



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 24 JUIN 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :

en exercice : 58
présents : 34
absents représentés : 17
absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 24 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, vingt-quatre juin à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 juin 2025, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de M. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, M. Dominique DUHIEU, M. Jean-Luc DELPUECH, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis GELEZ, M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, M. Pascal CANTAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Régis DUBUS, M. Olivier GOYENECHE, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, M. Damien NICOLAS, M. Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Hervé BOUYRIE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maïté LIBIER donne procuration à M. Benoit DARETS, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Jean-François MONET, Mme Françoise AGIER donne procuration à M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Emmanuelle BRESSOUD donne procuration à M. Régis GELEZ, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à Mme Nathalie DARDY, Mme Florence DUPOND donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Cédric LARRIEU donne procuration à Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO donne procuration à Mme Armelle BARBE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à



M. Régis DUBUS, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Virginie VAN PEVENAGE donne procuration à M. Alexandre LAPEGUE.

Absents excusés : M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, Mme Séverine DUCAMP, Mme Isabelle LABEYRIE, M. Olivier PEANNE, M. Mickael WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Bertrand DESCLAUX.

OBJET : URBANISME - Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de MACS - Approbation de la modification n°4

Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 février 2020. Depuis, il a fait l'objet de :

- une modification simplifiée n° 1 (mai 2021, rectification d'erreurs matérielles) ;
- une mise à jour n° 1 (octobre 2021, intégration du PPRL du Bourret Boudigau) ;
- une mise en compatibilité n° 1 (mars 2022, parc photovoltaïque flottant de Sainte-Marie-de-Gosse) ;
- une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, quatre communes dont urgence du déménagement du collège de Saint-Vincent-de-Tyrosse) ;
- une modification n°3 (vingt-trois communes concernées) et une abrogation partielle (commune de Moliets-et-Maâ) avec enquête publique unique (juin 2023).

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 4

L'application du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), depuis son approbation le 27 février 2020, a révélé la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme sur les 23 communes avec les objectifs suivants :

- réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser ;
- soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impact sur un régime de protection aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)) ;
- encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou de secteur à plan masse ;
- adapter les OAP à l'évolution des projets et des besoins ;
- renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone urbaine et à urbaniser ;
- faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone urbaine ;
- renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle, au titre de l'article L. 151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- rectifier des erreurs matérielles ;



- mettre à jour les annexes du PLUi.

2. ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLUI

En conséquence, la réalisation de ces objectifs entraînera la modification des pièces réglementaires suivantes :

- rapport de présentation livre 2 justification des choix ;
- règlement écrit ;
- annexes du règlement écrit relatives à la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- OAP Habitat ;
- plans graphiques ;
- annexes du PLUi.

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

En vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les OAP.

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

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

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères. La procédure de modification n° 4 a été engagée par arrêté du président n° 20240711A15 en date du 11 juillet 2024.

3.1 Consultation des personnes publiques associées et des communes

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi de MACS a été **notifié à 41 personnes publiques**, avant l'ouverture de l'enquête publique :

- au Préfet ;
- aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme : Préfecture des Landes, UDAP, Conseil régional, Conseil départemental, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Chambre d'agriculture, Section régionale de conchyliculture, Centre régional de la propriété forestière (CRPF), EPCI en charge du SCOT, SNCF ;
- aux 23 maires des communes concernées par la présente procédure ;
- aux EPCI limitrophes compétents en matière de PLUi ;
- à l'autorité environnementale (MRAe).

Suite à la notification du dossier :

- **2 avis favorables** ont été émis par le Centre régional de la propriété forestière et la CDPENAF.
- **3 avis ont été assortis d'observations** de la part de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture et de l'autorité environnementale (en date du 4 décembre 2024), qui dispense le projet d'évaluation environnementale après examen au cas par cas.



La phase de consultation des personnes publiques et de l'autorité environnementale a permis de compléter des éléments liés aux PAPAG, de préciser la rédaction du règlement écrit (changement de destination et conflits d'usages, trame verte et serres démontables, risques naturels), d'améliorer les nouvelles OAP de Capbreton (risques littoraux, espace proche du rivage) et enfin de clarifier les nouvelles dispositions du secteur à plan masse de Soorts-Hossegor.

Concernant les communes :

- 1 commune ne s'est pas exprimée : Josse ;
- 4 communes ont émis un avis favorable sans observation : Saubrigues, Saubusse, Angresse, Azur ;
- 18 communes ont émis des avis assortis de demandes de compléments/ajustements, dans le cadre de cette consultation.

La prise en compte des observations émises par les communes a permis de compléter le projet de modification n° 4 du PLUi, en cohérence avec les objectifs poursuivis.

L'annexe n°3 de la présente retrace l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et comporte les réponses apportées par MACS dans son mémoire en réponse.

3.2 L'enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 a été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique, ouverte par arrêté du Président de la Communauté de communes MACSen date du 11 février 2025, **s'est déroulée du jeudi 6 mars 2025 (9h00) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00), pour une durée de 34 jours.**

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné par décision en date du 23/12/2024, Madame Marion THENET en qualité de commissaire enquêtrice et Madame Liliane OTAL en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Le public a pu déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi qu'en mairies des 23 communes ;
- sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public ont pu être reçues par la commissaire enquêtrice dans le cadre des **9 permanences** organisées en mairies et au siège de MACS.

Le dossier d'enquête publique était constitué des pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement, et notamment le projet de modification n° 4 du PLUi, ainsi que l'ensemble des documents administratifs afférents à la procédure de modification :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;



- les avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant la commissaire enquêtrice ;
- l'arrêté du président de MACS n° 20250211A06 du 11 février 2025 d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par l'un des membres de la commission d'enquête, par commune.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ses annexes ;
- les OAP à vocation d'habitat modifiées ;
- le règlement écrit et ses annexes modifiés ;
- les documents graphiques modifiés ;
- les annexes du PLUi mises à jour.

Au total, **285 contributions ont été émises par le public**. Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu 247 requêtes compte tenu des personnes qui ont doublé, voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution. Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la zone urbaine (destination des constructions, caractéristiques urbaines), aux OAP ainsi que des demandes de terrains constructibles relevant quant à eux d'une procédure de révision du PLUi.

La commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions motivées le 6 mai 2025. Au regard de l'ensemble des observations émises et de l'analyse des avis, **la commissaire enquêtrice a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLUi, assorti de deux réserves qui concernent la commune de Soorts-Hossegor. La communauté de communes a répondu favorablement à ces deux réserves dans le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi.**

4. PRISE EN COMPTE DES AVIS ÉMIS, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice est approuvé par délibération du conseil communautaire, en application de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

L'annexe n°1 de la présente fait une synthèse des modifications apportées, par commune, au projet de modification n° 4 du PLUi suite à l'enquête publique et à la consultation des personnes publiques associées, communes et MRAe ;

4.1 Levée des réserves de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a rendu ses conclusions et émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLUi, assorti de 2 réserves qui concernent la commune de Soorts-Hossegor. La communauté de communes a répondu favorablement à ces 2 réserves dans le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi.

Réserves de la commissaire enquêtrice	Réponse MACS
Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mis à jour en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux.	Dans le secteur plan masse de « l'îlot des landais » à Soorts-Hossegor, les visuels et le schéma réglementaire ont été mis à jour afin de tenir compte de l'annulation d'un permis de construire.



Concernant les dérogations soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le règlement écrit précisera clairement l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais	Dans le règlement écrit, la dérogation introduite pour l'application des règles d'implantation en zone urbaine (visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et le site patrimonial remarquable et soumis à l'avis conforme de l'ABF) sera précisée : le secteur à plan masse de l'îlot des landais sera exclu de cette possibilité de dérogation.
---	---

D'autre part, la commissaire enquêtrice apporte plusieurs recommandations relatives à :

Recommandations de la commissaire enquêtrice	Réponse MACS
Amélioration de l'information aux communes concernant la mise en œuvre des prochaines procédures, afin qu'elles puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile.	L'atelier urbanisme/logement de MACS (en présence des élus communaux) et le comité technique PLUi (en présence des services d'urbanisme communaux) se réunissent régulièrement pour partager les actualités et informations relatives à l'urbanisme.
Définition et encadrement au mieux des règles d'implantation des serres démontables.	Dans le règlement écrit, il est proposé d'ajouter, dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité, que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
Poursuite de l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'à -50% à l'horizon 2031.	MACS, dans l'attente de la révision générale du PLUi, s'est engagée dans une démarche de sobriété foncière pour explorer comment décliner cette ambition de manière adaptée aux villes et villages de l'intercommunalité et de manière acceptable pour les habitants. Lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt de l'ADEME (avec 21 autres territoires), MACS a travaillé pendant deux ans avec l'agence d'urbanisme, le CEREMA et un cabinet d'architectes urbanistes. Ces travaux alimenteront la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) puis du PLUi.
Intégrations à prévoir dans la prochaine révision du PLUi : déclinaison du programme local de l'habitat (PLH) n°3 sur logement locatif et régulation des locations de courte durée/résidences secondaires, réflexion concertée pour les changements de destination des bâtiments agricoles, assainissement des eaux usées et effets de la variabilité saisonnière, harmonisation et amélioration des règles architecturales, harmonisation et justification des règles d'emprise au sol.	À aborder avec les élus pour intégration dans la révision du SCoT en cours, puis dans la future révision générale du PLUi.



Lancement d'une réflexion à l'échelle de MACS pour instaurer un régime de protection écologique ou paysagère des zones boisées avec la mise en place d'une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage (Plan de Paysage et de Biodiversité), avec l'appui d'associations.	À aborder avec les élus pour intégration dans la révision du SCoT en cours puis dans la future révision générale du PLUi.
Organisation de réunions publiques en amont des projets	L'intercommunalité comme les communes déploient déjà des temps de dialogue citoyen lors de l'élaboration de documents stratégiques communautaires, de la réalisation d'études urbaines/plans de référence ou de la conception de projets.
Seignosse Le Penon et aménagement Cœur de Penon Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante [à la concertation organisée du 11 au 26 avril 2025], la collectivité devra engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement dans le cadre de cette enquête.	Il est rappelé que la modification n°4 du PLUi n'a pas apporté d'évolutions significatives sur ce secteur. C'est dans le cadre de la modification n°3 de 2023 que la réalisation d'un projet résidentiel sur l'avenue de Chambrelent a été intégrée. Cette évolution était issue d'un plan guide réalisé en 2022 en concertation avec la population à travers 6 temps de concertation organisés de juillet 2021 à février 2022 (réunions publiques, table longue sur l'espace public, table ronde avec les commerçants, forum d'approfondissement). La concertation récemment relancée par la Mairie de Seignosse a pour objectif d'approfondir de manière concertée le projet Cœur du Penon, jusqu'à présent à l'état de plan-guide, via le travail de conception d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Pour ce faire, la première étape dite de diagnostic s'est organisée autour de déambulations ouvertes au public dans la station, qui ont permis de recueillir les avis de 55 participants. Un questionnaire a également été mis en ligne, totalisant 390 réponses. Enfin, des entretiens avec les commerçants ont été organisés, ayant permis de réaliser à ce jour 33 rencontres. Une maison du projet sera inaugurée en début d'été pour continuer à informer les habitants de l'avancement du projet. Enfin, une seconde phase de concertation est prévue au stade AVP, basée sur des ateliers de travail à partir de scénarii. Toutes les conditions sont donc déployées pour favoriser l'émergence d'un projet partagé avec les habitants et usagers. Ainsi, la plus-value des actions d'échanges demandées, organisées par MACS, semble maigre au regard des actions précédemment engagées par la commune.



Soorts-Hossegor • Emplacement réservé (parcelle AB204) : justifier l'emplacement réservé et organiser une réunion entre la commune, MACS et le propriétaire, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner en co-construction le projet. • Veiller, par le biais des services instructeurs de la commune ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles, particulièrement sur l'îlot des landais. • Porter une vigilance particulière aux dérogations soumises à l'accord de l'ABF, qui devront être clairement justifiées et motivées pour garantir transparence et équité.	• La communauté de communes a déjà rencontré les propriétaires concernés, tout comme la Mairie à plusieurs reprises. La CAA de Bordeaux a rendu son arrêt le 6 mai 2025, tendant à l'annulation de cet emplacement réservé. MACS se conformera à cette décision et modifiera le PLUi en conséquence. La tenue d'une réunion avec le propriétaire concerné n'est plus nécessaire. • La Mairie dans ses pouvoirs de police et dans sa compétence en matière de délivrance des permis de construire, veillera à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées, particulièrement sur l'îlot des landais. • Comme toute délivrance de permis au sein du Site Patrimonial Remarquable, l'accord de l'ABF sera sollicité et motivé concernant des éventuelles dérogations aux règles de recul édictées dans le PLUi, en conformité avec cette service d'utilité publique et en toute transparence et équité.
Soustons Compléter le rapport de présentation et les documents graphiques pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG	Le dossier d'approbation de la modification n°4 du PLUi est mis à jour concernant les PAPAG, les documents graphiques les intégrant et le livre 2 du rapport de présentation relatif à la justification des choix.

L'annexe n° 2 de la présente porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice, ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.

4.2 Prise en compte des observations émises durant l'enquête publique

L'ensemble des observations et les avis recueillis auprès du public ont amené à :

- confirmer les besoins de rectification de malfaçons cartographiques ;
- renoncer à la protection de bâtis recensés dans le projet de modification n°4, sans valeur patrimoniale avérée ;



- modifier les règles de recul pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère d'un projet ;
- mettre à jour le schéma d'aménagement d'une OAP à vocation d'habitat en zone à urbaniser ;
- ajuster le secteur à plan masse de l'îlot des Landais à Soorts-Hossegor
- mettre à jour des emplacements réservés en terme de destination ou de largeur ;
- mettre en cohérence les destinations autorisées avec les activités existantes ou avec des mutations récentes ;
- mettre en cohérence une OAP en zone urbaine avec le projet défini en concertation avec la Mairie ;
- préciser l'application des règles de stationnement pour le changement de destination d'hôtel en habitation ;
- autoriser le changement de destination de grange ;
- encadrer les travaux de rénovation liés aux changements de destination de bâtis à l'abandon édifiés avant 1943 dans les zone N ou A des communes littorales ;
- réduire le périmètre d'un STECAL Tourisme.

L'annexe n° 2 de la présente porte à la connaissance le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse, l'ensemble des observations émises ainsi que les annexes versées par MACS dans son mémoire en réponse au PV de synthèse.

