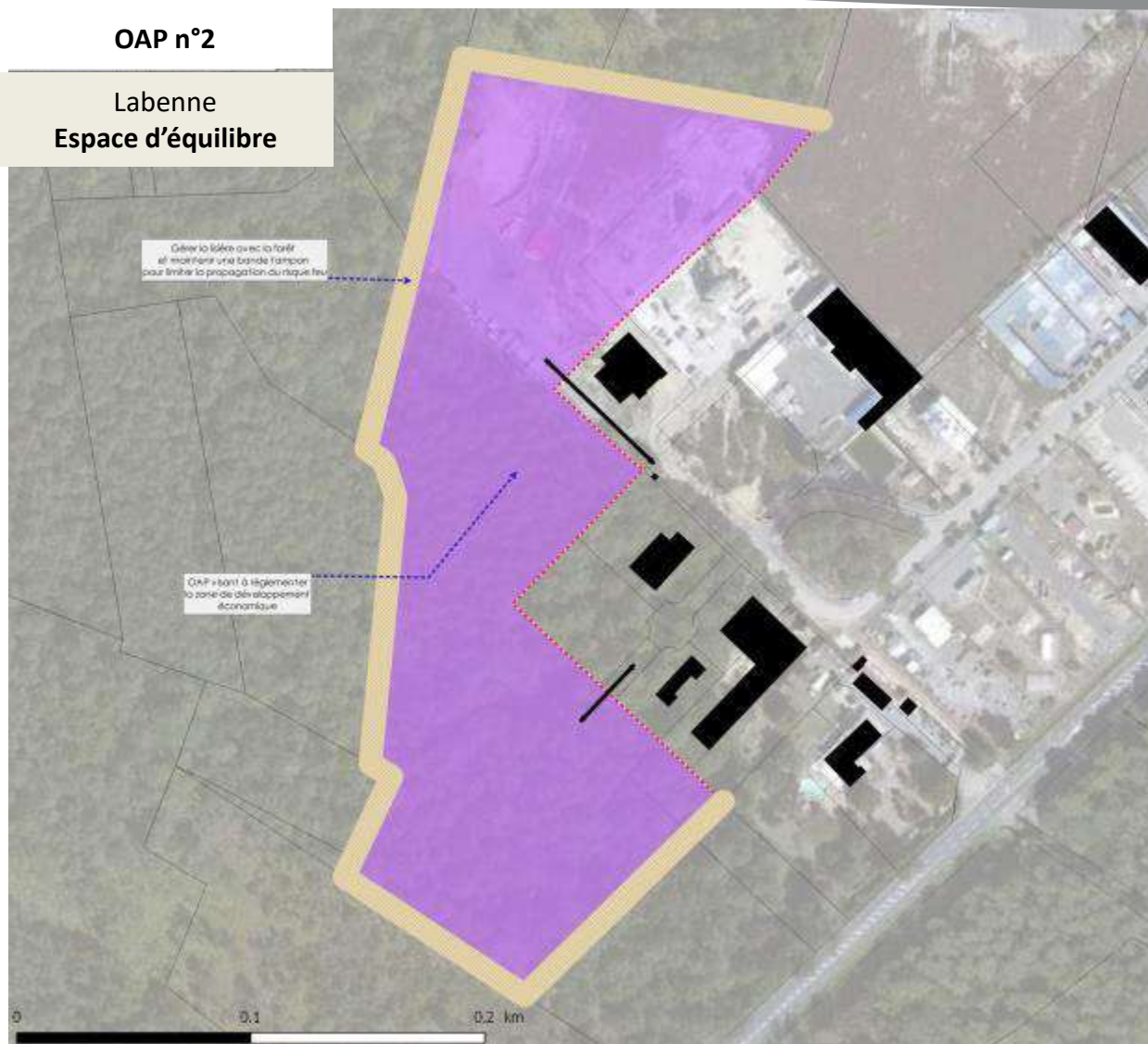
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2

Labenne  
Espace d'équilibre



Commune de  
Labenne

## Légende

Figures linéaires

→ Vies de descente locales

Figures surfaciques

Bandes pare-feu

Secteur à dominante d'activité économique, service publique

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Marais de la Garonne  
Maire : Stéphane BURLIN  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Couvret  
Mairie de Labenne - 10000 Labenne - 05 63 48 00 00

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

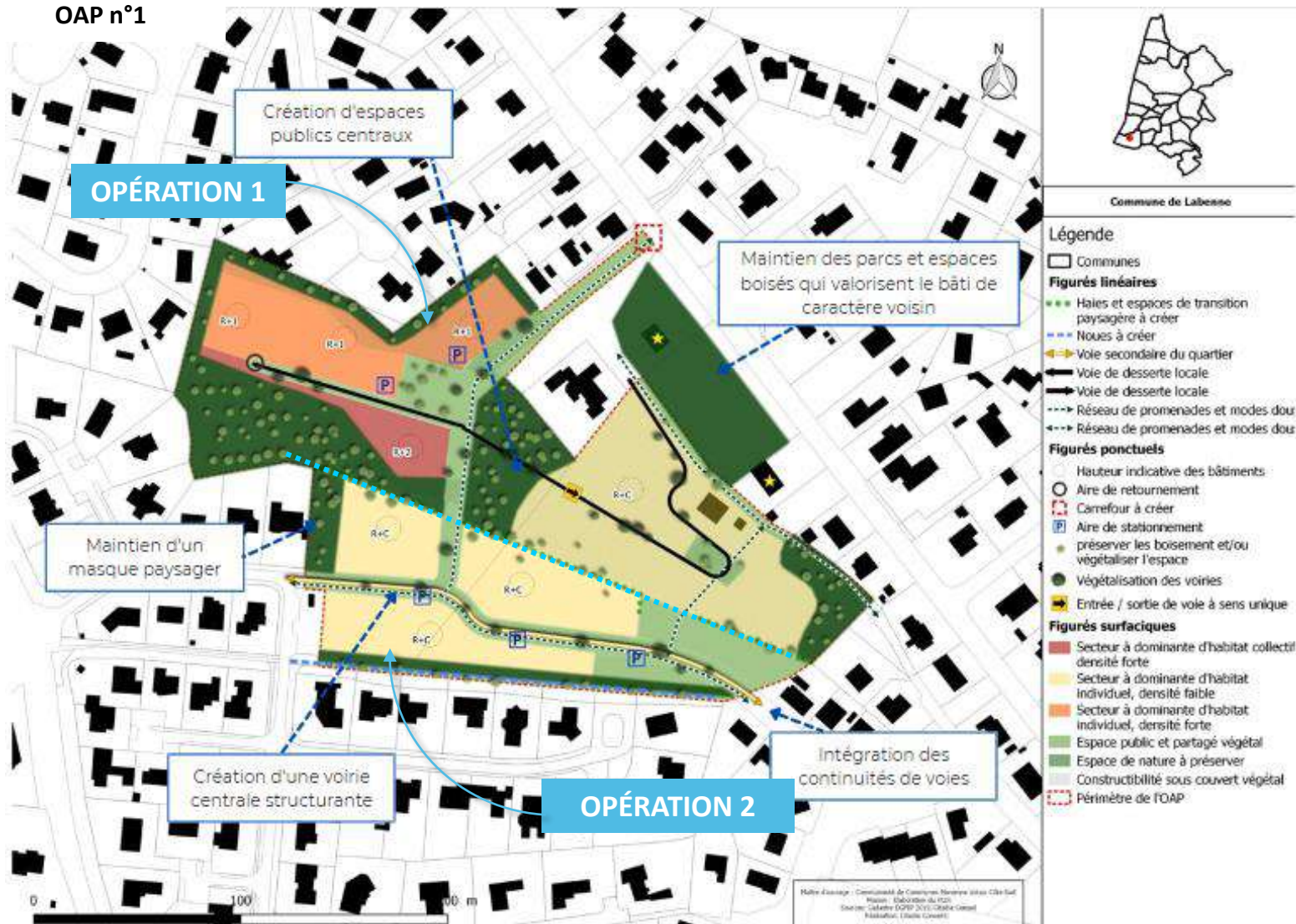
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



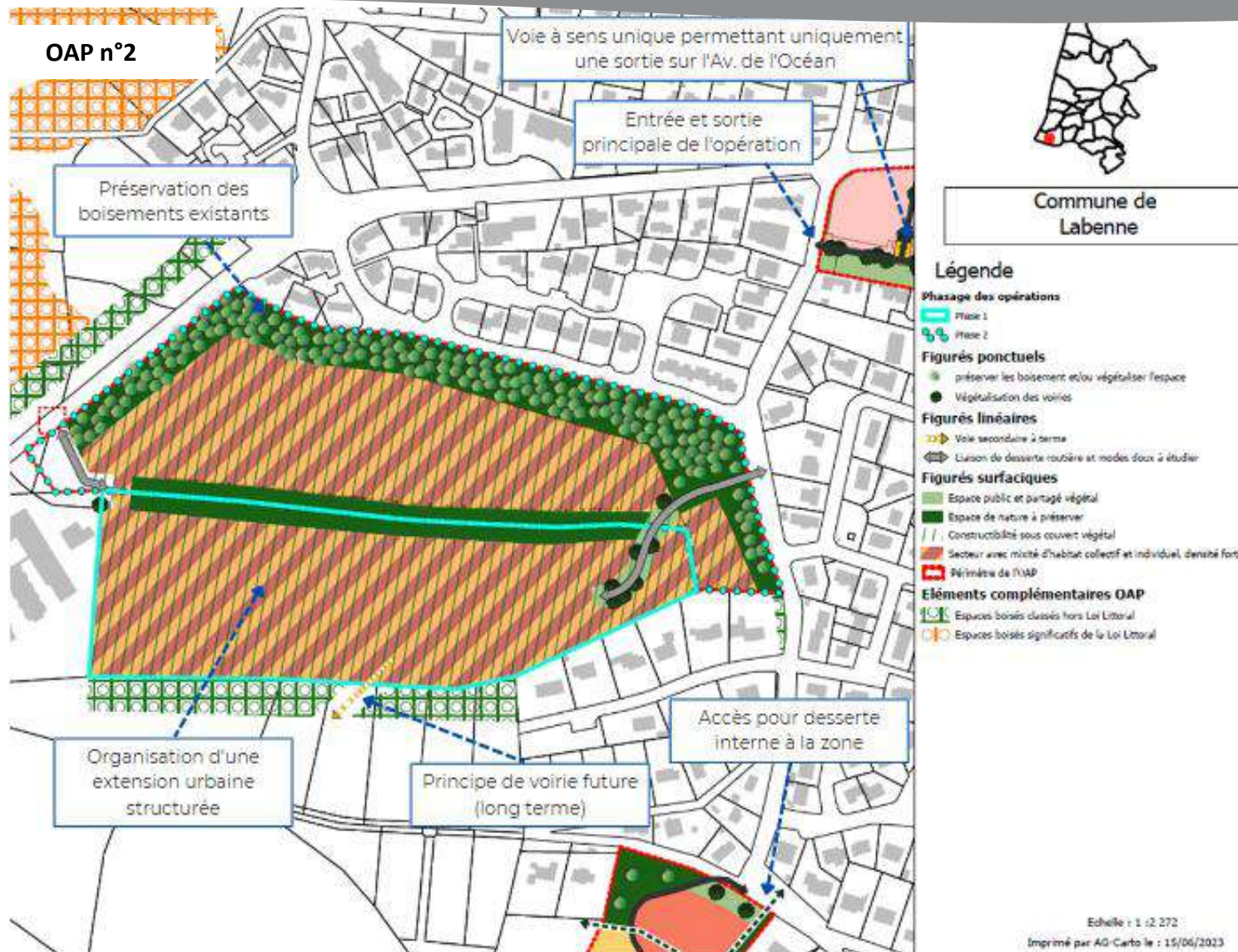
# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

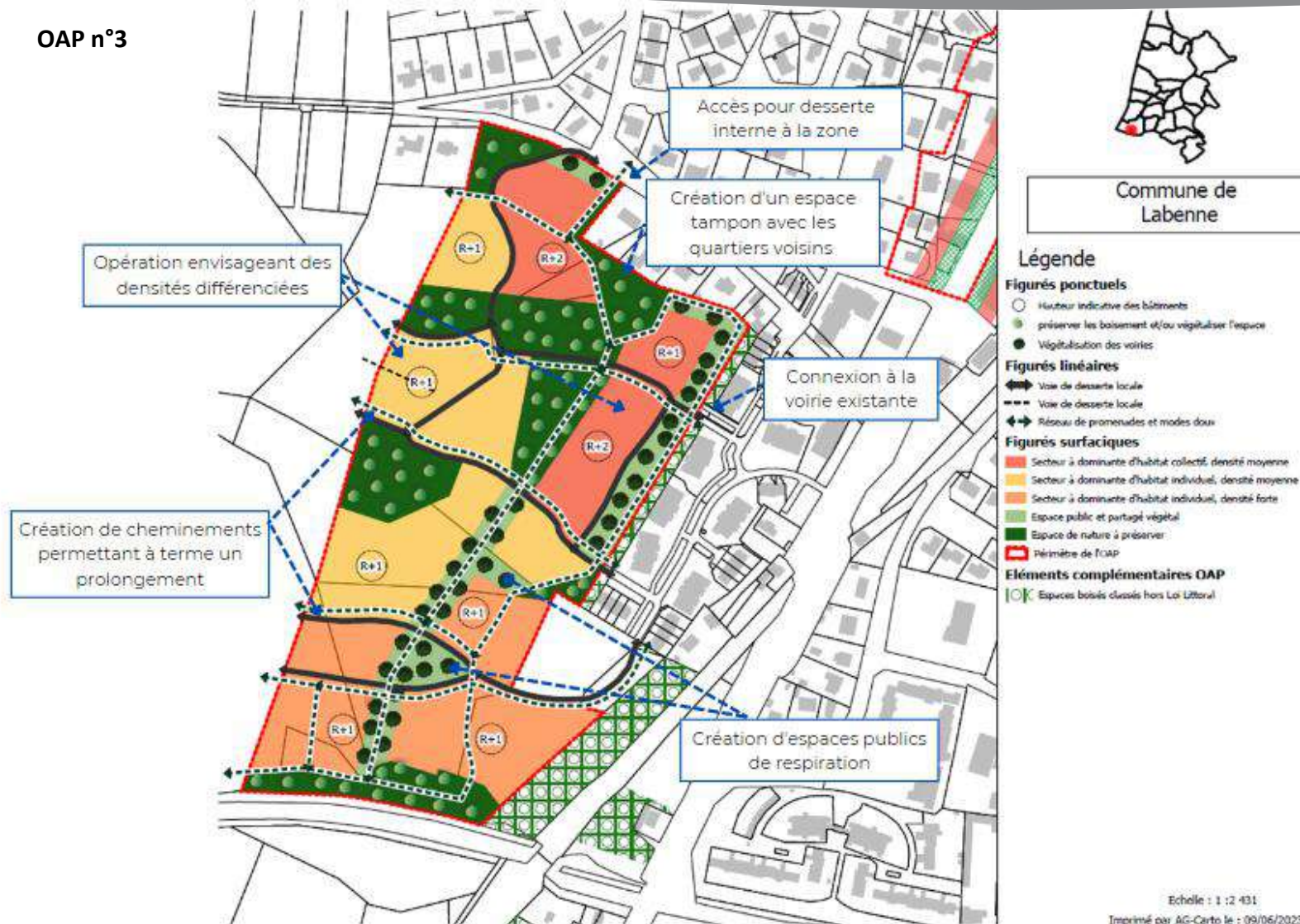
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3





# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

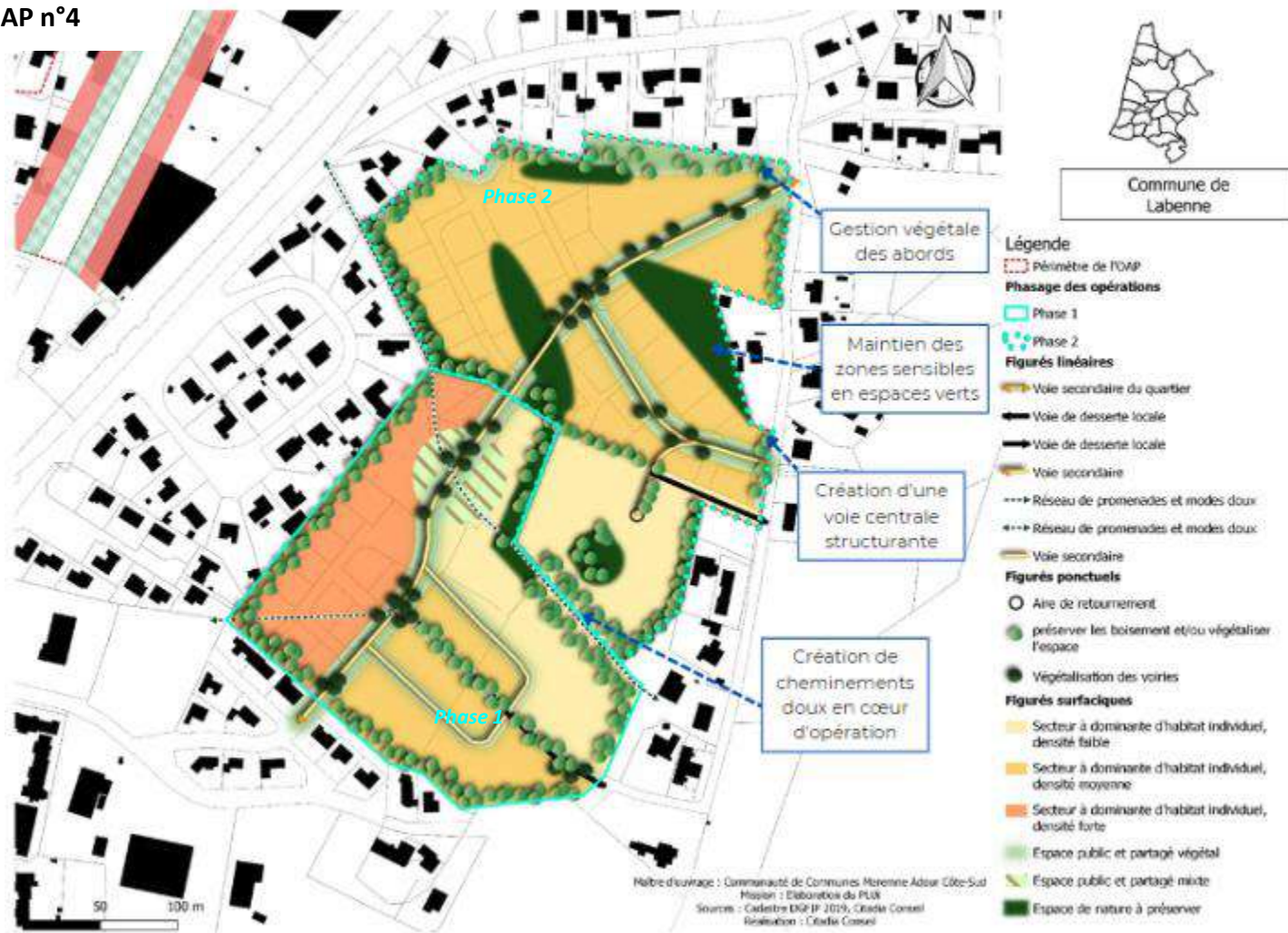
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°4



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

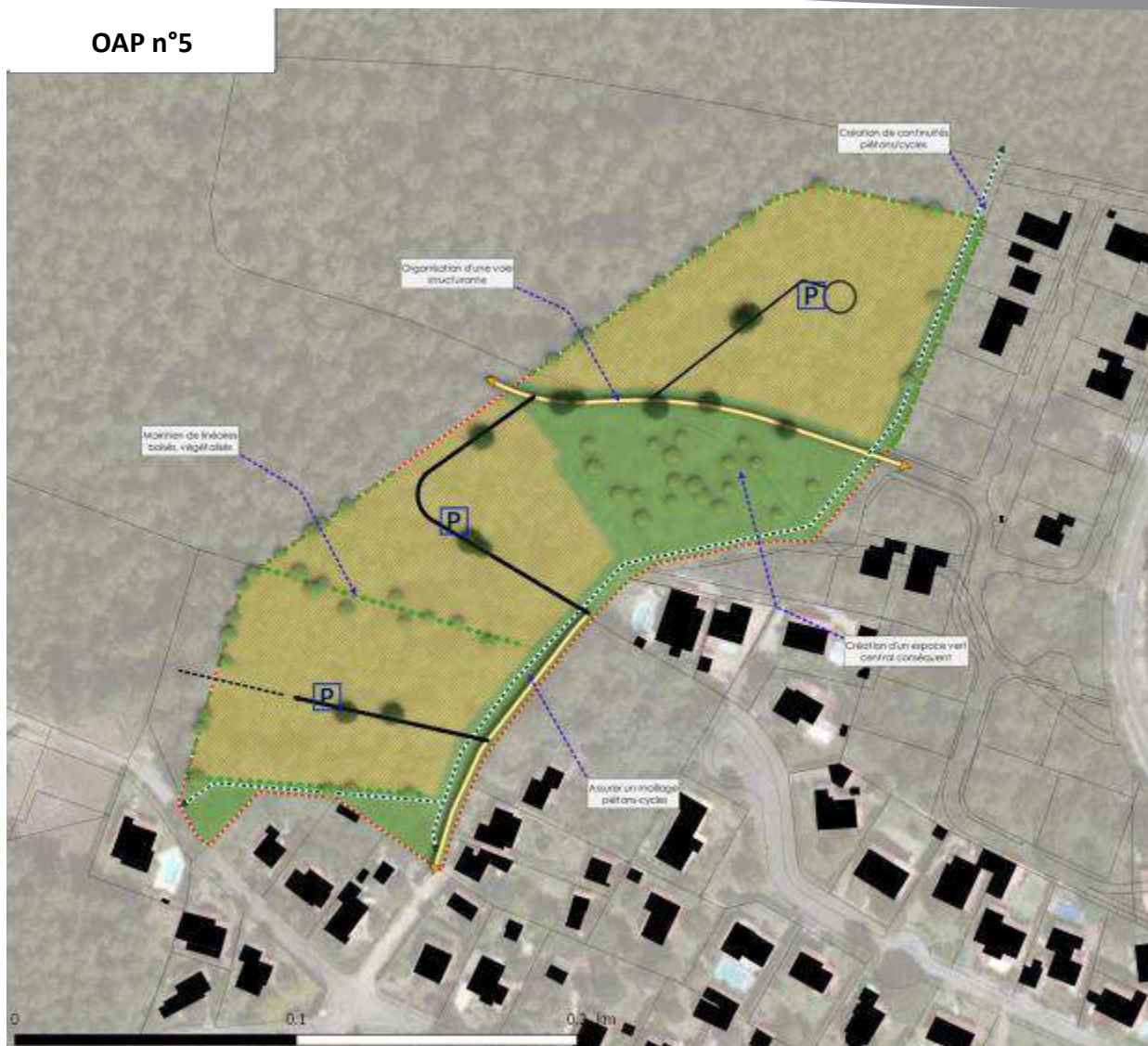
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5



Commune de Labenne

## Légende

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les bâtiments et/ou végétation Topoarc
- végétation des verges

### Figurés linéaires

- ▬ Hais et espaces de transition protégés à créer
- ▬ Voie structurante du quartier
- ▬ Voie de desserte locale
- ▬ Voie de desserte locale
- ▬ Voie de desserte locale
- ▬ Voie de desserte locale
- ▬ Voie structurante
- ▬ Hais et espaces de transition protégés à créer
- ▬ Niveau de protection des modes doux

### Figurés surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- ▭ Espace public et partagé végétal
- ▭ Constructibilité sous-couvert végétal

Maire d'origine : Communauté de Communes Marais Adour - COM Sud  
Maire : Stéphane BURLU  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMBES  
Médiateur : Gilles COMBES / le 20/02/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

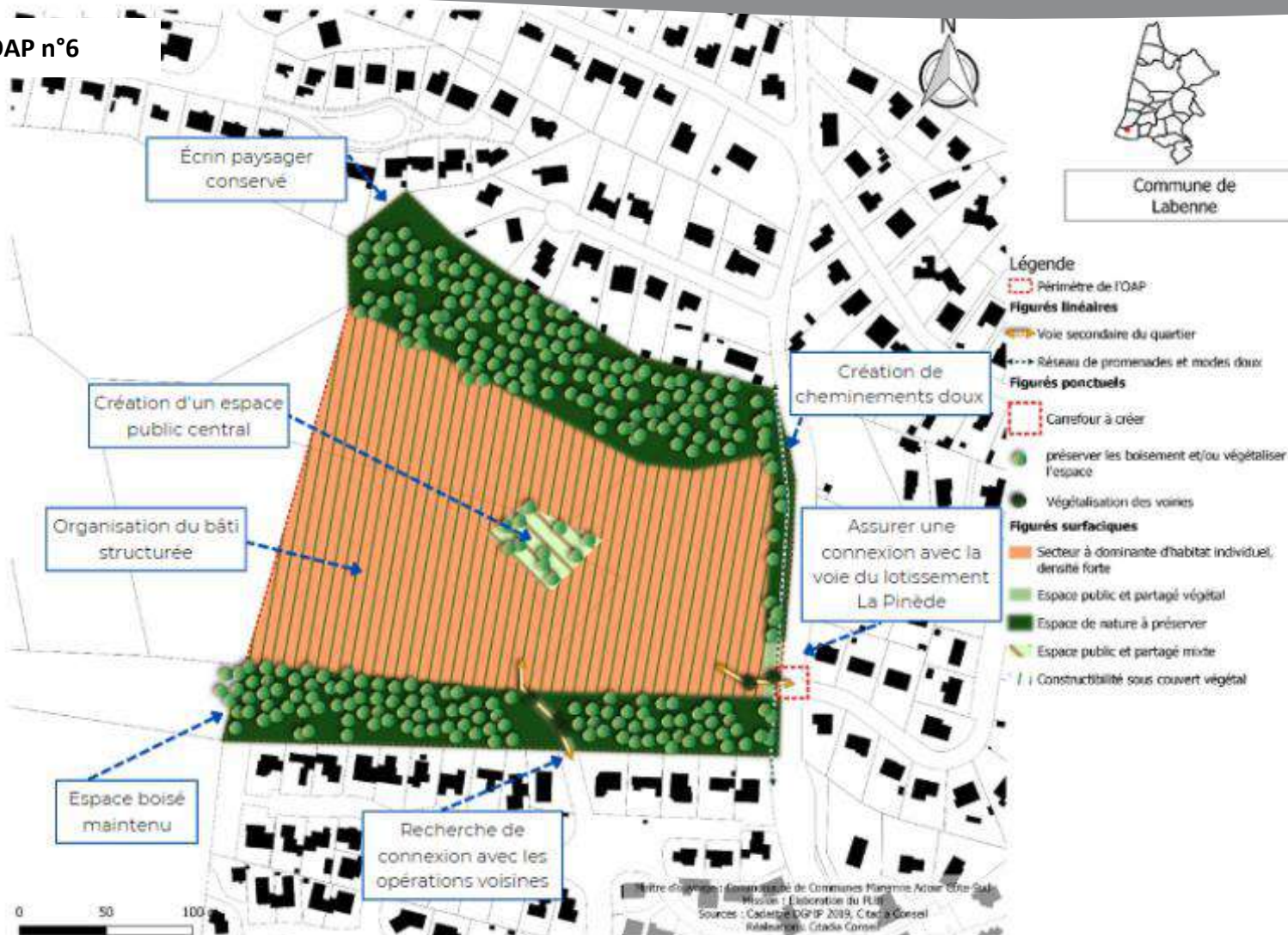
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°6



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

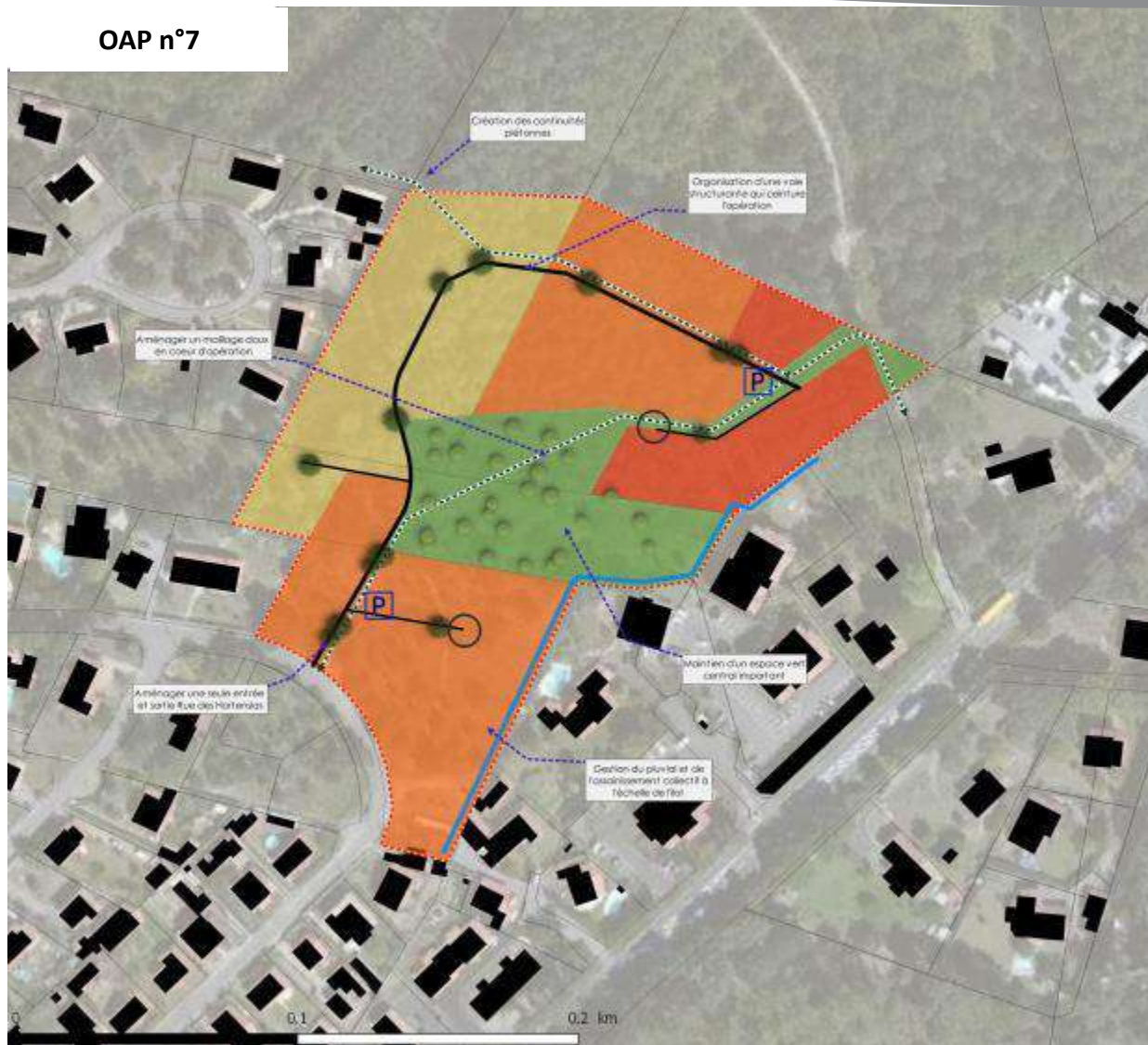
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°7



Commune de Labenne

## Légende

- Figurés ponctuels**
  - Aire de restauration
  - Ⓟ Aire de stationnement
  - préserver les bâtiments et/ou végétation remarquable
  - végétation des verges
- Figurés linéaires**
  - voie de desserte locale
  - voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et modes doux
  - Réseau d'assainissement collectif existant
- Figurés surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et partagé végétal

Mairie d'Espagnac - Communauté de Communes Maronnaises Adour - COM 542  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN, IGN 2020, IGN, IGN, IGN  
Mise à jour : 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°8



Commune de Labenne

## Légende

### Figures ponctuels

- Aire de retournement
- présence de bâtiments ou d'objets remarquables
- végétalisation des voiries
- ☐ Entrée / sortie de voie à sens unique

### Figures linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- > Réseau de promenades et modes doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partage végétal

Maire d'Exeuil - Conseiller Municipal de Christian Maréchal Adjoint - COM 142  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN 2020/2021 - IGN - Copie Constat  
Réalisation : G. Balle - Conception : J. B. B. B. B.