4.3 Prise en compte des avis des communes

La prise en compte des observations émises a permis de compléter le projet de modification n° 4 du PLUi, en cohérence avec les objectifs poursuivis :

- abandon de la mutation de zones constructibles en zones inconstructibles ;
- ajustement des règles d'emprise au sol quant à leurs modalités d'application, à la rectification de secteurs non réglementés ou à leur augmentation ;
- ajustement des règles d'implantation ;
- ajustement des dispositions de mixité urbaine pour favoriser l'émergence de projets ;
- diversification des objectifs de production de logement social en zone U, en incluant l'accession sociale ;
- réduction ou suppression des emplacements réservés ;
- évolutions relatives à la qualité architecturale ;
- compléments apportés aux inventaires relatifs à la protection du patrimoine bâti ;
- évolutions en faveur de la qualité paysagère des zones urbaines ;
- correction de malfaçons cartographiques ;
- création d'une OAP en zone urbaine ;
- adaptation des OAP : densité et formes urbaines, conditions d'accès, échancier ;
- réduction d'un STECAL destiné aux activités de sports et de loisirs ;
- suppression de changements de destination en zone A ou N ;
- évolutions des règles en zone agricole ou naturelle (interdiction de bâtiments agricoles, harmonisation de l'aspect extérieur des constructions/clôtures).

4.4 Prise en compte des avis des personnes publiques

La phase de consultation des personnes publiques et de l'autorité environnementale a permis de :

- apporter de justifications complémentaires concernant les incidences de certaines évolutions (rectification de malfaçons cartographiques liées à la trame verte, création d'emplacements réservés et d'un STECAL, volume de logements potentiels augmenté de +500 et capacités de traitement des STEP, gestion des eaux pluviales) ;
- encadrer les conditions d'implantation des serres démontables en réservoirs de biodiversité.



- rajouter une condition concernant l'autorisation des changements de destination en zone agricole, ne devant pas générer de conflits d'usages.
- améliorer la rédaction de dispositions du règlement sur la prise en compte des risques (incendie, inondation) ;
- abandonner la rectification de certaines malfaçons cartographiques liées à la trame verte ;
- compléter les plans réglementaires liés aux PAPAG et le rapport présentation quant à la création de PAPAG et leurs justifications ;
- compléter les nouvelles OAP de Capbreton concernant la prise en compte des risques littoraux, la rédaction liée à l'aspect architectural et leurs situations en espace proche du rivage ;
- apporter des clarifications dans le nouveau secteur à plan masse de Soorts-Hossegor.

L'annexe n°3 de la présente retrace l'analyse exhaustive des avis et observations recueillis auprès des personnes publiques associées et des communes, et comporte les réponses apportées par MACS dans son mémoire en réponse.

Les annexes n°4 et suivantes comportent le projet de PLUi modifié prêt à être soumis au conseil communautaire pour approbation. Elles sont consultables sur ce lien : <https://cloud.cc-macs.org/index.php/s/be9cpM3QoRqkxA2>

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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

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

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



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

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

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

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20230627D06B en date du 27 juin 2023 portant approbation de la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du président n° 20240711A15 en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Vu la notification en date du 8 octobre 2024 du projet de modification n° 4 du PLUi à Monsieur le Préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, aux communes concernées et à l'autorité environnementale ;

VU les avis favorables émis par, le Centre régional de la propriété forestière, la CDPENAF et les communes de Saubrigues, Saubusse, Angresse et Azur;

VU les avis assortis d'observations de la part de la DDTM, de la Chambre d'Agriculture, de l'UDAP et des communes d'Angresse, Bénesse-Maremne, Capbreton, Labenne, Magescq, Messanges, Moliets, Orx, Seignosse, Saint-Geours-de-Maremne, Sainte-Marie-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Jean-de-Marsacq, Saubion, Soorts-Hossegor, Soustons, Tosse, Vieux-Boucau ;

VU l'avis 2024ACNA135 formulé le 4 décembre 2024 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, accordant une dispense d'évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20250130D06D en date du 30 janvier 2025 décidant de ne pas soumettre le projet de modification n°4 du PLUi à évaluation environnementale ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame Marion THENET en qualité de commissaire enquêteur et Madame Liliane OTAL en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU l'arrêté du président en date du 11 février 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

VU les observations du public émises lors de l'enquête publique qui s'est tenue du jeudi 6 mars 2025 au mardi 8 avril 2025, pour une durée de 34 jours ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserves de la commissaire enquêteur rendu le 6 mai 2025, tels qu'annexés à la présente ;

VU le projet de modification n° 4 de PLUi et ses annexes ;



CONSIDÉRANT les modifications apportées au projet de modification n° 4 afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et des communes, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT la présentation faite à l'atelier Urbanisme-Logement du 26 mai 2025 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- approuver le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes MACS, tel qu'annexé à la présente,
- prendre acte que la présente délibération d'approbation de la modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes MACS sera affichée, conformément à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme, pendant un mois au siège de la Communauté de communes, ainsi qu'en mairies ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- prendre acte de la publication de la présente ainsi que des documents sur lesquels elle porte sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

La délibération d'approbation de la présente modification, ainsi que le plan local d'urbanisme intercommunal modifié seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 24 juin 2025

**Le président,
Pierre Froustey**



	Origine de la demande	Thématiques	Nature de la modification
Angresse	observations enquête publique	Mixité et Emprise au sol	Mettre en cohérence les destinations autorisées avec les zones résidentielles existantes ainsi que l'emprise au sol
Bénesse-Mareme	avis sur le projet de modification n°4	Emprise au sol	Apporter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m ² maximum. Après consultation avec la commune, cette précision est jugée inutile par rapport aux règles actuelles. Elle n'a donc pas été appliquée.
	avis sur le projet de modification n°4	Implantation par rapport aux limites séparatives	Evolution des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le secteur limité à du R+2 avec l'ajout d'une règle particulière dans le règlement écrit.
	observations enquête publique	Mixité fonctionnelle	Réaffirmer l'identité artisanale et commerciale du secteur bordant la RD810 (MARDO/giratoire RD28), dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Mareme en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales.
	observations enquête publique	Zone naturelle	Clarifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m ² , ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés.
Capbreton	avis sur le projet de modification n°4	Volumétrie et implantation des constructions	Préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ». Corriger la prescription proposée concernant la distance entre 2 bâtiments comprenant des logements
	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des constructions	Intégration de règles particulières concernant le bardage et les toitures terrasses s'agissant des constructions neuves et des rénovations. Pour les <u>constructions neuves</u> : Apporter une précision la prescription concernant les toitures terrasses s'agissant des nouvelles constructions. Ne seront pas concernées les annexes et les extensions sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



Capbreton	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des clôtures	Correction apportée aux règles particulières à Capbreton concernant les clôtures autorisées.
	avis sur le projet de modification n°4	Lexique	Précision sur les matériaux isolants qui ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.
	avis sur le projet de modification n°4	OAP	Intégration de la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port. Les modifications concernant la hauteur sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer qui devient la voie principale à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	OAP	Afin de garantir une meilleure lisibilité, il est proposé de faire figurer explicitement, au sein des OAP concernées, la mention de leur inscription dans les EPR, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	Risques	Par souci de clarté, un rappel sera fait concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.
	avis sur le projet de modification n°4	Emplacement réservé	Levée de deux emplacements réservés (CAP 27 et 28) et réduction de la largeur de l'emplacement réservé CAP33 et augmentation de la largeur de l'emplacement réservé CAP26.
	avis sur le projet de modification n°4	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol car elles sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum.
	avis sur le projet de modification n°4	Patrimoine bâti	Ajout de 87 villas remarquables à identifier et actualisation de l'annexe au règlement écrit concernant la liste des éléments de patrimoine identifiés par l'article L,151-19 du code de l'urbanisme.
	observations enquête publique	Patrimoine	Intégrer au sein du degré 4 la zone du port d'activité de Capbreton.



	avis UDAP sur le projet de modification n°4	OAP	Sur la commune de Capbreton, modification du terme « se correspondant mieux aux images présentées dans la Modification d'une prescription concernant les ouvertures afin d'améliorer la compréhension de tous.
	observations enquête publique	Patrimoine bâti	Mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et correction des références cadastrales présentes dans l'annexe au règlement écrit.
JOSSE	observations enquête publique	Mixité	Mettre en cohérence les destinations autorisées avec les zones résidentielles existantes et les activités économiques existantes.
Labenne	avis sur le projet de modification n°4	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71, suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école.
	avis sur le projet de modification n°4	OAP	Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3 concernant les typologies de forme urbaine attendues, les hauteurs.
	avis sur le projet de modification n°4	Plans réglementaires	Retrait de la parcelle A1921 du périmètre de STECAL nouvellement créé.
MAGESCQ	observations enquête publique	OAP	Modifier les préconisations attendues pour l'OAP n°9 : en augmentant le nombre de logements maximum, en supprimant la surface minimale de 600m², en apportant une clarification sur les pins parasols présents sur le secteur de projet.
	observations enquête publique	OAP	Modification légère des densités de l'OAP n°2
	observations enquête publique	Changement de destination	Autoriser deux changements de destination et modification de l'annexe du règlement écrit.
	observations enquête publique	Trame vert et bleue	Rectifications de malfaçon cartographique de la Trame verte et bleue
	observations enquête publique	Emplacement réservé	Mettre à jour l'emplacement réservé MAG017 en terme de largeur.
	avis de la DDTM sur le projet de modification n°4	Trame verte et bleue	La suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur.



MESSANGES	observations enquête publique	Trame verte et bleue	Rectification de malfaçon cartographique de la Trame verte et bleue terrain.
	observations enquête publique	Mixité	Mettre en cohérence les destinations autorisées avec leurs mutations d'hébergement touristique vers de l'habitat
	observations enquête publique	OAP	Mettre à jour le schéma d'aménagement d'une OAP à vocation d'habitat en zone AU
MOLIETS-ET- MAÂ	avis sur le projet de modification n°4	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1 avant arrêt du projet de modification n°4 du PLUi.
	avis sur le projet de modification n°4	Changement de destination	Retrait de la parcelle AW 114 de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.
ORX	avis sur le projet de modification n°4	Espaces Boisés Classés	Correction d'erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp.
SAINT GEOURS DE MAREMNE	observations enquête publique	Zone A et N	Rectification d'une malfaçon cartographique du zonage d'une carrière.
	observations enquête publique	Changement de destination	Autoriser le changement de destination d'une grange en zone A
	avis sur le projet de modification n°4	Mixité fonctionnelle	Modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée, au regard des enjeux important pour le développement de la commune.
SAINT JEAN DE MARSACQ	avis sur le projet de modification n°4 et observation enquête publique	OAP	Suppression de l'OAP n°2. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.
	observations enquête publique	Aspect extérieur des constructions	Alléger la prescription concernant les façades et notamment les ouvertures. Aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	Changement de destination	L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.



	observations enquête publique	Zone A et N	Réduction d'un STECAL destiné aux activités de sports et de loisirs
	observations enquête publique	Mixité fonctionnelle	Ajout d'un linéaire commercial situé route de Bellevue.
SAUBUSSE	observations enquête publique	Trame verte et bleue	Rectification de malfaçon cartographique de la Trame verte et bleue.
SAUBION	observations enquête publique	Zone urbaine	Retour au zonage avant arrêt du projet de modification n°4 du PLUi, concernant la parcelle B0464. Un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification de ce secteur excentré du centre-bourg.
SEIGNOSSE	avis sur le projet de modification n°4	OAP	Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 3 au regard des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs d'ordures ménagères et d'aménagements viaires. Mise en cohérence des règles de l'OAP concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère avec les règles de la zone Urbaine du projet de modification n°4 du PLUi.
	avis sur le projet de modification n°4	Patrimoine bâti	Ajout de fiches Patrimoine à l'annexe au règlement écrit concernant la liste des éléments de patrimoine identifiés par l'article L,151-19 du code de l'urbanisme.
	observations enquête publique	Patrimoine bâti	Renoncer à la protection de deux bâtis recensés, sans valeur patrimoniale avérée
	avis sur le projet de modification n°4	Mixité sociale	Clarifier les attentes en terme d'objectifs de production de logement sociaux en zone urbaine. Suppression du terme "Locatifs".
	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des constructions	Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extensions des constructions existantes. Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes. Précision de la prescription concernant les couvertures.
	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville. Modification de la prescription concernant les façades avec bardages bois.



SEIGNOSSE	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des constructions	Création d'un encadrement de l'acte de démolir. Intention portée des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation
	avis sur le projet de modification n°4	Aspect extérieur des clôtures	Précision concernant les dispositions générales sur emprises publiques ou limites séparatives communes aux 3 degrés architecturaux propres à la commune. Ainsi qu'une modification des dispositions spécifiques aux degrés 2.4 et 2.5. Des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.
	avis sur le projet de modification n°4	Panneaux Photovoltaïques	Allègement des prescriptions liées aux panneaux photovoltaïques.
	avis sur le projet de modification n°4	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver.
	avis sur le projet de modification n°4	Stationnement	Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes.
	avis sur le projet de modification n°4	Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	Allègement de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et ajout d'une dérogation concernant les bâtiments publics d'intérêt collectif.
	avis sur le projet de modification n°4	Zone A et N	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de règle sur la dimension des percements / la nature et coloris de façades et coloris de menuiseries. Actualisation des prescriptions concernant les clôtures.
	avis sur le projet de modification n°4	Emprise au sol	Modification de l'emprise au sol sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum. Ces dernières n'étant pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains.



SEIGNOSSE	avis sur le projet de modification n°4	Implantation sur voie et emprise publique	Modification de la prescription concernant les implantations des bords de Forum.
	avis sur le projet de modification n°4	Couvert boisé à préserver	Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver.
	avis sur le projet de modification n°4 et observation enquête publique	Trame verte et bleue	Suppression d'un corridor en pas japonais, non justifié (aucun arbre, historique retracé) et déplacement d'un autre corridor en pas japonais pour conserver l'existence d'un grand chêne de 8 mètres et compenser les m² de corridor ailleurs sur la parcelle.
SOORTS-HOSSEGOR	avis sur le projet de modification n°4	Mixité fonctionnelle	Correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Cèllets) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4 et observation enquête publique	Secteur plan masse	Ajuster le projet de secteur à plan masse de l'ilot des Landais à Soorts Hossegor (mise à jour des visuels et du schéma réglementaire tenant compte de l'annulation d'un permis de construire, élargissement des terrasses autorisées).
	observations enquête publique	Emplacement réservé	Mettre à jour l'emplacement réservé SO012 en terme de destination
	observations enquête publique	Stationnement	Préciser l'application des règles de stationnement de changement de destination d'hôtel en habitation
	observations enquête publique	Implantation par rapport aux limites séparatives et emprises publiques	Améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais.
SAINT MARTIN DE HINX	observations enquête publique	OAP	Préciser l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°3 avec une ouverture à long terme : à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration.