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

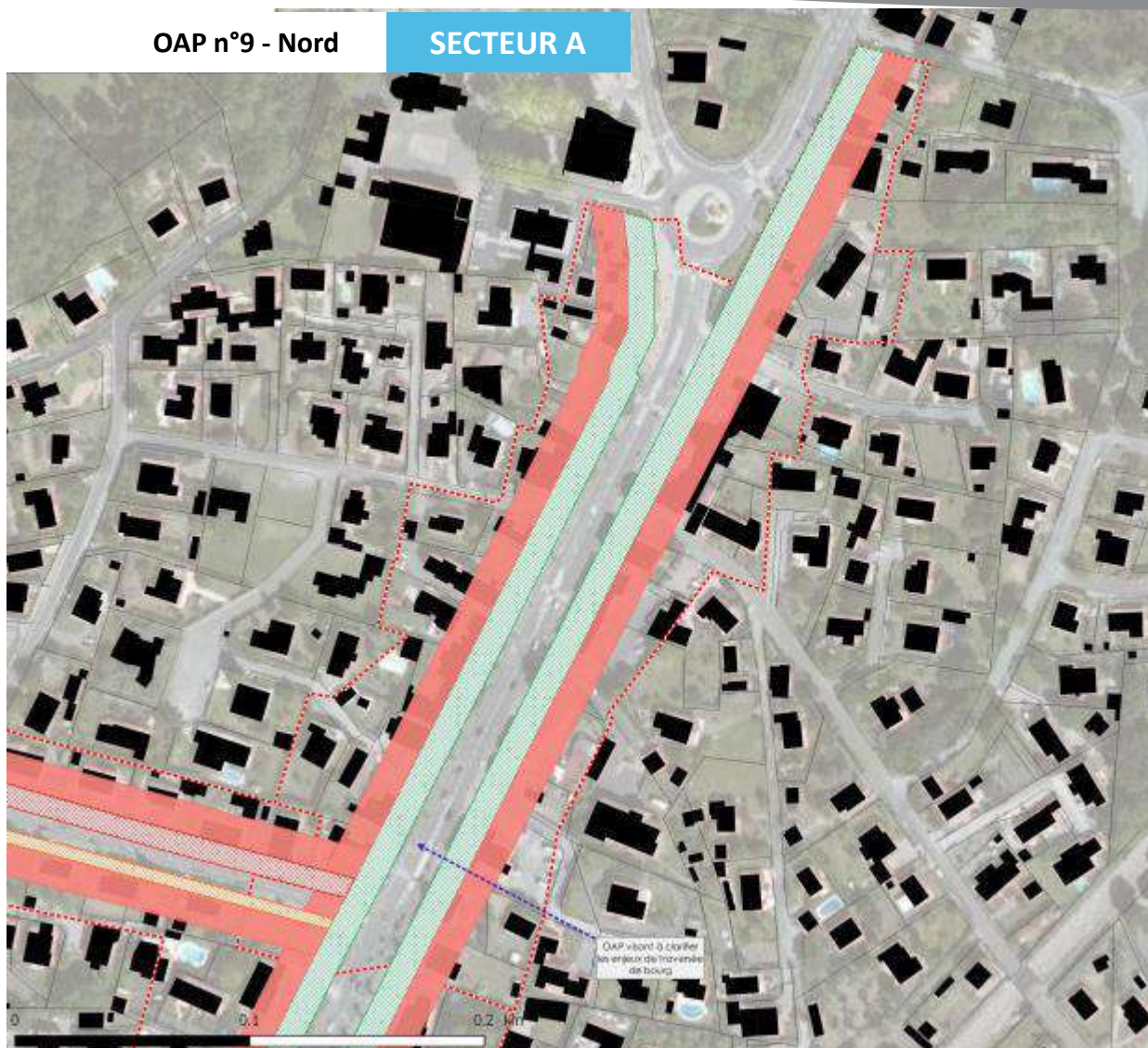
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°9 - Nord

SECTEUR A



Commune de  
Labenne

## Légende

### Figures surfaciques

- Recul par rapport à la RD633 (3m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (5m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (5m)
- Recul (10m)

Maire d'Exeuille : Catherine M. de Chastillon-Martinet-Adair - COM Sud  
Maire : Elisabeth BURLU  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMBE  
Mairie de Labenne - 10000 Labenne - 05 49 00 00 00

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

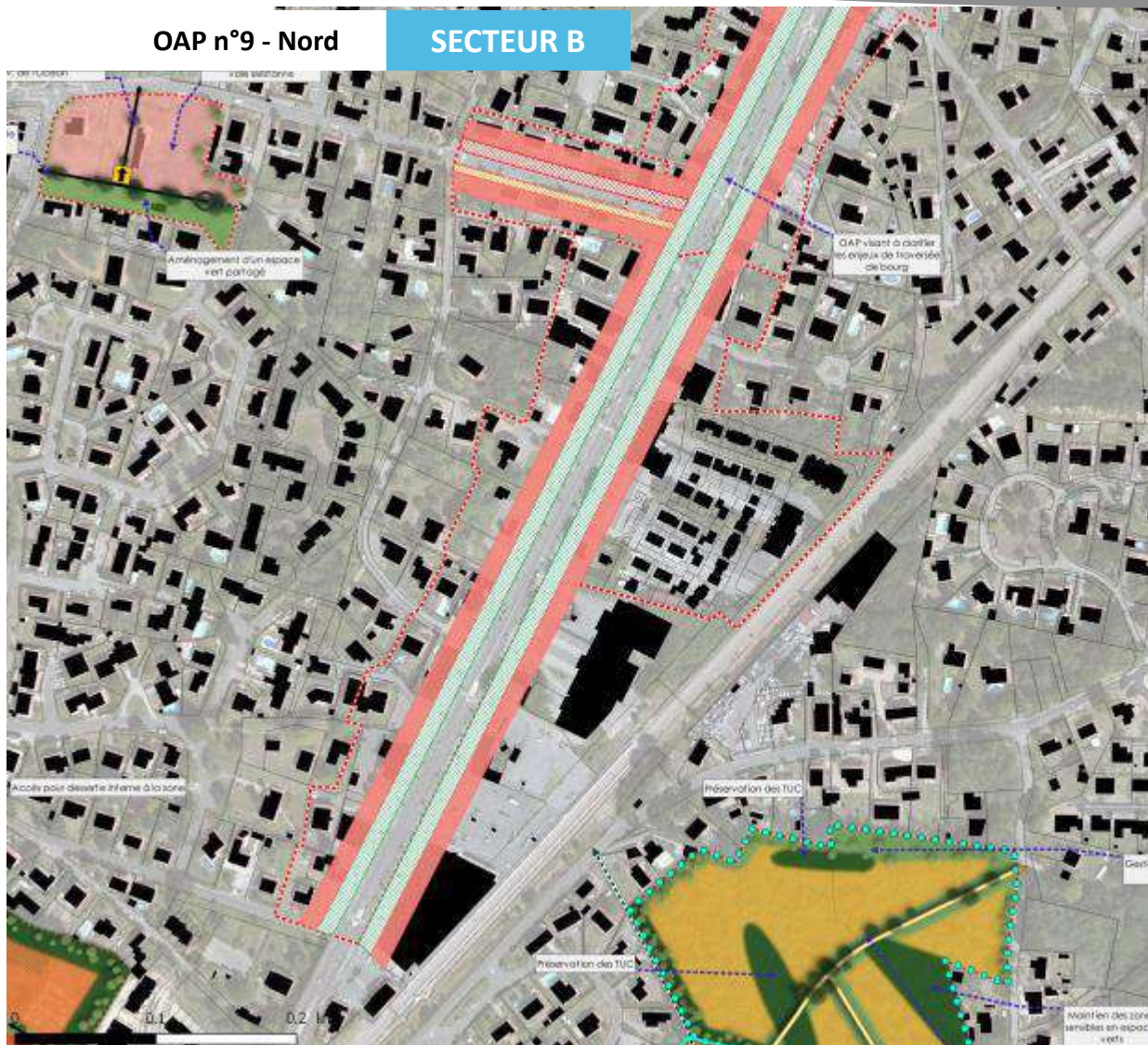
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°9 - Nord

SECTEUR B



Commune de Labenne

### Légende

#### Figures surfaciques

- Recul par rapport à la RD633 (3m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (5m)
- Recul par rapport au nord de la RD126 (5m)
- Recul (10m)

Maire d'origine : Catherine de Chastelnay-Martin Adjoint : Christophe Mouchon - Emmanuel Buisson  
Secrétaire Général : Jean-Christophe Couvreur  
Administrateur Général : Christophe de Sussac

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

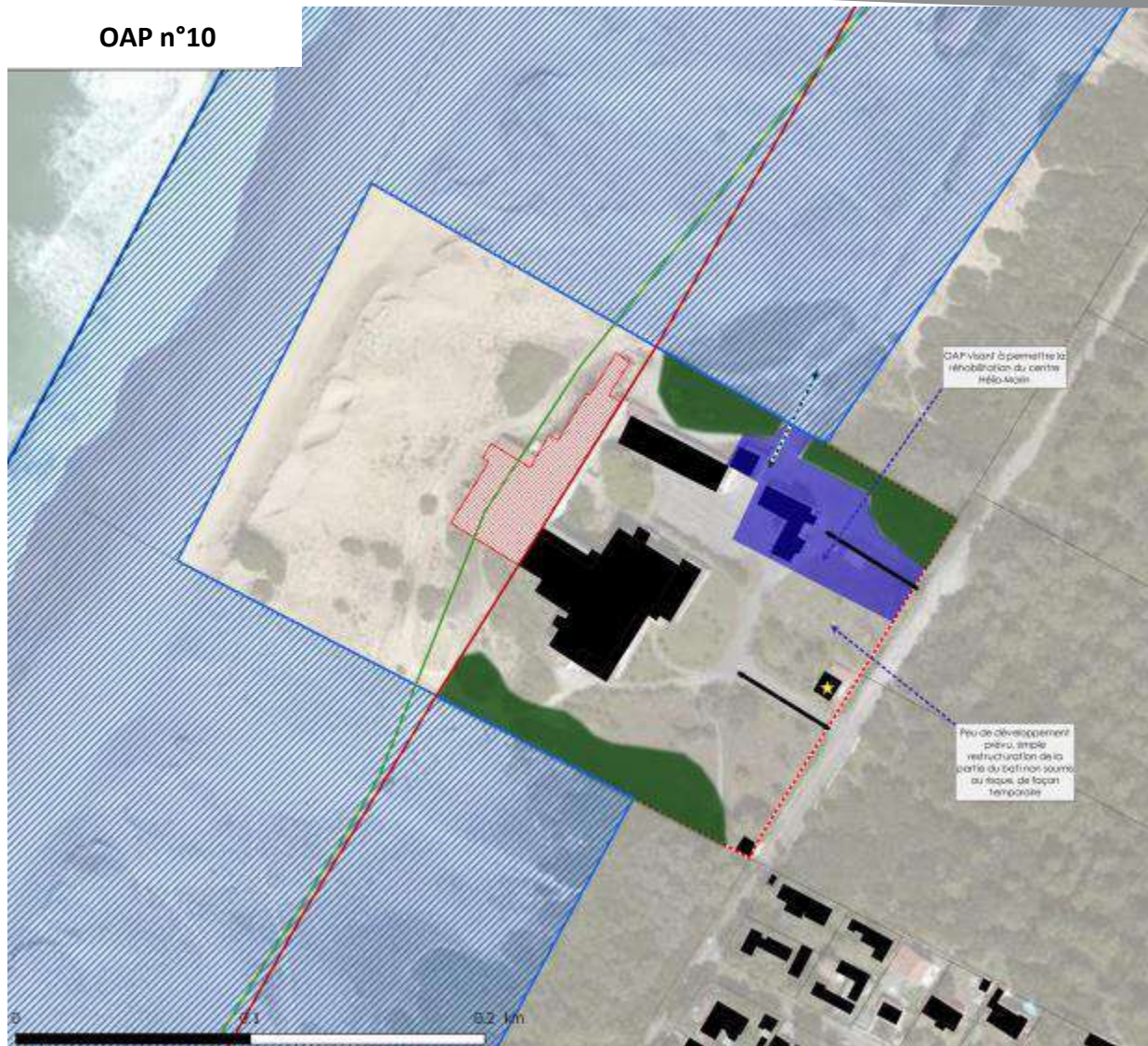
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°10



OAP visant à permettre la réhabilitation du centre HÉLO-AIGER

Peu de développement prévu, simple reconstruction de la partie du bâtiment soumise au risque de façon temporaire



Commune de Labenne

### Légende

- Figurés ponctuels**
  - ★ Bâtiment ou ensemble bâti patrimonial à classer
- Figurés linéaires**
  - ↔ Voie de desserte locale
  - ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Figurés surfaciques**
  - Secteur d'équipements
  - Espace de nature à préserver
  - Bâtiment à démolir à terme
- Données de contexte**
  - Traitée vite 2050
  - Traitée vite 2090
  - ▨ Bande des 100 mètres

Maire d'Exeuilge - Conseiller d'Arrondissement de Christian Maréchal Adair - COM 104  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : Cadastre 2010 - 2020, Carte IGN  
Réalisation : Grafik Concept - le 29/06/2023



### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

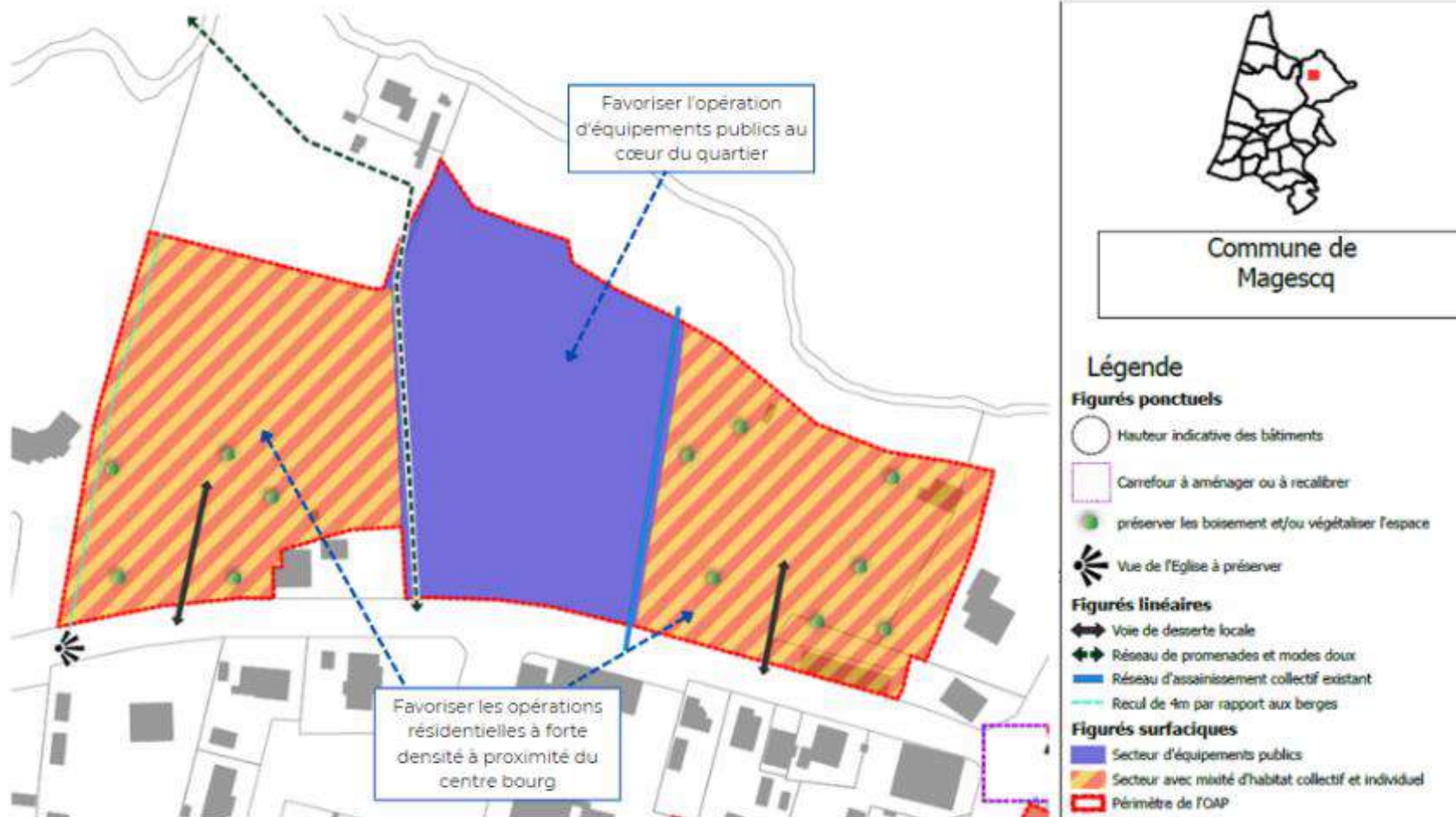
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



#### OAP n°1





# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

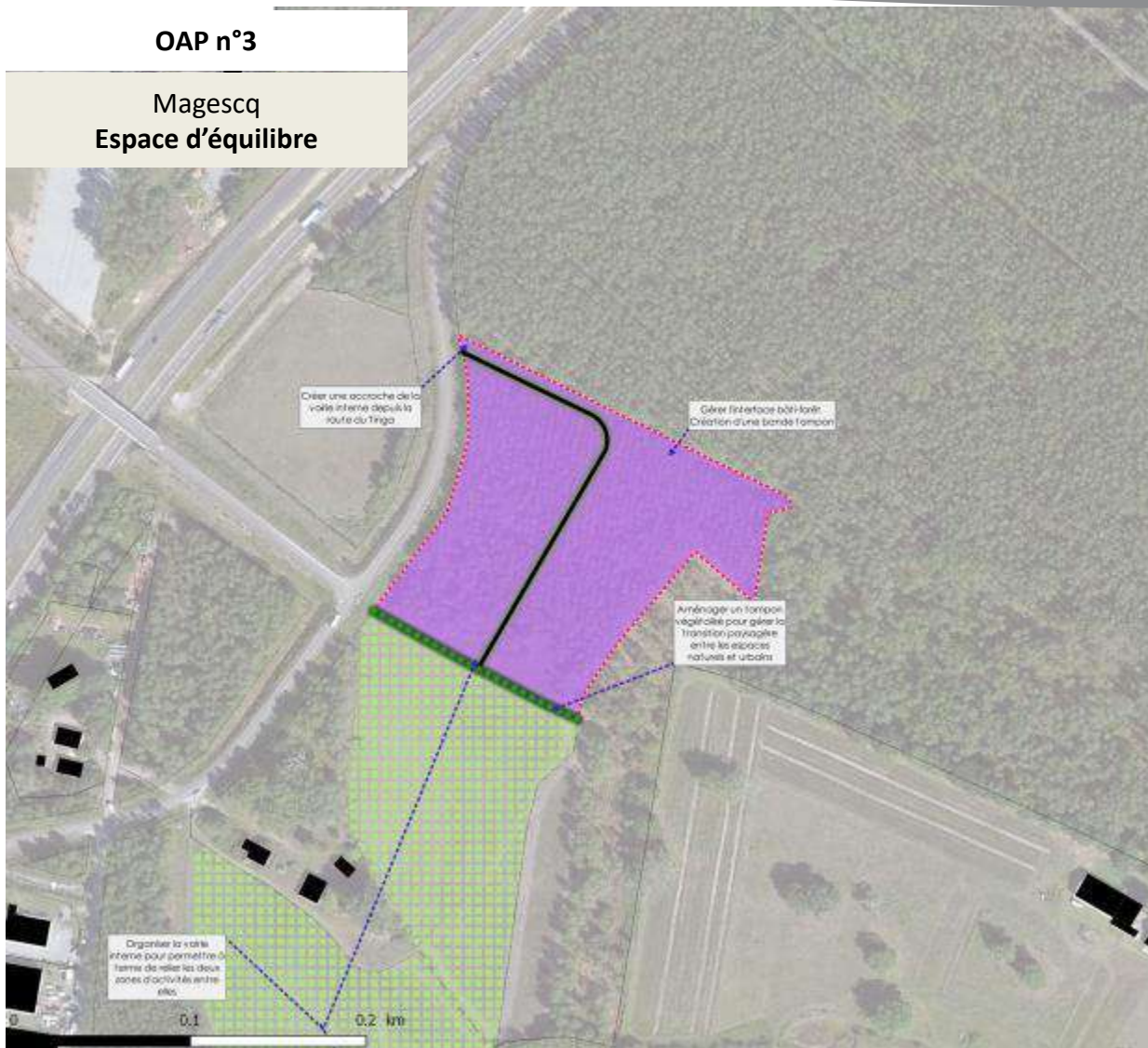
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3  
Magescq  
Espace d'équilibre



Commune de Magescq

### Légende

#### Figures linéaires

Voie de desserte locale

#### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Projet espace vert agricole
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exécution : Communauté de Communes Marilhe Adour - COM 542  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN, IGN 2020, IGN, IGN, IGN  
Mise à jour : 06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

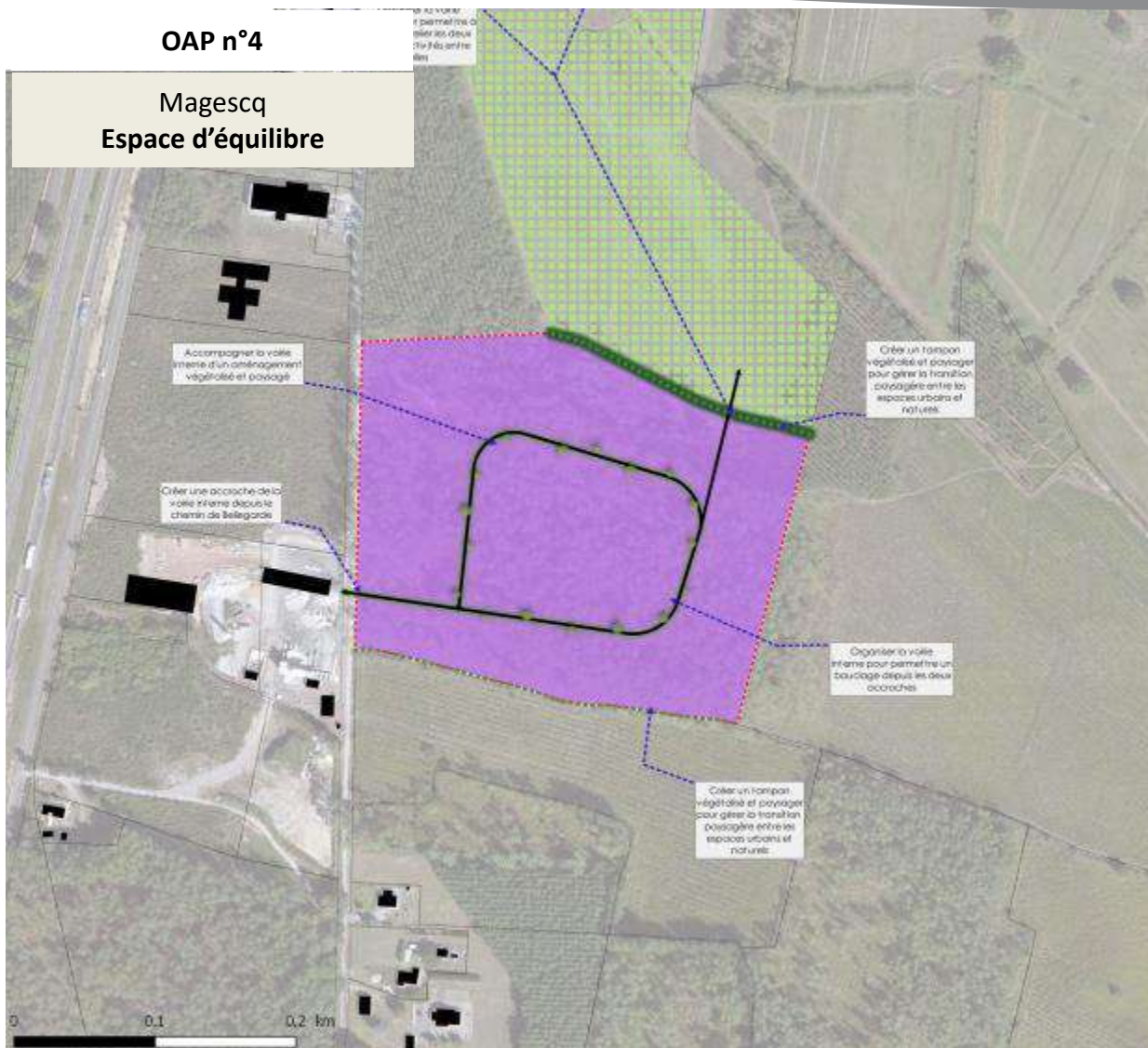
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°4

Magescq  
Espace d'équilibre



Commune de Magescq

## Légende

### Figures ponctuels

● pointant les bâtiments ou végétation l'espace

### Figures linéaires

— Hais et espace de transition paysagère à créer

— Voie de dessert locale

— Voie de dessert locale

— Voie de dessert locale

### Figures surfaciques

■ Secteur à dominante d'activités économiques, densité moyenne

■ Projet espace vert agricole

■ Espace public et partagé végétal

■ Espace de nature à préserver

Maire d'origine : Christian M...  
Maire : Christian M...  
Secrétaire Général : ...  
Maire Adjoint : ...

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

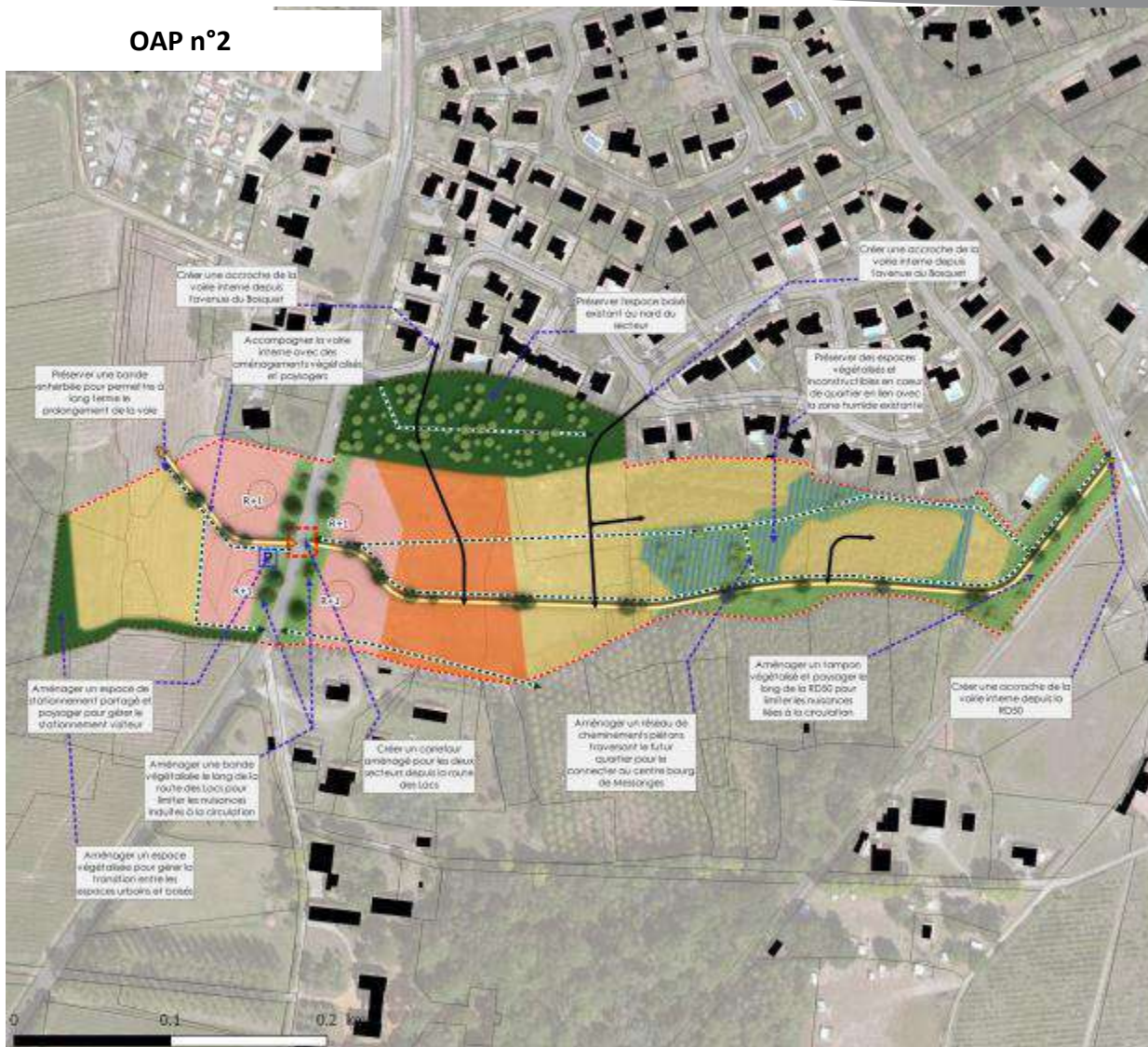
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Messanges

## Légende

- Figures ponctuelles**
- Hauteur indicative des bâtiments
  - Carrefour à ronds
  - Parc de stationnement
  - préserver les boisements ou végétaliser l'espace
  - Végétalisation des voies
- Figures linéaires**
- Voie secondaire du quartier
  - Voie de desserte locale
  - Voie principale
  - Réseau de promenade et modes doux
  - Réseau de proximité et modes doux
- Figures surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - /// Zone humide
  - Espace public et corridor végétal
  - Espace de nature à préserver

Maire d'origine : Communauté de Communes Marthe et Adour - CCMA 63  
Mission : Urbanisme Rural  
Source : Carte IGN 2019 - ZNIEFF Corneil  
Réalisation : Grafik Concept - le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

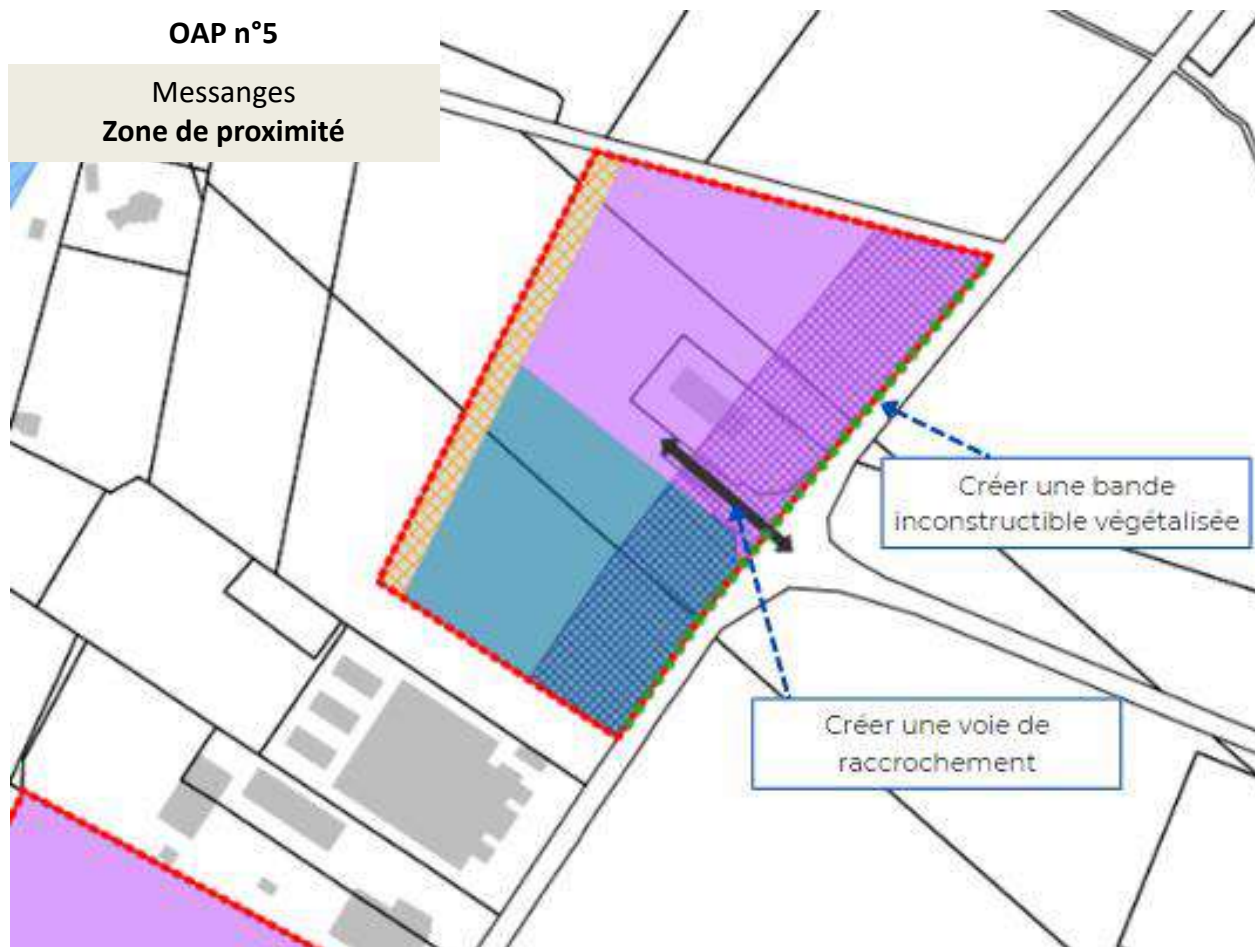
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5

Messanges  
Zone de proximité



Commune de  
Messanges

### Légende

#### Figurés ponctuels

- Carreleur à aménager ou à reculer
- Préserver les bosquets et/ou végétation (espèce)
- Végétalisation des voies
- Lignes potentielles

#### Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseaux de promenades et routes doux

#### Figurés surfaciques

- Bande pure feu
- Secteur à dominante d'activités éducatives, divertissement
- Secteur à vocation de loisir (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Espace de nature à préserver
- Road 90 (20m)
- Périmètre de P.OAP

#### Éléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

Créer une bande  
inconstructible végétalisée

Créer une voie de  
rattachement

Echelle : 1 : 3 000

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

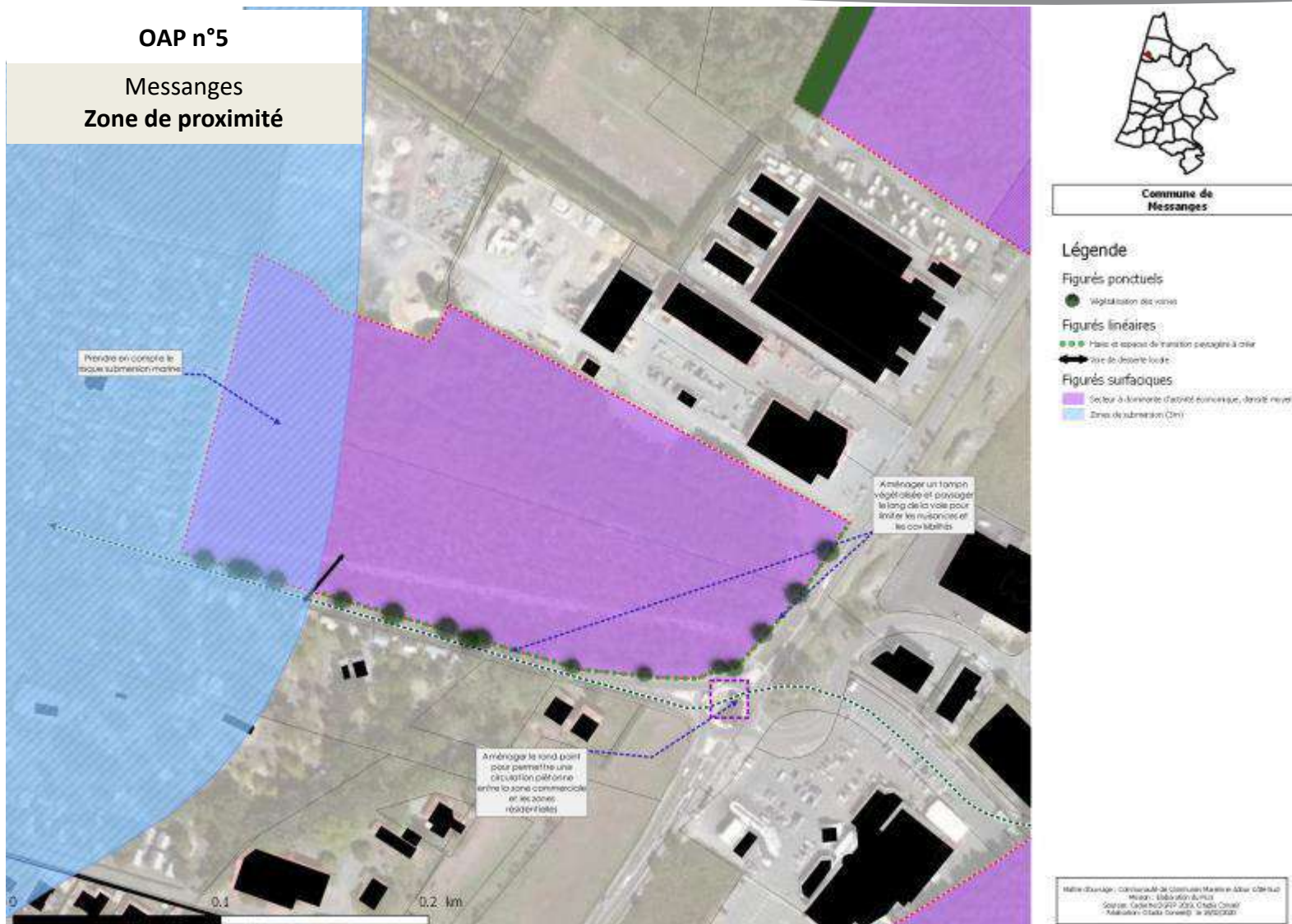
# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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