SAINTE MARIE DE GOSSE	avis sur le projet de modification n°4	Trame verte et bleue	Rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.
SAINT VINCENT DE TYROSSE	observations enquête publique	Zone Urbaine et Trame Verte et Bleue	Rectifications de malfaçons cartographiques du zonage et de la trame verte et bleue
	observations enquête publique	OAP	Mettre à jour le schéma d'aménagement d'une OAP à vocation d'habitat
	avis sur le projet de modification n°4	Changement de destination	Retrait de l'identification d'un bâti pouvant changer de destination.
SOUSTONS	avis sur le projet de modification n°4	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron. Il s'agira d'une OAP à vocation d'habitat, avec le projet de réaliser une soixantaine de logements respectant un principe de parc habité. Augmentation de la densité brute de l'OAP n°2 passant de 30 à 40 logements soit un nombre estimé de l'ordre de 95 logements contre 70 actuellement.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	Risques	Modification du document graphique 3.2.9 a. s'agissant de la mise en forme du risque inondation par débordement du cours d'eau et de l'étang de Soustons sur le document graphique. Amélioration de la distinction entre la couleur de l'étang et la couleur de "l'aléa moyen, fort à très fort".
	avis sur le projet de modification n°4	Zone urbaine	Maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparaît dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.
TOSSE	avis sur le projet de modification n°4	Patrimoine bâti	Préservation de l'ancienne gare de Tosse au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



TOSSE	avis sur le projet de modification n°4	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de modifier le plan graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte
	observations enquête publique	Trame verte et bleue et Zone N	Rectification de malfaçons cartographiques concernant la Trame Bleue et le zonage suite à l'approbation du PLUi en 2020 conformément aux dispositions du règlement écrit et en cohérence avec le permis d'aménagé délivré en 2019 (avant approbation du PLUi)
	observations enquête publique	Changement de destination	Autoriser le changement de destination d'une grange en zone N.
	observations enquête publique	Trame verte et bleue	Rectification de malfaçon cartographique de la Trame verte et bleue lors de l'élaboration du PLUi en 2020.
	avis sur le projet de modification n°4 et observation enquête publique	Trame verte et bleue	Rectification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables.
VIEUX BOUCAU	observations enquête publique	Implantation sur voie et emprise publique	Modifier les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère d'un projet
	avis sur le projet de modification n°4	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n'a plus lieu d'être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l'accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l'accès se fait via le rond-point Castéra et l'impasse de la forêt.
MACS	avis de la MRAE sur le projet de modification n°4	Trame verte et bleue	Clarification des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.



MACS	avis de la MRAE sur le projet de modification n°4	Changement de destination	Il conviendra également de s'assurer de l'absence de conflits de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	PAPAG	Précision du règlement graphique conformément à l'article R.151-32 du code de l'urbanisme. Les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	Trame verte et bleue	Proposition de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
	avis DDTM sur le projet de modification n°4	Aléa feu de forêt	La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.
	observations enquête publique	Zone A et N	Encadrer les travaux de rénovations liés aux changements de destination de bâtis à l'abandon édifiés avant 1943 dans les zones A et N des communes littorales.



RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025

Modification n°4 du PLUi

6 mai 2025



SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

1-Généralités et objet de l'enquête

1.1 Préambule	5
1-2 Objet de l'Enquête	6
1-3 Cadre juridique	9
1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête	10
1-5 Incidences sur l'environnement du projet	11
1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	11
1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	11
1-5-3 Les effets sur la consommation d'ENAF	11
1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales.....	13
1-5-5 Les incidences sur une zone humide	14
1-5-6 Les incidences sur l'eau potable	14
1-5-7- Les incidences sur l'assainissement	17
1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	18
1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets	18
1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances	18
1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat.....	19

Résumé partie 1 20

2- Organisation et déroulement de l'Enquête

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice	21
2-2 Les modalités de l'Enquête	
2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables	21
2-2-2 Durée de l'enquête	22
2-2-3 Lieu et modalités de réception du public	22
2-3 L'Information effective du public	23
2-4 Les incidents relevés lors de l'enquête publique	25
2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres	25
2-6 Notification du procès verbal des observations et mémoire en réponse	25
2-7 Description des observations	26

Résumé partie 2 26



3- Analyse des observations du public

3-1 Analyse quantitative	27
3-2 Analyse qualitative	30
3-3 Choix du parti d'analyse	32
Angresse	32
Azur	35
Bénesse-Maremne	36
Capbreton	38
Josse	54
Labenne	55
Magescq	55
Messanges	59
Moliets Et Maa	78
Orx	82
Saint-Geours-De-Maremne	83
Saint-Jean-De-Marsacq	85
Sainte-Marie-De-Gosse	90
Saint-Martin-De-Hinx	90
Saint-Vincent-De-Tyrosse	91
Saubion	93
Saubusse	93
Seignosse	95
Soorts-Hossegor	107
Soustons	124
Tosse	141
Vieux-Boucau	146
Macs	147
Résumé partie 3	156

4- Observations de la commissaire enquêtrice et analyse du dossier	157
4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés	157
4-2 Analyse du dossier	159
Conclusion	181
CONCLUSION MOTIVÉE ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	184
ANNEXES	191



RAPPORT D'ENQUETE

4



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).

La modification n° 1 du PLUi a été approuvée le 24 mars 2022.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

En vertu de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, dès lors que le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

6

1-2 Objet de l'enquête

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et à la simplification de l'action publique (dite loi ASAP), a modifié les modalités d'évaluation environnementale de certains plans et programmes relevant du code de l'urbanisme. Ce décret instaure un second dispositif d'examen au cas par cas, dit « *cas par cas ad hoc* », qui vient compléter le dispositif existant dit « *cas par cas de droit commun* », réalisé par l'Autorité environnementale.

Dans ce cadre, la décision de ne pas soumettre la modification n°4 à une évaluation environnementale repose sur la procédure « *ad hoc* ». Le dossier transmis à l'Autorité environnementale détaille les principales incidences de cette modification sur l'environnement : elles sont majoritairement nulles à faibles, voire positives, notamment par le renforcement de l'action territoriale sur plusieurs thématiques (air-énergie-climat, préservation des espaces Natura 2000, etc.).

7

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.



Cette procédure de modification n°4 du PLUi concerne les 23 communes.

Le tableau ci-dessous résume par commune un récapitulatif des modifications à apporter avant l'enquête publique :

	PLAN	OAP	Règlement écrit (RE)	Annexes RE	Total M°
SEIGNOSSE	5	1	21		27
CAPBRETON	9	6	9	1	25
SOUSTONS	10	2	11	1	24
SOORTS-HOSSEGOR	12	1	5		17
SAINT VINCENT DE TYROSSE	6	6	2	1	15
MACS			13	1	14
SAUBUSSE	11	1			12
JOSSE	10	1			11
SAINT JEAN DE MARSACQ	10	0		1	11
LABENNE	7	2			9
BENESSE-MAREMNE	2	1	4		7
TOSSE	2	5			7
AZUR	2	2	1		5
MOLIETS ET MAA	1	4			5
SAUBRIGUES	2	3			5
MESSANGES	0	2	2		4
SAINT GEOURS DE MAREMNE	3	1			4
SAINT MARTIN DE HINX	2	1		1	4
VIEUX BOUCAU	2	0		1	3
ANGRESSE	1	1			2
SAINTE MARIE DE GOSSE	1	0		1	2
SAUBION	1	0	1		2
MAGESCQ	1	0			1
ORX	0	1			1
TOTAL	100	40	69	8	217



1-3 Cadre juridique

L'enquête publique et la procédure engagée dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'inscrivent dans un ensemble de références législatives et réglementaires issues principalement du code de l'urbanisme et du code de l'environnement :

- Les articles **L.123-6** et **R.123-7** du **code de l'environnement**, relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;
- Les dispositions du **code général des collectivités territoriales** ;
- Les articles **L.104-3** et **R.104-28 à R.104-32** du **code de l'urbanisme**, relatifs à la procédure de concertation ;
- Les articles **L.153-36 à L.153-44** et **R.153-20 à R.153-22** du **code de l'urbanisme**, relatifs aux modalités de modification du PLUi ;
- Les articles **L.153-7**, **L.600-12** et **R.153-19** du **code de l'urbanisme**, relatifs à l'approbation et à l'opposabilité du PLUi ;
- Les articles **L.122-4 et suivants** et **R.122-17 et suivants** du **code de l'environnement**, encadrant l'évaluation environnementale ;
- Les articles **L.123-3 à L.123-18** et **R.123-2 à R.123-27** du **code de l'environnement**, encadrant la procédure d'enquête publique ;
- **L'arrêté ministériel du 9 septembre 2021** relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, à la participation du public par voie électronique, à la concertation préalable, ainsi qu'aux déclarations d'intention.

En ce qui concerne la procédure de modification du PLUi, les articles suivants du **code de l'urbanisme** :

- **Article L.153-36** : le PLUi peut être modifié, sauf dans les cas où une révision s'impose (article L.153-31), pour ajuster le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;
- **Article L.153-37** : la modification est initiée par le président de l'EPCI ou le maire ;
- **Article L.153-38** : si la modification vise à ouvrir une zone à l'urbanisation, une délibération motivée est requise, justifiant cette ouverture par rapport aux zones déjà urbanisées ;
- **Article L.153-39** : l'avis de la personne publique à l'origine d'une ZAC est requis si la modification impacte les règles applicables en son sein ;
- **Article L.153-40** : avant l'enquête publique, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées ;
- **Article L.153-40-1** : à cette occasion, le représentant de l'État peut se prononcer sur la sincérité des analyses de consommation d'espaces et la cohérence des objectifs de modération de l'étalement urbain ;
- **Article L.153-41** : la modification est soumise à enquête publique si elle modifie significativement les règles de constructibilité, réduit les zones urbanisées ou les possibilités de construction ;
- **Article L.153-42** : l'enquête peut se limiter aux communes concernées ;
- **Article L.153-43** : à l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié, est approuvé par délibération ;
- **Article L.153-44** : l'acte de modification devient exécutoire dans les conditions fixées aux articles L.153-23 à L.153-26.

Concernant la publicité et l'entrée en vigueur :

- Les **articles R.153-20 à R.153-22** précisent les mesures de publicité nécessaires (affichage, publication dans un journal, recueil des actes administratifs, portail national de l'urbanisme) ;
- **Article L.153-23** : prévoit que la publication sur le portail national de l'urbanisme vaut publication officielle.



1-4 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

DOSSIER ADMINISTRATIF

01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024

1.2 Délibération de la CC MACS n°20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025)
cf. ci-dessous partie 2-5

02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS

2.1 Avis des communes

2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ

5.1 Avis d'enquête

5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)

1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.1 – Règlement (216 pages)

3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)

3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)

3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire

3.2.2 – Règlement graphique ; mixité

3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol

3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur

3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine

3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue

3.2.9a – Règlement graphique ; risques

3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt

3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés



4- ANNEXES PLUI

4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 – NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

1- 5 Incidences sur l'environnement du projet

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a réalisé une **auto-évaluation des incidences environnementales prévisibles** dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.

Cette évaluation n'a révélé **aucune incidence classée comme "potentiellement forte" ou "moyenne"**. La majorité des effets identifiés sont **jugés positifs**, tandis que les autres sont considérés comme **faibles ou neutres**.

La commissaire enquêtrice dans cette partie a relevé les **incidences "potentiellement faibles"**.

11

1-5-1 La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 :

Ont été identifiées : la modification des dispositions générales relatives aux serres démontables, ainsi que des ajustements apportés aux plans réglementaires dans les deux communes suivantes :

- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique ;
- **Moliets-et-Maa** : création de l'emplacement réservé ER MOL16.

1-5-2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité :

Les éléments suivants ont été identifiés comme pouvant avoir un impact « potentiellement faible » sur les milieux naturels et la biodiversité :

- **Modification des dispositions générales** concernant les serres démontables.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Martin-de-Hinx** : rectification de l'identification du bâti situé sur la parcelle B53.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : identification de sept changements de destination.
- **Seignosse** : modification des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soustons** : remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10.

1-5-3 Les effets sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers :

- **Moliets-et-Maa** : création des emplacements réservés ER MOL15 et ER MOL16.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol (passage de 20 % à 30 %) et ajustement concernant les hôtels.
- **Soustons** : suppression de trois dispositifs PAPAG et création d'emplacements réservés en lien avec la caducité du PAPAG.

Modifications portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La procédure en cours concerne notamment une augmentation des capacités de densification et de mutation des espaces déjà bâtis (par exemple : comblement de "dents creuses", réaménagement de friches urbaines, opérations de démolition/reconstruction). Les communes concernées sont :

- **Capbreton** : 0 logement supplémentaire, en cohérence avec le PPRL.
- **Azur** : +15 logements.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** : +200 logements.
- **Soustons** : +95 logements.
- **Tosse** : +6 logements.



Zones à urbaniser densifiées

Ces mesures concernent les communes suivantes :

- **Angresse** : +40 logements.
- **Bénésse-Maremne** : +15 logements.
- **Messanges** : +30 logements.
- **Saubrigues** : +12 logements.
- **Tosse** : +41 logements.

	Numéro OAP	Zone	Nb de logements attendus		Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Angresse	1	AU	80 (120)	Messanges	1	AU	55
	SS-total avant		80		2	AU	120 (150)
	SS-total après M4		120		SS-total avant		175
Azur	1	AU	17		SS-total après M4		205
	2	U	15	Moliets-et-Maa	1	AU*	45
	SS-total avant		17		2	AU	75 (94)
Bénésse-Maremne	1	AU	10		3	AU	45 (68)
	2	AU*	55		4	AU	30
	3	AU	55 (70)		5	AU	25 (38)
Capreton	SS-total avant		120		6	AU	45
	SS-total après M4		135		7	U	0
	1	U	0		SS-total avant		265
	2	U	0		SS-total après M4		320
	3	U	0				
	SS-total		0				

12

	Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus		Numéro OAP	Zone	Nombre de logements attendus
Saint-Vincent-de-T.	1	AU	390	Tosse	1	AU	61
	2	AU	350		2	AU	22
	3	AU	35		3	AU	30
	4	U	100		4	AU	33
	5	U	100		5	AU	41 (55)
	6	U	0		6	AU	65
Saubrigues	SS-total		775		7	AU	92
	SS-total après M4		975		8	AU	30
	1	AU	14		9	AU	50
	2	AU	16 (28)		10	AU	13 (40)
	3	AU	11		Golf	AU	222
	4	AU	10		11	U	40
Tosse	5	AU	10		12	U	28
	6	AU	4		13	U	18 (24)
	SS-total		65		SS-total		745
	SS-total après M4		77		SS-total après M4		792

Source : Note incidence environnementale p 31

Ces modifications se traduisent par une augmentation des densités dans les projets d'aménagement envisagés. En favorisant une plus forte densité de logements, elles contribuent à une utilisation plus rationnelle de l'espace, limitant ainsi l'étalement urbain et réduisant la pression sur les terres non urbanisées. Selon la MACS, ces ajustements peuvent donc être considérés comme ayant un impact globalement positif, en promouvant des modalités d'urbanisation plus compactes.



De manière générale, la plupart des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent la réorganisation des modalités d'urbanisation dans ces zones. Les ajustements proposés, tels que la création d'OAP dans des secteurs de bourg, visent à mieux répondre aux besoins de construction. En améliorant la gestion de l'urbanisation, ces modifications permettent un meilleur contrôle de l'étalement urbain, contribuant ainsi à une urbanisation plus équilibrée et maîtrisée.

1-5-4 Les incidences sur la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales n'est pas spécifiquement traitée dans le cadre de la modification n°4 en dehors de certains objets spécifiques aux schémas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit.

Dans la note d'incidence environnementale, la MACS souligne les incidences positives de la modification n°4 du PLU.

La réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (par des rétro-zonages) et la meilleure prise en compte des risques naturels (zones inondables du courant de Soustons) ont des répercussions positives dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols et dans l'augmentation des capacités d'infiltration des sols. Dans ce contexte, les effets mentionnés en lien avec la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers se révèlent étroitement associés à la question de la gestion des eaux pluviales.

La création des OAP en zone Urbaine, visant à accompagner la mutation de certains sites (friches, dents creuses, démolition), garantit la prise en compte des enjeux de qualité environnementale/paysagère (espace de pleine terre, désimperméabilisation), et de gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, création de noues, exploration de solutions alternatives aux bassins de rétentions classiques, etc.). De plus, ces OAP visent souvent à augmenter les densités de construction, exercent une influence bénéfique sur la gestion des eaux pluviales. En favorisant des formes urbaines plus compactes et denses, ces modifications contribuent à atténuer les impacts négatifs potentiels liés à l'artificialisation des sols et à l'imperméabilisation excessive. En remplaçant un étalement urbain mal maîtrisé par des constructions plus concentrées, on parvient non seulement à optimiser l'utilisation du sol, mais également à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire.

À Capbreton, il est pertinent de souligner des éléments, tels que l'ajout d'une disposition dans l'OAP Front de Mer, qui favorise l'infiltration des eaux pluviales par la création de noues paysagères. Ces infrastructures facilitent l'absorption des eaux dans les espaces publics et renforcent l'idée d'un urbanisme durable, où l'intégration des éléments naturels dans la planification urbaine devient essentielle. De plus, des exigences relatives à des traitements qualitatifs des espaces publics passent par l'utilisation de revêtements perméables dans les OAP Front de Mer et Front de Port. En insérant une palette de sols perméables, ces OAP visent à réduire les surfaces imperméabilisées, ce qui est clé pour une gestion efficace des eaux pluviales.

À Saint-Vincent-de-Tyrosse, des mesures sont prévues pour préciser les modalités de dérogation au principe de gestion et d'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, ce qui témoigne d'une volonté de flexibilité tout en respectant les principes de durabilité.

La diminution de la règle d'emprise au sol (à Labenne, Saint Geours de Maremne et Hossegor) entraîne automatiquement une augmentation des obligations en espace de pleine terre (devant représenter 50% des espaces libres restants).

Le renforcement des protections des boisements pour motif écologique ou paysager (Labenne, Soustons, Seignosse) engendre une augmentation des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles concernées.

L'objectif de modifier les règles concernant la qualité des clôtures dans les secteurs à vocation économique à Soorts-Hossegor, en dehors des Sites Patrimoniaux Remarquables, vise à supprimer les

soubassements. Cela permet un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. En supprimant l'obligation d'installer des clôtures, cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

Au contraire, **certaines modifications engendreront, à la marge, une augmentation de l'imperméabilisation des sols**, comme :

- L'augmentation des emprises au sol autorisées sur des sites ponctuels (Capbreton, Tyrosse, Hossegor).
- Les ajustements liés aux nombres de places de stationnement exigées (à Capbreton et à Seignosse lors de l'extension de logements, à Soorts-Hossegor lors de changements de destination des hôtels vers l'habitation).

Selon la note d'incidence environnementale, dans l'ensemble, il est possible de considérer que la modification n°4 présente en majorité des incidences positives sur la gestion des eaux pluviales et des incidences faibles sur quelques points.

1-5-5 Les incidences sur une zone humide :

Selon la note d'incidence environnementale, l'essentiel des objets de cette modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences sur les zones humides identifiées du territoire au titre de la Trame Verte et Bleue.

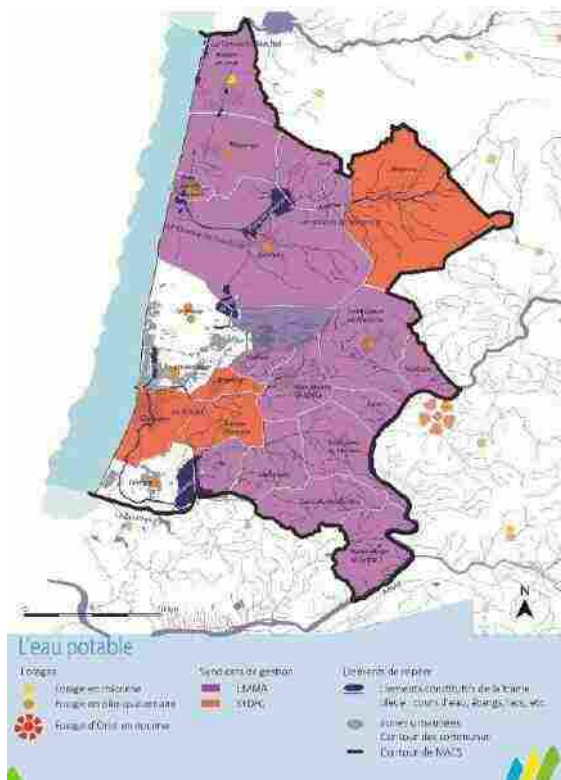
Les quelques objets mentionnés constituent les incidences identifiées, et sont cartographiés dans l'atlas cartographique joint en annexes.

1-5-6 Les incidences sur l'eau potable :

Selon la note d'incidence environnementale, les 23 communes de MACS sont alimentées en eau potable par des systèmes d'alimentation communaux ou intercommunaux en lien avec la gestion de l'eau potable assurée par 2 syndicats intercommunaux (EMMA et SYDEC intervenant sur 20 communes). Les communes de Seignosse et Soorts-Hossegor ont délégué la gestion de l'eau potable à SUEZ. La commune de Labenne est indépendante et assure la compétence eau potable en régie directe (service Léa). De nombreuses interconnexions existent sur le territoire (EMMA /Moliets et Mâa, SYDEC/ Labenne et Soorts/Hossegor, communes d'EMMA entres elles). Les communes du SYDEC et d'EMMA disposent de ressources de secours.

Pour rappel, l'évaluation des incidences réalisée dans le PLUi initial concluait à :

- Une capacité largement suffisante des équipements d'alimentation en eau potable pour accueillir le développement du territoire. Le PLUi prévoit l'atteinte d'une population d'environ 81 000 habitants à horizon 2030. Le territoire devrait donc accueillir environ 16 500 habitants supplémentaires. Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m³/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m³, soit en moyenne 123m³/abonné/an. Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m³/an, soit au total environ 12 200 000 m³/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.
- L'absence d'incidences sur la protection des captages d'eau potable.
- De manière générale la qualité et la quantité des eaux souterraines sont bonnes.



Source : Note incidence environnementale p 39

Selon la note d'incidence environnementale, l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) autour de l'étang de Soustons, ainsi que les rétro zonages pratiqués de zone U vers des zone N (à hauteur de 19 ha) contribuent à protéger les ressources en eau en limitant les constructions à proximité des aquifères, garantissant ainsi un approvisionnement en eau potable de qualité.

Selon la note d'incidence environnementale, la création d'un STECAL Tourisme à Labenne vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.), à proximité immédiate de la ZAE d'Housquit. Ce lieu-dit Housquit est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie.

Les 9 changements de destinations autorisés sur les communes de Saint Vincent de Tyrosse, Saint Jean de Marsacq et Saint Marie de Gosse font déjà tous l'objet d'un raccordement au réseau d'eau potable et sont déjà équipés de défense incendie à proximité.



Selon la note d'incidence environnementale, les évolutions envisagées dans les OAP relatives à l'augmentation des densités de logements amènent une offre supplémentaire de 500 logements environ, à comparer aux 10 000 /11 000 logements estimés sur la durée de vie du PLUi, englobant les secteurs d'OAP (en zones U/AU), les potentiels de densification/division des tissus urbains et les zones d'urbanisation à long terme (2AU).

Nombre de logements dans les OAP (U et AU)	Total avant M4	Après M4	Nombre de logements supplémentaires
En extension	4515	4771	256
En densification	791	1044	253
	5306	5815	509

Source : Note incidence environnementale p 41

16

Selon une taille moyenne des ménages estimée à 2.1, la population supplémentaire accueillie s'élèverait à environ 1070 habitants.

Selon la note d'incidence environnementale, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur les secteurs liés à l'augmentation de la population (+ 1 000 habitants), en lien avec l'augmentation des densités de logements autorisés sur 10 communes. En effet, la capacité maximale de production totale était en 2020 de 23 897 482 m3/an, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m3. Les projections du PLUi en 2020 (+16 500 nouveaux habitants) estimaient la consommation annuelle à environ 12 200 000 m3/an. Le territoire est donc largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.

Selon la note d'incidence environnementale, l'analyse précise des communes impactées par ces augmentations de densités de logements par rapport aux prélèvements d'eau autorisées par arrêté préfectoral en 2020 pour chaque captage et par rapport aux quantités d'eau réellement prélevées en 2020, le système d'alimentation est en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable liée à la modification n°4 du PLUi.

Concernant les périmètres de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, deux objets de la modification n°4 concernent des projets situés dans un périmètre de protection :

- la majoration des règles de hauteur (sans création de niveau supplémentaire) pour l'OAP 3 à Labenne se chevauche dans sa partie Sud avec un périmètre de protection rapprochée. La présence de cette servitude d'utilité publique est connue des services de l'Etat, de la commune (qui porte le projet) et du futur aménageur. Cette servitude est prise en compte dans le futur projet et cette parcelle sera exclue de l'opération.

- la minoration des règles de hauteur à Soorts-Hossegor se chevauche avec un périmètre de protection rapprochée et éloignée, sur un secteur dédié aux équipements sportifs.

Dans ces deux cas, les modifications ne détiennent aucune incidence sur ces périmètres de protection.



1-5-7- Les incidences sur l'assainissement :

Selon la note d'incidence environnementale, le projet de modification n°4 du PLUI n'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.

Densité augmentée sur les secteurs de projet (OAP en zone U et AU) scenario de production de logements et d'accueil de population :

La création à Capbreton d'une OAP n°3 sur le front de port (suite à la levée du PAPAG) vise à encourager le renouvellement urbain du site avec un potentiel de densification relativement faible étant donné la présence importante de secteur soumis à un risque de submersion marine (zone rouge du PPRL), dans lequel les capacités d'accueil ne pourront pas augmenter. La levée du PAPAG sur le front de mer permet de gérer les zones soumises aux risques littoraux (érosion du trait de côté à 100 ans) et d'accompagner la mutation du tissu urbain. Il s'agit essentiellement de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement supplémentaire de surfaces de plancher hors zones rouges du PPRL. L'accueil d'habitants supplémentaires est difficilement quantifiable et s'effectuera sur un temps long au gré des mutations foncières de propriétés privées.

17

Dans la note d'incidence environnementale en p 47/48 est donnée la capacité résiduelle des stations d'épuration pour les communes concernées par des zones urbaines densifiées : Angresse, Bénesse-Maremne, Moliets-et-Maa, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubrigues, Messanges, Azur, Soustons et Tosse.

Concernant la création d'un **STECAL Tourisme à Labenne**, le lieu-dit Housquit est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUi).

La grande majorité des changements de destination (Saint Jean de Marsacq, St Vincent de Tyrosse, Ste Marie de Gosse) se situe en zone d'assainissement individuel. Toutefois :

- La totalité des secteurs sont desservis par le réseau d'adduction d'eau potable (St Vincent de Tyrosse, Sainte Marie de Gosse, St Jean de Marsacq).
- La création de nouveaux logements est limitée en nombre (cf. règlement écrit ci-dessus).
- Le refus de permis pourra être émis si des renforcements des voies ou des réseaux s'avéraient nécessaires (cf. règlement écrit ci-dessus).
- La faisabilité des projets et l'aptitude des sols à l'infiltration fera l'objet d'un avis systématique du SPANC à travers le dossier Assainissement déposé avec la demande d'urbanisme.

A Saint Vincent de Tyrosse, un changement de destination (chemin de Ladebat, parcelle n°AI0222) se situe à proximité immédiate du réseau d'eau potable et d'assainissement.

A Sainte Marie de Gosse, les études réalisées précédemment dans le secteur démontrent une bonne aptitude des sols à l'infiltration. Le changement de destination en faveur de l'activité économique mitoyenne n'engendrera pas d'effluents supplémentaires. En effet, ce dernier permettra le déménagement des locaux dédiés au personnel.

Selon la note d'incidence environnementale, la réduction des zones Urbaines, au profit de zones Naturelle ou Agricole, à hauteur de 21 hectares à Saubion et Soustons aura des incidences positives sur la quantité des eaux usées produites (en diminution par rapport au projet initial) et sur les besoins en eau potable.



1-5-8 Les incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

Évolutions impactant l'ensemble du territoire de MACS

- **Ajout d'une dérogation aux règles de clôture** pour les équipements publics.

Évolutions par commune

- **Bénesse-Maremne** : ajout d'une règle spécifique dans les secteurs de mixité renforcée.
- **Capbreton** :
 - o Levée du PAPAG du Front de mer et création d'une OAP.
 - o Levée du PAPAG du Quai de Pompidou / Front de port.
- **Labenne** : création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit Housquit.
- **Moliets-et-Maa** : création d'un emplacement réservé destiné à une piste cyclable le long de la route de Pichelèbe.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
 - o Création des emplacements réservés ER SVT25, ER SVT26 et ER SVT27.
 - o Modification des règles d'emprise au sol sur la parcelle AK64.
 - o Modification des règles de hauteur.
- **Seignosse** : Evolution des règles d'urbanisme dans le secteur du Penon.
- **Soorts-Hossegor** :
 - o Modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
 - o Modification des règles de hauteur.
- **Soustons** :
 - o Suppression de trois PAPAG.
 - o Remplacement du dispositif PAPAG par des emplacements réservés.
- **Tosse** :
 - o Modification des règles de hauteur.
 - o Ajustement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5.

18

1-5-9 Le lien avec les sols pollués, les incidences sur les déchets :

Selon la note d'incidence environnementale, aucun des objets de la modification n°4 concernant les plans réglementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS, ce qui pourrait impliquer des enjeux particuliers en matière de gestion des sols et de risques environnementaux.