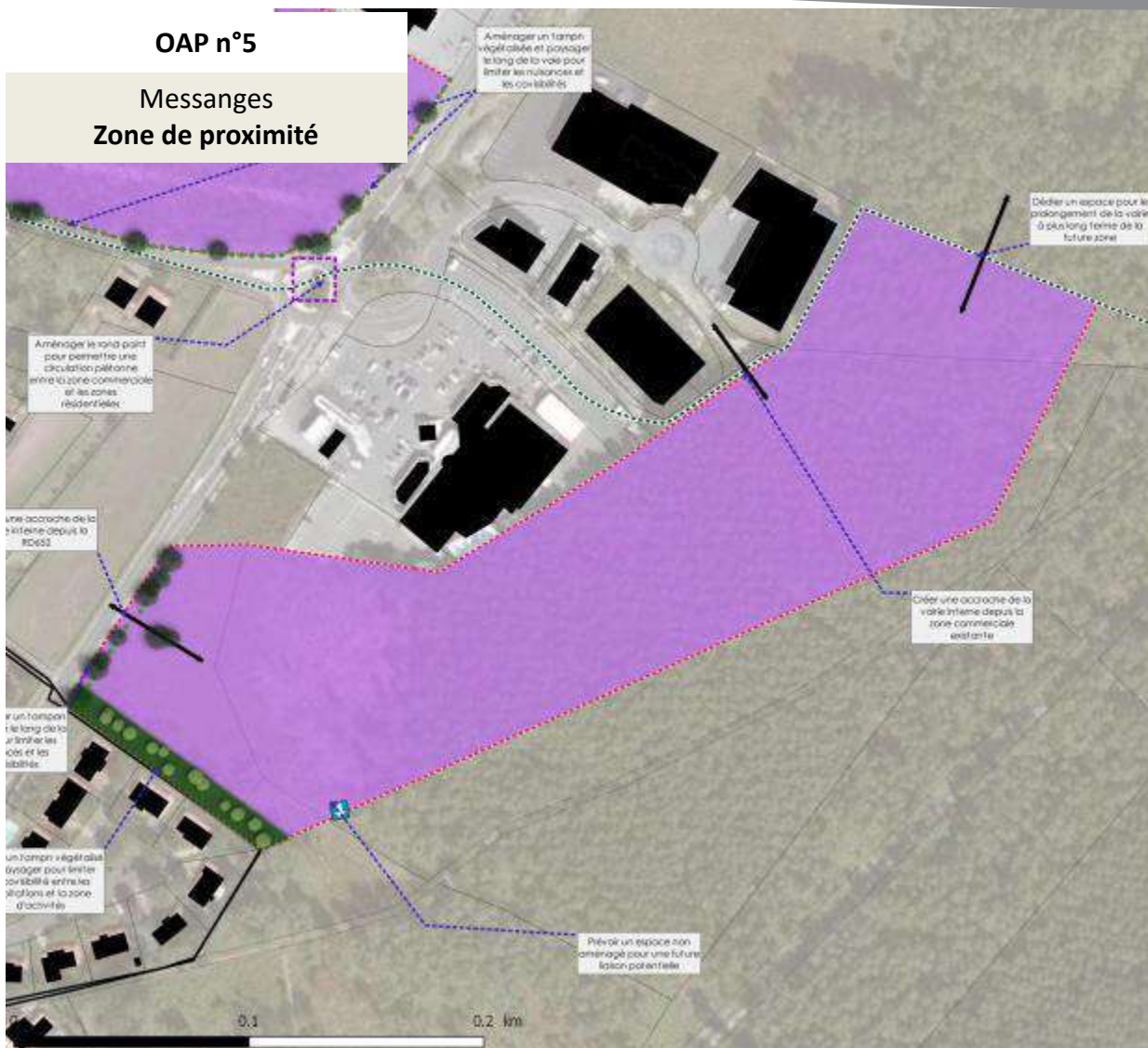
# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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

- Figures ponctuels**
- préserver les biotopes et/ou végétation d'espace
  - végétation des voiries
  - Liaison point-à-point
- Figures linéaires**
- tampon et espaces de transition végétalisés à créer
  - Voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et modes doux
- Figures surfaciques**
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
  - Espace de nature à préserver

Maire d'Exeuil : Communauté de Communes Mairie Adieu COM Sud  
Maire : Stéphane BURLI  
Secrétaire Générale : ZORA CHAÏBI CHAÏBI  
Médiateur : Gildas CORREYER le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Moliets-et-Maa

## Légende

### Figures ponctuels

- Aire de stationnement
- présence des bosquets et/ou végétation temporaire
- végétalisation des voiries

### Figures linéaires

- axes secondaires du quartier
- réseaux de cheminements et réseaux d'eau

### Figures surfaciques

- secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- espaces publics et paysage végétal

Maire d'Exerçage : Catherine M. de Chastelnay  
Maire Adjoint : Catherine M. de Chastelnay  
Conseillers : Catherine M. de Chastelnay  
Conseiller : Catherine M. de Chastelnay  
Mairie de Moliets-et-Maa

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

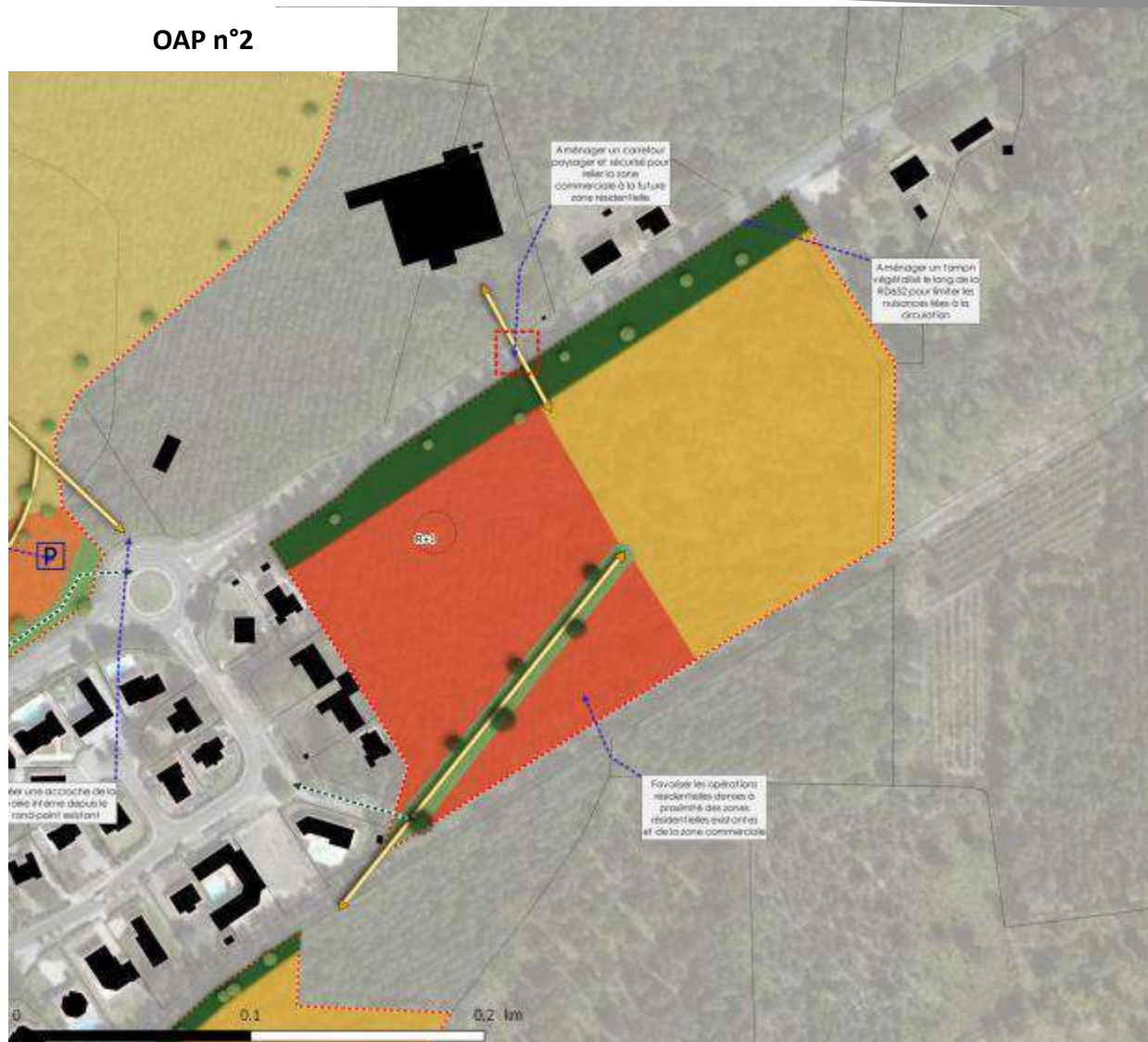
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Moliets-et-Maa

## Légende

### Figures ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- présence des bâtiments rénovés/à rénover
- végétalisation des voiries

### Figures linéaires

- axes secondaires du quartier
- axes de circulation et modes doux

### Figures surfaciques

- secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- espace public et végétal
- espace de nature à préserver

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Moliets-Maa - COM 142  
Maire : Stéphane BUISS  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMTE  
Médiatrice : Claire COMTE - le 20/03/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

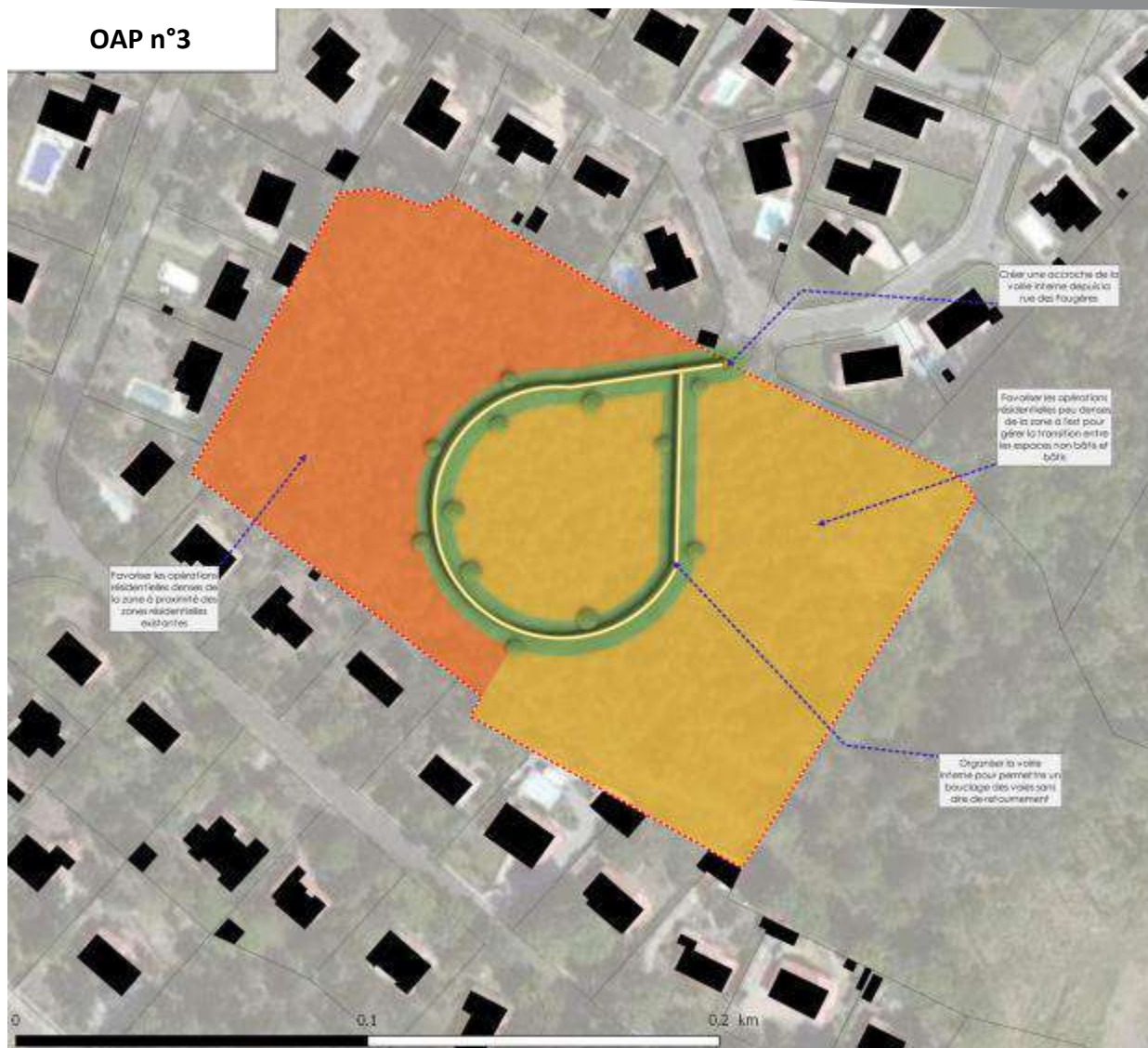
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Favoriser les opérations résidentielles denses de la zone à proximité des zones résidentielles existantes

Créer une accroche de la voie inférieure depuis la rue des Fougères

Favoriser les opérations résidentielles peu denses de la zone à l'est pour gérer la transition entre les espaces non bâtis et bâtis

Organiser la « ville interne » pour permettre un branchage des voies sans axe de renouvellement



Commune de Moliets-et-Maa

### Légende

- Figurés ponctuels**
  - présence des bâtiments ou du végétal en espace
- Figurés linéaires**
  - Voie secondaires
- Figurés surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et parqué végétal

Maire d'Exerçage : Catherine M. de Chastillon  
Maire : Catherine M. de Chastillon  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Coustau  
Médiatrice : Cécile Coustau

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

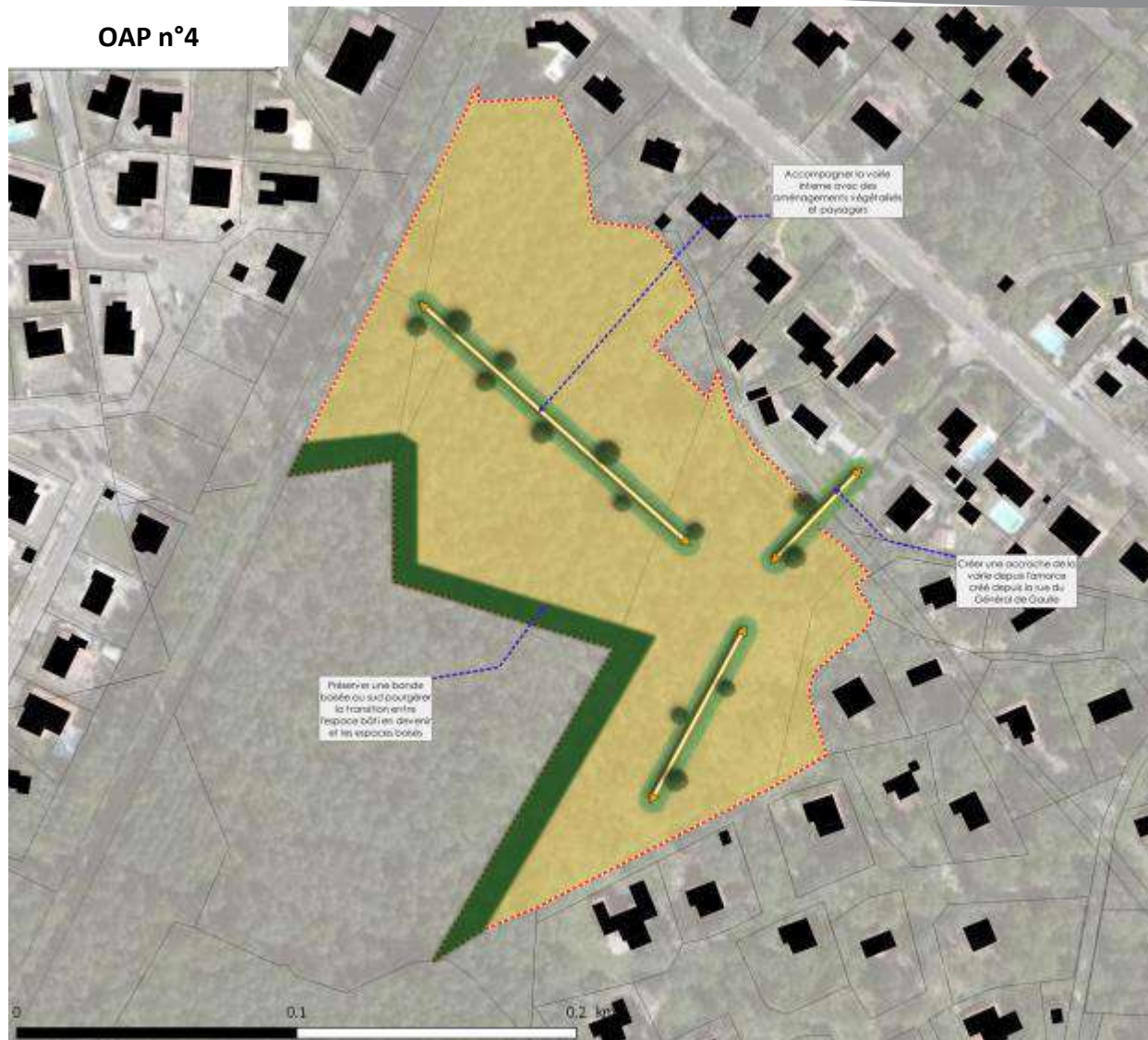
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°4



Commune de Mollets-et-Haa

## Légende

### Figures ponctuels

- Végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Voie secondaire du quartier

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, domini-facie
- Espace public et paysage végétal
- Espace de nature à préserver

Mairie d'Orléans - Communauté de Communes Marais de l'Orléans  
Mission : Urbanisme & PLU  
Service : Urbanisme & PLU  
Mollets-et-Haa - 45130 - France  
Mollets-et-Haa - 45130 - France

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5



Commune de Moliets-et-Maa

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les boisements ou la végétation d'espace
- végétation des voiries

### Figures linéaires

- Parcours de quartier
- Réseau de promenade et modes doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et de type voirie
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exerçage : Catherine M de Chastelus Martine Adria COM 142  
Maire : Elisabeth BURLE  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMTE  
Mairie de Moliets-et-Maa - 17130 MOLIETS-ET-MAA

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

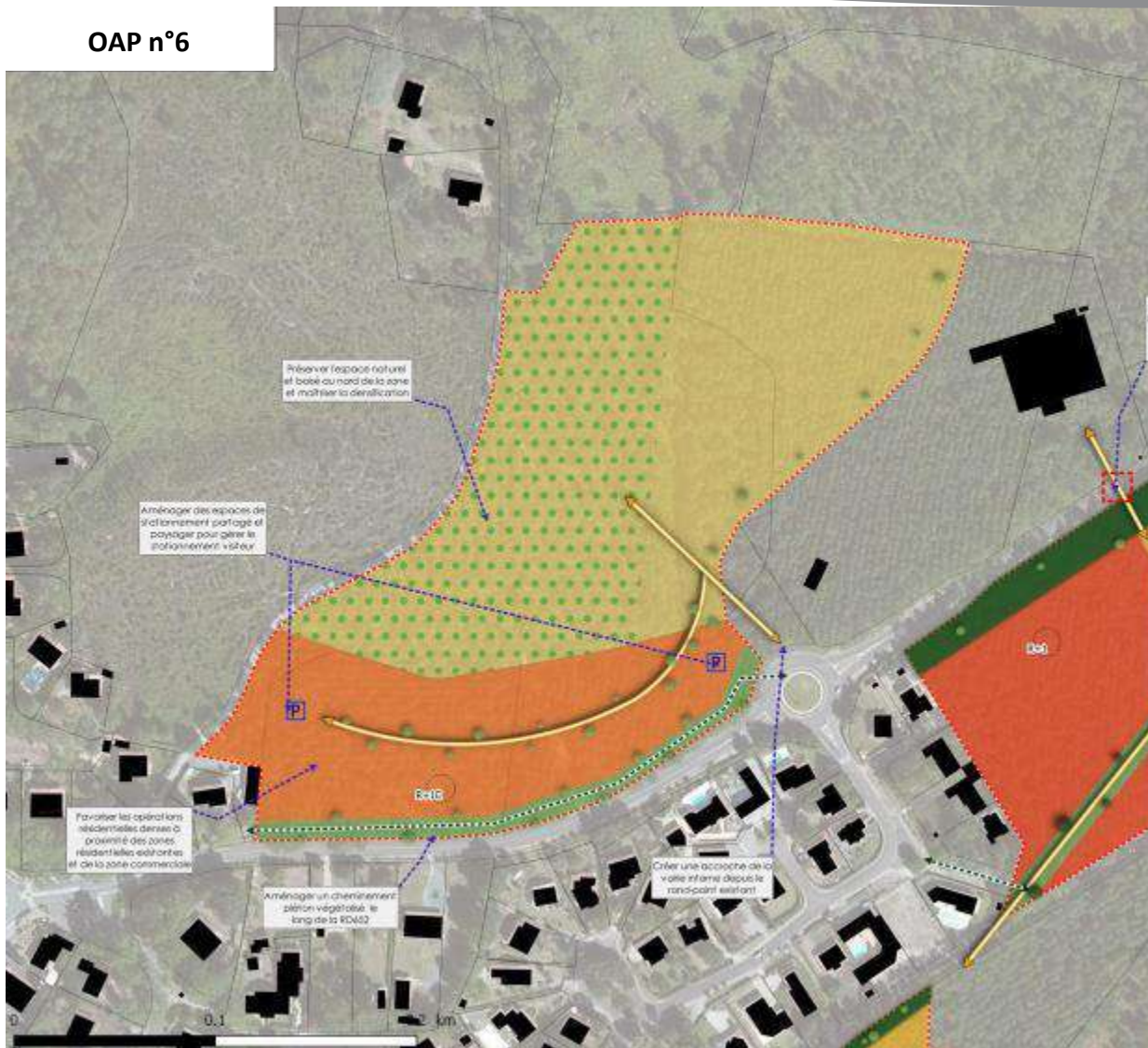
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°6



Commune de Moliets-et-Maa

## Légende

### Figures ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- P Aire de stationnement
- Préserver les bâtiments et/ou végétation existants

### Figures linéaires

- Voir secondaire du quartier
- Voir secondaire
- Niveau de promenade et mode doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, projet social - densité
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et voirie végétalisée

Mairie d'Espagnac - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCMAAD  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN (BD Carthage) 2020, Copie Constat  
Réalisation : G. BARRIÈRE le 29/06/2023





### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

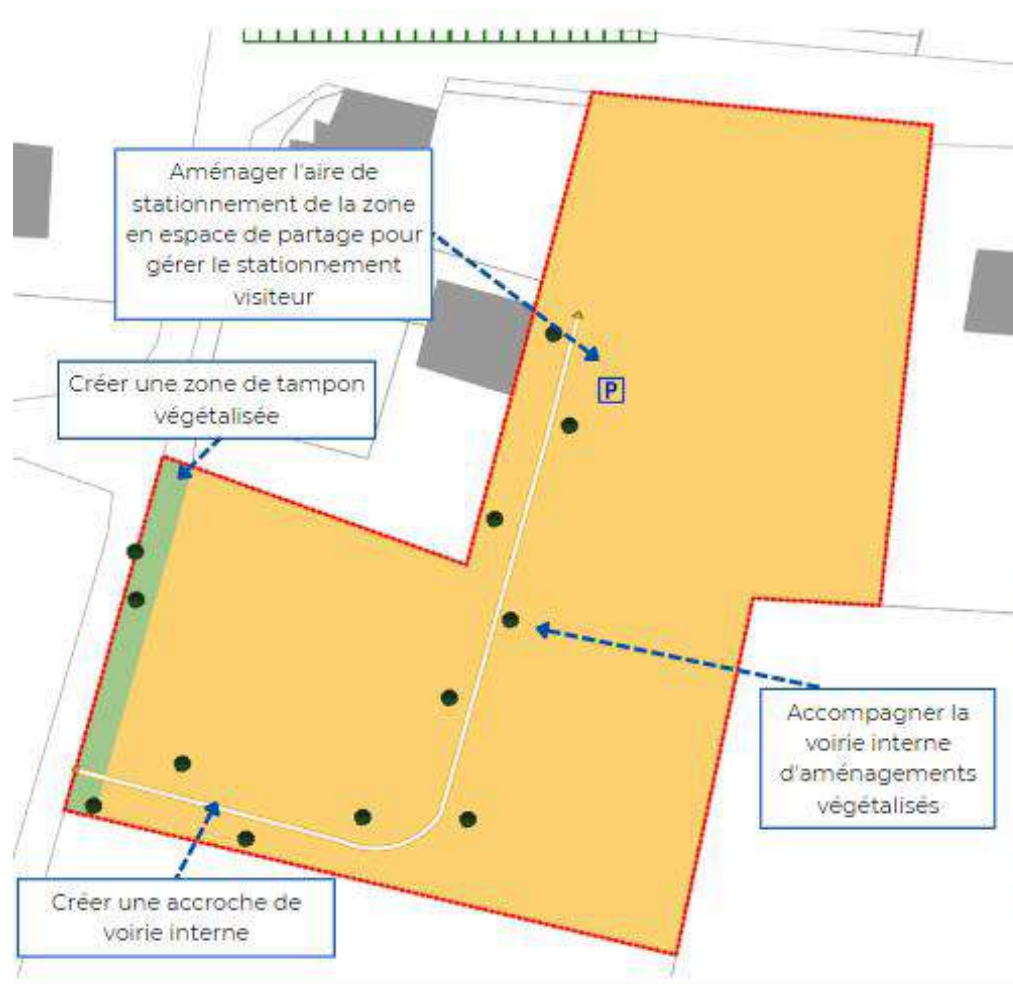
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



#### OAP n°2



Commune de Orx

#### Légende

##### Figurés ponctuels



Aire de stationnement



Végétalisation des voiries

##### Figurés linéaires



Voie secondaire du quartier

##### Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Périmètre de l'OAP



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

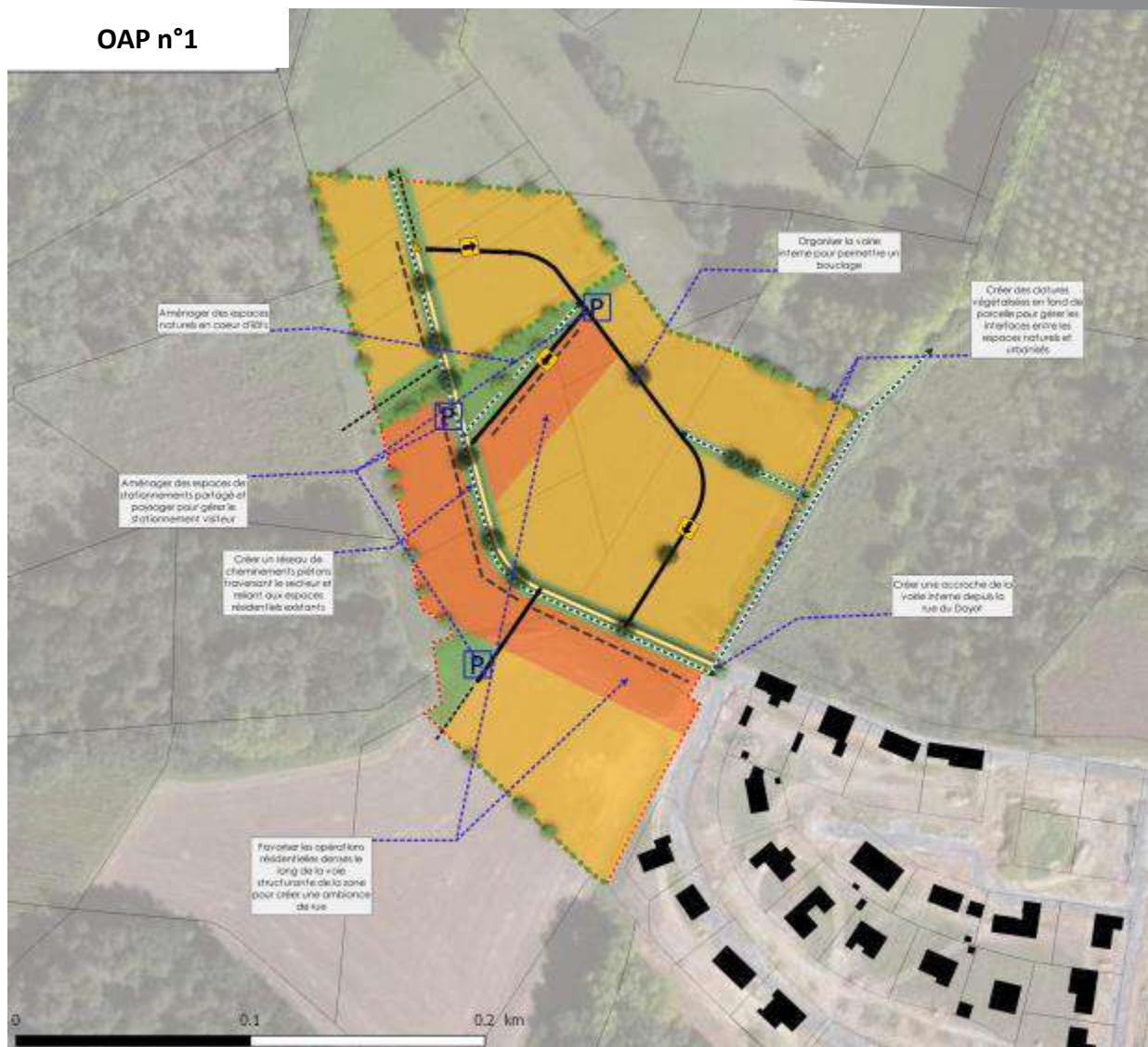
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Sainte-Marie-de-Gosse

## Légende

### Figures ponctuels

- [P] Aire de stationnement
- présence de bâtiments rénovés/à rénover
- végétalisation des voiries
- ☐ entrée / sortie de voirie à sens unique

### Figures linéaires

- frontalis
- Mises et espaces de transition paysagère à créer
- ☐ voirie reconstruite du quartier
- zone de départ local
- zone de départ local
- Niveau de priorités et voies de bus

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espaces publics et partagés véloroutier

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Marillev Ardennes  
 Mission : Urbanisme & PLU  
 Sources : Carte IGN 2019, Carte Cadastre  
 Modélisation Graphique : le SIGES/IGED

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Saint-Geours-de-Maremne

## Légende

### Figures ponctuels

- [P] Aire de stationnement
- végétalisation des voiries

### Figures linéaires

- voie structurée
- >>> Plateau de propretés et mode doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public de partagé végétal

Mairie d'Arcachon - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCH Sud  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN/IGN/IGN, Copie Copier  
Modulation Graphique Conception : JVS/CGD

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saint-Geours-de-Maremne

## Légende

### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les bâtiments et/ou végétation existante
- végétation des voiries

### Figurés linéaires

- Voirie secondaire
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et collectif végétal
- Espace de nature à préserver

Maire (exercice) : COMMUNAL DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE  
 Mairie - 13040 Saint-Geours-de-Maremne  
 Service Urbanisme / DSDS / CDDC / CDDP  
 Révisé le 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

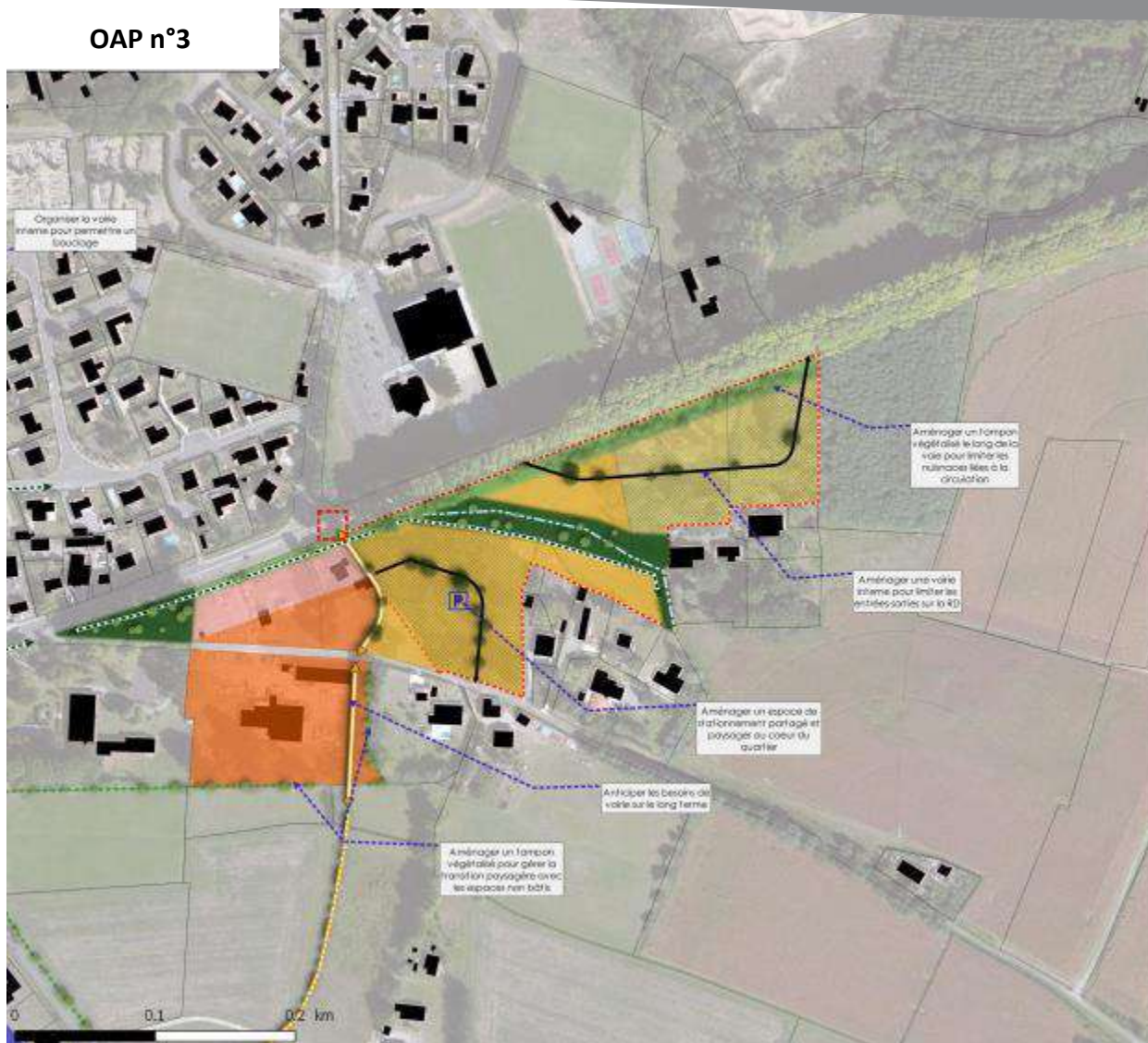
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Saint-Geours-de-Maremne