1-5-10 Les incidences sur les risques et nuisances :

Selon la note d'incidence environnementale, le territoire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux incendies et aux feux de forêt.

Il est à noter que le territoire est concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, aucun des objets de la modification n°4 ne se situe dans un périmètre directement concerné par ces sites.

Risque inondation

Les différents objets composant la modification n°4 du PLUi de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud ne détiennent pas d'incidences auprès du risque inondation. Aucun objet n'est identifié à ce titre dans un périmètre identifié par le PPRI ou par un Atlas de Zone Inondable. La seule incidence de cette procédure concerne l'ajout d'un Atlas des Zones Inondables autour du Lac de Soustons (notamment par le rétro-zonage d'un certain nombre de secteurs), détenant donc des incidences positives en réduisant les risques des biens et personnes sur le secteur en limitant la constructibilité.

Selon la note d'incidence environnementale, sur le domaine des risques d'inondations, la procédure peut être considérée comme sans incidence sur l'exposition des biens et des populations à ce risque, à l'exception de l'intégration de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Cette intégration détient une incidence



positive, car elle renforce la prise en compte du risque d'inondation dans les choix d'urbanisation, contribuant ainsi à une meilleure gestion du risque.

Risques incendie/retrait-gonflement des argiles/remontée des nappes

- **Angresse** : augmentation des densités dans le périmètre de l'OAP n°1.
- **Azur** : création d'une OAP en zone urbaine, au cœur du bourg.
- **Capbreton** :
 - o déplacement d'un corridor écologique en pas japonais.
 - o majoration de l'emprise au sol, passant de 0 % à 50 %.
- **Labenne** :
 - o création d'un STECAL à vocation touristique au lieu-dit *Housquit*.
 - o mise en cohérence des règles d'urbanisme sur la parcelle B1305.
- **Messanges** : augmentation des densités de logements dans l'OAP n°2.
- **Moliets-et-Maa** : augmentation des densités dans les OAP n°2, 3 et 5.
- **Saint-Jean-de-Marsacq** : autorisation d'un changement de destination sur la parcelle B145.
- **Saint-Vincent-de-Tyrosse** :
 - o identification de sept changements de destination.
 - o création de trois OAP : avenue d'Aspremont, chemin de Mattecu, et place du Foirail.
- **Saubrigues** : augmentation des densités dans l'OAP n°2.
- **Soorts-Hossegor** : modification des règles d'emprise au sol dans le secteur du fond du lac.
- **Soustons** : remplacement de deux PAPAG par une OAP ou par les dispositions applicables à la zone urbaine.
- **Tosse** : modification des OAP n°5 et n°10.

1-5-11 Les incidences sur l'air, l'énergie, le climat :

Selon la note d'incidence environnementale, parmi les objets de la modification n°4 du PLUi, plusieurs d'entre eux ont des incidences et des répercussions sur la qualité de l'air, l'énergie et le climat. Les principales incidences identifiées concernent les questions de **mobilité**. En particulier, la mise en place de voies cyclables contribue à encourager le développement des mobilités douces, telles que le vélo. Au-delà la liste présente ci-dessous, l'augmentation de la densité urbaine, notamment dans les centres-bourgs, favorise une meilleure répartition des services et équipements de proximité, ce qui réduit les besoins en déplacements motorisés. Ces efforts de densification permettent non seulement de limiter l'étalement urbain, mais aussi de promouvoir des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement. En somme, cette modification a des effets globalement positifs, notamment en matière de mobilité, en facilitant des solutions de transport plus durables et en structurant l'aménagement des territoires pour réduire l'empreinte carbone des déplacements. Cela contribue à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une amélioration des conditions climatiques locales en réduisant la pollution atmosphérique liée au transport.

Les évolutions portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la modification n°4 du PLUi détiennent un certain nombre d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat en étant globalement positive par la mise en œuvre de dispositions :

- Valorisant les mobilités douces, à travers la création de pistes cyclables et l'amélioration des liaisons piétonnes, qui contribue directement à la réduction des émissions liées aux transports
- Créant de nouvelles OAP en zone Urbaine ou renforçant leur densité et offrant ainsi des espaces plus compacts et limitant leurs impacts sur l'air, l'énergie et le climat.
- Encourageant la densification accrue dans certaines zones, en particulier via des OAP en cœur de bourg, qui favorise la création d'espaces plus compacts et contribue à réduire l'étalement urbain. Cette approche permet de limiter l'impact sur la consommation d'énergie et l'artificialisation des sols, tout en améliorant la qualité de l'air. Ces orientations renforcent une gestion plus rationnelle des ressources, avec un urbanisme conçu pour minimiser les effets négatifs sur l'environnement et le climat.



Résumé partie 1

La communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette procédure de modification concerne les 23 communes du territoire.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

La modification du PLUi n°4, proposé à l'enquête publique est conforme à la réglementation et à la législation en cours.

En conséquence, le dossier soumis à l'enquête publique n'appelle pas d'observation de la part de la commissaire enquêtrice.

2- Organisation et déroulement de l'Enquête

2-1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Marion Thenet est désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud (MACS) en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

2-2 Les modalités de l'Enquête

21

2-2-1 Le rôle de la commissaire enquêtrice dans le cadre de la préparation de l'enquête et les contacts préalables :

- Un premier contact avec la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud s'est déroulé le 10 janvier 2025.
Les dates de l'enquête publique et des permanences ainsi que les supports d'informations ont été décidés (Sud-Ouest et les annonces landaises).
Enquête publique **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

La commissaire enquêtrice a envisagé la tenue d'une permanence dans chacune des 23 communes, mais n'a finalement pas jugé cela nécessaire. Après analyse du dossier et des enjeux propres à chaque commune, elle a proposé d'organiser 9 permanences. Ces permanences se sont tenues du lundi au samedi, afin de permettre au public de venir selon ses disponibilités, couvrant ainsi tous les jours de la semaine. Elles ont été organisées dans différentes mairies, de manière à couvrir l'ensemble du territoire de la MACS. Le public a pu se rendre à la permanence de son choix, il n'était pas tenu de se rendre à la permanence de la commune sur laquelle portaient ses observations et propositions.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

- Le 23 janvier 2025, la commissaire enquêtrice est venu parapher les 24 dossiers et a également refait une réunion avec la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud.
- Les 3, 17 et 18 février 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré les communes de **Capbreton, Soustons, Saint-Vincent-de-Tyrosse** et **Seignosse**. Ces échanges faisaient suite à la lecture du dossier, dans le but d'obtenir une présentation détaillée des enjeux spécifiques à chaque territoire.



Concernant la commune de Capbreton, qui a intégré 87 maisons remarquables supplémentaires, la commissaire enquêtrice s'est assurée que l'ensemble des propriétaires concernés avaient bien été informés, par courrier recommandé, de cette évolution et des dates de l'enquête publique. La commune a bien confirmé l'envoi de ces courriers recommandés la semaine de cet entretien (semaine 10).

La commissaire enquêtrice avait également sollicité un entretien avec la commune de Soorts-Hossegor, laquelle a estimé non nécessaire de participer à cette rencontre en amont de l'enquête publique.

2-2-2 Durée de l'enquête :

L'enquête publique a duré 34 jours consécutifs : **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025.**

2-2-3 Lieux et modalités de réception du public :

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>.

Les 9 permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS.

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

2-3 L'information effective du Public

La publicité légale de l'Enquête dans la presse et par voie d'affichage :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a porté à la connaissance du public les modalités d'enquête par voie de presse écrite (copie en annexe) :

Quinze jours au moins avant l'ouverture, 1° avis :

- Sud-Ouest, du mercredi 19 février
- Les annonces landaises du mercredi 19 février

Dans les huit premiers jours de l'enquête, rappel de l'avis d'enquête, 2° avis :

- Sud-Ouest du mercredi 12 mars
- Les annonces landaises du mercredi 12 mars

La MACS a distribué à chacune des 23 communes 2 affiches qu'elles ont installé en mairie et sur un autre panneau d'affichage de la commune. Cette information a également été diffusée sur les sites internet de la communauté de communes MACS ainsi que sur ceux de certaines communes.



Une campagne de communication a également été menée et relayée par certaines communes :

- Affichage "panneau sucette" : diffusion sur le domaine public dans les 23 communes et dans des lieux fréquentés, du 24 mars au 7 avril
- Application PanneauPocket : publication d'informations
- Publications sur les réseaux sociaux : relais de la campagne sur les comptes institutionnels.



24





Une réunion d'information s'est tenue le mercredi 19 mars à 18h30 à la mairie de Soorts-Hossegor. Isabelle JOLY, architecte ayant réalisé l'étude préalable à la levée du PAPAG, y a présenté la démarche suivie, les contraintes réglementaires prises en compte et les choix retenus dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Des propriétaires de l'îlot Gomez ont assisté à la réunion, en présentiel ou en visioconférence. La séance a été enregistrée. L'ABF, initialement attendue pour échanger avec les résidents, n'a finalement pas pu être présente.

2-4 Les incidents relevés lors de l'Enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, les permanences se sont tenues dans chacune des mairies et à la dernière permanence au siège de la MACS, dans des conditions satisfaisantes.

La commissaire enquêtrice fait part du manquement en début d'enquête de la **délégation relative à la décision de non-soumission à évaluation environnementale prise en conseil communautaire**.

Ce manquement a été relevé par une contribution anonyme via le registre dématérialisé le 20 mars 2025. Cette délégation était bien disponible mais uniquement sur le site de MACS :

https://www.cc-macs.org/fileadmin/publication_actes_administratifs/Deliberations/2025/2025-01-30/20250130D06D_publi.pdf

La commissaire enquêtrice confirme que la délégation a été ajoutée au registre dématérialisé et aux 24 dossiers papier le 21 mars. Elle estime que son absence en début d'enquête n'a pas nui à la bonne information du public, car cette délégation ne faisait que confirmer l'avis de la MRAe, déjà présent dès l'ouverture de l'enquête, concernant la non-soumission à évaluation environnementale.

2-5 La clôture de l'enquête et les modalités de transfert des dossiers et des registres

L'enquête publique a été clôturée par la commissaire enquêtrice le mardi 8 avril 2025 à 12h, au siège de la communauté de communes de MACS, lieu de sa dernière permanence. Elle a récupéré tous les registres papiers le 9 avril au siège de la MACS.

Lors de la remise de son rapport et conclusion, le dossier d'enquête, les 24 registres et les 40 documents annexés ont été remis à la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud, le 6 mai 2025.

2-6 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié la synthèse des observations du public dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.

La Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

Ce PV de synthèse et son mémoire en réponse avec ses annexes, se trouvent dans le dossier numérique « annexe » avec toutes les contributions des pétitionnaires.



2-7 Description des observations

- **L'enquête publique a donné lieu à 247 requêtes et a rassemblé 285 contributions.**

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisés.
- De nombreux pétitionnaires ont amendé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine** : destination des constructions, caractéristiques urbaines, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

Résumé partie 2

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, par voie de presse et d'affichage.

Il y a eu une véritable mobilisation du public :

- 247 requêtes avec 285 contributions,
- 72 personnes en permanence,
- 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé,
- 7 309 téléchargements de document ont été réalisés.

L'organisation de l'enquête publique et les moyens utilisés pour informer le public n'attirent pas d'observation particulière de la part de la commissaire en enquêtrice.

3- Analyse des observations du public

3-1 Analyse quantitative

L'enquête publique a donné lieu à **285 contributions** :

- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS
- 11 courrier mail ont été envoyé

72 personnes sont venues sur les 9 permanences.

Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document**.

La commissaire enquêtrice avait demandé que l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, soient intégrées au registre dématérialisé. Cependant, lors de son travail de vérification, elle a constaté qu'une contribution (web n°285) n'a pas été mise sur la plateforme en ligne, bien qu'elle ait eu lieu le dernier jour de l'enquête. Cela explique pourquoi le tableau de bord de la plateforme Préambules affiche 284 contributions au lieu de 285.

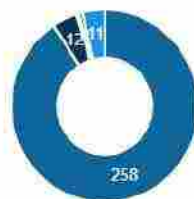
Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

Contributions

284 contributions ont été déposées

52 contributions ont été déposées par une personne **anonyme**
Soit 18,3% des contributions

0 contribution **modérée**



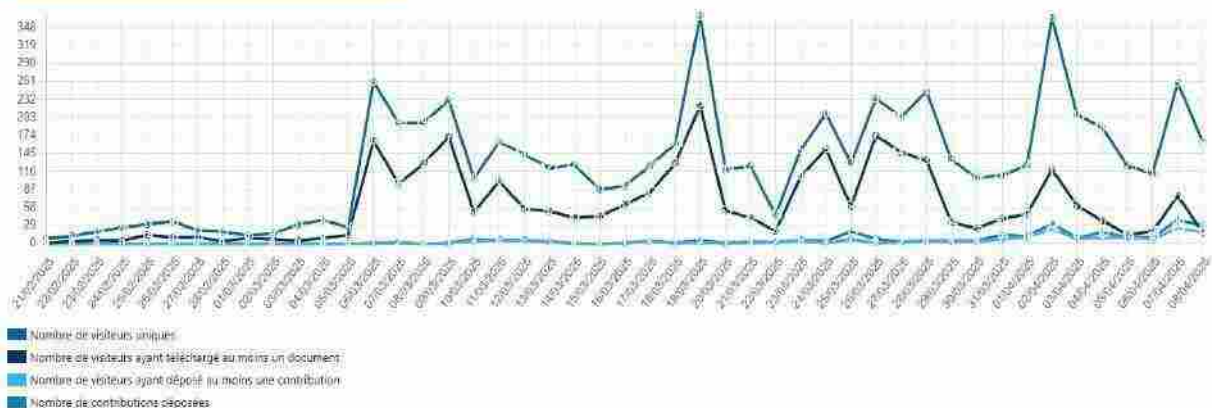
258 Web
12 Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)
1 Mairie de Saubion
2 Mairie de Soustons
11 Email

Fréquentation

6 028 visiteurs uniques ont consulté le site web

2 884 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 47,8% des visiteurs

179 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 2,9% des visiteurs



Téléchargements



Les 5 documents les plus téléchargés

1.5.3 Notice explicative du projet
Avis d'enquête publique
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Arrêté d'enquête publique
Carte interactive

Nombre de téléchargement

743
695
675
459
361

Concernant les téléchargements, il y a eu 7309 réalisés : la notice explicative, l'avis d'enquête et le document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été les plus téléchargés.

La commissaire enquêtrice souligne l'intérêt de la **carte interactive**, consultée 361 fois, qui permettait aux pétitionnaires de visualiser directement les changements liés à la modification n°4. Elle note toutefois que certains éléments n'étaient pas toujours à jour.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.



	Nbr personne venue en permanence	Nbr personne écrit sur le registre papier	Courrier envoyé	Nombre de requêtes
CC MACS (siège)	16	12	6	11
ANGRESSE		1		6
AZUR		0		2
BENESSE- MAREMNE	4	2		4
CAPBRETON	12	8		23
JOSSE	16	11		3
LABENNE	1	3		2
MAGESCQ		0		9
MESSANGES	10	9		22
MOLIETS ET MAA		0		3
ORX		0		2
SAINT- GEOURS-DE- MAREMNE		0		7
SAINT-JEAN- DE-MARSACQ		4		9
SAINTE- MARIE-DE- GOSSE		0		1
SAINT- MARTIN-DE- HINX		2		3
SAINT- VINCENT-DE- TYROSSE	4	4	2	5
SAUBION		1		1
SAUBRIGUES		0		0
SAUBUSSE		0		2
SEIGNOSSE	1	2		30
SOORTS- HOSSEGOR		2		41
SOUSTONS	8	6		47
TOSSE		0		11
VIEUX- BOUCAU		0		3
TOTAL	72	67	8	247



3-2 Analyse qualitative

	Emplacement réservé	Bâti remarquable	Changement de destination de bâtiment	Zone agricole ou naturelle	Environnement Paysage	OAP	Zone urbaine destination des constructions, caractéristiques urbaines	Trame verte trame bleu, zones humides, pas japonais	Demande de terrain constructible	PAPAG	Mobilité, voirie, stationnement	Erreurs matérielles	Demande information	Divers
CC MACS (siège)				2	1		2					1	2	3
ANGRESSE							4	1	1					
AZUR							1							1
BENESSE-MAREMNE	1			1			2							
CAPBRETON		7		1	4	1	11				1	1		2
JOSSE							3							
LABENNE							1							1
MAGESCQ	1		2	1		2		2			1			1
MESSANGES			4	2	5	6	7	1	4					2
MOLIETS ET MAA	2	1			1	1	1	1						
ORX							1		1					
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE			1					1	4					1
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ							2		5					2
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE									1					
SAINT-MARTIN-DE-HINX						1		1	1					
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE						2	1		2					
SAUBION				1										
SAUBRIGUES														
SAUBUSSE								1	1					
SEIGNOSSE		3			1	6	18	1			8			2
SOORTS-HOSSEGOR	4		2				14		2	1	1		2	1
SOUSTONS			3	1	4	3	13	4	4	1	4		1	1
TOSSE			1	1		1	1	5						2
VIEUX-BOUCAU							2		1					
TOTAL	8	11	13	10	16	23	84	18	27	2	15	2	5	19



Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique. Cette participation accrue s'explique par la présence de projets d'aménagement significatifs ou sensibles. Toutes les communes ont reçu au moins une contribution, à l'exception de la commune de Saubrigues, qui n'en a eu aucune.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces sujets témoignent d'un intérêt constant pour les évolutions du tissu urbain, les formes architecturales et les conditions d'urbanisation futures.

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ strict de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.

À Soorts-Hossegor, la levée du PAPAG a suscité de nombreuses contributions de la part des propriétaires de l'îlot Gomez. Malgré la réunion publique organisée le 19 mars à ce sujet, de nombreuses interrogations et inquiétudes ont perduré, montrant qu'un accompagnement plus poussé ou des échanges prolongés auraient pu être nécessaires.

De même, à Seignosse, les nouveaux aménagements envisagés dans le secteur du Penon ont suscité des remarques et questionnements. Ces projets, par leur ampleur ou leur nature, appellent à une concertation plus approfondie en amont avec les habitants concernés, afin d'anticiper les attentes, d'identifier les points de vigilance et de favoriser une meilleure acceptabilité locale.



3-3 Choix du parti d'analyse

La commissaire enquêtrice a fait le choix d'analyser individuellement chacune des observations formulées, afin d'apporter une réponse spécifique à chaque pétitionnaire et de permettre à chacun de retrouver facilement les éléments de réponse le concernant dans ce rapport. Cette approche peut conduire à certaines répétitions, dans la mesure où plusieurs contributions abordent des thématiques ou des questionnements similaires.

De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

Numéro	Identité	Synthèse des observations et réponses
ANGRESSE = 6		
1	R-SVT-1-Sydec = web 8 registre	Mr Chirle Xavier du Sydec est venu à la 1^{ère} permanence à Saint Vincent de Tyrosse. Il veut acquérir 200 m2 de la parcelle AA 46 pour agrandir l'ouvrage existant du poste de refoulement des eaux usées pour sécuriser le système d'assainissement. Mais celle-ci se trouve sur la zone des 12 m de trame bleue et il demande s'il va pouvoir agrandir tout de même sur cette parcelle ? Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les travaux et ouvrages peuvent être déjà réalisés dans les zones identifiées comme de la Trame Bleue (Cours d'eau et surfaces en eau), sous condition d'en démontrer la nécessité, en lien avec le règlement écrit du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au Sydec de se rapprocher de la MACS afin de faire le point précisément sur les éléments attendus pour demander l'autorisation de ces travaux.
2	R- BM-1-Elodie Lafitte-Suscosse – Web 52 registre	Elodie Laffitte et son oncle sont venus à la 3^{ème} permanence pour demander la constructibilité des parcelles AI 126-127, appartenant également à Gaëlle Suscosse et Laure Duthil. La MACS indique dans son mémoire en réponse que le dossier de Modification n°4 du PLUi de MACS n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation des parcelles aujourd'hui classées comme agricoles ou naturelles. La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer cette demande et que la mairie puisse les prévenir lorsque l'enquête publique pour la révision du PLUi aura lieu.



3	Web 102 – anonyme = web 168	Ce pétitionnaire interpelle sur le droit à bâtir : « <i>MACS ET TOUS LES GRANDS URBANISTES ne cessent de dire que pour ne pas toucher aux zones naturelles il faut économiser l'espace pour la construction. Et ils font le contraire puisqu'ils m'ont mis une zone constructible à ANGRESSE avec un droit à bâtir de 5%. Je demande que ce droit soit porté à 10% ou 20% comme ailleurs dans les zones urbaines. »</i> Ce même pétitionnaire réitère sa demande : « <i>J'avais demandé que le droit à bâtir de 5% à ANGRESSE soit porté au moins à 10%. J'apprends que BENESSE MAREMNE obtient tout ce qu'ils demandent pour leur zone à 5%. Il faut dire que le Maire de cette Commune est le responsable du PLU à MACS. Est-ce normal ? Je redemande que le droit à bâtir soit porté au moins à 10% ou que le régime pour ANGRESSE soit le même qu'à BENESSE MAREMNE. »</i> La MACS indique dans son mémoire en réponse : « <i>Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie. »</i> La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.
4	Web 135 - Marmande Jean = R-JOS10 = Web 228 registre	Ce pétitionnaire demande : « <i>pour les secteurs d'emprise au sol à 5% de la Commune d'Angresse que au moins la dernière dérogation soit instaurée, à savoir :</i> - <i>Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m². »</i> Il fait référence au nouveau règlement de la commune de Benesse-Maremne dans les secteurs d'emprise au sol à 5% : " <i>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi :</i> - <i>les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m²).</i> 5- <i>Les piscines sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m².</i> - <i>Les annexes sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol totale de 40m²."</i>



		Ce pétitionnaire est venu également à la 8^{ème} permanence a déposé un courrier pour cette même demande et ne comprend pas pourquoi les règles ne sont pas les mêmes sur toutes les communes de la MACS ? La MACS indique dans son mémoire en réponse : « <i>Les règles d'emprise au sol répondent à des contextes, des demandes et des enjeux spécifiques selon les secteurs et les communes. L'absence de localisation précise ne permet pas d'identifier le secteur concerné pour une analyse plus approfondie.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de soumettre une demande plus précise directement à la MACS, en précisant la localisation concernée, afin que celle-ci puisse justifier cette différenciation. Cependant, elle suggère également à la MACS, de manière générale, de mieux justifier les choix relatifs aux règles d'emprise au sol entre les communes, afin que les citoyens puissent mieux comprendre ces différences. Elle soulève également la question d'une réflexion à mener dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une plus grande harmonisation entre les communes.
5	R ANG 1 = Web 167	Cette pétitionnaire via le registre papier fait part du zonage de sa parcelle AE89 : urbain à vocation d'équipements intérêt collectif et service public. Selon elle, ce serait une erreur matérielle et demande la requalification de sa parcelle en zone urbaine avec une emprise au sol à 30%. La MACS indique dans son mémoire en réponse : <i>Il apparaît que les règles actuellement applicables à la parcelle AE89 relèvent vraisemblablement d'une erreur de classement, cette dernière ayant été intégrée à un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'instar de l'ensemble situé plus au sud, sans que cela ne corresponde à sa situation réelle ni à son usage.</i> <i>Afin de corriger cette incohérence, il est proposé de requalifier la parcelle AE89 en l'alignant sur les règles applicables aux parcelles avoisinantes, relevant de la catégorie « Mixité de fonctions sommaire ».</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur.
6	Web 173 - LEONARD Michel	Ce pétitionnaire fait une remarque concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives pour sa parcelle AM 133 et demande une correction : « <i>située en zone urbaine avec emprise au sol 30% et distance de 5m par rapport aux limites séparatives alors que pour toute la zone urbaine d'Angresse à 30% les implantations sont uniformes à 3m et à 5m pour la zone à 5% uniquement.</i> » <i>Je pense qu'il s'agit d'une erreur suite à diverses modifications de cette zone pour laquelle l'emprise au sol a évolué et pas l'implantation par rapport aux limites séparatives, sûrement par oubli.</i> <i>Espérant une correction à 3 m de l'implantation par rapport aux limites séparatives ».</i> La MACS indique dans son mémoire en réponse : « <i>Avis défavorable. Compte tenu de la configuration du site, le rattachement de cette zone au</i>



		<i>secteur résidentiel situé plus au nord ne semble pas pertinent pour l'application de ce type de règle. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Cette règle d'implantation à 5 m par rapport aux limites séparatives n'est pas une erreur. La commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire de se rapprocher de la MACS s'il souhaite avoir une justification plus précise de cette règle.
AZUR = 2		
1	Web 19 - Anonyme	Ce pétitionnaire interroge la collectivité sur l'artificialisation des sols : <i>« Nous sommes face à un changement climatique sans précédent. Pourquoi s'obstiner à vouloir artificialiser les sols ? Pourquoi accorder de plus en plus des permis de construire au nom de l'intérêt économique au détriment de notre environnement et notre qualité de vie ? Toutes ces constructions dégradent nos sols qui ne peuvent plus absorber l'eau à cause de leur imperméabilisation et intensifient les risques d'inondations. Il faut réfléchir à moyen terme et à long terme et penser à l'avenir de nos enfants. Que va-t-on leur laisser ? Pourquoi saccager nos paysages et y mettre du béton ? ».</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Cette remarque dépasse le cadre de la procédure de modification n°4, laquelle n'entraîne pas d'artificialisation nouvelle significative. La question du changement climatique et de l'artificialisation des sols sont bien des enjeux intégrés dans les orientations portées par MACS, y compris dans ses documents d'urbanisme. Les éléments soulevés pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre de la révision générale de ses documents d'urbanisme, qui renforcera la volonté d'inscrire le territoire dans une logique prospective sur ces enjeux. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire en réponse à cette interrogation.
2	Web 194 - BARSACQ Valérie	Cette pétitionnaire demande de rétablir la zone d'aléa fort feu de forêt sur la totalité de la parcelle OG-1 <i>« Propriétaire de parcelles forestières sur la commune d'Azur, ma demande porte sur la parcelle OG-1 en nature de forêt de pins. Je vois sur la cartographie que la zone de risque incendie de forêt a reculé de quelques mètres, et ne correspond plus à la limite parcellaire, alors que le risque est présent jusqu'en limite de propriété.</i> <i>Cette forêt a subi un début d'incendie en août 2012, du fait de la propagation du feu parti des bâtiments situés sur les parcelles OG-2 et OG-349, et qui s'est propagé à la forêt.</i> <i>Il n'est pas normal qu'on "recule" la zone d'aléa pour permettre un changement de destination qui a été refusé dernièrement en raison du risque avéré (PC 040 075 23 D0019 annulé suite à recours gracieux, et autre permis déposé ultérieurement refusé en raison du risque). »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les points soulevés ne constituent pas des nouveautés introduites par la procédure de modification n°4 du PLUi. En effet, le périmètre de l'aléa feu de forêt sur la commune d'Azur reste inchangé par rapport au PLUi actuellement en</i>



		<i>vigueur, y compris sur la parcelle G1. L'aléa feu de forêt n'atteint pas la limite parcellaire sud, comme cela est déjà le cas dans le document opposable actuel. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
BENESSE-MAREMNE = 4		
1	Web 50 - Nazabal muriel	Cette pétitionnaire demande pour ses parcelles AN 516 et 517 de 1821 m² chacune, quartier de Sablaret, <i>d'augmenter l'emprise au sol à 10% (au lieu des 5%) comme c'est le cas dans les autres communes de la Macs et le cas avant pour les habitations existantes dans le quartier. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« La demande ne peut être favorablement accueillie, afin de maintenir une cohérence des règles d'emprise au sol entre ces deux parcelles et le reste du quartier. Une évolution en ce sens pourrait néanmoins être envisagée dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du quartier, lors d'une autre procédure. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision, estimant qu'il est essentiel de maintenir une cohérence des règles au sein de chaque secteur. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher des autres résidents du quartier afin de vérifier s'ils souhaitent ce changement, et, en cas d'avis favorable, à en informer la MACS afin qu'elle puisse étudier cette demande lors d'une prochaine procédure.
2	Web 166- Commune	<i>La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : « La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes). En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional. L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. » Voir 3 documents graphiques en annexe</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances importantes, du fait de la nature des activités présentes ou projetées (flux de marchandises, bruit, horaires étendus, etc.).</i>



		<i>Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales.</i> <i>Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.</i> La commissaire enquêtrice approuve cette décision de modification du zonage, visant à réserver ce secteur exclusivement à une vocation économique.
3	Web 253 - Commune	La mairie indique via le registre dématérialisé : <i>« Zone Naturelle :</i> <i>La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.</i> <i>Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.</i> La commissaire enquêtrice approuve cette décision d'encadrer les constructions en zone N comme le propose la MACS. Effectivement, elle souscrit au fait de ne pas complètement les interdire comme le demande la commune afin de pouvoir faciliter des activités agricoles.
4	Web 254 – Xavier Chirle	Ce pétitionnaire demande de supprimer l'emplacement réservé BEN25 qui se trouve sur sa parcelle AI622. Il indique par délibération n°240521-12 du 22/5/24 (pièce jointe) la commune de Bénesse Maremne a renoncé à cet emplacement réservé. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« La modification n°4 prévoit déjà le déplacement de l'emplacement réservé BEN25 de la parcelle AI622 vers les parcelles voisines AI730 et AI733, en cohérence avec l'emprise du chemin existant, comme précisé dans la notice explicative.</i>