## Légende

### Figurés ponctuels

- ☐ Axi de stationnement
- Périsse ou bas-cour et/ou végétation l'époque
- Végétalisation des voiries

### Figurés linéaires

- Trajectoires du quartier
- Zones futures à préserver
- Axes de desserte locale
- Axes de desserte locale
- Réseau de promenade et routes douces

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace bâti et paysagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Couverture bâtie sous couvert végétal

Maire d'arrondissement : Christian MATHIEU  
 Mairie de Saint-Geours-de-Maremne  
 Source : Carte IGN 250 000, IGN, IGN, IGN  
 Modélisation : IGN, IGN, IGN, IGN

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

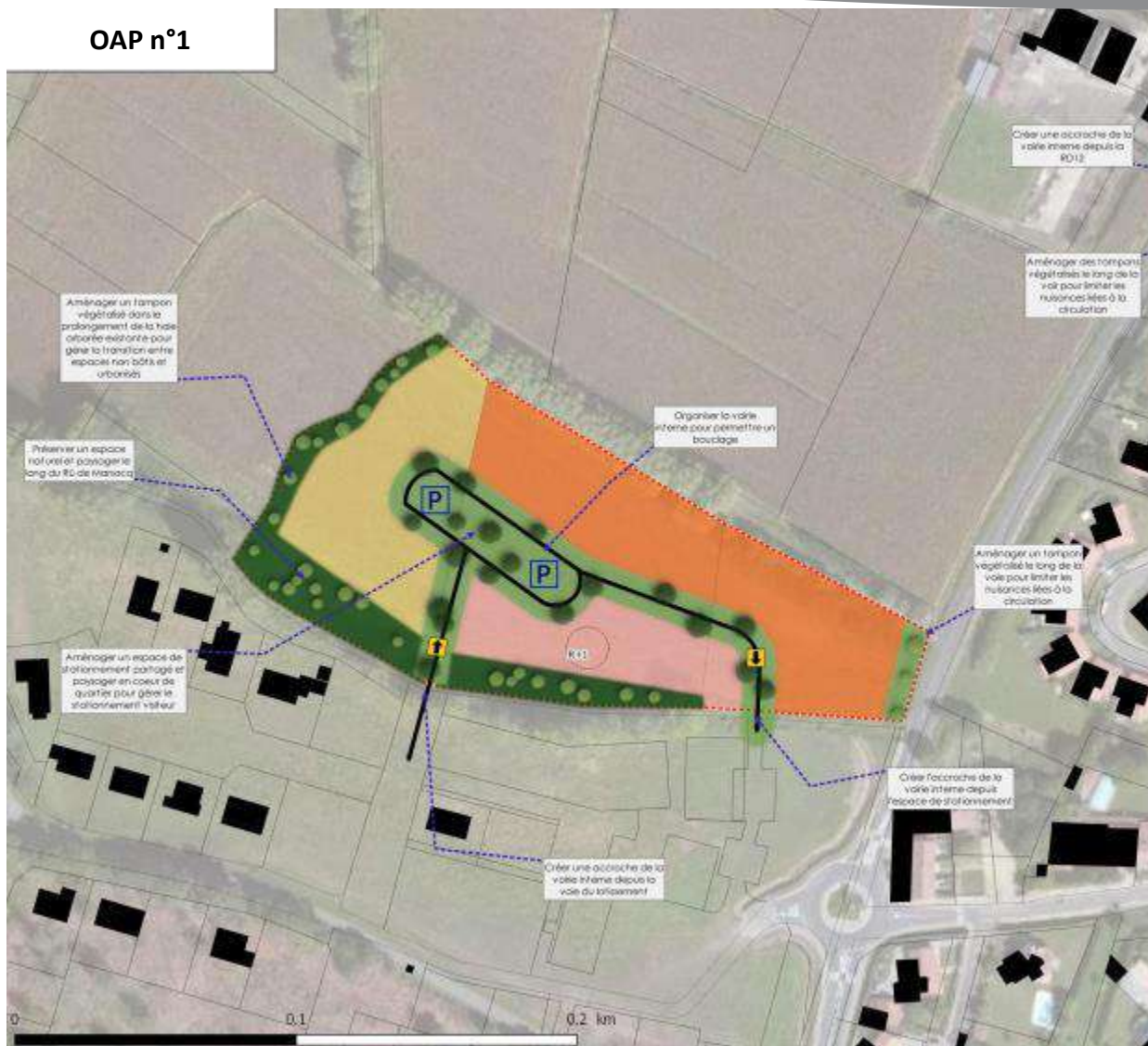
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Saint-Jean-de-Marsac

## Légende

### Figures ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- Préserver les bâtiments ou végétation remarquable
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voirie à sens unique

### Figures linéaires

- Voie de desserte locale

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et protégé végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Marilhe Adour COM 142  
Maire : Sébastien BURIL  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile COMTE  
Médiateur : Claire COMTE - le 20/03/2023

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



#### OAP n°2



Commune de  
Saint-Jean-de-Marsacq

#### Légende

##### Figurés ponctuels

Aire de stationnement

##### Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

##### Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Périmètre de l'OAP



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

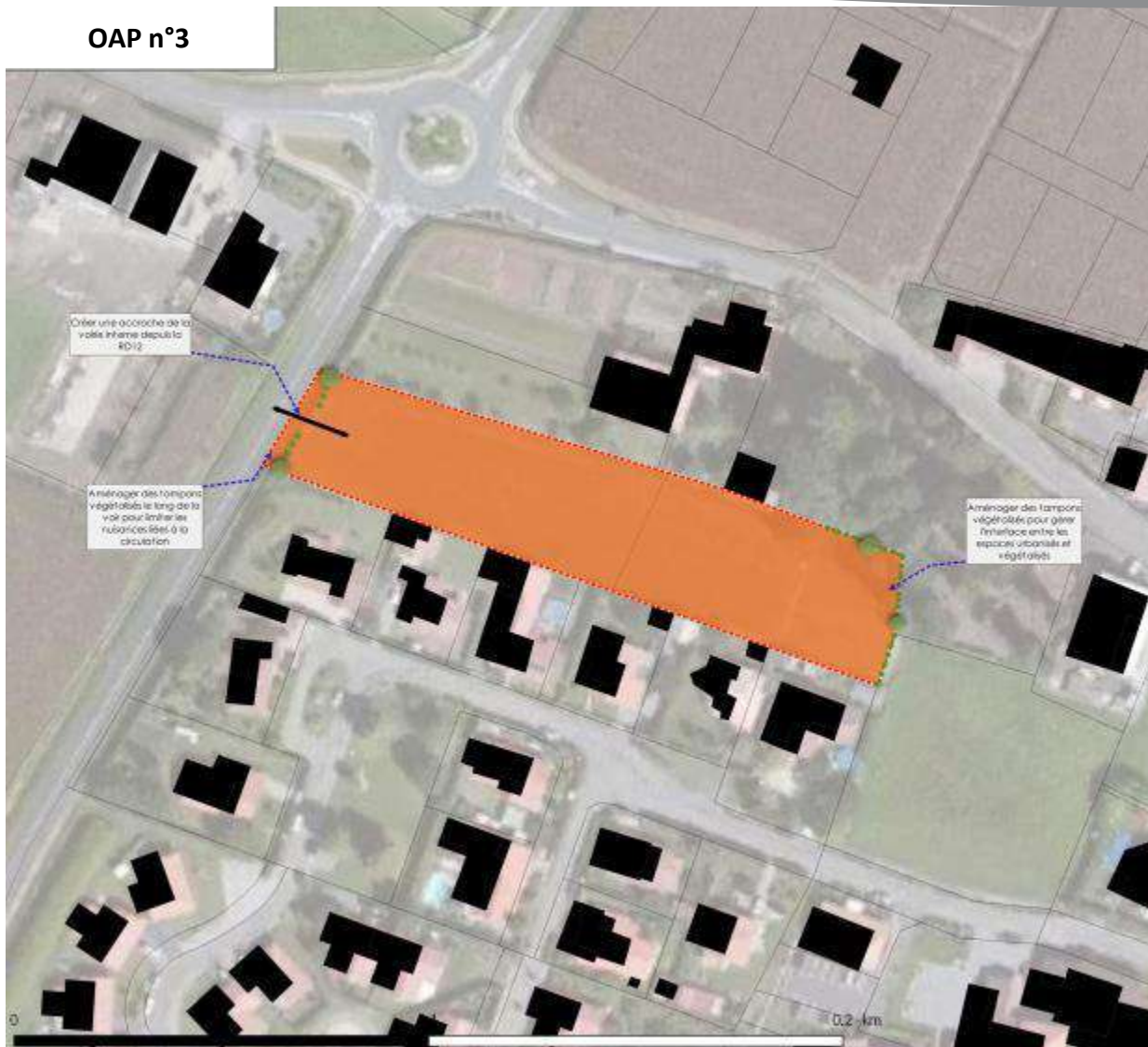
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Saint-Jean-de-Marsac

## Légende

### Figurés ponctuels

- préserver les bâtiments et/ou végétation d'espace

### Figurés linéaires

- Mure et espace de transition paysager à créer
- ➔ axe de desserte locale

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Maréc'hère Adour - COM 142  
Maire : Sébastien BURLET  
Secrétaire Générale : Marie-Josée CHAUVIN  
Mairie de Saint-Jean-de-Marsac - 39500 Saint-Jean-de-Marsac

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

### Figures ponctuels

- Aire de stationnement
- Création d'ouvrage hydraulique
- Végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Murs et espaces de transition paysagés à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie secondaire

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et paysage végétal

Mairie d'Arraige - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM 642  
Mission : Urbanisme & PLU  
Service : Urbanisme & PLU  
Médiateur : Clémence Gaudin  
Modérateur : Clémence Gaudin

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

- Figures ponctuelles**
  - Création d'ouvrage hydraulique
  - Implantation des arbres
- Figures linéaires**
  - Vies secondaires du quartier
  - Vies principales
  - Places de promenades et routes douces
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Secteur de mixité sociale
  - Espace public et paysage végétal

Maire d'origine : Communauté de Communes Maritimes Adour - COM 142  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN 2020/2021 - 2023 - Crédit Conseil  
Réalisation : Grafik Concept - le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

- Figures ponctuels**
- préserver les biotope(s) ou végétation Topoc
  - végétation des voiries
- Figures linéaires**
- Parc secondaires du quartier
  - Voie de desserte locale
  - Réseau de promenades et routes douces
  - Réseau de promenades et routes douces
- Figures surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et végétal
  - Espace de nature à préserver

Maire d'Exécutif : Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM 542  
 Mission : Urbanisme & PLU  
 Source : IGN 2020/2021 - OAS - Crédit Conseil  
 Réalisation : Grafik Conseil - le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

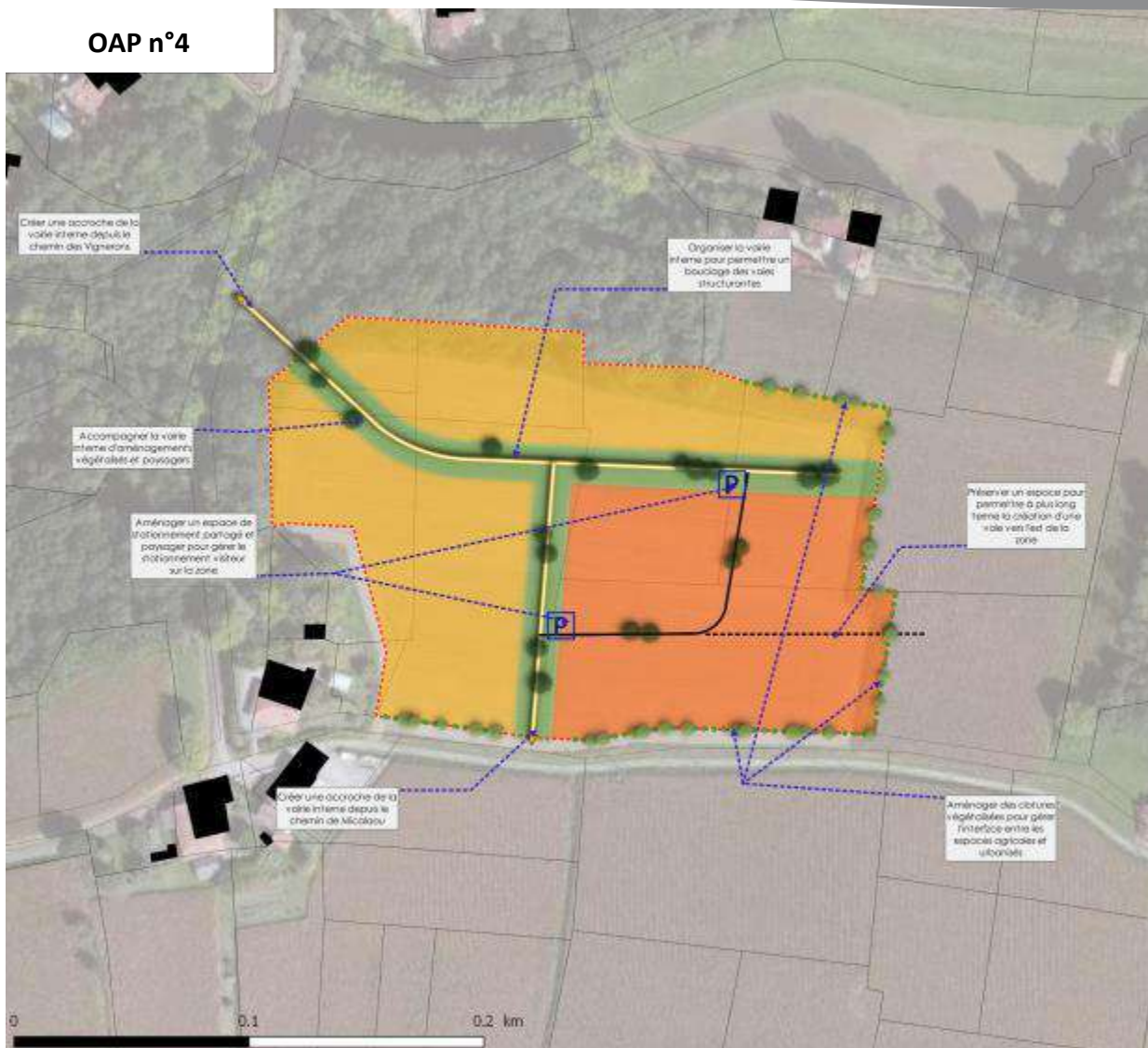
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°4



Commune de Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

### Figures ponctuels

- [P] Axe de stationnement
- présence des bâtiments et/ou végétation l'espace
- végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Espace et espaces de transition paysagés à côté
- Voie de descente locale
- Voie de descente locale
- Voie secondaire
- Voie principale

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et paysage végétal

Maire d'Exeuil - Communauté de Communes du Sud-Est de la Mayenne  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN (2020) - IGN, Copie Constat  
Mise à jour : 06/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

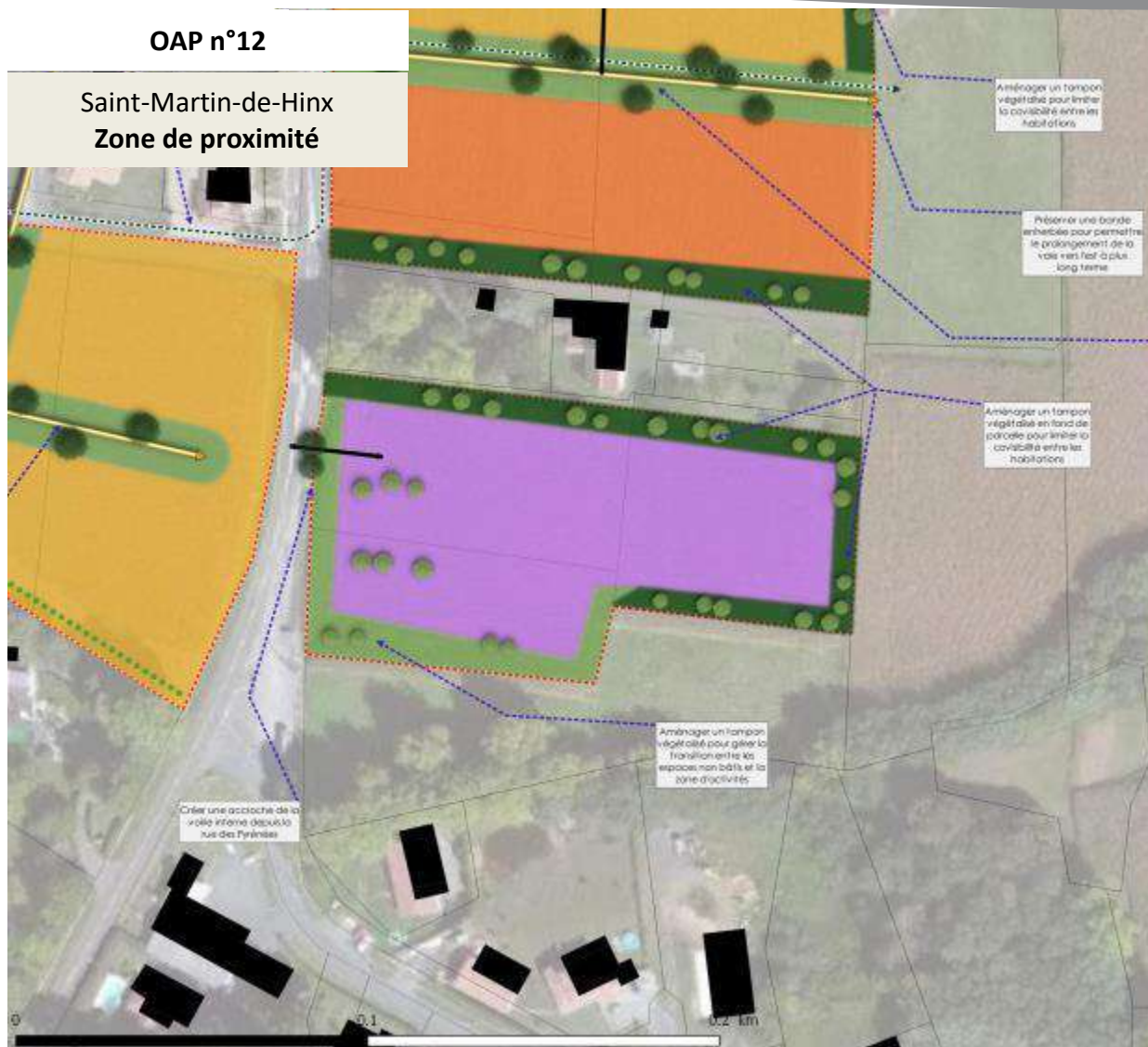
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx  
Zone de proximité



Commune de  
Saint-Martin-de-Hinx

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les boisements ou la végétation (espace)
- végétalisation des voiries

### Figures linéaires

- axe de dessert local

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exécution : Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM 640  
Mission : Urbanisme Rural  
Source : IGN 2020/2021 - IGN - Copie Constat  
Réalisation : G. BARRIÈRE - le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP EN LIGNE D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

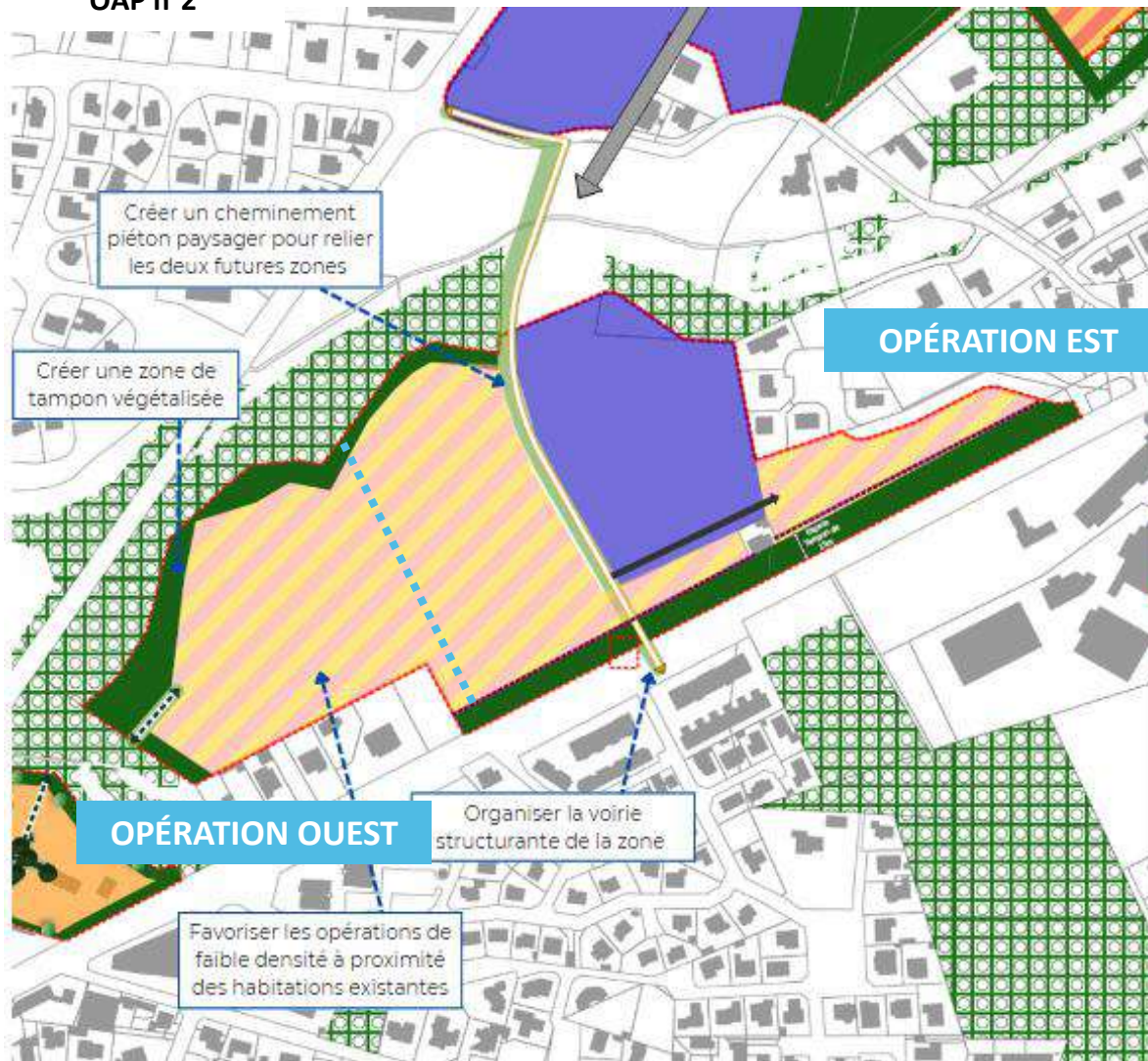
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse

**Légende**

- Figurés ponctuels
- Carrebor à côté
- Figurés linéaires
- Unitaire commercial - possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue
- Vie secondaire du quartier
- Vie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Figurés surfaciques
- Secteur d'équipement public
- Espace public et partage végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité faible
- Périmètre de l'OAP
- Éléments complémentaires OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 3 560



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

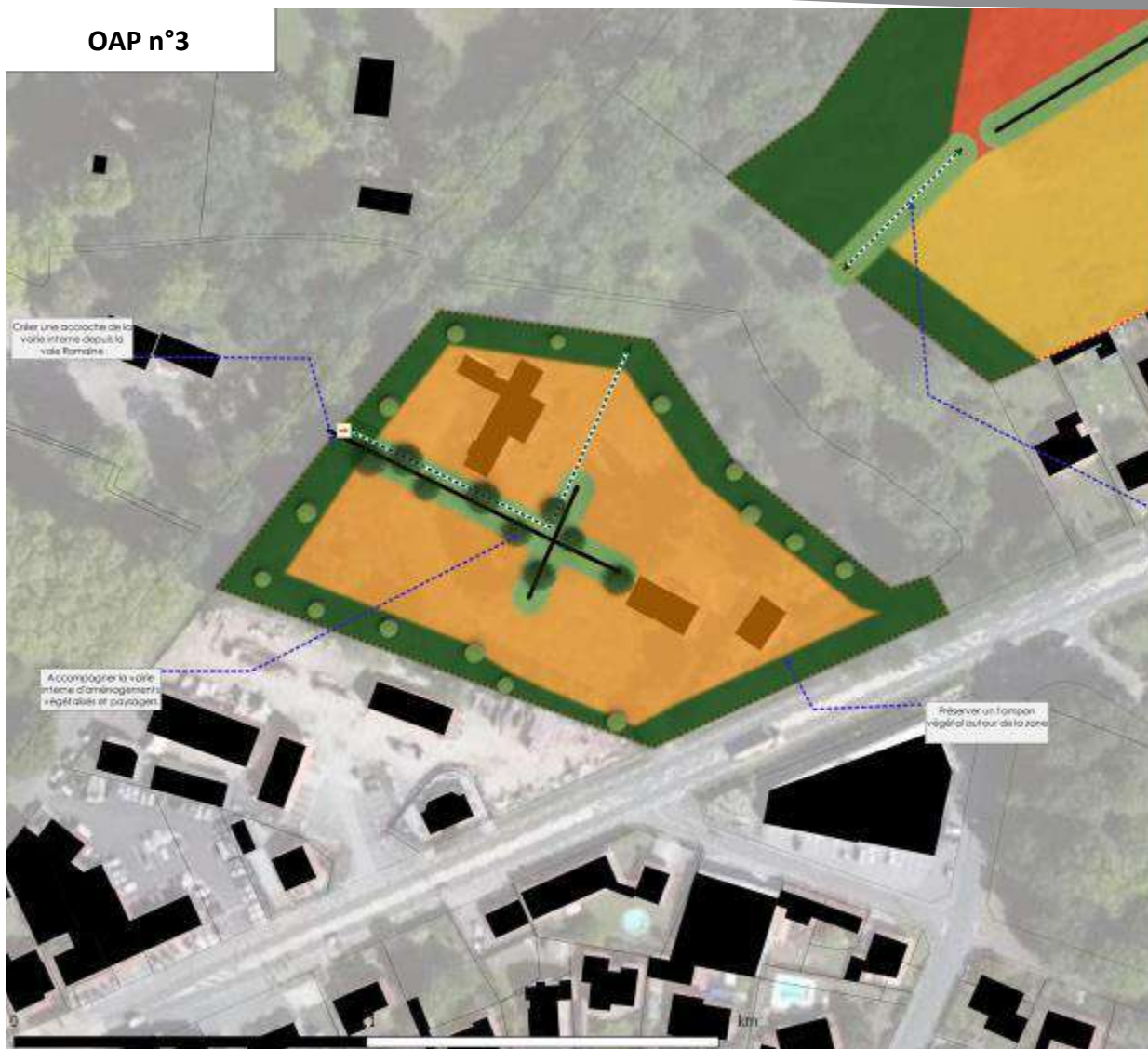
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Saint-Vincent-de-Tyrosse

### Légende

#### Figures ponctuels

- préserver les boisements ou végétaliser l'espace
- végétalisation des voies
- Mutualisation des espaces

#### Figures linéaires

- voie de desserte locale
- réseau de promenades et modes doux

#### Figures surfaciques

- secteur réservé à l'habitat permanent
- Espace public et paysage végétal
- Espace de nature à réserver

Maire d'Exerçage : Catherine M. de Christiane Marthe Adair - CDM 142  
Maire : Elisabeth BURLU  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Couat  
Administration : Cécile Couat - 05 62 00 00 00

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Saubion

## Légende

- Figures ponctuels**
  - Végétalisation des voies
- Figures linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
  - Voie de desserte locale
  - Voie secondaire à terme
  - Réseau de pistes cyclables et routes douces
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - /// Zone humide
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace de nature à préserver

Maire d'Avignon : Communauté de Communes Maritimes du Var - CCN Sud Var  
 Mission : Urbanisme & PLU  
 Sources : Carte IGN 2019 - IGN, Carte IGN  
 Adaptation : Grafik Concept / le VISU360

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

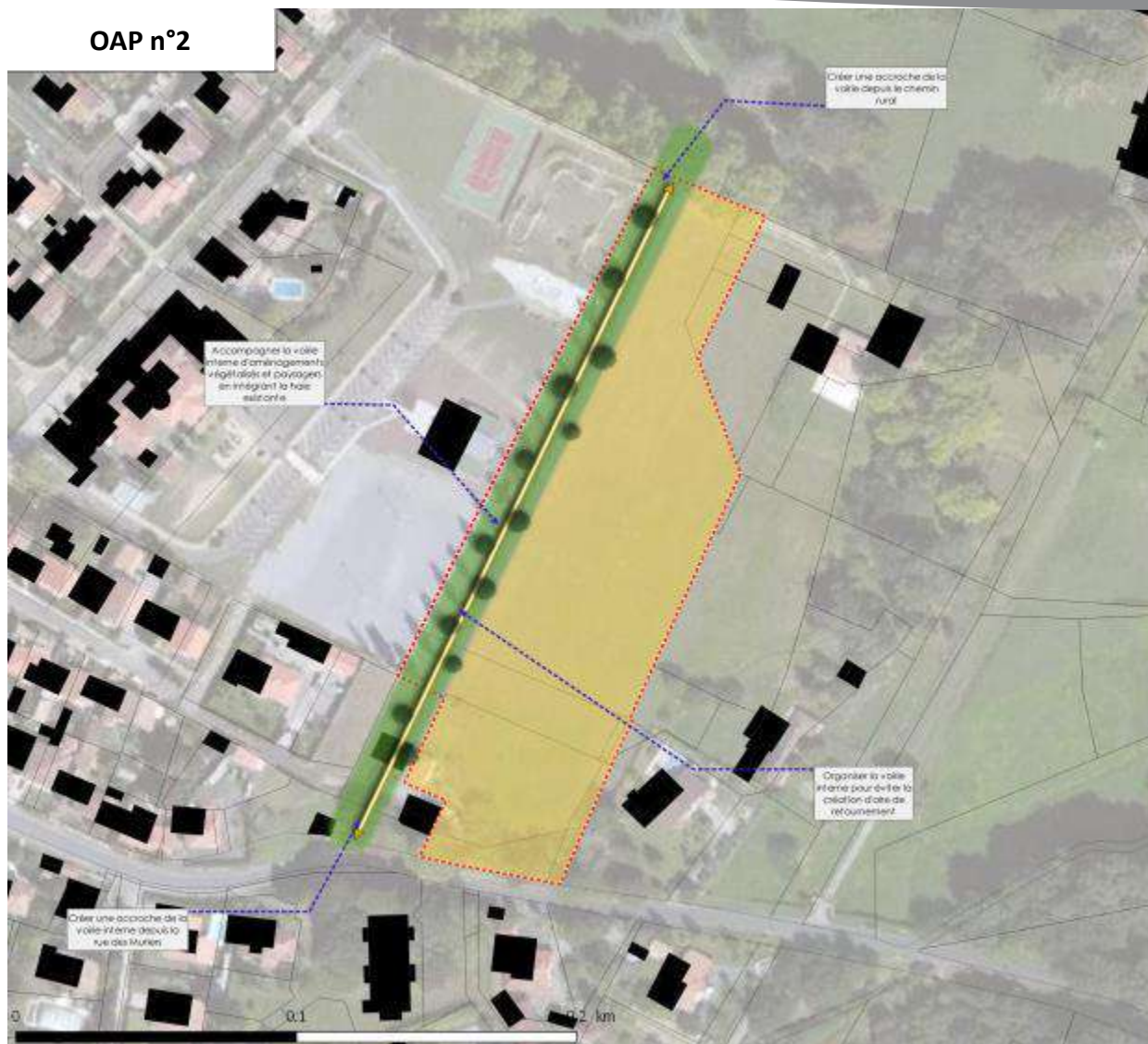
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saubion

## Légende

### Figures ponctuels

- Végétalisation des voiries

### Figures linéaires

- Voie secondaire du quartier

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, demi-tarif
- Espace public et paysage végétal

Maire (Député) : Christian M. de Communes Marais de la Vallée de la Garonne  
Maire : Stéphane B. (M. U. J.)  
Secrétaire Générale (M. U. J.) : Stéphanie C. (M. U. J.)  
Maire-Adjoint (M. U. J.) : Stéphanie C. (M. U. J.)

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

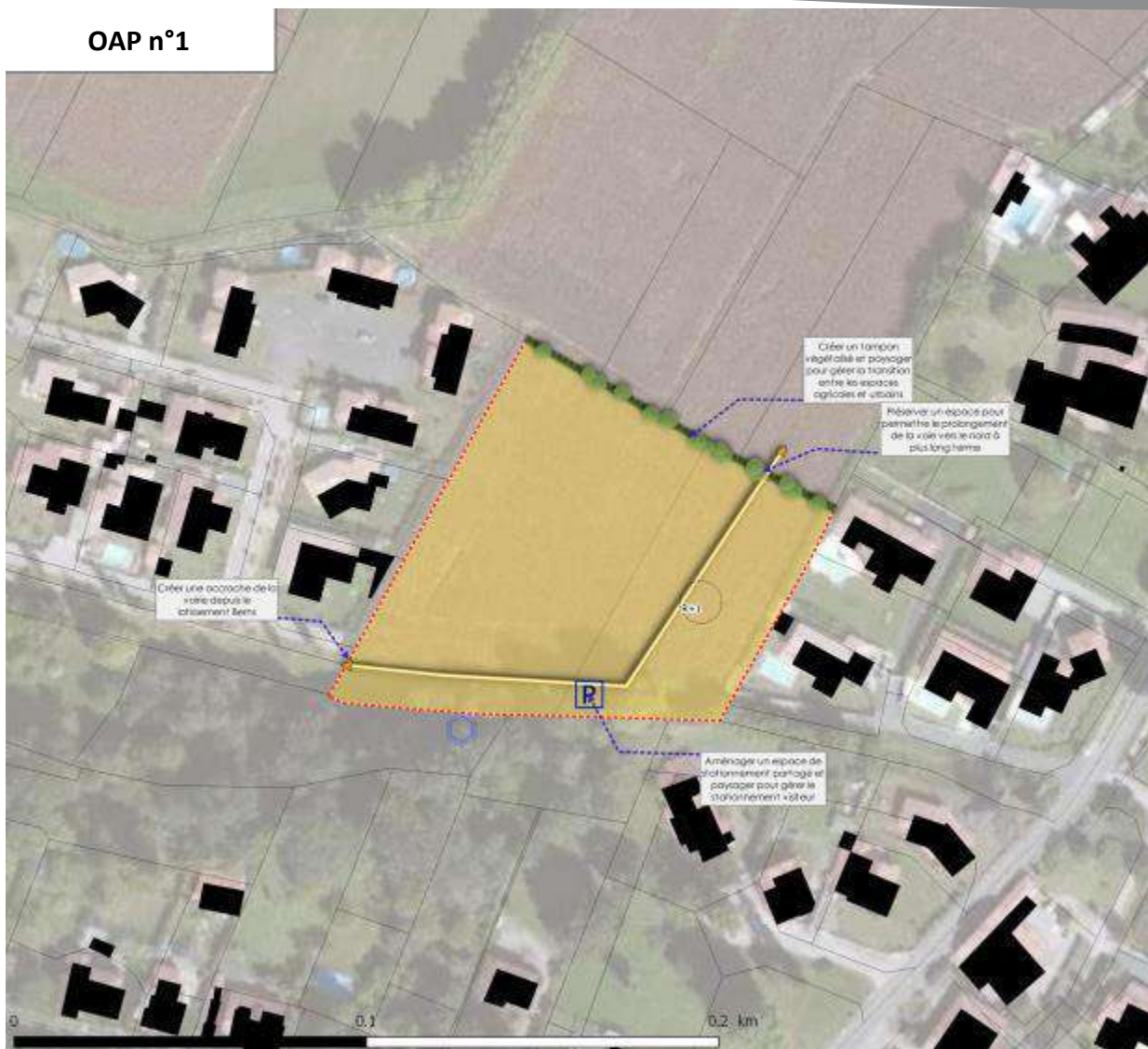
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Créer une passerelle de la voirie depuis le rattachement à venir.