		<i>Ainsi, la demande exprimée dans cette observation est déjà prise en compte : l'emplacement réservé ne concerne plus la parcelle AI622.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
CAPBRETON = 23		
1	R-CAP-1 – Web 55 = registre	<i>2 personnes de l'Auto-école du 7 rue des corsiers sont venues à la 4^{ème} permanence et demande d'être intégré dans le périmètre de la zone commerciale comme tous les autres commerces. Ils ne comprennent pas pourquoi ils sont exclus de cette zone ?</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « L'activité d'auto-école située entre les parcelles AS286 et AS369 est actuellement classée en « Mixité des fonctions sommaire », tandis que les espaces commerciaux du boulevard des Cigales et certaines rues adjacentes à vocation clairement commerciale relèvent d'un « secteur soumis à OAP valant règlement (économie) ». <i>Cette demande sera à examiner dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, en lien avec un projet d'étude urbaine sur le boulevard des Cigales. »</i> La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de faire à nouveau cette demande directement à la MACS afin qu'elle puisse l'étudier lors d'une prochaine procédure.
2	R-CAP-2- Stache Florian= web 56 registre	Mr Stache Florian est venu à la 4^{ème} permanence pour sa parcelle AI 32 chemin du pont du port. Celle-ci se trouve en zone N au milieu de parcelles toutes en zone A. Il demande une explication de ce zonage qui semble être une erreur matérielle. Il aimerait avoir une activité de maraîchage. Si ce n'est pas une erreur matérielle, il aimerait être informé de la procédure à suivre pour faire la demande de ce zonage. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Le zonage sur les parcelles AI32 et AI 33 ne peut être modifié dans le cadre d'une procédure de modification car la réduction de zone agricole ou naturelle n'est pas permise pour ce type de procédure d'évolution. Une procédure de révision du PLUi est celle adaptée pour ce type d'évolution. <i>Cependant, les activités maraîchères ne sont pas pour autant bloquées sur ce secteur, ce zonage autorisant sur la commune de Capbreton la réalisation des "constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime."</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait encore l'activité de maraîchage du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la



		révision du PLUi, et ainsi être en mesure de réitérer sa demande à ce moment-là.
3	R-CAP-3- Mr et Mr Grafteaux Mazer + Web 40+41+42 = web 57 registre	Mr Grafteaux Mazer est venu à la 4^{ème} permanence. Il demande le déclassement de sa maison Villa LAK 19 rue de Madrid – Parcelle BT441 (classé en 2022) et déclare avoir subi un préjudice n’ayant pas été informé en amont et demande réparation et acceptation du permis initial. Il a complété cette demande via le web avec 3 contributions de plus. Il rajoute dans sa contribution web 42 en mettant en annexe les p 44 et 45 présentant les cartes avant/après de l’OAP n°1 – front de mer - zoom sud= « <i>Vous pourrais tenir compte dans les documents associés que notre villa cadastrée BT441 se retrouve seule et entourée de R+2A , R+3A et R+4 dans la modification n°4 de l’OAP du PLUi. Notre demande de réalisation de notre projet immobilier R+3A refusé est tout à fait cohérente et parfaitement intégrée dans le futur PLUi.</i> » Voir courrier en annexe web 41 annule et remplace le courrier déposé pendant la permanence. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La Villa LAK située 19 rue de Madrid, est un témoin du patrimoine remarquable de la commune, qui a été reconnue comme villa remarquable lors du précédent recensement réalisé par la commune avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture.</i> <i>Cette construction en RDC surélevé ainsi que ses annexes constituent un élément remarquable du patrimoine local, de par son histoire, sa morphologie et son décor. Elle est représentative du patrimoine bâti du XXème siècle, qu'il convient de conserver. C'est une maison d'influence basco-landaise et moderne, construite en 1932 par la société La Bordelaise.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette décision de maintenir la villa Lak dans le cadre du patrimoine identifié. Elle prend acte que ce classement lui est favorable à la réalisation du projet du pétitionnaire. Toutefois, elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.
4	R-CAP – 4- Mme Dauga = web 58	Mme Dauga est venue à la 4^{ème} permanence et demande de déclasser la maison de sa mère sur la parcelle AC226 – 48 avenue du maréchal Leclerc identifié bâti remarquable – voir dossier en pièce jointe web 58 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La villa Magali située 48 Av du Maréchal Leclerc, a été recensée par la commune accompagnée d'experts en patrimoine et en architecture, en tant que témoin du patrimoine remarquable de la commune.</i> <i>En effet, cette construction de style art déco, attribuée à Robert Maurice a conservé des éléments remarquables de l'époque à savoir : les pierres de la Rhune, de faux pans de bois en béton, des piliers du portail avec boules de ciment.</i> <i>Ces éléments justifient son classement au titre des bâtis remarquables en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en vue d'une</i>



		<i>conservation et d'une mise en valeur du patrimoine bâti local soutenue par la Ville.</i> <i>Les arguments avancés, notamment les fissures constatées sur le bâtiment, ne relèvent pas du champ d'intervention du PLUi et ne peuvent donc justifier une évolution du classement.</i> La commissaire enquêtrice souscrit cette décision de maintenir la villa Magali dans le cadre du patrimoine identifié. Elle souligne que la protection du patrimoine constitue une priorité pour la commune, et que cette maison a été spécifiquement reconnue et inscrite comme élément de ce patrimoine. Dès lors, le respect de ce classement, tout en prenant en compte les enjeux du projet, demeure un impératif pour préserver la valeur historique et architecturale du bien.
5	Web 48 – Dazet Francis et Esther	Ces pétitionnaires demandent que : « <i>notre zone, qui est en vert actuellement, soit placée en orange comme le reste de l'allée du Boudigau car nous refusons qu'un projet d'immeuble en cours puisse être construit en R+2. En effet nous sommes dans une zone pavillonnaire entre deux maisons remarquables et ne voulons pas que ce site soit dénaturé aux abords du Boudigau.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il n'est pas prévu de modifier les règles de hauteur sur ce secteur dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.
6	Web 87 - anonyme	Ce pétitionnaire pose la question de la densification le long du Boudigau : « <i>Vouloir continuer d'urbaniser et densifier le long du boudigau et la zone comprise entre celui-ci et le front de mer est une hérésie qui nous sera fatale lorsque la montée des eaux prévues par le réchauffement climatique et largement sous évaluée sera effective bien plus tôt qu'on le pense. Comment évacuer une zone seulement desservie par 3 petits ponts (dans quel état seront-ils en cas de crise environnementale majeure?) ? Il faut sanctuariser cette zone et ne pas autoriser de nouvelles constructions collectives. Il faut reculer et s'adapter strictement. Densifier de manière collective c'est autant de futures personnes (victimes?) à reloger dans quelques décennies.</i> <i>Et d'un point de vue pratique il s'agit déjà d'une zone difficilement accessible en plein été, la densifier est aggraver la problématique.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les préoccupations exprimées dans cette contribution relèvent d'enjeux majeurs liés à l'adaptation au changement climatique, à l'accessibilité du territoire et à la gestion du risque, notamment en lien avec la montée des eaux. Toutefois, ces sujets, bien que légitimes, sont hors sujets par rapport à la modification n°4. Ils devront être pris en compte dans des démarches plus</i>



		<i>globales à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'adaptation au changement climatique et la gestion des risques. »</i> La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure prenant en compte les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la montée des eaux.
7	Web 88 - anonyme	Ce pétitionnaire souhaite que les bâtiments de hauteur R+3 ne soient plus construits sur Capbreton , <i>« arrêtons le remplacement des maisons par des immeubles »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Cette demande ne peut donner de suite. Il est rappelé que sur la majorité du territoire communal, la hauteur maximale autorisée est du R+1 et R+2 et que seules certaines zones autorisent le R+3 à savoir les zones OAP où des bâtiments de grande hauteur sont déjà existants.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 90 - Claire Raoul + web 260	Cette pétitionnaire demande la modification du zonage des Parcelles BS51-BS53-BS54-BS55-BS56-BS57-BS58-BS59-BS60-BS61-BS62-BS63-BS64-BS65-BS66-BS67 Ces parcelles sont actuellement classées en zonage urbain R+2 avec 40 % d'emprise au sol, et demande leur reclassement en zonage R+1 avec 30 % d'emprise au sol, pour les raisons suivantes : <i>1. Surface d'infiltration des sols à privilégier en zone inondable</i> <i>Dans un contexte d'augmentation des risques naturels souligné par le PPRL de Capbreton, il est essentiel d'être attentif à préserver une capacité d'infiltration suffisante de façon générale, et a fortiori sur des terrains inondables comme ceux des parcelles en objet.</i> <i>Il est incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables soit supérieure à celle de parcelles non inondables à proximité (nombreuses zones non inondables en emprise limitée à 30%).</i> <i>Cf Pièce jointe A</i> <i>2. Cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant, harmonisation des règles applicables avec les parcelles à proximité immédiate (Nord de l'îlot)</i> <i>La majorité des parcelles environnantes sont en zonage pavillonnaire R+1 et emprise 30% : le zonage actuel des parcelles en objet n'est donc pas cohérent, et il favorise une rupture dans l'homogénéité architecturale et urbaine du secteur. Une modification du zonage pour le rendre similaire au tissu pavillonnaire existant favoriserait une évolution harmonieuse du secteur dans son ensemble.</i> <i>Il apparaît par ailleurs incohérent que les parcelles à proximité immédiate, au nord de l'îlot (parcelles BS39-BS40-BS42-BS43-BS46-BS47-BS48-BS49-BS50-BS52-BS224-BS225-BS250-BS251-BS252-BS253) bénéficient d'un zonage R+1 et 30 % d'emprise au sol, tandis que celles du sud (en objet) restent en R+2 et 40 %. Cette différence de traitement risque également de</i>



créer une rupture dans l'homogénéité urbanistique du quartier. Afin d'assurer une planification urbaine plus cohérente, il serait pertinent d'harmoniser les zonages des parcelles « BS » nord et sud en R+ 1 et 30% d'emprise.

C10f Pièce jointe B

*3. Embellissement du cadre de vie, apaisement de l'espace public
Cette modification de zonage permettra de garantir la préservation de l'aspect paysager reposant des bords du Boudigau (constructions majoritairement basses, de type pavillonnaire landaise) et donc à renforcer sa vocation d'allée-promenade dans le cadre de la liaison Plages-Centre-ville très qualitative souhaitée par la commune de Capbreton (orientation mise en œuvre sur la voie Pompidou).*

Cf Pièce jointe C

4. Protection du patrimoine bâti existant

Le zonage actuel, avec sa constructibilité en R+ 2 et 40% d'emprise aux portes du centre-ville de Capbreton, est très attractif pour les opérations de promotion immobilière, et constitue donc un risque pour le tissu pavillonnaire actuel et les bâtiments remarquables qu'il comporte.

Un exemple concret est la demande de permis de construire déposée par le promoteur Sagec sur la parcelle BS63, en cours d'instruction en ce moment même par Macs : cette demande prévoit la démolition d'un bâtiment d'intérêt patrimonial (anciennes glacières du port de Capbreton) reconnu par Macs (à identifier comme bâti remarquable dans le projet de PLUI n°4) pour le remplacer par un collectif haut de 10m.

Cf Pièces jointes D et E

Dans le cas où la décision de Macs serait de maintenir le zonage actuel en R+2 et 40% d'emprise, nous vous prions de bien vouloir apporter une réponse détaillée et motivée pour chacun des 4 points évoqués : cette réponse nous permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches adaptées.

Pièces en annexe (web 90)

A. Cohérence de la surface d'emprise au sol et du risque

B. Cohérence et harmonisation des règles applicables

C. Liaison Plages -Centre Ville Capbreton

D. Photos passé et présent Anciennes glacières Parcelle BS63

E. Fiche Macs BS63 bâti remarquable

*Dans sa contribution sur le registre dématérialisé (web 260), elle rajoute :
« Il est encore plus incompréhensible que l'emprise au sol autorisée sur ces parcelles inondables, situées sur la partie est de l'îlot urbain (côté allée du Boudigau) soit supérieure à celle de parcelles moins exposées au risque d'inondation à proximité immédiate, situées à l'ouest du même îlot urbain (côté avenue Georges Pompidou.) : très logiquement, l'emprise au sol autorisée devrait être moindre là où les capacités d'infiltration en cas de crue doivent être supérieures. Or c'est actuellement l'inverse. Les cartes jointes démontrent de façon claire cette anomalie de zonage. »*

Voir en annexe Pièce jointes B et C (web 260)



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de renouveler sa demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.
9	Web 91 – Claire Raoul	Cette pétitionnaire fait la remarque que l'intégralité du patrimoine répertorié à ce jour sur la ville de Capbreton n'est pas joint au dossier technique du projet de nouveau PLUi. <i>« la ville de Capbreton a récemment établi une liste complémentaire de 85 nouveaux bâtis remarquables qui s'ajoute à la précédente liste de 2023 (190 bâtis). Or, seuls 18 bâtis sur les 85 recensés ont été ajoutés à la liste initiale de 2023 dans le dossier technique du projet de modification n° 4</i> <i>- Dans la notice explicative du projet Section 1.5.3 > Mise à jour des annexes du règlement p. 55 et Volet Patrimoine 3.2.7 p. 155 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</i> <i>- Dans l'annexe au règlement écrit du patrimoine de Capbreton Section 3.1.2.5 : la liste complémentaire, en rouge, ne comporte que 18 bâtis sur les 85 recensés.</i> <i>- Dans les documents graphiques Section 3.2 >Capbreton page 7 Prescriptions liées au Patrimoine : les bâtis nouvellement répertoriés en liste complémentaire par la commune de Capbreton ne sont pas repérés par une étoile comme le prévoit la légende.</i> <i>Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'incohérence entre le dossier technique et la carte interactive :</i> <i>En effet, les 85 nouveaux bâtis remarquables de la liste complémentaire apparaissent bien , à la fois en notes PPA/COMM : « Identifier le bâti comme remarquable » et en hâchuré rose comme le prévoit la légende. Ceci n'est pas cohérent avec la liste réduite de seulement 18 bâtiments remarquables que la commune de Capbreton a prévu d'ajouter dans le dossier technique.</i> <i>Nous demandons donc à ce que l'ensemble des 85 bâtiments, et pas seulement les 18 dont la commune de Capbreton a demandé l'ajout, soient bien annexés au nouveau PLUi.</i> La pétitionnaire a mis en copie des pièces de document : A. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale B. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire C. Notice explicative PLUI 4 - p. 55 - Mise à jour des annexes D. Notice explicative PLUI 4 - p. 114 - Patrimoine 3.2.7 E. Annexe au règlement écrit Section 3.1.5 F. Documents graphiques Section 3.2.7 - Patrimoine Capbreton