Créer un tampon végétalisé et planter pour gérer la transition entre les espaces agricoles et urbains.

Préserver un espace pour permettre le prolongement de la voirie vers le nord à plus long terme.

Aménager un espace de stationnement partagé et paysager pour gérer le stationnement « voiture ».



Commune de Saubrigues

### Légende

- Figures ponctuels**
  - Hauteur indicative des bâtiments
  - Ⓟ Aire de stationnement
  - préserver les bâtiments et/ou végétation remarquable
- Figures linéaires**
  - ➡ Voirie secondaire du quartier
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Espace de nature à préserver

Maire d'Exécution : Commission de Coopération Municipale Admix COM 142  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN 2020/2021, IGN, Copie Constat  
Médiation Graphique Conseil de SAUBROIGES

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saubrigues

## Légende

### Figurés ponctuels

- planter les bâtiments et/ou végétation l'espace
- végétation des voiries

### Figurés linéaires

- Parcours du quartier
- voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

### Figurés surfaciques

- secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte

Maire d'origine : Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM 642  
Mission : Urbanisme Rural  
Source : IGN 2020/2021 - IGN - Copie Constat  
Réalisation : G. Balle - Conseil le 20/05/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

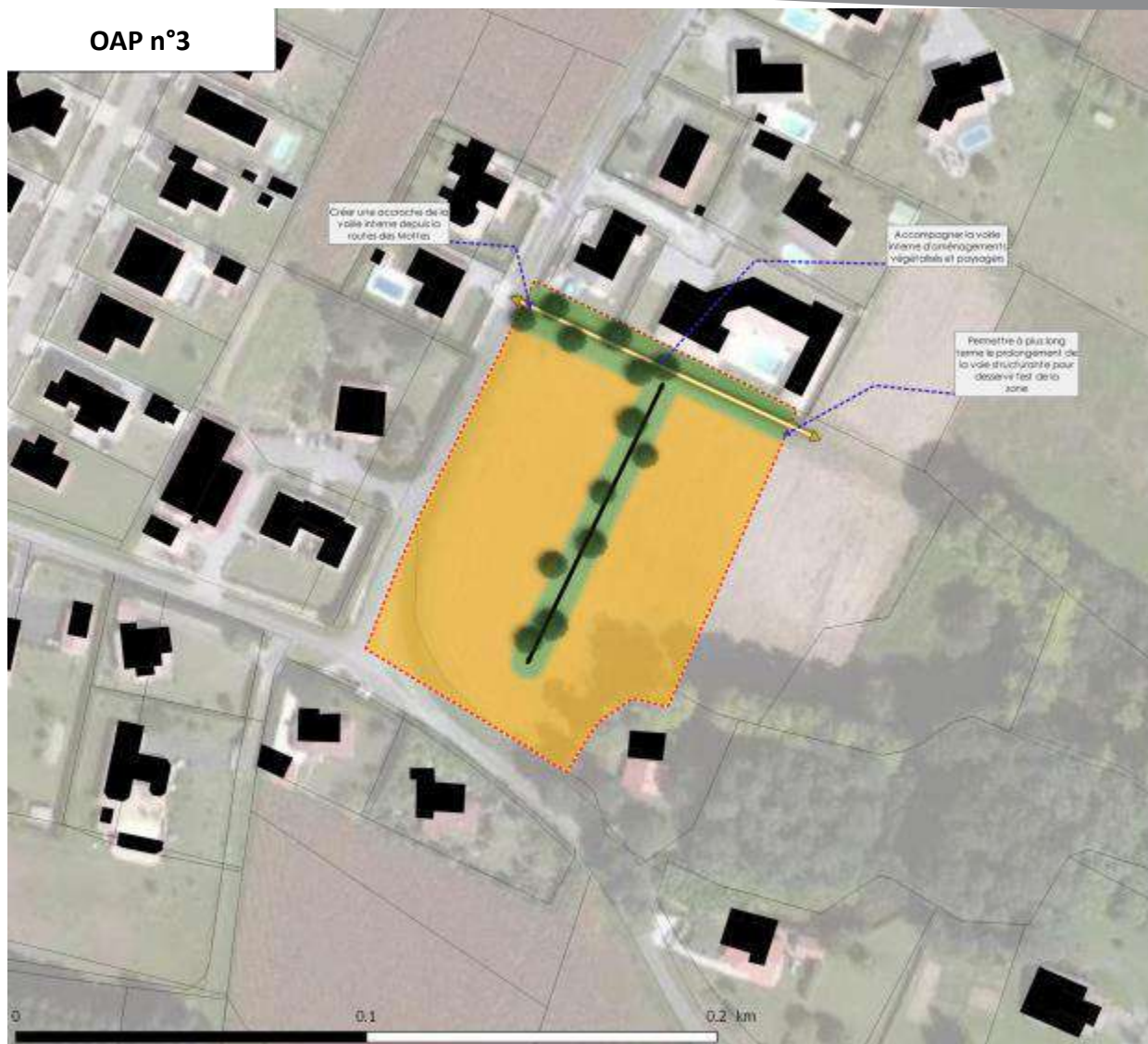
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Saubrigues

- Légende**
- Figurés ponctuels**
    - Végétalisation des voiries
  - Figurés linéaires**
    - Voie secondaire du quartier
    - Voie de desserte locale
  - Figurés surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
    - Espace public et partagé végétal

Maire (Exécutif) : Communauté de Communes Marais de l'Adour - 65100 Saubrigues  
Secrétaire (Exécutif) : 0263 4309 61 (M. J. L.)  
Secrétaire (Exécutif) : 0263 4309 61 (M. J. L.)  
Mairie (Généraliste) : 0263 4309 61 (M. J. L.)



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5



Commune de  
Saurigues

## Légende

### Figures ponctuels

● préserver les bâtiments et/ou végétation Trespac

### Figures linéaires

→ voie de desserte locale

--- limite de constructibilité

### Figures surfaciques

■ secteur à caractère d'habitat individuel, densité faible

/// zone humide

Maire d'origine : Christian M. Christian M. Maire en Adm. COM 142  
Mission : Urbanisme & PLU  
Scénario : 2023-2027  
Mise à jour : 2023  
Mise à jour : 2023



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

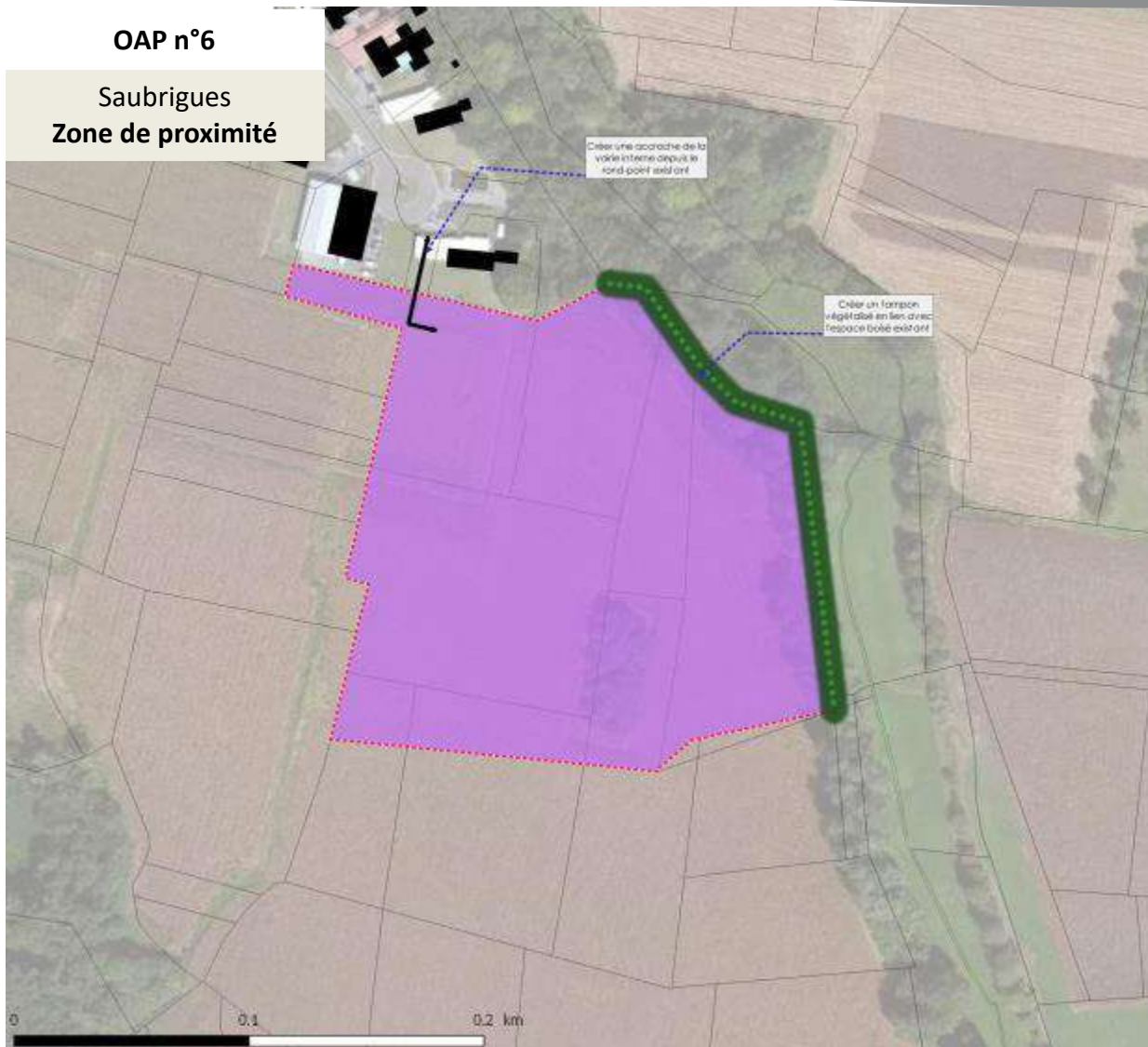
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°6

Saubrigues  
Zone de proximité



Commune de Saubrigues

Légende

Figures linéaires

- Haut et espace de transition paysagère à protéger
- Zone de desserte locale

Figures surfaciques

- Secteur à caractère d'activité économique, densité moyenne
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exeuilge - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCMA 64  
Mission : Urbanisme & PLU  
Secteur : Saubrigues - Zone de Proximité  
Mise à jour : 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

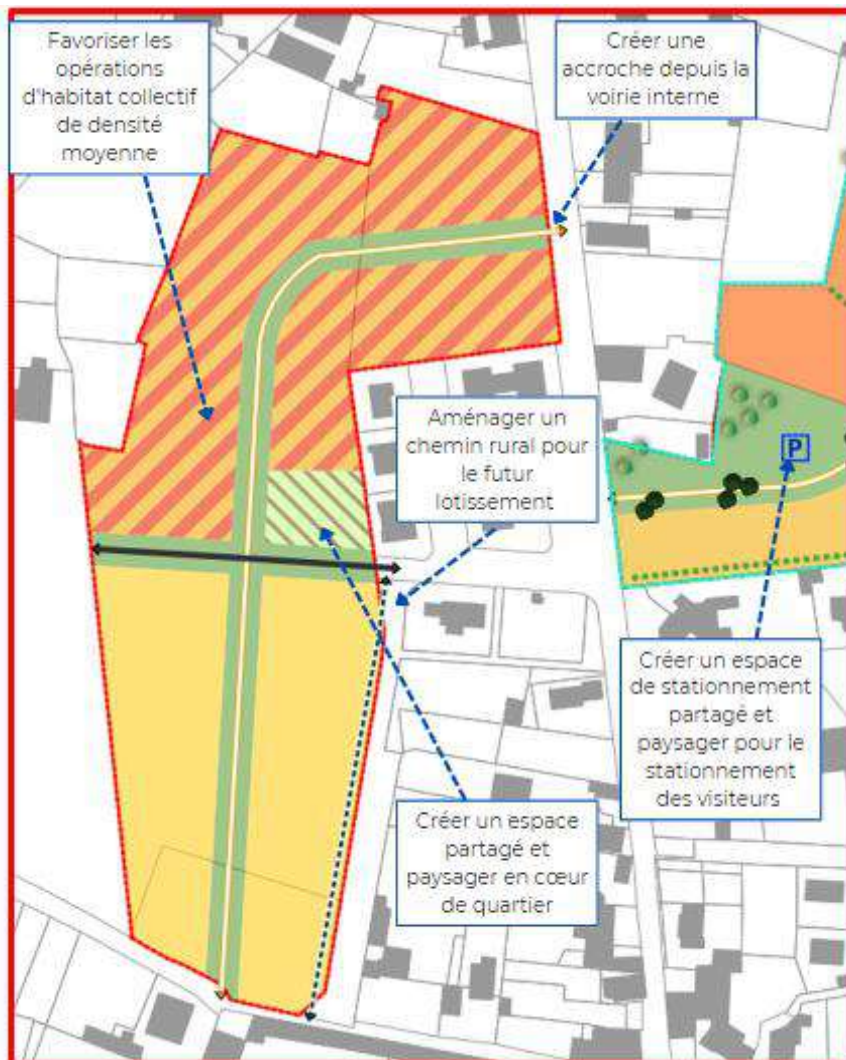
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## OAP n°1



Commune de Saubusse

### Légende

#### Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

#### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

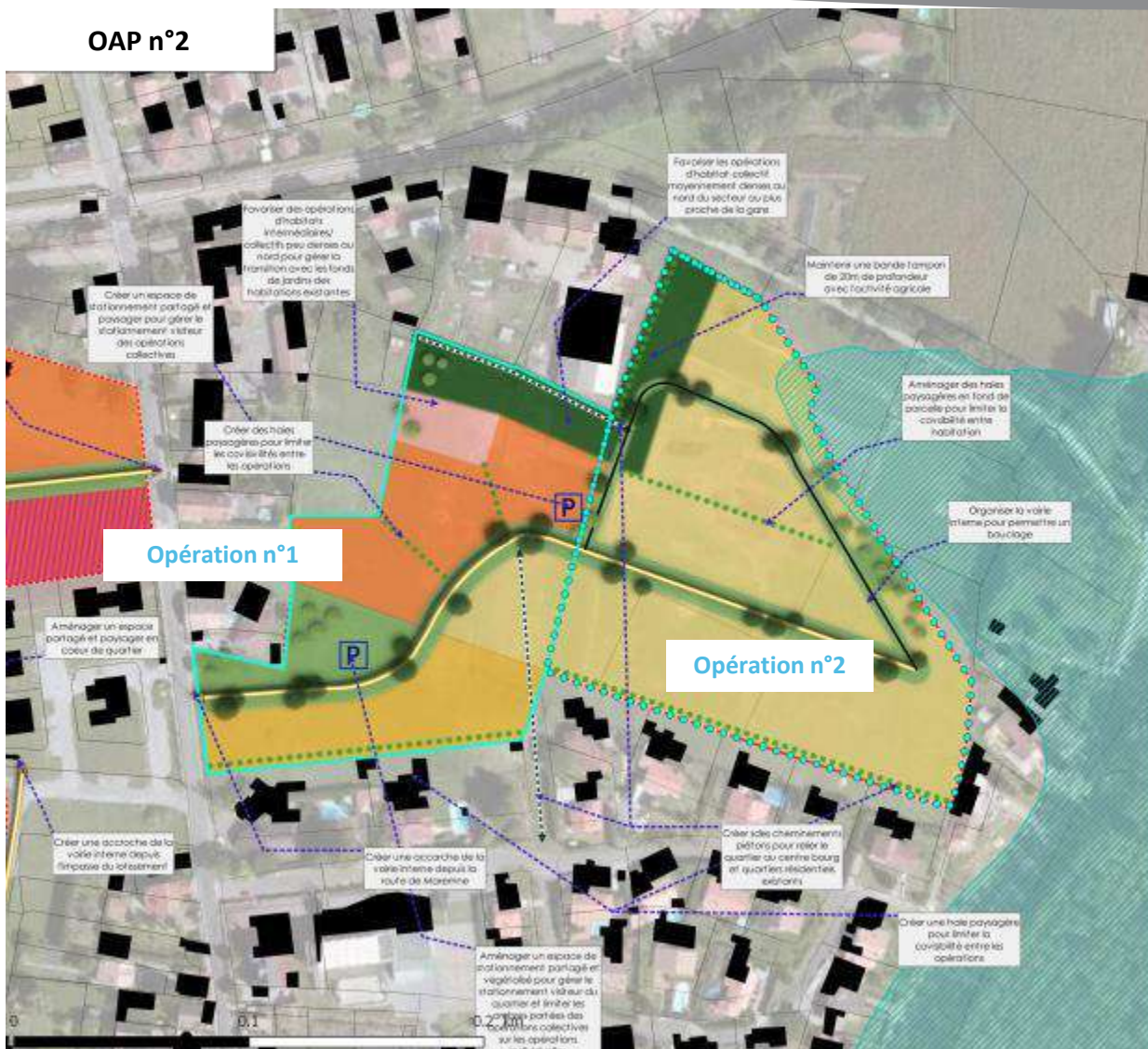
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Saubusse

## Légende

- Phasage des opérations**
- Phase 1
  - Phase 2
- Figurés ponctuels**
- Area de stationnement
  - Préserver les bâtiments abrités végétalisés (Pacap)
  - Végétalisation des voies
- Figurés linéaires**
- Haies et espaces de transition agricole à créer
  - Voie de desserte locale
  - Voie secondaire
  - Chemins de promenade et routes douces
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace de nature à préserver
  - Atte de zones inconstructibles

Maire d'Urbanisme : Communauté de Communes Marjolaine Adour - CCM 6402  
 Mission : Urbanisme & PLU  
 Société : GEMME/PLU/2023/0001/0001  
 Réalisation : GEMME/PLU/2023/0001/0001

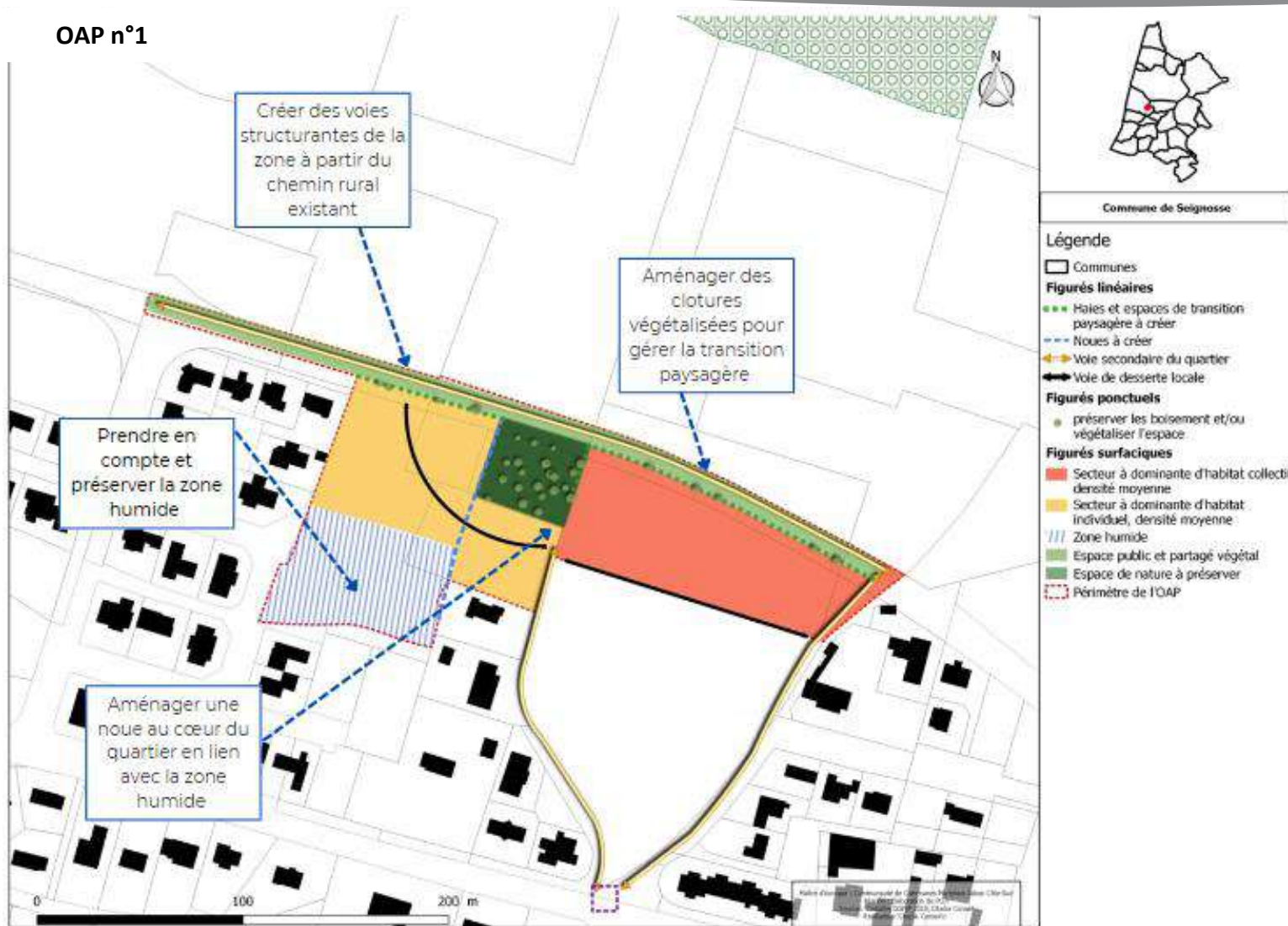
### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

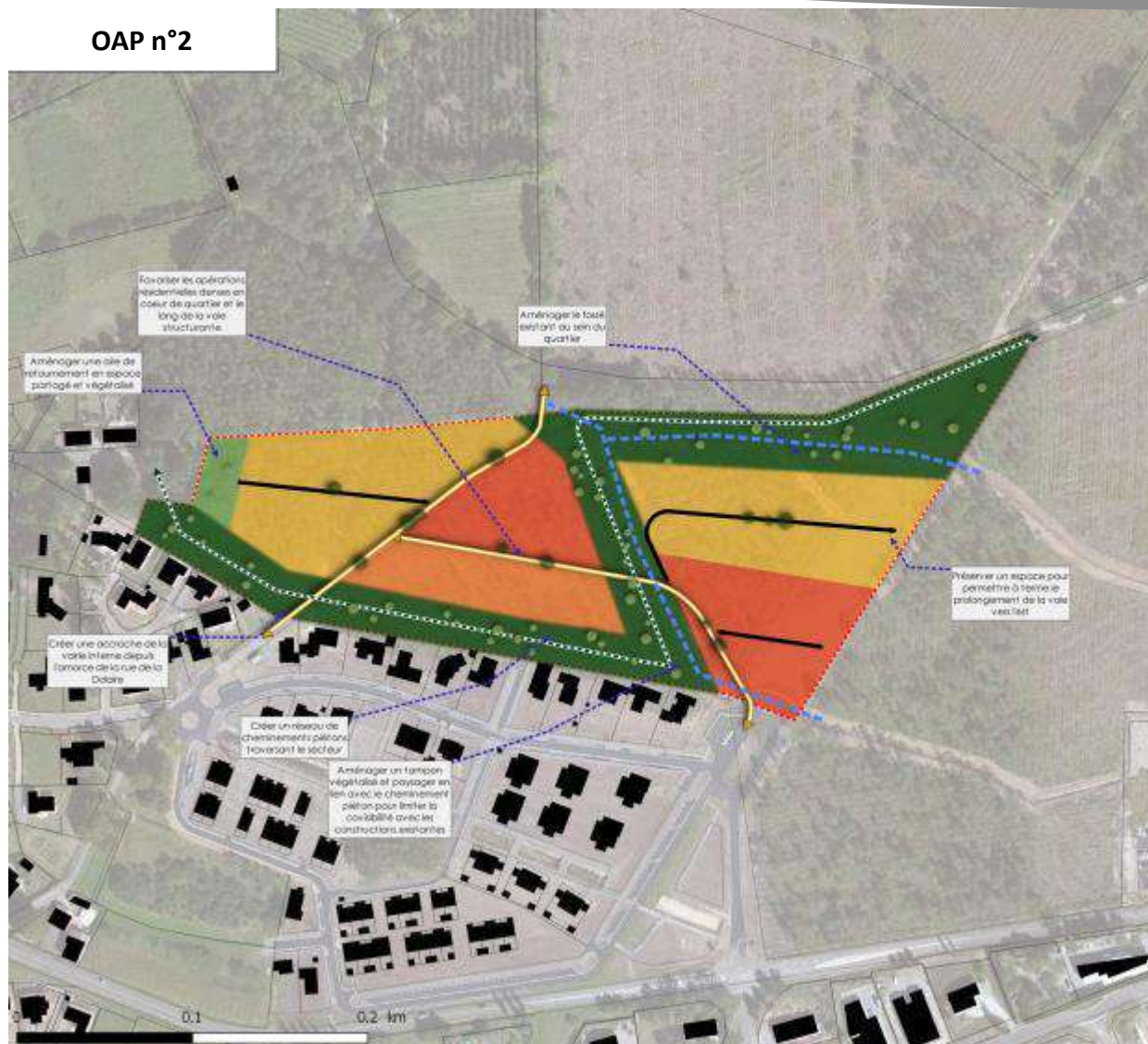
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Seignosse

## Légende

### Figures ponctuels

- présence de bâtiments ou végétation (espace)
- végétation des voiries

### Figures linéaires

- Voies à créer
- Voies secondaires du quartier
- Voies de desserte locale
- Voies de desserte locale
- Réseau de cheminements et modes doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'Urbanisme - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCM 642  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN, INSEE, IGN, CCM 642  
Mise à jour : 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

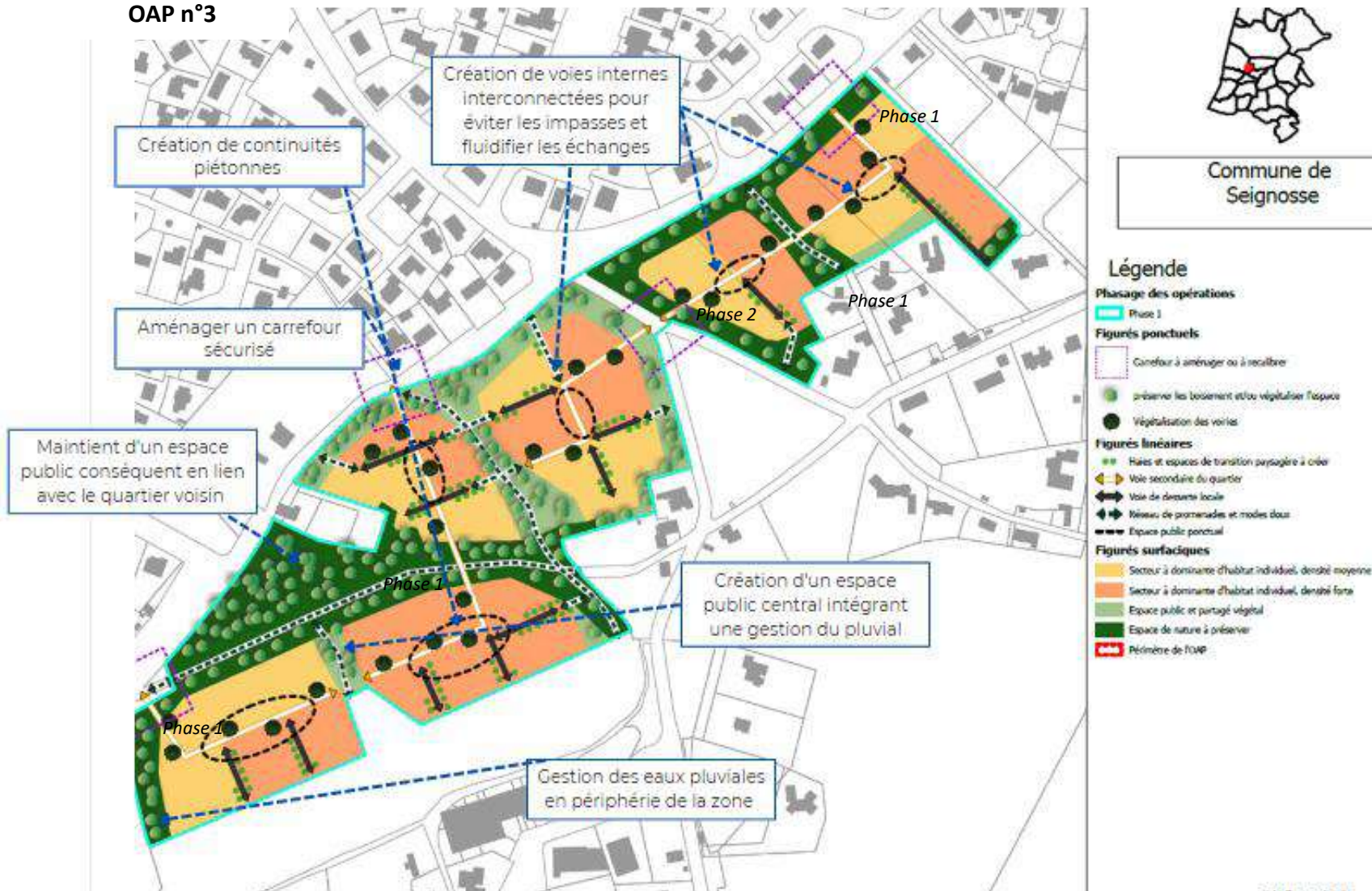
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



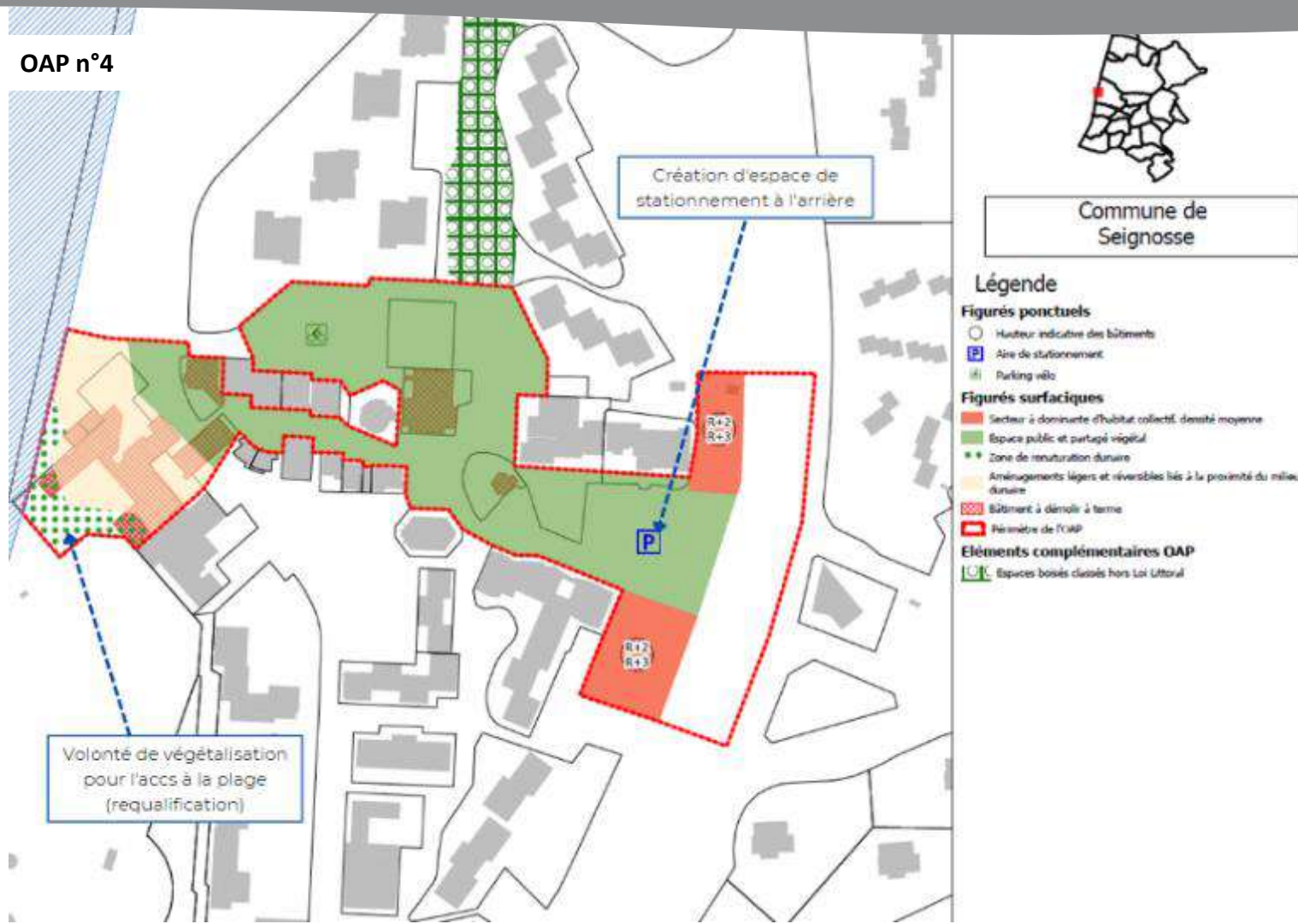
### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

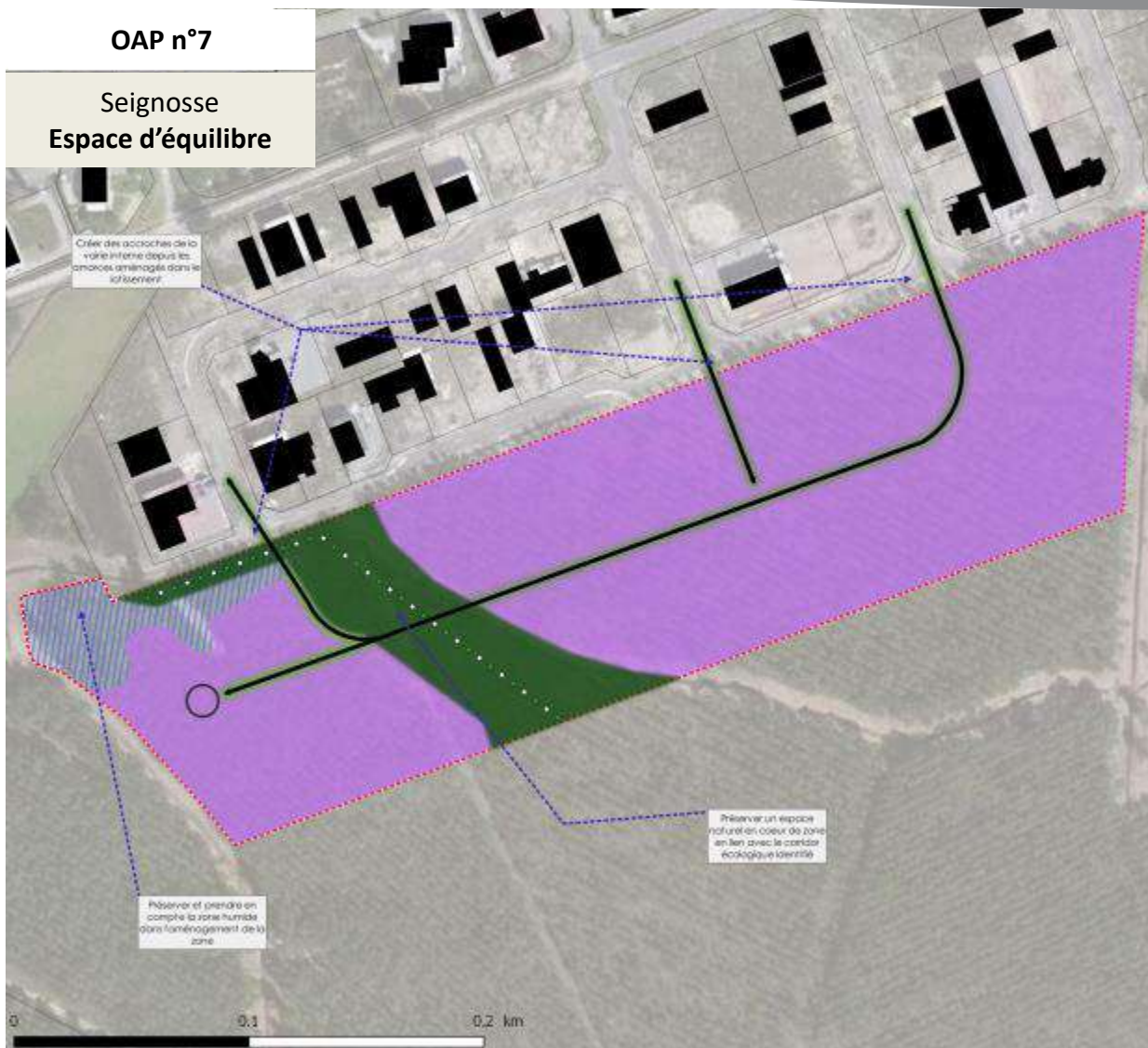
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°7

Seignosse  
Espace d'équilibre



Créer des accroches de la voirie inférieure depuis les aménagements dans le lotissement.

Préserver un espace naturel en coeur de zone en lien avec le corridor écologique identifié.

Préserver et prendre en compte la zone humide lors l'aménagement de la zone.



Commune de Seignosse

### Légende

- Figures ponctuels  
○ Axe de retournement
- Figures linéaires  
— Voie de desserte locale  
— Voie de desserte locale  
- - Corridor biologique
- Figures surfaciques  
/// Zone humide  
■ Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne  
■ Espace à végétation  
■ Espace public et partagé végétal  
■ Espace de nature à préserver

Maire d'Exeuilge - Communauté de Communes Marais de la Sèvre - CCMS42  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN 2020/2021 - ZNIEFF - Corridor  
Médiation Graphique - le 29/06/2023



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Soort-Nossegor

## Légende

### Figurés ponctuels

- planter les bas versant ou végétaliser l'espace
- végétalisation des voies

### Figurés linéaires

- espace et espaces de transition partagés à ciel
- voie de déviation locale
- réseau de promenade et modes doux

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal

Maire d'origine : Communauté de Communes Magerit-Arbaux-Clébard  
Maire : Stéphane BOUTIER  
Source : données IGN, IGN, Copie cartographique, Orstra Conseil, le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

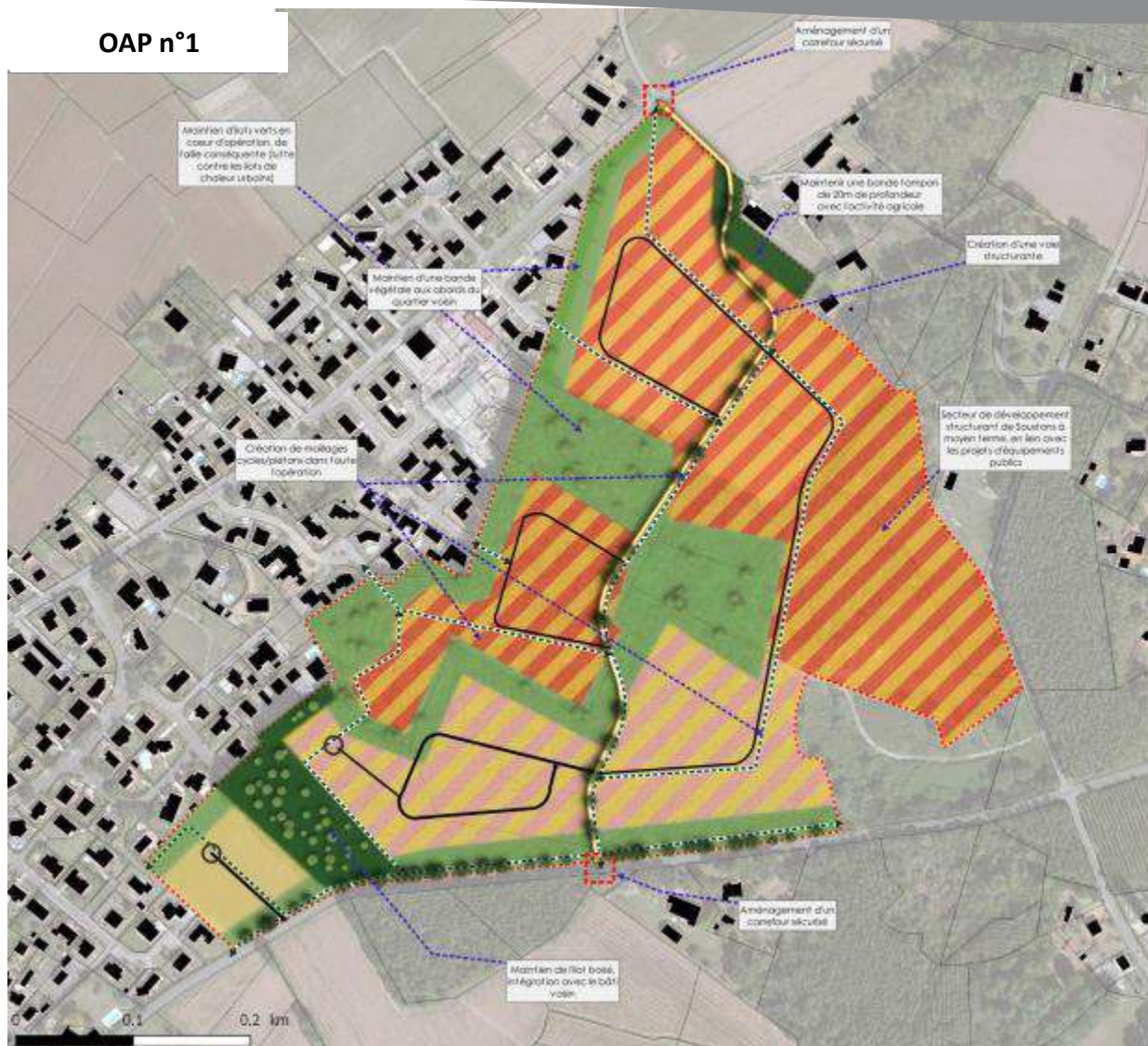
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de Soustons

## Légende

### Figures ponctuelles

- Aire de stationnement
- préservation des bosquets et/ou végétation d'espace
- végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenade et modes doux
- Réseau de circulation et modes doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace public et partagé - végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Maire d'origine : COMMUNAUX de Communauté de Communes de Soustons  
 Mission : Urbanisme & PLU  
 Soustons - 13000 - 05 63 48 00 00  
 Mairie de Soustons - 13000 - 05 63 48 00 00

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

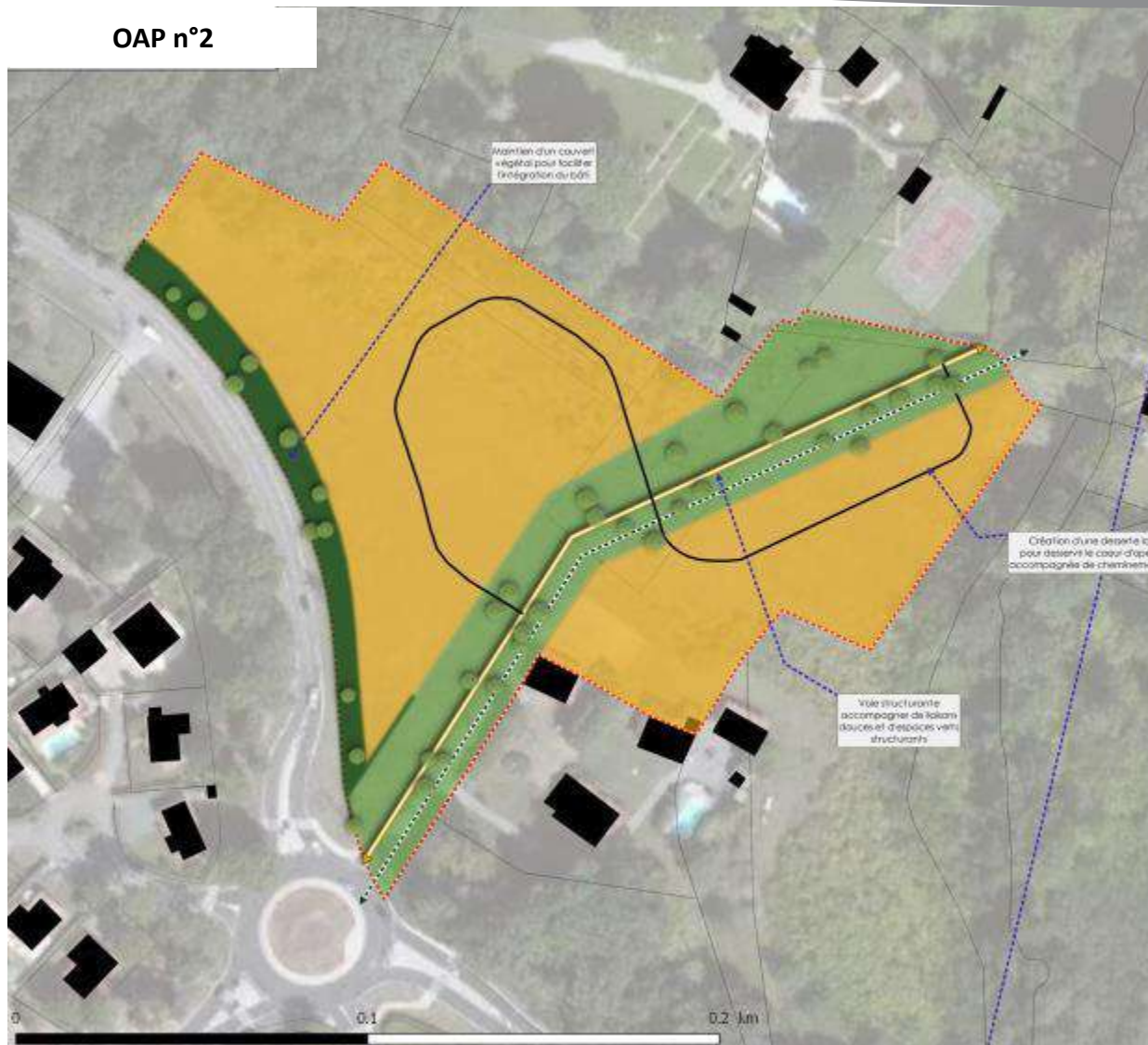
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°2



Commune de Soustons

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les bâtiments ou le végétal remarquable

### Figures linéaires

- voie secondaire du quartier
- voie de desserte locale
- niveau de promenade et mode doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'origine : Catherine M. de Chastelnay-Martinet Adair, CDM 14-20  
Maire : Elisabeth Buisson  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Coustau  
Mairie de Soustons - 13000 Soustons

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Soustons

### Légende

- Figurés ponctuels**
  - Hauteur indicatrice des bâtiments
  - Carrefour à sens
  - préserver l'arborescence et/ou végétaliser l'espace
- Figurés linéaires**
  - Voie de desserte locale
  - Niveau de promenade et modes doux
- Figurés surfaciques**
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace de nature à préserver
  - Spécifier avec un code d'habitat collectif et individuel, de mixité mixte

Amenagement d'un carrefour sécurisé

Couloir végétal en surfaces partagées

Mémoire d'usage - Communauté de Communes Marianne Alsac Côle Mail  
Projet : MAJ 2023 DU PLU  
Source : Carte de l'OAP 2023, Carte Climat  
Réalisation : STABE Group® le 29/02/2023

### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°8

Soustons  
Espace stratégique



Commune de Soustons

### Légende

#### Figurés linéaires

- Hais et espaces de transition paysagés à créer
- Zone de développement

#### Figurés surfaciques

- Zone de développement
- Secteur à dominante d'activités économiques, services, bureaux

Mairie d'Avignat, Communauté de Communes Marais et Mont d'Avignat  
Maison : 13430 Avignat  
Sources : IGN, IGN 2020, IGN 2020  
Région Nouvelle-Aquitaine - 2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°9

Soustons  
Espace stratégique



Commune de  
Soustons

## Légende

### Figures linéaires

- Voie structurante du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale

### Figures surfaciques

- bande paysan
- Secteur à dominante d'activités économiques, services professionnels
- Espace public et paysage végétal

Maire d'Exécution : Catherine M. de Chastelnay  
Mission : Urbanisme & PLU  
Sources : IGN, INSEE, 2019, Carte IGN  
Mise à jour : 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°10

Soustons  
ZACOM hors zones d'activités



Commune de Soustons

### Légende

#### Figures ponctuels

- [P] Aire de stationnement privé
- préservation des boisements et/ou végétation d'espace

#### Figures linéaires

- - - frontalis
- voie de desserte locale
- Réseau de proximité et modes doux

#### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'activité commerciale, service, résidentiel
- Espace public et végétal
- Espace de nature à préserver

Mairie d'origine : COMMUNAUX de COMMUNES MARIÉES ADHES COM N°4  
Maison - Urbanisme & PLUS  
Sous la direction de M. Jean-Claude CHAUVET  
Réalisation : C. Gaudin - Concept - le 25/03/2022



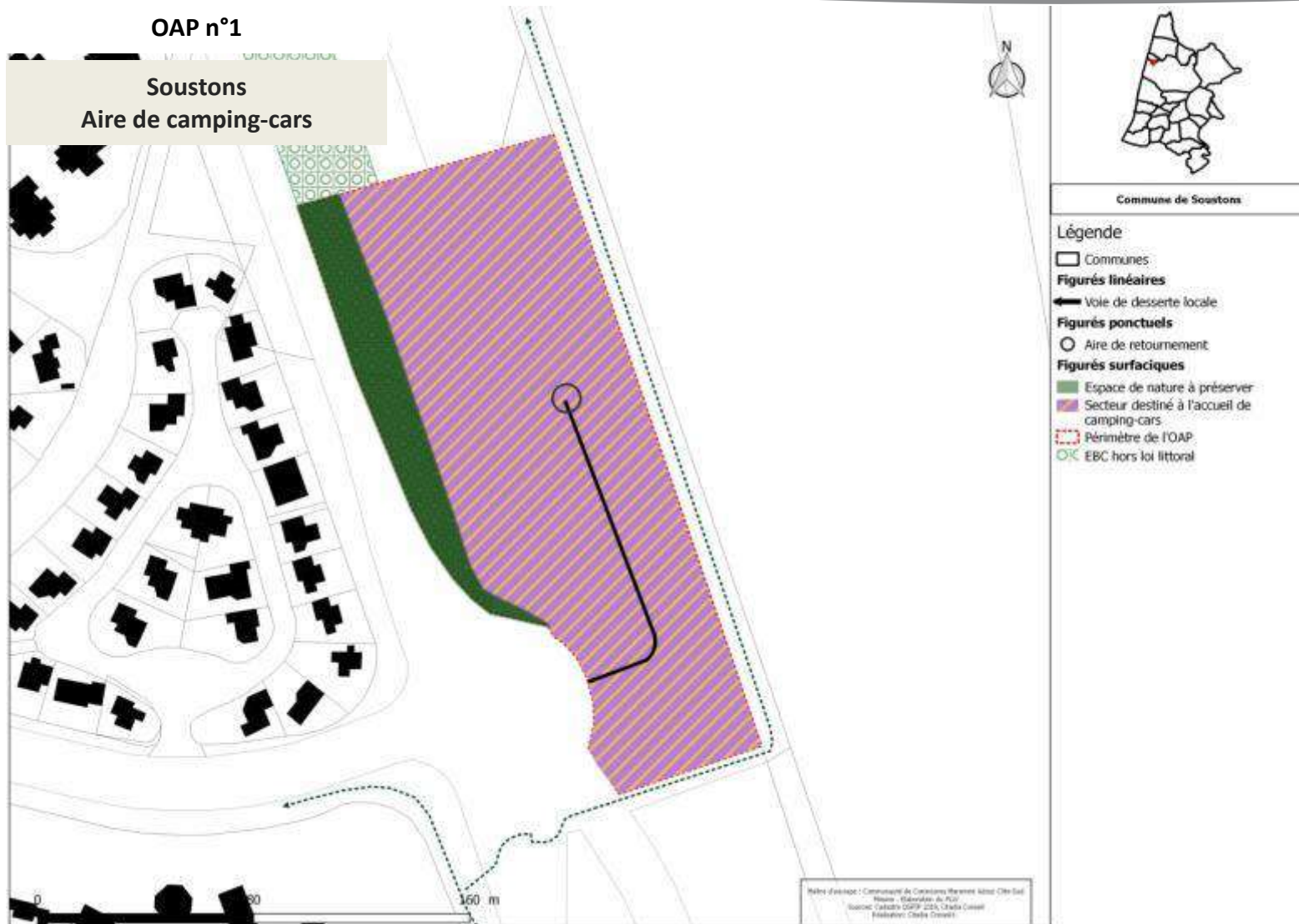
# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



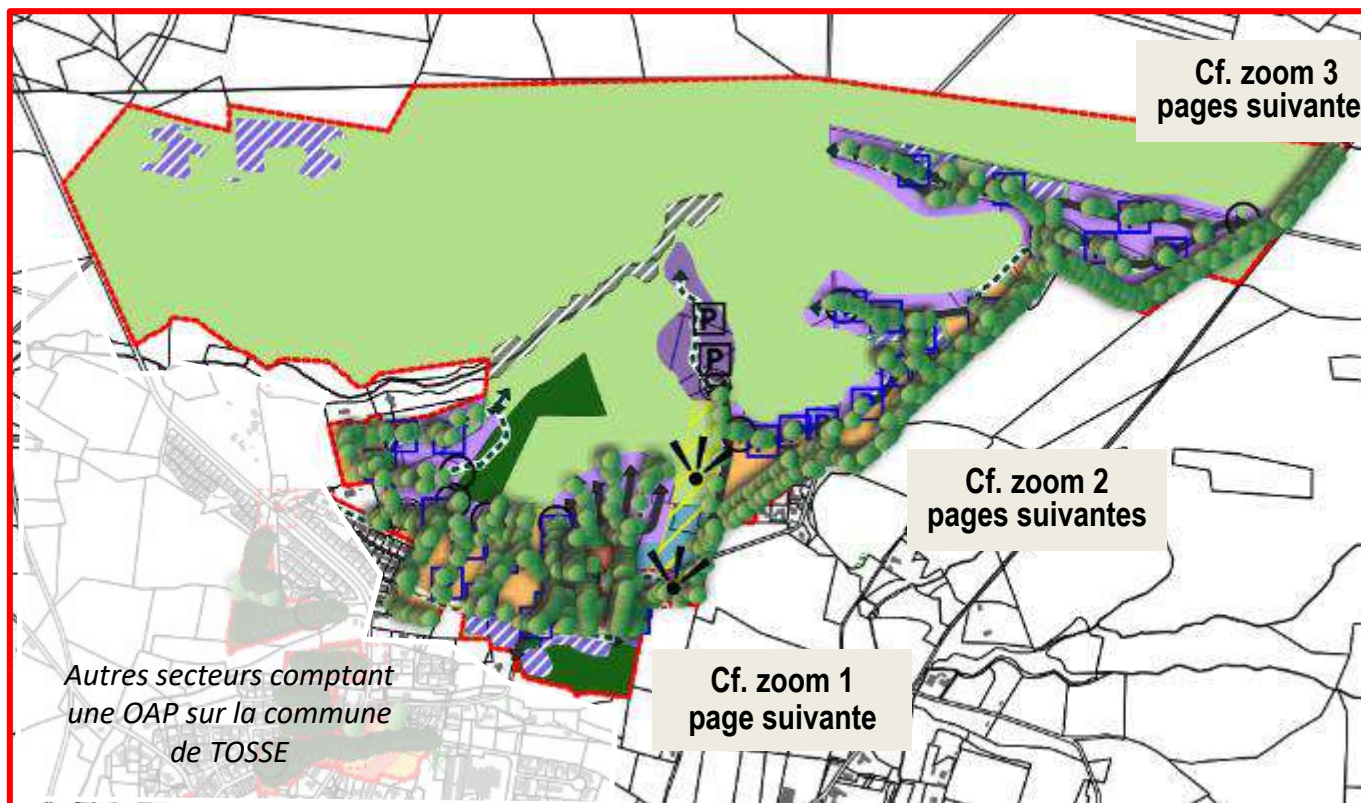
### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



Cf. ZAC SPARBEN :

Se reporter au chapitre 5 du présent Livre et du rapport de présentation annexé au rapport de présentation du PLUi dossier de



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

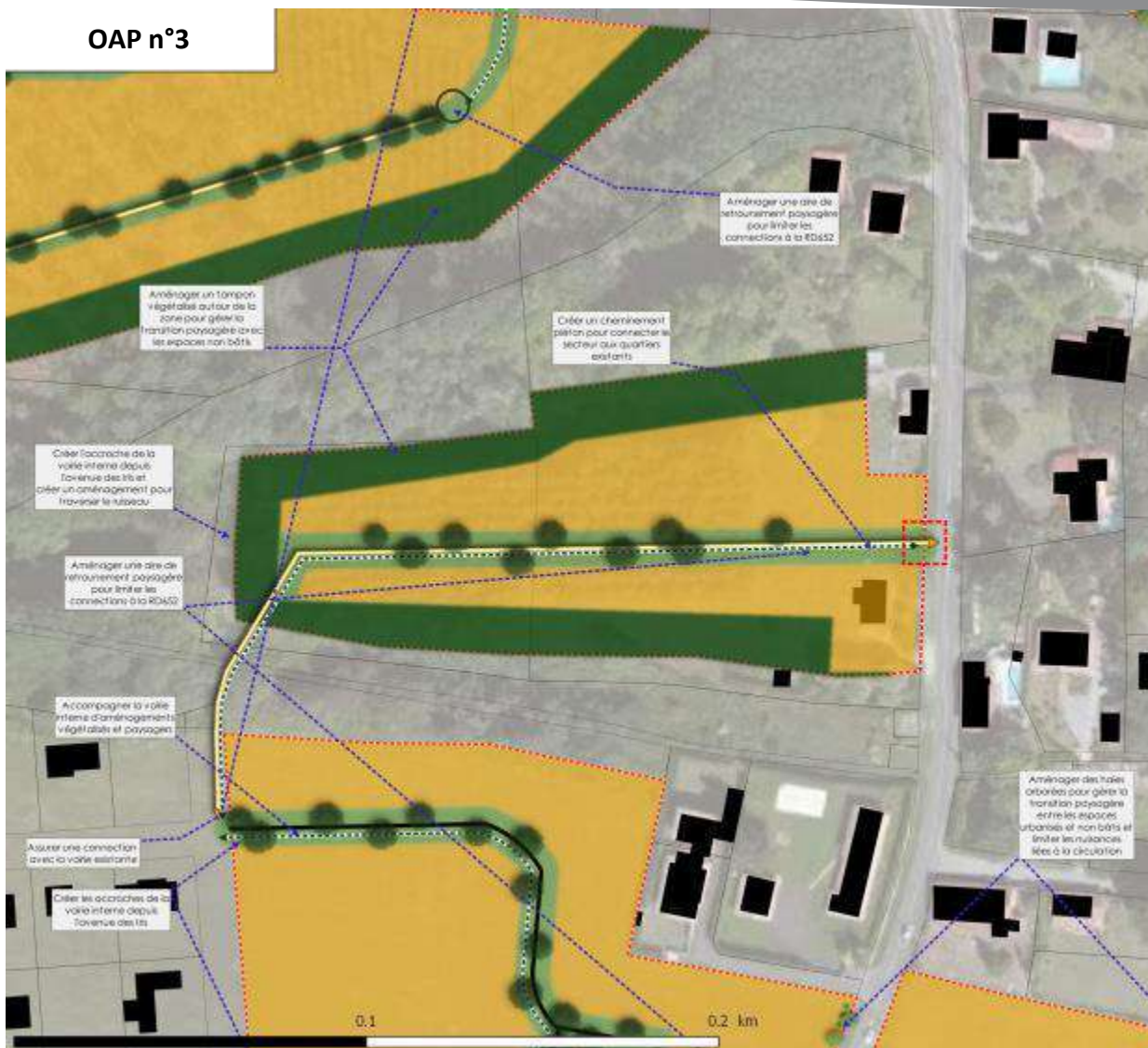
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Tosse

## Légende

- Figures ponctuels**
  - Végétalisation des voies
- Figures linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
  - ↔ Niveau de proximité et voies d'accès
- Figures surfaciques**
  - Secteur à vocation d'habitat individuel, densité moyenne
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace de nature à préserver

Maire d'origine : Communauté de Communes Marne et Aube - CCMA24  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN (2020) / 2023, CNAH, Conseil  
Municipal de Tosse (2023) / 2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

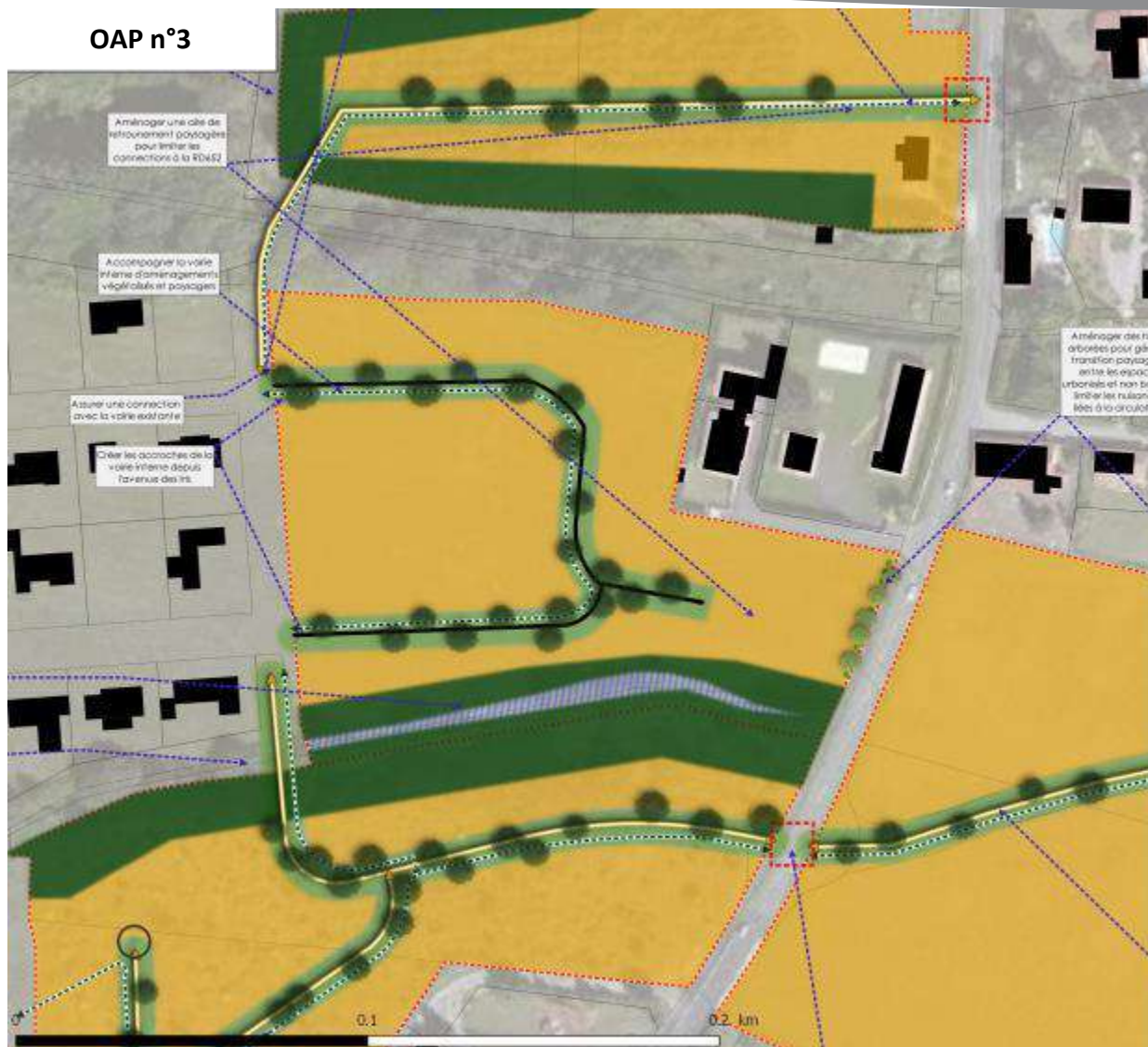
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3



Commune de Tosse

## Légende

- Figurés ponctuels**
- préserver les biotope(s) ou végétation à risque
  - végétation des voiries
- Figurés linéaires**
- Hesp et espaces de transition paysagère à créer
  - voie de desserte locale
  - voie de desserte locale
  - Réseau de promenade et modes doux
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - /// Zone humide
  - Espace public et végétal
  - Espace de nature à préserver

Mairie d'Avignon - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCN Sud  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN, IGN, IGN, IGN, IGN, IGN  
Mise à jour : 07/07/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

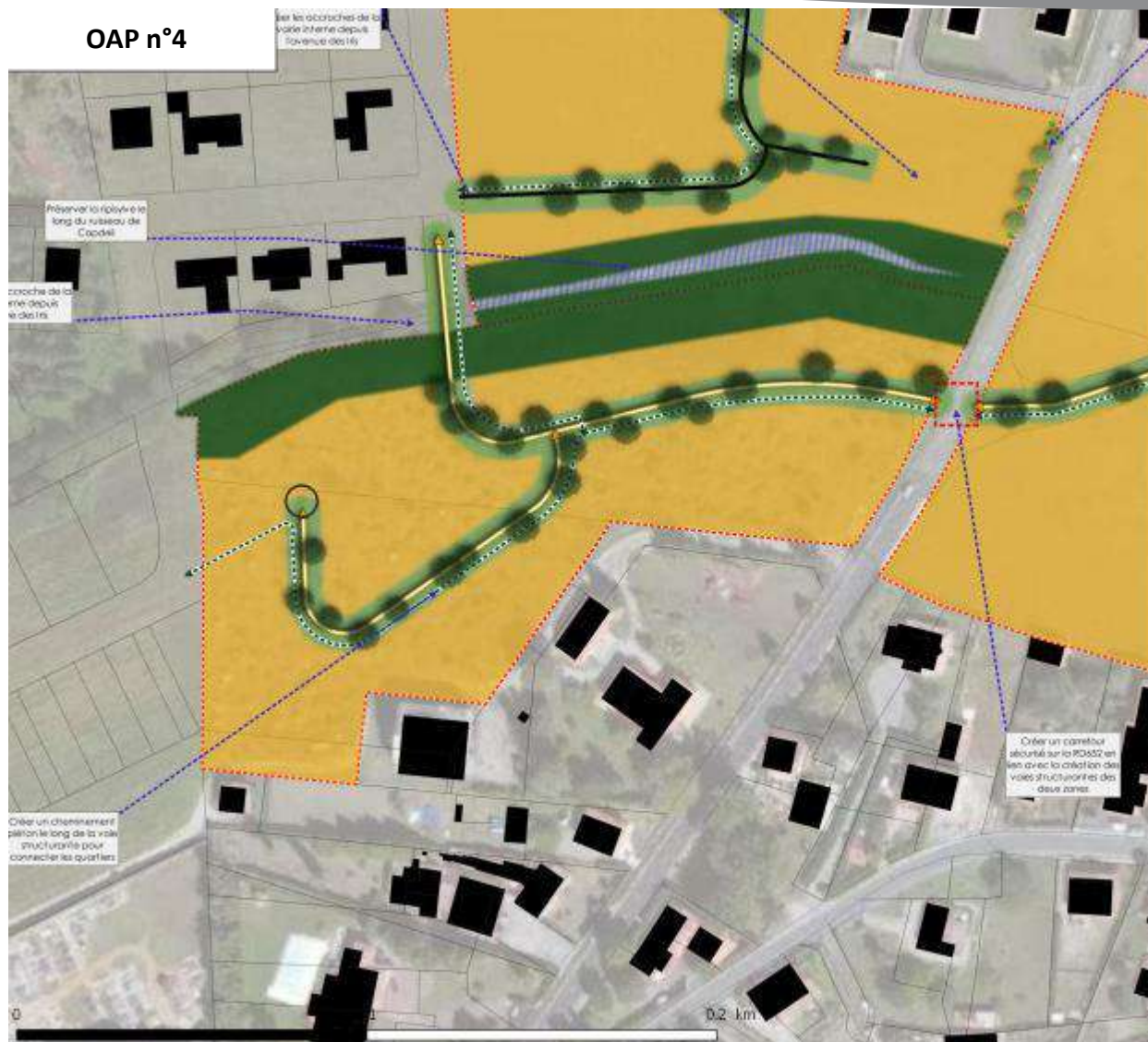
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



### OAP n°4



Commune de Tosse

### Légende

#### Figures ponctuels

- Aire de restauration
- Végétalisation des voiries

#### Figures linéaires

- Voie structurante du quartier
- Plateau de promenades et modes doux

#### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver

Maire d'usage : Catherine M. Clément-Martin et Adrien Côté  
Mission : Urbanisme & PLU  
Source : IGN, Copie 2023, Copie 2023  
Maitrise d'œuvre : Bureau d'Urbanisme de la Région de Paris

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

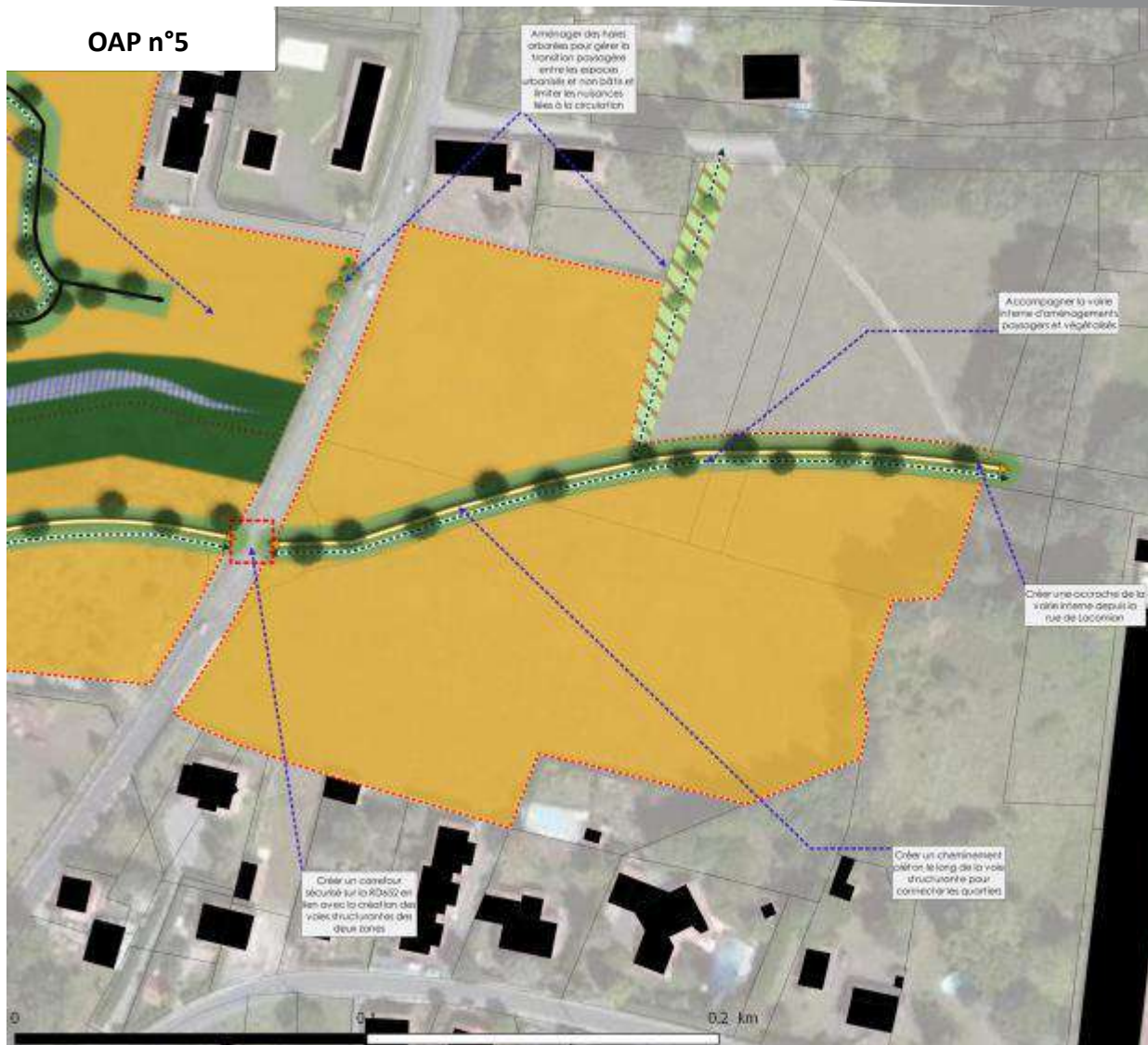
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5



Commune de Tosse

### Légende

- Figures ponctuels**
  - Végétalisation des voies
- Figures linéaires**
  - Voie secondaire du quartier
  - Niveau de priorités et voies d'axe
- Figures surfaciques**
  - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Espace public et partagé végétal
  - Espace public et partagé mixte

Maire d'Exécutif : Catherine M. de Chastelnay-Martinet Adair, CCM Sud  
Maire : Sébastien Buisson  
Secrétaire Générale : Jérémy Chabot  
Maire Adjoint : Claude Courty, le 29/06/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°6



Commune de Tosse

## Légende

- Figurés ponctuels**
- Arre de stationnement
  - préservé les boisements et/ou végétalisés l'espace
  - Végétalisation des voies
- Figurés linéaires**
- Voie secondaire du quartier
  - Voie secondaire à terme
- Figurés surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
  - Zone humide
  - Espace public et séquentiel
  - Espace de nature à préserver

Mairie d'Avignon - Communauté de Communes Marseille-Adour - CCM 142  
Mission : Urbanisme & Plus  
Source : IGN, INRS, 2018, CNAU, CNAU  
Mise à jour : 06/07/2023



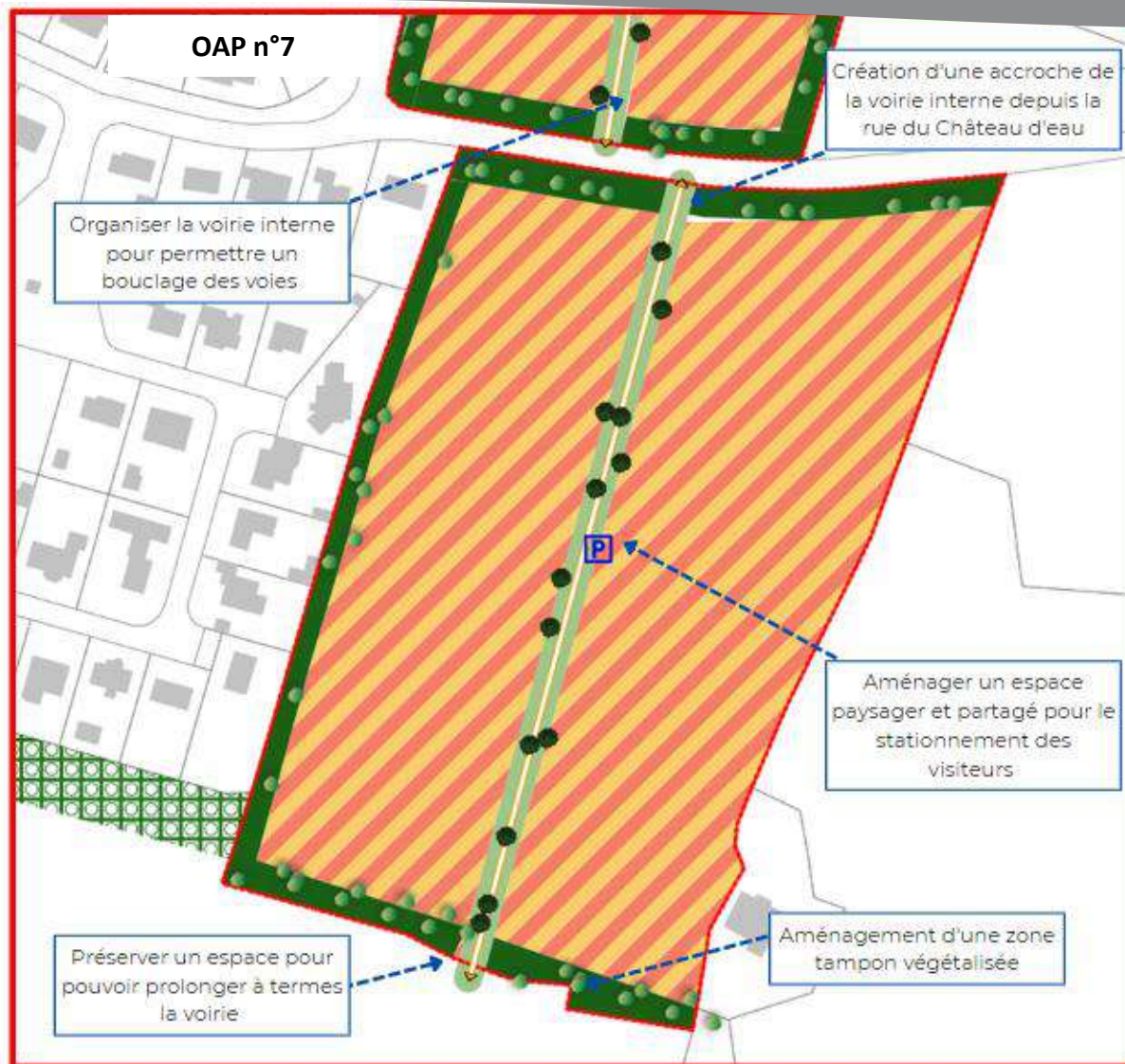
### 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture 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

##### Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

##### Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier

##### Figurés surfaciques

- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

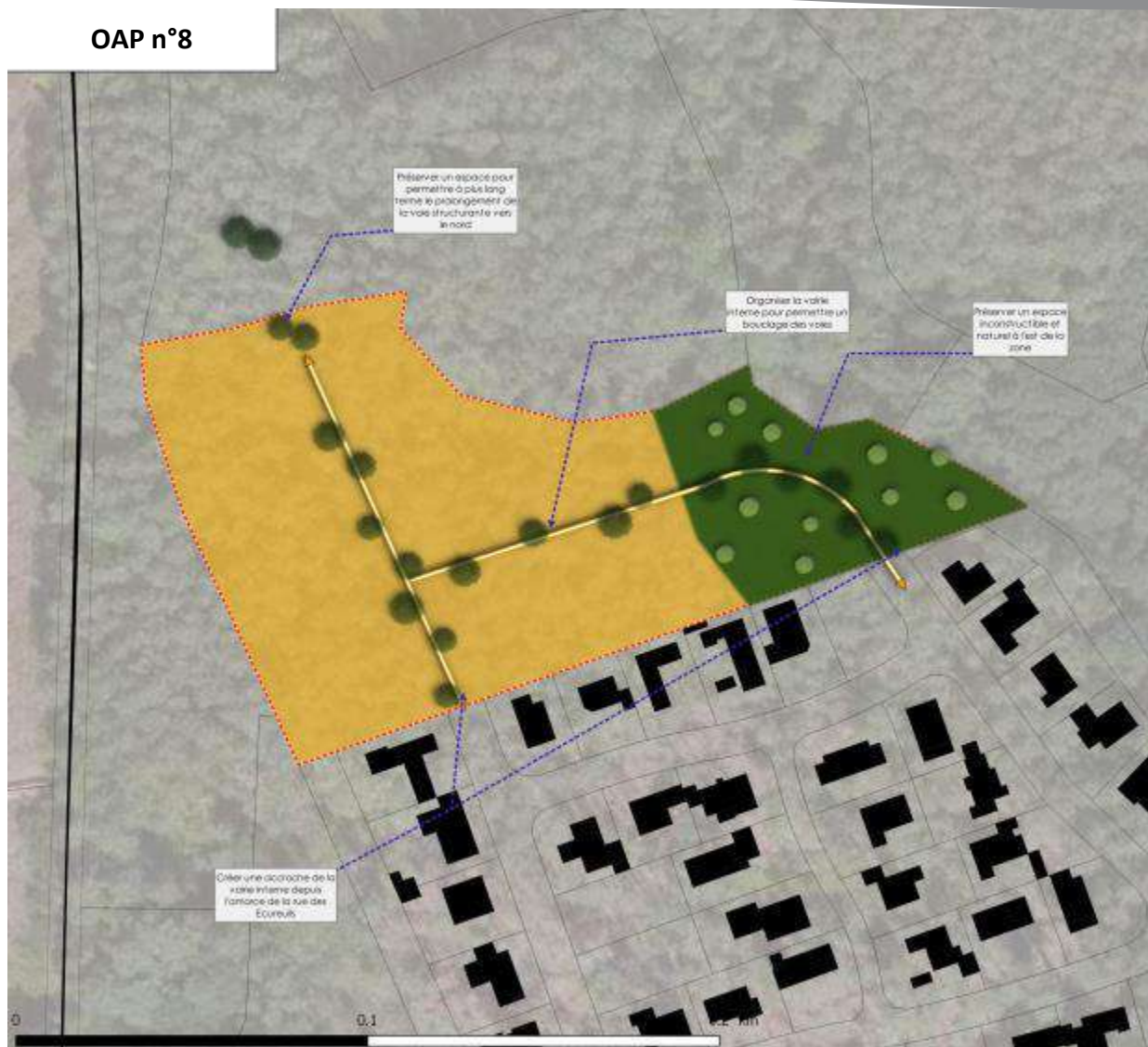
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°8



Commune de  
Tosse

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les biotope(s) ou végétation (espace)
- végétation des voies

### Figures linéaires

- Parc secondaires du quartier
- Parc secondaires

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace de nature à préserver

Maire d'Exeuil - Conseiller Municipal de Christiane Marthe Adair - COM 142  
Maire - Elisabeth Buisson  
Secrétaire Générale - Marie-Cécile Couat  
Mairie de Tosse - 33150 TOSSE

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



## OAP n°9



Commune de Tosse

### Légende

#### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

#### Figurés linéaires

- ↔ Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

#### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°10



Commune de  
Tosse

## Légende

### Figures ponctuels

- Végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

Mairie d'Arcueil - Communauté de Communes Marly de Arcueil CCM 942  
Mission : Urbanisme & PLU  
Service : Urbanisme & PLU  
Médiateur : Cécile Courcier - Agence Cécile Courcier  
Médiateur : Cécile Courcier - le 20/02/2023

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

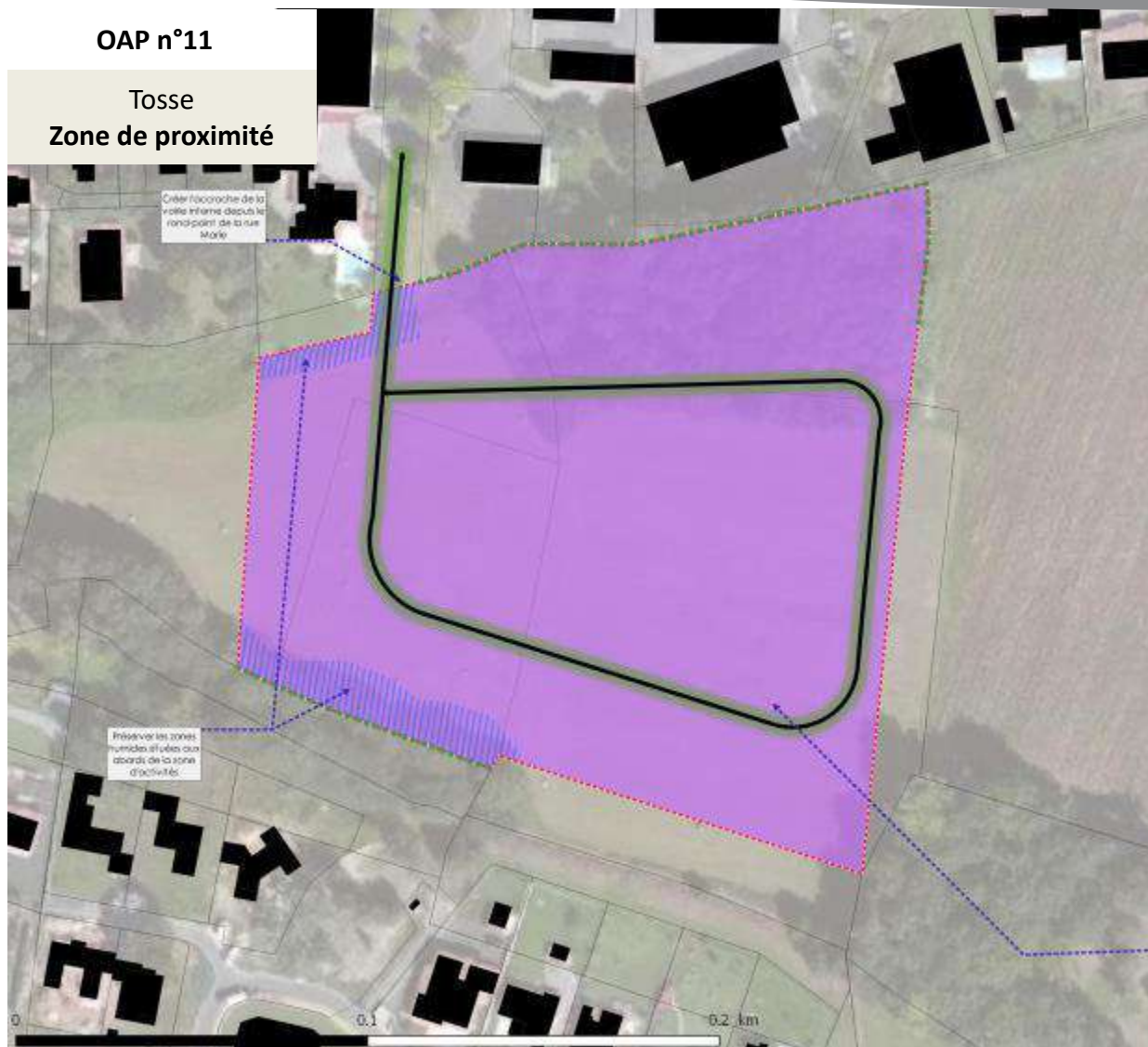
Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°11

Tosse  
Zone de proximité



Commune de Tosse

### Légende

#### Figures linéaires

- Hais et espaces de transition paysagés à créer
- ➔ Zone de desserte locale

#### Figures surfaciques

- /// Zone humide
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Espace public et paysage végétal

Maire d'Exécutif : Catherine M. de Chasseuil  
Maire : Catherine M. de Chasseuil  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Couvret  
Administration : Catherine M. de Chasseuil

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

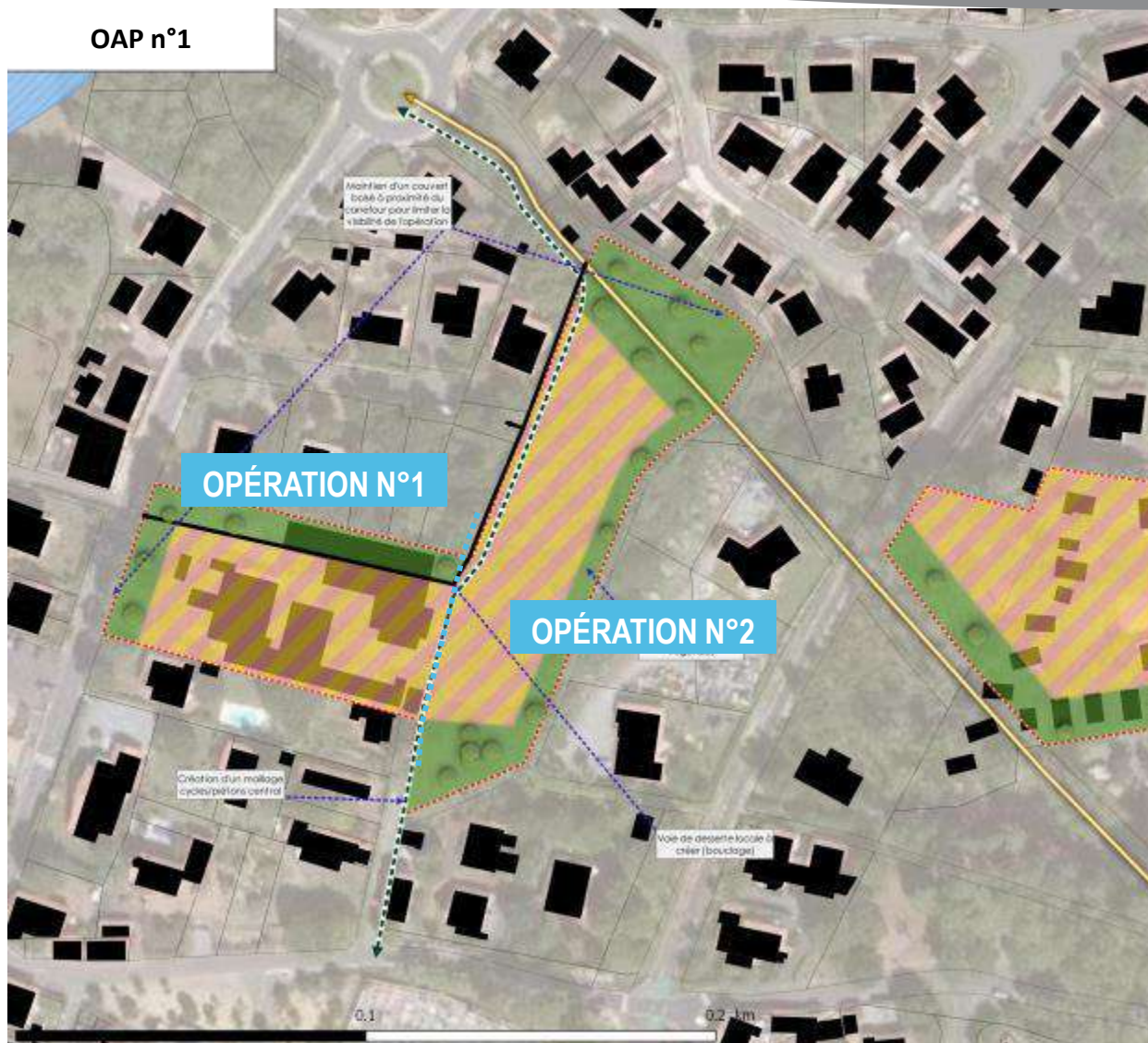
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°1



Commune de  
Vieux-Boucau-les-Bains

## Légende

### Figures ponctuels

- préserver les boisements ou végétation Topoc

### Figures linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et routes douces

### Figures surfaciques

- Espace public et végétal
- Secteur avec needs d'habitat collectif et mixité sociale

Maire d'Exécution : COMMUNAUTE DE COMMUNES MARIENNE ADRIAN COM 142  
Maire : EMMANUEL BUREAU  
Secrétaire Générale : JESSICA CHAUVIN  
Mairie de Vieux-Boucau-les-Bains



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

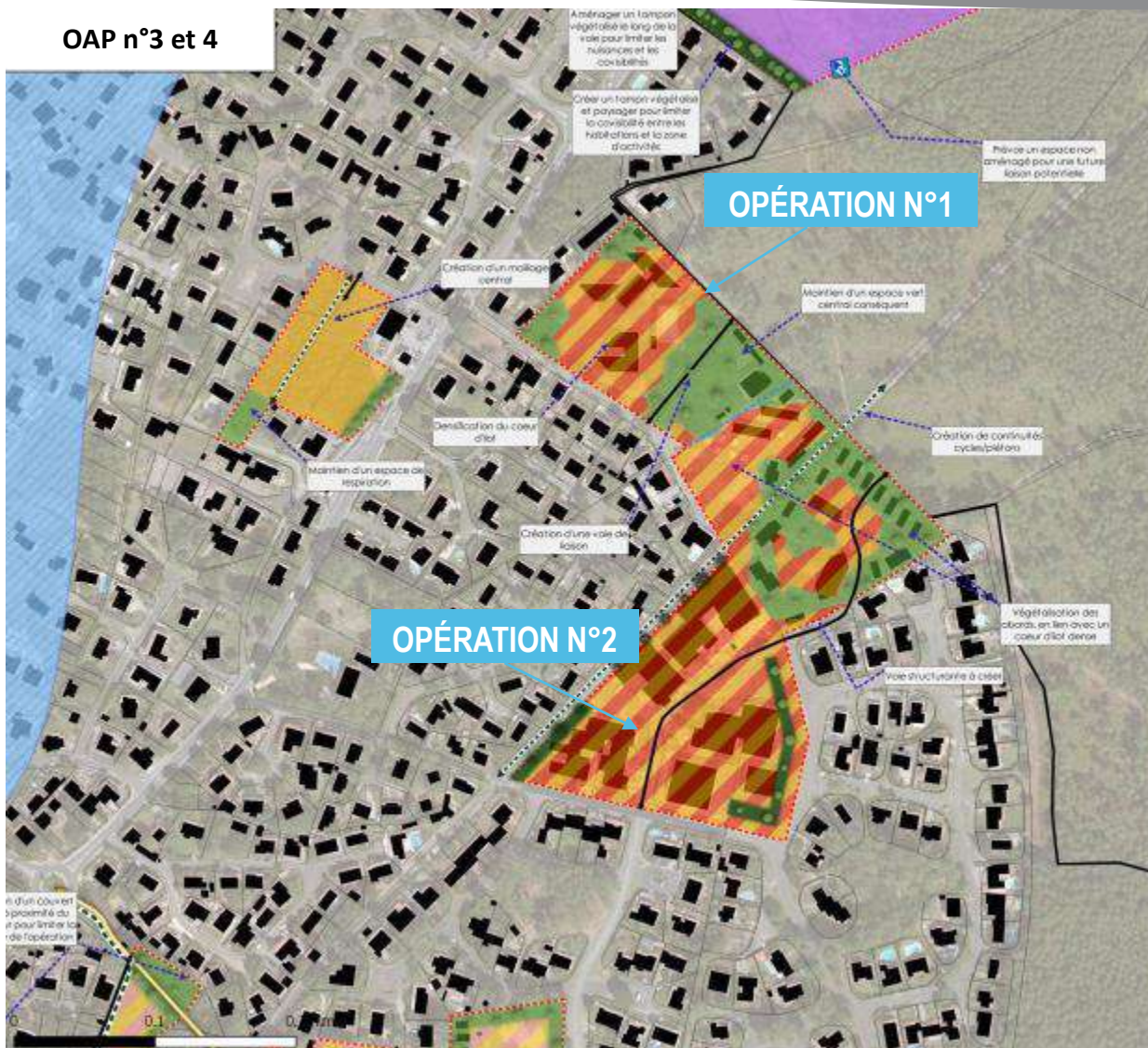
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°3 et 4



Commune de Vieux-Boucau-les-Bains

## Légende

### Figures ponctuels

- présence des boisements ou du végétal en l'espace
- végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Voies à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de continuités et modes doux

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et paysagé végétal
- Espace de nature préservée
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Maire d'Exécution : Catherine M. de Chastelnay  
Maire Adjoint : Marie-Anne Adair  
Maire Adjoint : Elisabeth Buisson  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Coustau  
Maire Adjoint : Claude Coustau  
Maire Adjoint : Sylvain Coustau



# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°5



Commune de Vieux-Boucau-les-Bains

## Légende

### Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- présence de bâtiments pour végétation d'espace

### Figurés linéaires

- axe de déplacement

### Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal

OAP visant à éviter une sous-densification de la parcelle en cas de renouvellement urbain

Mobilier d'un couvert boisé le long de la voie

Mairie d'Arcachon - Communauté de Communes Maritimes Adour - CCH SUD  
Mission : Urbanisme & PLU  
Service : Urbanisme & PLU  
Mairie de Vieux-Boucau-les-Bains - CCH SUD  
Mairie de Gaja - CCH SUD

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°6



Commune de Vieux-Boucau-les-Bains

## Légende

### Figures ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préservé les bâtiments pour végétaliser l'espace

### Figures linéaires

- axe de déplacement

### Figures surfaciques

- Espace public et parking vélos
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Maire d'usage : Communauté de Communes Marais Adour GEM 642  
Mission : Urbanisme & PLU  
Scénario : OAP n°6 - Zone Coteau  
Maitrise d'œuvre : G&P Concept - le 2023/06/27

# 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

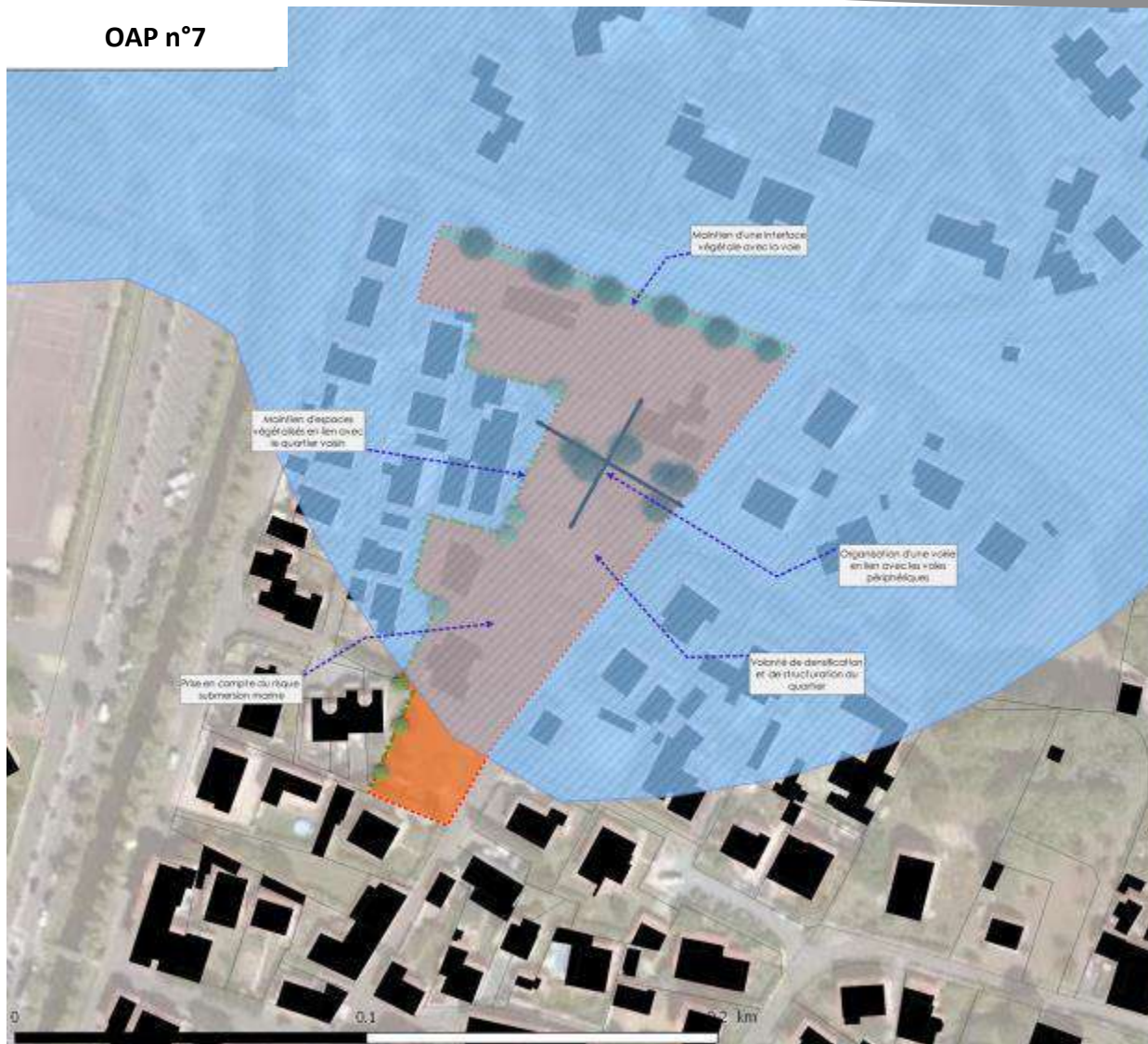
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



OAP n°7



Commune de  
**Vieu-Boucau-Les-Bains**

## Légende

### Figures ponctuels

- présence des bâtiments ou du végétal sur l'espace
- végétalisation des voies

### Figures linéaires

- Huis et espaces de transition passagers à l'arrêt
- voie de desserte locale

### Figures surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et de voirie
- Zones de submersion (Cm)

Maire d'Exerage : Catherine M. de Gournay  
Maire Adjoint : Christophe Buisson  
Secrétaire Générale : Marie-Cécile Couderc  
Mairie de Vieu-Boucau-Les-Bains

Envoyé en préfecture 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. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

# 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



## 4.1. Rappel réglementaire

**Article R123-4 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

**Les zones urbaines (Article R123-5 du Code de l'Urbanisme)** : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

**Les zones à urbaniser (Article R123-6 du Code de l'Urbanisme)** : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Commune de BOUZIGUES – Plan Local d'Urbanisme (PLU) Pièce n°1 : Rapport de présentation – Octobre 2016 206 Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

**Les zones agricoles (Article R123-7 du Code de l'Urbanisme)** : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

**Les zones naturelles (Article R123-8 du Code de l'Urbanisme)** : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison: a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées : — les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; — les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. [...] »

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

Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles). La morphologie urbaine et villageoise des 23 communes de la Communauté de communes MACS est traitée à travers les plans graphiques 3.2.3 à 3.2.6. Plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte des spécificités rencontrées.

<b>Les zones urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont repérées au plan 3.2.1</li> <li>• Les destinations et sous-destinations autorisées sont exposées dans le plan 3.2.2</li> </ul>
<b>Les zones à urbaniser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont repérées au plan 3.2.1 par les indices suivants : 1AU, 2AU</li> <li>• Les zones 1AU sont régies par des OAP valant règlement (se reporter à la pièce n°3 du PLUI)</li> </ul>
<b>Les zones agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont repérées au plan 3.2.1</li> <li>• Régies par le règlement écrit</li> </ul>
<b>Les zones naturelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont repérées au plan 3.2.1</li> <li>• Des zone N indicées ont été créées pour encadrer strictement les évolutions des constructions existantes. L'ensemble des règles applicables sur ces secteurs est édicté dans le règlement écrit (et non graphique) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone destinée à l'exploitation de carrière</li> <li>- Zone naturelle d'équipement</li> <li>- Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs</li> <li>- Zone naturelle réservée au parcours golfique</li> <li>- Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés)</li> <li>- Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale</li> <li>- Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping</li> <li>- Zone réservée aux activités économiques existantes.</li> <li>- Zone réservée au parc zoologique avec 3 sous-secteurs pour le parcours des animaux (Ntln), le stationnement (Ntlp) et les activités du Zoo (Ntlz)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Les STECAL en zone A ou N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont repérées au plan 3.2.1</li> <li>• 5 catégories avec les destinations et sous-destinations autorisées exposées dans le plan 3.2.2 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage</li> <li>- à vocation d'habitat</li> <li>- à vocation touristique</li> <li>- à vocation d'activités sportives et de loisirs</li> <li>- à vocation économique</li> </ul> </li> </ul>

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

## 4.2. Organisation générale des pièces du règlement

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

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

#### Mode d'emploi du règlement :

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

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

Ce premier atlas se compose des plans présentant les 4 zones réglementaires définies au PLU intercommunal ....



Schéma pédagogique sans portée réglementaire



... auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

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



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

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, ...) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques urbaines et villageoises.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé sur chaque commune.

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse. Le document réglementaire est décomposé en 10 planches, pour chaque communes, organisées comme suit :

- Plan n°3.2.1 : **plan de zonage** présentant les 4 zones réglementaires définies. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU + les **PAPAG** (St Vincent de T. / Soustons / Capbreton)
- Plan n°3.2.2 : répartition de la **mixité des fonctions en zone urbaine et STECAL** des zones agricole ou naturelle et **changement de destination** permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle ; faisant également apparaître les secteurs de **mixité sociale**
- Plan n°3.2.3 : **règles d'implantation** des constructions par rapport aux **voies**
- Plan n°3.2.4 : **règles d'implantation** des constructions par rapport aux limites séparatives



Hauteur



Implantation par rapport aux limites séparatives



Implantation par rapport aux voies



Destination



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

Envoyé en préfecture le 29/06/2023

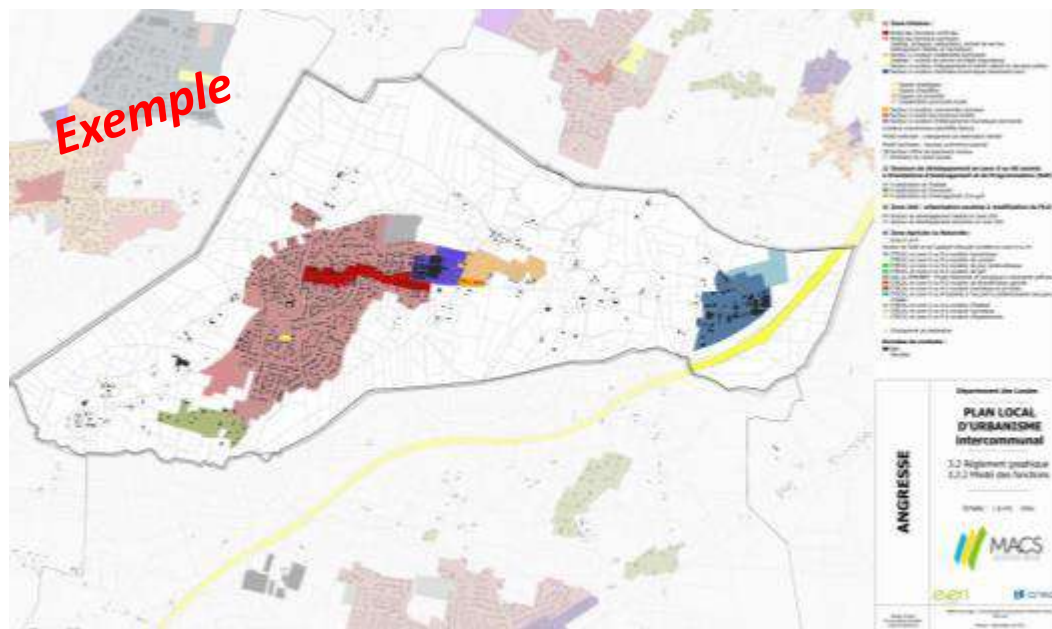
Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié en ligne le 07/07/2023

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



- Plan n°3.2.5 : règles **d'emprise au sol** des constructions + identification des secteurs où la règle indiquée est appréciée sur la surface totale du terrain d'assiette du projet avant division
- Plan n°3.2.6 : règles de **hauteurs des constructions**
- Plan n°3.2.7 : règles de **préservation du patrimoine bâti et végétal**, faisant apparaître les règles particulières de coefficient de pleine terre
- Plan n°3.2.8 : traduction réglementaire de la **trame verte et bleue**
- Plan n°3.2.9 : prise en compte **des risques et nuisances**
- Plan n°3.2.10 : implantation des constructions **les unes par rapport aux autres** sur une même propriété
- Plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des **emplacements réservés (L.151-41 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



Le document écrit fixe donc les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

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

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

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

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

### III. Equipements et réseaux

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

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

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

## 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



Les principes de base proposés pour la Trame Verte et Bleue (TVB), les éléments de patrimoine et les risques

### TRAME VERTE ET BLEUE & PATRIMOINE NATUREL

- **Continuités écologiques** (Réservoirs & corridors) : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Zones humides** : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Haies / alignements d'arbres** : trame linéaire au titre de l'article L151-23 du CU
- **Parcs, jardin et boisements à protéger** : trame surfacique au titre de l'article L151-23 du CU
- **Espaces boisés classés** (L113-1 et 2 du CU)

### PATRIMOINE BÂTI

- **Patrimoine bâti à protéger** : trame surfacique ou ponctuelle au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Bâtiments éligibles au changement de destination** (L151-11 du CU)

### RISQUES

- Trame particulière au titre de l'article R151-34-1

## 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



### 4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines

#### Zonage général de la zone urbaine (U)

Les zones urbaines, dites zone « U », peuvent être classées en zone urbaine, si les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter (article R 123.5 du code de l'urbanisme).

Le classement en zone urbaine n'accorde pas nécessairement un droit à construire. Dans la démarche de modernisation des documents d'urbanisme dans laquelle s'est lancée la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud et dont la mise en place est décrite précédemment, la zone urbaine peut se voir superposer un certain nombre de contraintes réglementaires (issues des différents plans graphiques) entraînant ainsi une contre-indication à la construction nouvelle.

Dans une logique de réduction des impacts du développement urbain sur l'environnement, les droits à construire sont aujourd'hui soumis à des contraintes de plus en plus importantes. Les documents cadres, tels que le SCOT, règlementent également la définition des zones urbaines. Celles-ci sont donc de plus en plus resserrées aux centres-bourgs et au tissu existant afin de limiter l'étalement urbain. Les hameaux et l'habitat diffus n'ont plus vocation à venir se renforcer en dehors des limites déjà bâties. L'ensemble de ces préconisations démontre la volonté des collectivités de privilégier, en priorité, les ressources foncières identifiées en dents creuses ou sous forme de divisions parcellaires.

#### Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le 1er chapitre constitue le socle de ce qui est autorisé ou non au sein de la zone urbaine. Il liste l'ensemble des usages et affectations des sols, constructions et activités qui sont autorisées et qui sont interdites. Ces règles sont associées à une analyse morphologique réalisée sur l'agglomération. Ainsi les usages et affectations sont différents suivant la localisation de la zone urbaine (centre-ville, bourgs et hameaux, quartiers résidentiels, secteur à dominante d'activités économiques et commerciales,...). Cette différenciation permet une meilleure adaptabilité de la règle et limite notamment les conflits d'usages en respectant la morphologie dominante.

Outre la mixité fonctionnelle, ce chapitre réglemente aussi la mixité sociale avec une proposition de déclinaison des objectifs du SCOT et du PLH, différenciée entre le pôle urbain et les communes rurales.

## 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



### Le fonctionnement des règles graphiques :

Associé à ce règlement écrit qui vient préciser la règle, un atlas graphique vient illustrer l'ensemble des règles du chapitre à l'échelle parcellaire. Chaque propriétaire peut donc être informé de la réglementation réellement associée à sa parcelle en lien avec les dispositions intégrées au règlement écrit.

### Le chapitre 1 intègre les planches graphiques suivantes :

- Un plan illustrant les limites de zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole, Naturelle),
- Une planche, qui intègre les fonctions urbaines.

# 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



## Les zones de mixité urbaine

### Structurer le maillage commercial

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) de la Communauté de Communes MACS définit une organisation prospective du maillage commercial du territoire structurée selon 5 niveaux. L'application du DAC vise à mieux maîtriser l'équilibre spatial et économique entre ces différents sites en s'appuyant sur un zonage spécifique à la fonction commerciale au sein du SCoT et du PLUi. Il délimite deux types de zonages propres à la fonction commerciale à savoir :

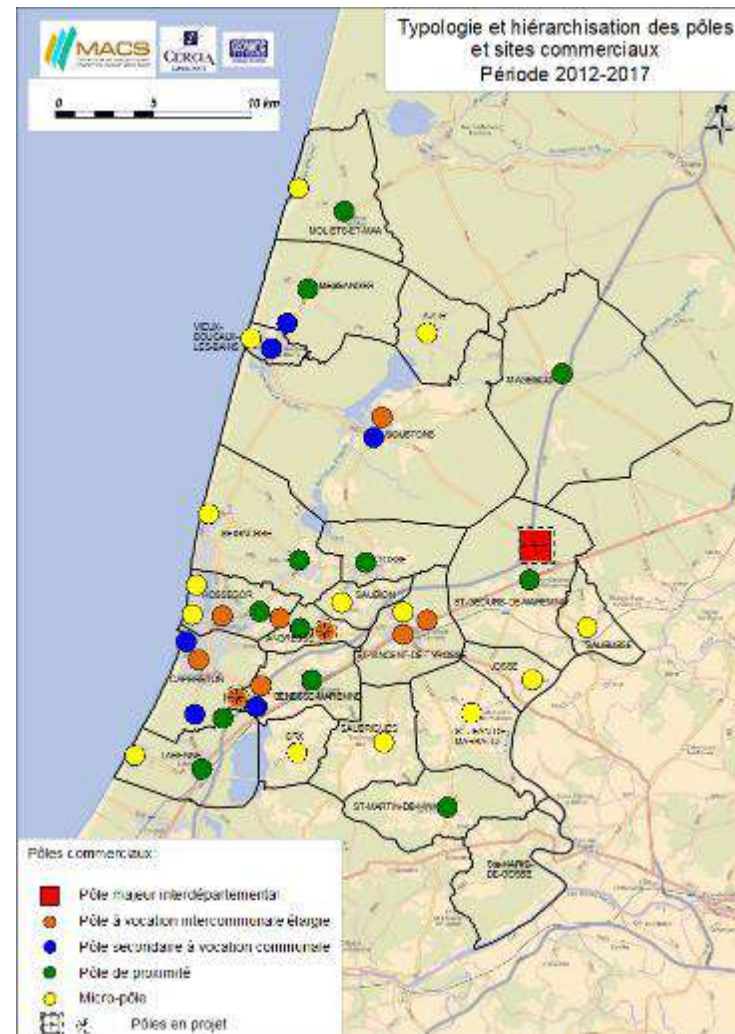
1. **Les ZACOM** : plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1200 m<sup>2</sup> de surface de planchers sont autorisés
2. **Les « centralités urbaines »** : zones instituées dans le cadre de l'élaboration du PLUi et traduites réglementairement sous forme de **secteur de « mixité renforcée »**. Ces zones auront pour objet de favoriser la confortation et le développement du commerce, de l'artisanat et des services de proximité et peuvent sous conditions accueillir des projets de création ou d'extension de surfaces commerciales de plus de 1.200 m<sup>2</sup> de plancher ou 1.000 m<sup>2</sup> de surface de vente

Hors ZACOM et centralités urbaines, **des linéaires commerciaux** ont été déterminés le long des voies identifiées sur le plan graphique 3.2.2 (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) :

- situés dans les secteurs de mixité renforcée, ils permettent d'interdire au rez-de chaussée des bâtiments, les changements de destination et de sous-destination ayant pour objet la réalisation de locaux à usage d'habitation.
- Situés dans les secteurs de mixité sommaire (interdisant de manière générale le commerce), ils permettent la création des nouveaux commerces ou le développement de commerces existants, afin de conforter des linéaires commerciaux existants.

La commune de Vieux boucau a également souhaité en zone de mixité sommaire, interdire les changements de destination des commerces existants en RDC, afin d'assurer la vitalité de son centre ville et le maintien de l'attractivité touristique du secteur du Mail.

**Réponse aux orientations du PADD « Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique »** → Conforter l'attractivité commerciale en maintenant un équilibre entre les différents pôles



# 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



## Les zones de mixité urbaine

### Favoriser la mixité fonctionnelle

Le bon fonctionnement de la ville « dense » s'appuie sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi, du logement et des services.

Cette mixité fonctionnelle doit aussi s'accompagner d'une flexibilité/réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance. Elle ne doit plus se limiter aux centres-villes mais s'étendre à d'autres secteurs urbanisés, entre autre pour réduire les déplacements motorisés et offrir des services à proximité de tous les habitants.

En complément des secteurs de mixité renforcée, dédiés aux centralités et à l'accueil de commerces, **les secteurs de mixité sommaire** autorisent une mixité forte mais sous conditions (artisanat ne devant pas apporter de nuisances pour le voisinage, implantation des commerces sur des linéaires commerciaux).

Les **secteurs résidentiels exclusifs** visent à éviter tout conflits d'usage dans des secteurs majoritairement résidentiel (artisanat et services ne devant pas apporter de nuisances pour le voisinage, implantation des commerces sur des linéaires commerciaux).

La commune de Soorts hossegor a souhaité réglementer de manière très encadrée, à travers un **secteur de « mixité limitée »** les destinations et sous-destinations autorisées, notamment autour du lac d'Hossegor.

### Réponse aux orientations du PADD

- « **Se développer de manière équilibrée et durable** » →

Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle ;

- « **Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale** » → Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

# 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



## Les zones de mixité urbaine

Destination	Sous-destinations	Mixité renforcée	Mixité sommaire	Mixité limitée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	1	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	**		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	2	5***	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	3*		
	Entrepôt	4*		
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition	*		

### Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

**2. Artisanat** : sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

**Commerce** : le changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée vers un usage d'habitat est interdit le long du linéaire commercial dessiné au plan n°3.2.2

3. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

4. Sous conditions d'être lié à l'artisanat et au commerce de détail de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

**5. Artisanat** : sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

**Commerce de détail** : sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou au sein du plan masse de labenne océan, identifiés au plan de zonage.


**\*Règles particulières à Capbreton** : industrie et entrepôt interdits en mixité renforcée et sommaire. Centre de congrès interdit en mixité sommaire

**\*\* Règle particulière à Labenne** : sur LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m².

**\*\*\* Règle particulière à Vieux Boucau** : le changement de destination des commerces en RDC en logement est interdit (secteur du Mail)

 Destination autorisée

 Destination interdite

 Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)

\* Règles particulières communales



# 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



## Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	À vocation résidentielle exclusive	A vocation commerciale exclusive
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	2**	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	3	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	*	
	Locaux techniques et industriels des administrations	*	
	Établissements d'enseignement	*	
	Établissements de santé ou d'action sociale	*	
	Salles d'art ou de spectacle	*	
	Equipements sportifs	*	
	Autre équipement recevant du public	*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

### Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

#### VOCATION RESIDENTIELLE EXCLUSIVE

2. Artisanat (de production) sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial identifié au plan de zonage

3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...)

\*Règles particulières à Capbreton : équipements d'intérêt collectif interdits

\*\* Règle particulière à Soorts Hossegor : Artisanat (de production) interdit



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)

\* Règles particulières communales

# 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



## La mixité au sein des Zones d'activités économiques

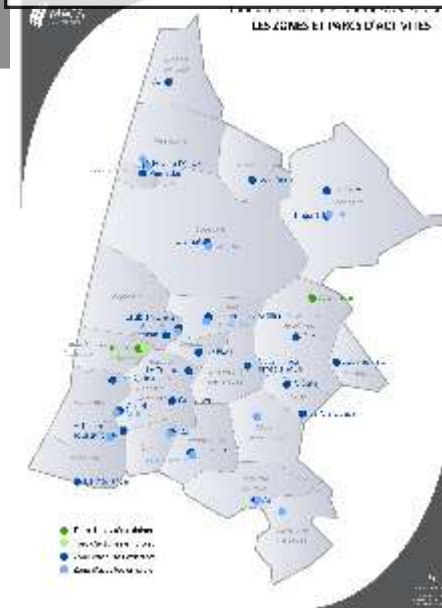
Le PLUI, un des outils de déclinaison de la stratégie foncière du Schéma Directeur des Zones d'activités Economiques :

- **Structurer l'offre de foncier et d'immobilier économique du territoire** : rendre plus lisible et plus visible l'offre en matière d'immobilier d'entreprise + faciliter la commercialisation de toutes les ZA du territoire
- **Diversifier l'offre de foncier afin de répondre à l'ensemble des besoins des entreprises** + être en mesure de proposer un parcours résidentiel complet.
- **Intégrer les enjeux de développement durable** en phases conception, chantier et gestion des zones.
- **Harmoniser le fonctionnement des zones d'activités économiques** pour une gestion optimisée.
- **Engager une démarche de spécialisation ou de thématisation** des zones d'activités économiques afin de rendre davantage lisible l'offre existante
- **Éviter les conflits d'usages au sein des zones.** A cet effet, les constructions destinées à l'habitation sont interdites au sein des ZAE. Deux cas particuliers permettent des hébergements liés à des établissements d'enseignement (en lien avec le projet d'Eco Campus sur Atlantisud) et à l'hébergement saisonnier (en lien avec l'espace test agricole jouxtant la ZAE du Tinga à Magescq)
- Développer des synergies nouvelles entre les entreprises du territoire.

Dans le cadre du SCOT et du SD des ZAE, MACS s'est dotée de l'armature en matière d'aménagement économique suivante :

- **Les espaces d'activités stratégiques** qui sont des sites positionnés sur les axes routiers majeurs, portes d'entrée et vitrines économiques du territoire, concentrent la majeure partie des entreprises à forte notoriété. Les enjeux de ces sites d'accueils dépassent le cadre intercommunal. Leur développement sera étudié avec les porteurs de projets.
- **Les espaces d'équilibre** sont de dimension et d'enjeux intercommunaux. Ils sont destinés à accueillir les PMI et PME, des entreprises de stockage, de logistique, des pôles d'innovation et de recherche et des services associés.
- **Les espaces d'activités de proximité** sont situés de préférence à proximité des centres-villes, bourgs et pôles communaux et sont destinés à accueillir en priorité des entreprises artisanales ayant principalement une clientèle de proximité ainsi que des services associés. Ils peuvent également accueillir des PME – PMI et prévoir l'extension des activités existantes.

Réponse aux orientations du PADD : « Affirmer le rayonnement du territoire et son attractivité économique.  
→ Décliner la stratégie du territoire en termes de développement économique et de création d'emplois »



### ESPACES STRATEGIQUES

> 50 ha, proche de grands axes de communication, desserte par tous les réseaux urbains bien dimensionnés, transports en commun, entreprises à rayonnement régional et national.

### ESPACES D'EQUILIBRE

5 ha mini, proche d'axes de communication, desserte par la plupart des réseaux suffisamment dimensionnés, transports en commun si possible, entreprises à rayonnement local et régional.

### ESPACES DE PROXIMITE

< 5 ha généralement, services et activités de proximité, entreprises à rayonnement local voire départemental

# 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



## La mixité au sein des Zones d'activités économiques

Destination	Sous-destinations	espace stratégique	espace d'équilibre	espace de proximité
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1	1	1
	Exploitation forestière	1	1	1
Habitation	Logement			
	Hébergement	2		
Commerce et activités de service	Artisanat			
	Commerce de détail	3*	3	
	Restauration			
	Commerce de gros	4		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les implantations ponctuelles d'activités économiques, hors zones d'activités, (appelées « implantation ponctuelle locale ») sont régies par les mêmes règles que les ZAE « espaces de proximité »

### Autorisé sous condition

1. Les constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

2. Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement

3. Commerce

- ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> de surface de vente sont autorisés

 Destination autorisée

 Destination interdite

 Destination autorisée sous conditions

\* Règles particulières communales

# 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



## Caractère de la zone U Equipements publics

- Cette zone correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, etc.), les équipements sportifs, les cimetières, etc.
- Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

### Objectifs poursuivis

Cette zone correspond aux équipements publics sur le territoire dont les règles permettent aisément des aménagements, extensions ou travaux pour répondre aux besoins croissants des populations actuelles et futures.

Les règles applicables visent à :

- Permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population.
- Assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

### Justification du zonage

Le périmètre des zones comprend les différents équipements publics majeurs existants ainsi que des emprises publiques pouvant potentiellement recevoir à court ou moyen terme un nouvel équipement public. Au vu du diagnostic, les extensions d'équipements existants devraient permettre de répondre aux besoins de la population à court terme. Cela s'accompagne parfois par une

nécessité de délocalisation de l'équipement pour augmenter la superficie d'accueil (exemple du déménagement du collège de Saint Vincent de Tyrosse). Plusieurs emplacements réservés dédiés aux équipements publics ont été également créés : 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.

**Réponse aux orientations du PADD :** « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale. »

→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire

## 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



### Caractère de la zone U Tourisme

La zone U Tourisme a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe :

- les hébergements démontables et saisonniers de type camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes (piscine, sanitaire, espace d'accueil, etc.).
- Les hébergements qui ne sont pas démontables : hôtel, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, etc

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

### Objectifs poursuivis

Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre de campings à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants d'hébergement touristique saisonnier.

Les règles applicables visent à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique,
- limiter l'impact des constructions et installations sur les milieux naturels environnants.

### 3. Justification du zonage

Le périmètre correspond aux campings existants et reprend la délimitation des zones des PLU communaux

Les campings situés en commune littorale conservent leur emprise existante,

conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme qui stipule que « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* ».

**A noter que les campings proches du rivage ou d'un site inscrit/classé sont même passés d'une zone U à une zone N indiquée afin de préserver la qualité paysagère des sites** (communes d'Azur, Messanges, Moliets, Seignosse).

### Réponse aux orientations du PADD :

« **Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois** »

→ Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et retro-littoral.

# 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



## Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	A vocation d'équipements d'intérêt collectif	A vocation d'hébergement touristique dominante
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		1
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	4	7
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	5	8
	Restauration	5	8
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	5	8
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Établissements d'enseignement		
	Établissements de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art ou de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autre équipement recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt	6	
	Bureau	6	
	Centre de congrès et d'exposition		

 Destination autorisée

 Destination interdite

 Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)

### Autorisé sous condition

1. Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant).

### EQUIPEMENT PUBLIC

4. Logement, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, ...

5. Commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier

6. Bureau et Entrepôt sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone

### HEBERGEMENT TOURISTIQUE

7. Habitation: Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m<sup>2</sup>

8. Commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante

# 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



## Caractère de la zone U à vocation d'énergie renouvelables

Cette zone correspond aux espaces destinés aux parcs photovoltaïques au sol existants sur le territoire (Magescq et Azur). Ces projets photovoltaïques font partie intégrantes du projet de la communauté de communes en tant que Territoire à énergie positive (TEPOS).

**La centrale photovoltaïque au sol d'AZUR Est** (autorisée en 2015) représente une emprise d'environ 13ha, pour 47 500m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques.

La centrale photovoltaïque au sol d'AZUR SUD (autorisée en 2015) est construite sur une friche sylvicole et fait partie de la reconversion des anciennes zones forestières touchées par la tempête Klaus en 2009. Des reboisements compensateurs ont eu lieu. La surface de la centrale photovoltaïque au sol représente 9 ha et la puissance installée sera de 5 MW. La construction a débuté en novembre 2018. En 2019, la plus grande centrale de stockage stationnaire d'électricité a été inaugurée à Azur. Ce projet novateur a été mené en coordination avec R.T.E et E.N.E.D.I.S, la région Nouvelle Aquitaine et la commune d'Azur.

**La centrale photovoltaïque de Magescq** a été réalisée 2014, sur une surface de 27 hectares (dont près de 7 hectares de prairies à papillon comme compensation environnementale).

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

## Objectifs poursuivis

Cette zone correspond aux équipements existants sur le territoire dont les règles permettent aisément des constructions pour répondre aux besoins éventuels d'évolution de l'activité.

Les règles applicables visent à :

- Autoriser les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- Encadrer les constructions dédiées à l'habitat au seul besoin de gardiennage
- Assurer l'implantation de bâtiments de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres de ces équipements.

## Justification du zonage

Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU. Il est rappelé que le PLUi ne prévoit aucun projet photovoltaïque au sol ; il privilégie la mobilisation des énergies renouvelables sur toiture ou ombrière

**Réponse aux orientations du PADD** : « Se développer de manière équilibrée et durable » → Tendre vers un territoire autonome en énergie



PLU de Magescq (2019)



PLU d'Azur (2014)

## 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



### Caractère de la zone U à vocation de sports et de loisirs

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés aux activités sportives et de loisirs (parc aquatique, terrain de moto cross, etc.)

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

#### Objectifs poursuivis

Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre existante à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants de la population permanente et saisonnière.

Les règles applicables visent à :

- Pérenniser et conforter la vocation de ces sites
- Autoriser les activités de restauration et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Interdire le développement d'hébergements touristiques.

#### Justification du zonage

Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU.

**Réponse aux orientations du PADD :** « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale »

→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.

### Caractère de la zone U à vocation de golf

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés aux activités golfiques (accueil du public, restauration, club house, locaux techniques, etc.)

Il s'agit d'une zone urbaine au titre de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme car les parcelles sont intégrées à l'urbanisation et les équipements publics (voiries et réseaux) sont existants.

#### Objectifs poursuivis

Cette zone a vocation à conforter et à développer l'offre existante à l'échelle de la Communauté de Communes en réponse aux besoins croissants de la population permanente et saisonnière.

Les règles applicables visent à :

- Pérenniser et conforter la vocation de ces sites
- Autoriser les activités de restauration, de services, l'hébergement hôtelier et touristique
- Encadrer les constructions destinées au bureau et au commerce de détail (sous réserve d'être lié à l'activité du golf)

#### Justification du zonage

Le périmètre des zones reprend l'emprise existante dans les PLU.

Les dénominations des zonages ont été harmonisées entre les différents PLU (Moliets, Soustons, Seignosse, Soorts Hossegor).

Un zonage spécifique (N Golf) vient régir les parcours de golf.

**Réponse aux orientations du PADD :** « Construire un territoire des proximités, de cohésion sociale »

→ Maintenir, voire renforcer, la qualité de vie et l'offre de services des habitants et usagers du territoire.



# 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



## Les zones Urbaines « exclusives »

Destination	Sous-destinations	A vocation d'énergie renouvelable	À vocation de loisirs	A vocation de golf
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	9		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et Commerce de détail			10
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Établissements d'enseignement			
	Établissements de santé ou d'action sociale			
	Salles d'art ou de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autre équipement recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			11
	Centre de congrès et d'exposition			

### Autorisé sous condition

#### ENERGIES RENOUVELABLES

9. Les constructions à usage d'habitation lorsque qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité, à savoir la fonction de gardiennage, à condition de limiter la construction à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit intégrée dans la construction à usage d'activité ou accolée à la construction à usage d'activité

#### GOLF

10. Commerce de détail sous réserve d'être lié à l'activité du golf

11. Bureau sous réserve d'être lié à l'activité du golf



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée sous conditions (CF page suivante)

## 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



### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Ce second chapitre règlemente l'ensemble des caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine. La morphologie des secteurs joue un rôle important dans cette réglementation puisque les questions de volumétrie, implantation, hauteur et emprise au sol des constructions sont liées à l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Ainsi la collectivité s'est positionnée sur l'ensemble de ces thématiques avec pour ambition de conserver une certaine souplesse pour les propriétaires tout en précisant le cap souhaité afin de de conserver le caractère urbain et architectural traditionnel qui fait la qualité du territoire.

Il est donc mentionné dans ce chapitre les attendus en terme d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les hauteurs maximales des façades et l'emprise au sol des constructions.

La qualité architecturale est règlementée par les façades, toitures, ouvertures et menuiseries et les clôtures.

Ces différentes règles sont adaptées au tissu urbain environnement et leur niveau est fonction des secteurs identifiés dans les plans graphiques.

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est également abordé dans ce chapitre. Ce volet réglementaire, en lien avec le projet d'aménagement et de développement durable qui incite les politiques publiques à prendre en considération

## 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



Le chapitre 2 regroupe 5 plans graphiques :

- Une planche, zoomée sur les zones urbaines, qui intègre les hauteurs, l'aspect extérieur, l'emprise, les retraits et l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

### Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Le troisième chapitre régleme les équipements et réseaux.



# 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



## 4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser

### Zonage général de la zone à urbaniser (AU)

La réalisation d'OAP est obligatoire pour toute zone AU ouverte à l'urbanisation.

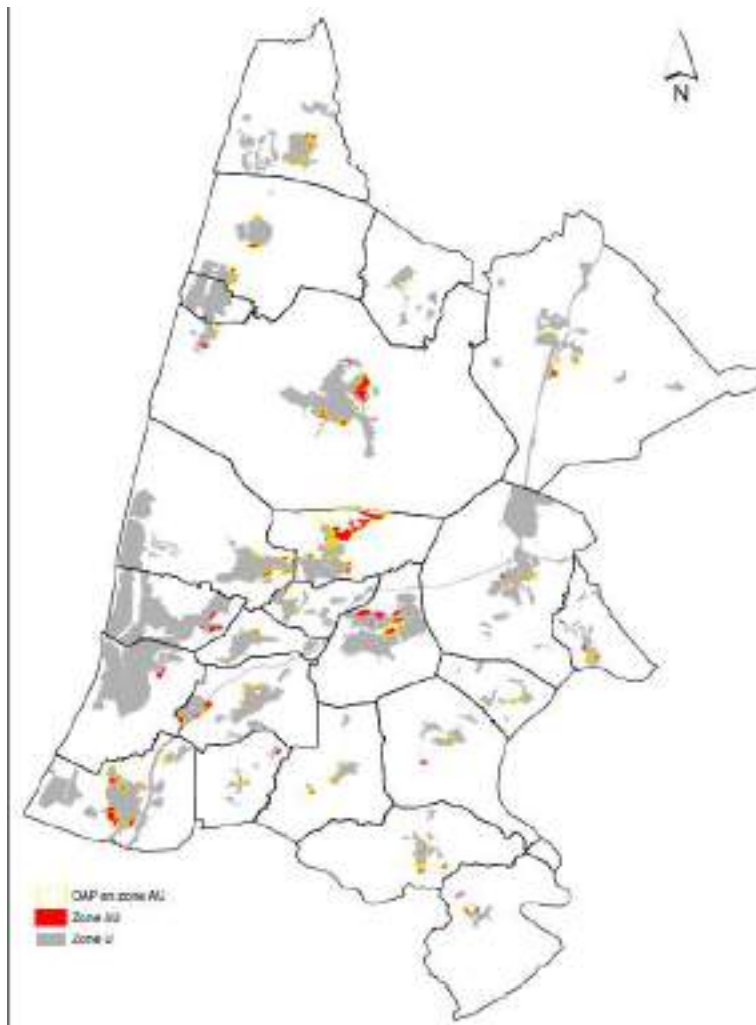
Les OAP sectorielles s'appliquent sur une zone dont l'enjeu induit la création d'un schéma d'aménagement : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier car problèmes liés aux déplacements, aux logements, aux espaces publics etc. Elles doivent respecter les orientations du PADD.

L'évolution du cadre réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation entraîne de nouvelles possibilités pour traduire le projet territorial et encadrer les projets de construction.

Les modalités de recours aux OAP de secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement<sup>16</sup>, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8, c'est-à-dire :
  - 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
  - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
  - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
  - 5° La desserte par les transports en commun ;
  - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'agglomération a fait le choix de s'inscrire dans cette nouvelle démarche et donc chaque OAP possède un schéma et s'inscrit dans un cadre réglementaire proche de celui des zones urbaines. Le schéma de principe et le règlement cadrent l'aménagement futur souhaité sur la zone dans un principe de compatibilité et non de conformité.



# 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



## 4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles

### Zonage général de la zone agricole (A)

Les zones agricoles ont été définies sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture (cf. partie 1 du rapport de présentation), des PLU en vigueur, du Registre Parcellaire Graphique et de l'Orthophoto. Par défaut, les zones exploitées ont été classés en zone agricole, en tenant compte notamment du positionnement des bâtiments d'exploitation. Les périmètres de réciprocity ont été pris en compte également pour délimiter les zones urbaines.

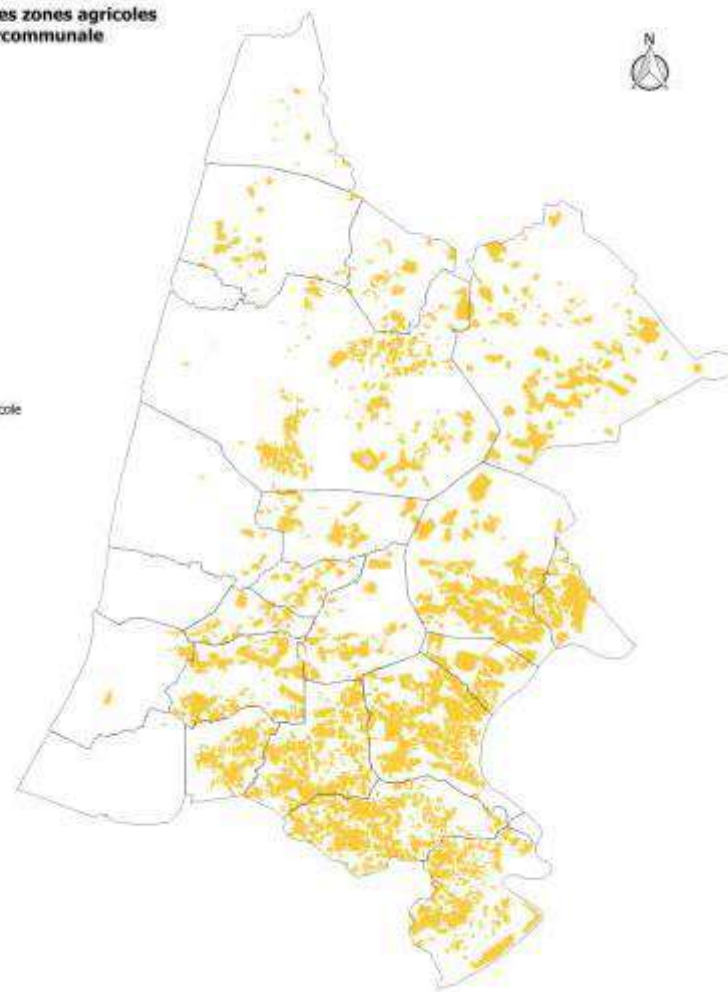
### Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Au-delà de l'autorisation de construire des bâtiments destinés à l'activité agricole, le règlement autorise, notamment du fait de la réintégration de nombreux espaces bâtis en zone agricole (secteurs de quartiers), l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation, de manière limitée. Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le document graphiques, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

Des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter (STECAL habitat, tourisme et activités de loisirs, équipements publics, énergies renouvelables, gens du voyage, diversification agricole, activités industrielles ou artisanales).

Cartographie des zones agricoles à l'échelle intercommunale

Légende  
Zone agricole



# 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



## 4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

### Zonage général de la zone naturelle (N)

Compte tenu de l'occupation majoritairement naturelle ou forestière du territoire, les secteurs qui ne sont pas classés en U, AU ou A ont été classés en N.

#### Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement autorise, notamment du fait de la réintégration de nombreux espaces bâtis en zone naturelle (secteurs de quartiers), l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitation de manière limitée. Le changement de destination est également autorisé, sur tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dès lors que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'exploitation et que les conditions de salubrité et de santé publique sont respectées.

Des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter (STECAL à vocation d'habitat, d'économie, de tourisme, de sports et loisirs et d'accueil et sédentarisation des gens du voyage). Des zones N indicées ont également été identifiées au règlement graphique pour permettre l'adaptation des activités déjà existantes ou proposer des règles de constructibilités strictement limitées dans le cadre de nouveaux projets. Pour l'hébergement touristique : Nt1, Nt2 et Nt3 pour les aires naturelles de camping. Pour le zoo de Labenne : Ntln, Ntlp et Ntlz. Enfin, des secteurs NI pour les activités de sports et de loisirs, Ng (naturelle golf), Ne (équipements d'intérêt collectif et services publics) et Neco (pour les sites économiques existants en zone naturelle).

Cartographie des zones naturelles à l'échelle intercommunale