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Suite à l'avis de la commune de la commune de Capbreton relative à la modification n°4 du PLUi en date du 13 décembre 2024, la liste de l'ensemble des bâtiments identifiés sera ajoutée pour l'approbation de cette procédure de modification du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
10	Web 92 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le logement. <i>« Comme beaucoup, je constate que de nombreuses résidences naissent sur notre belle commune. Au delà du risque de dénaturer cette beauté, je m'inquiète. En effet les prix sont inabordables pour mr et Mme tout le monde, ce qui a pour conséquence que seuls des retraités Parisiens ou du sud Est qui vendent un bien peuvent se l'offrir. Celui qui se lancera pour faire du locatif, le fera exclusivement en meublé, avec un bail sept juin, puis locations à la semaine l'été pour les vacanciers.</i> <i>Résultats, plus de construction, mais toujours pas de logement à l'année pour pour tous les employés des commerces, restaurants, banque assurance....de Capbreton. A quand une loi sur le logement comme celle du pays basque ? »</i> La MACS souligne, dans son mémoire en réponse, que : <i>Ces questionnements, légitimes, sur l'état du marché immobilier sur le territoire de MACS dépassent le périmètre de la modification n°4. Ils pourront néanmoins alimenter les réflexions à venir dans le cadre de démarches plus globales de planification (révision du PLUi, du PLH,...).</i> La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
11	Web 93 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur les toitures terrasses : « <i>elles doivent être autorisées ou refusées en fonction de la qualité de leur insertion architecturale et paysagère.</i> <i>La Commune de CAPBRETON souhaite interdire les toitures terrasses pour les opérateurs privés et les autoriser pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif. Ceci est un non-sens. »</i> La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : « <i>Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses répond à une volonté de mieux maîtriser leur intégration architecturale et paysagère. Cette orientation permet d'éviter une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en</i>



		<i>conservant une marge d'appréciation pour des projets portés ou encadrés par la collectivité.</i> <i>L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles contribue ainsi à préserver les formes traditionnelles locales et à accompagner le renouvellement urbain dans le respect de l'identité architecturale du territoire.</i> <i>Les annexes ou extensions restent autorisées en toiture terrasse dans certaines conditions précisées au PLUi. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier ses projets précisément.
12	R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7) Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
13	Web 114 - Claire Raoul	Cette pétitionnaire demande la protection du patrimoine - Parcelle BS63 de Capbreton (anciennes glacières) avec une réponse motivée et détaillée, qui lui permettra de mieux comprendre les orientations retenues et les décisions prises et, le cas échéant, d'envisager d'autres démarches : <i>« le bâti de la parcelle BS63 est un bâti singulier : il s'agit des anciennes glacières alimentant le port de la ville de Capbreton, dont l'intérêt patrimonial est d'ailleurs confirmé par Macs dans le pavé informatif de la parcelle sur la carte interactive (note PPA/ COMM « A identifier comme bâti remarquable (cf pièces jointe A et B en annexe).</i> <i>Compte tenu de cet intérêt patrimonial identifié par Macs, il n'est pas cohérent que ce bâtiment ne soit pas répertorié sur la liste complémentaire des bâtis remarquables établi cette année par la ville de Capbreton (seul le bâtiment de la parcelle BS64, anciens bains chauds de Capbreton, a été ajouté à cette liste complémentaire), pas plus qu'il ne l'est sur la liste initiale.</i> <i>Par ailleurs, ce bâtiment fait l'objet d'un projet de promotion immobilière, qui prévoit la démolition du bâtiment, projet dont le permis est actuellement en cours d'instruction par les services de Macs.</i> <i>Nous demandons que Macs donne une réponse défavorable à ce projet de promotion immobilière, c'est-à-dire une réponse en cohérence avec la protection du patrimoine prévue sur cette parcelle par Macs elle-même (bâti « A identifier comme remarquable ».). «</i> Pièces jointes en annexe : A. Fiche Macs BS63 "A identifier comme remarquable" - Anciennes glacières B. Photos passé et présent du bâti de la parcelle BS63 : anciennes glacières C. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste initiale (non remis en



		annexe) D. Liste des bâtis remarquables Capbreton Liste complémentaire (non remis en annexe) Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparaît que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</i> <i>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.
14	R-MACS 1 = Web 115 - Collectif Gaillou- Bouèbe	Ce collectif des quartiers du Gaillou et de Bouhèbe a déposé sur le registre à la MACS un courrier de 2 pages et un dossier de 76 pages avec un inventaire du patrimoine arboré pour une mise en place d'une protection des arbres. Ce collectif relève notamment : « <i>que des parcelles entières sur la zone de loisirs du Gaillou, requalifiées en « zones urbaines» car elles seraient artificialisées, ne le sont pas ou peu, et surtout pas au point de motiver systématiquement, le classement global de toute la parcelle. Pour exemple, le terrain de pétanque n'est pas bitumé, il s'agit d'un aménagement sous forme de gravillons où la végétation sort de terre et où l'eau de PLUie peut s'infiltrer comme illustré sur la photo ci-dessous. Peut-on donc justifier une « zone urbaine» tout en tenant compte du système racinaire de la forêt environnante, qui court sous cet espace?... Il en est de même pour les parcelles du mini-golf et du quad qui ne contiennent que des «habitats légers »</i> Voir dossier complet en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Les éléments de contribution relatés ici concernent l'instauration de régimes de protection d'espaces naturels et boisés sur différents secteurs de la commune de Capbreton.</i> <i>Il est trop prématuré pour connaître l'impact du projet de campus sur les espaces verts cependant les constructions/aménagements souhaités n'ont pas vocation à faire perdre le caractère boisé des parcelles.</i> <i>La commune sera vigilante sur la conservation des boisements existants situés sur l'arrière du terrain pétanque.</i> <i>Le projet de la future gendarmerie sur la parcelle des arènes va permettre la conservation des boisements existants.</i> <i>L'implantation du futur bâtiment se fera sur l'emprise des arènes. ».</i>



		La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter les différents projets d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens. Par ailleurs, l'inventaire du patrimoine arboré réalisé par le collectif devrait être étudié dans le cadre de la prochaine procédure, en vue de l'instauration de régimes de protection des espaces naturels et boisés.
15	R-JOS 2- Mr et Mme Dazet, Mr Ribaut, Mr Garriguet = web 219 registre	Ces 4 personnes sont venues à la 8^{ème} permanence pour remettre un dossier en complément de la demande de Mme Claire Raoul (web91) pour reclasser les parcelles en R+1 avec 30% d'emprise au sol comme c'était en 2017 pour les parcelles BS51, 53,54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 et 67. Ils évoquent également la destruction d'un bâti remarquable sur la parcelle BS63 pour un projet immobilier. Ils demandent une justification de ces changements. Voir détail dossier complet en annexe 22 pages (web 219) Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : « <i>Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.</i> » La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau. Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : « <i>La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparaît que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.</i> <i>Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.



16	R-JOS5-Navarret = web 224 registre	Mr Navarret est venu à la 8^{ème} permanence, pour sa parcelle BS 19 au 45 avenue Georges Pompidou et demande de pouvoir raser la maison et construire une résidence de 6 appartements R+3 comme les immeubles voisins contigu. Le service urbanisme lui a déjà répondu que c'était en zone submersible. Ce pétitionnaire indique que les maisons voisines de plein pied sont habitées et aimerait avoir des justifications de « <i>cette incohérence</i> ». « <i>Si l'opération était autorisée nombre de promoteurs seraient candidats pour réaliser l'opération ce qui donnera du travail aux entreprises et générera beaucoup de TVA pour l'Etat français. On ne demande qu'à réaliser une opération immobilière au même titre que certains voisins</i> ». La MACS, dans son mémoire en réponse, fait savoir que : « <i>La parcelle est effectivement concernée par la zone rouge Rsr du PPRL Bourret-Boudigau. Ce dernier implique que ce secteur est soumis au risque de submersion marine avec risque de rupture d'ouvrage ou de berge. Ce zonage au titre du PPRL implique un certain nombre de règles pour les projets admis sur ces secteurs parmi lesquels le conditionnement de la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation à condition de ne pas induire de création de logement supplémentaire. Le projet tel que présenté dans cette observation semble donc effectivement incompatible avec les règles du PPRL. La modification n°4 du PLUi n'a pas la vocation ni la portée de modifier les règles du PPRL.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
17	Web 145 - SYDEC Guillaume Cros	Le SYDEC informe d'une erreur matérielle de classement de la parcelle AH 294 classée en zone de mixité de fonctions sommaires et demande un zonage en équipement d'intérêt collectif et service public. « <i>La demande peut être acceptée, car l'activité présente sur le site est compatible avec le zonage envisagé. Le classement de ce secteur en "vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics" apparaît en effet plus adapté à la réalité du site.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 183- Anonyme	Ce pétitionnaire parcelle BS50 demande que cette partie de l'allée du Boudigau redevienne une zone à 30% d'emprise au sol avec hauteur de construction de 1 étage maximum. « <i>Nous venons d'apprendre par des voisins qu'il y avait une enquête publique en cours. Nous n'étions pas informés de cela. Nous avons donc appris avec surprise que notre zone était la seule parmi cette immense superficie (voir parcelle annexe) à avoir été de façon arbitraire (par l'influence de qui?) placée sur le PLUI , zone avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de construction de 10 mètres. Nous voulons savoir quelles ont été les motivations précises d'une telle décision, à part nous faire penser que nos élus ont bien cédé depuis plusieurs années maintenant aux lobbies des promoteurs immobiliers (Le projet de construction de plusieurs immeubles dans cette zone est dans les</i>



tuyaux, dont un projet imminent en cours, sans concertation préalable des riverains). Le prétexte de création de 3 ou 4 logements sociaux de plus à Capbreton n'est pas entendable et ne justifie pas à lui seul une telle différence de traitement dans cette zone pavillonnaire.

... De notre côté nous sommes force de propositions et nous tenons à la disposition des élus pour envisager des alternatives grâce à des projets respectueux des personnes et de l'environnement (si tant est que les élus daignent enfin nous concerter) ».

Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 90 et indique : « *Il n'est pas prévu de modifier les règles d'emprise au sol dans le cadre de cette modification n°4. La règle actuelle permet en effet d'assurer une cohérence d'ensemble entre cette portion de l'allée du Boudigau et l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.* »

La commissaire enquêtrice recommande aux pétitionnaires de renouveler cette demande directement auprès de la MACS, afin qu'elle puisse être examinée dans le cadre d'une prochaine procédure, notamment si celle-ci vise à assurer une cohérence d'ensemble sur l'intégralité de l'allée du Boudigau.

Dans son mémoire en réponse à cette question, la MACS renvoie à la réponse apportée à la pétitionnaire Web 114 et indique : « *La commune de Capbreton, engagée en faveur de la sauvegarde et de la mise en valeur de son patrimoine bâti, a procédé à un recensement complémentaire avec l'aide d'experts en patrimoine et en architecture. Or, il apparaît que le bâti existant sur la parcelle BS 63, qui est une construction des années 1930 n'a conservé aucun marqueur architectural de cette époque. Le système de glacière qui justifierait son intérêt patrimonial n'existe d'ailleurs plus. Le classement de ce bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme n'est donc pas justifié.*

Le référencement fait sur la carte interactive de MACS est une erreur : seule la maison devant est à classer située sur la parcelle BS 64.

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite les pétitionnaires à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de vérifier l'intérêt patrimonial de ce bâti. En fonction de l'avis émis, elle recommande, le cas échéant, de renouveler la demande dans le cadre d'une prochaine procédure.

En ce qui concerne les mesures de publicité, la MACS indique : « *L'enquête publique a été menée conformément aux modalités habituelles de publicité et de communication.* »

La commissaire enquêtrice confirme que la publicité a été réalisée conformément à la réglementation. La MACS a réalisé une campagne de communication en parallèle cf. détail en partie 2-3 de ce rapport.

Elle constate que l'information du public a été suffisante au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques.



19	Web 184 - Willaert Lionel	Ce pétitionnaire pose 3 questions : <i>1 - je ne retrouve pas la continuité de ce format de projet dans le reste de la documentation : ceci est-il bien pris en compte dans le projet de PLUi ?</i> <i>Carte du schéma de mobilité douce à renforcer : piétonnisation du front de mer et du front du port capbreton</i> <i>Il est indiqué que la rue du port d'Albret est destinée à devenir une zone apaisée /partagée "La voie piétonne et cyclable devient prioritaire et la voie véhicules secondaire "</i> <i>nous soutenons ce projet car déjà naturellement un grand nombre de personnes en vélo utilisent cet axe dans les deux sens alors que celui-ci est en sens unique actuellement</i> <i>2 - Maison remarquable : pouvez-vous nous confirmer le statut de la maison BT144 en maison remarquable tel que indiqué sur le document avec une étoile ?</i> <i>Notre maison lot BT 85 fait partie des maisons remarquables de Capbreton . la carte accessible dans la documentation identifie soit par couleur ou une étoile les maisons de ce type du quartier Différents lots BT144 ou BT 86 sont aussi listés dans ce groupe qui sont nos maisons voisines. Par contre lorsque l'on tire en impression le lot BT144 celui-ci a un autre statut et présente donc une incohérence de documentation</i> <i>il serait inacceptable que cette maison soit possiblement détruite à l'avenir pour l'histoire de Capbreton, son esthétique et son capital architectural qu'elle représente : elle fait face à une autre maison répertoriée comme remarquable qui est la nôtre</i> <i>3 - Végétalisation à sauvegarder et à végétaliser avec un patrimoine bâti à protéger .</i> <i>Suivant la carte annexée du quartier Rue du Port d'Albret les blocs sont mentionnés "à sauvegarder pour la végétation alors que des lots comme le lot BT143 ne bénéficient pas de ce même statut ce qui nous paraît totalement incohérent par rapport à l'objectif annoncé.</i> Voir 3 documents complémentaires en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Le PLUi encourage effectivement le développement des mobilités douces, mais les éléments spécifiques de mise en œuvre de cette politique dépassent le cadre d'un PLUi. Ils relèvent davantage de la politique urbaine de la commune, qui pourra être abordée dans des démarches spécifiques. <i>Le lot BT144 est bien identifié comme un Élément patrimonial bâti à protéger comme les autres bâtiments, au titre du règlement graphique du PLUi comme cela est déjà le cas dans le document actuellement opposable. Concernant la végétalisation, en application du PLUi, les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
----	---------------------------------	---



20	Web 213 - Collectif Gaillou-Bouhèbe	Ce collectif interroge sur le changement de zonage de la zone loisir et demande comment est-il possible de changer la destination de tout un quartier (environ 6 hectares) sur la base de "projets" pourtant très impactants pour l'environnement et les habitants, sans en informer la population, et demande de réaliser une aire de jeux sur cette zone. <i>« En 2019, la Mairie de Capbreton, a pris la décision de faire modifier la destination de la "zone de loisirs" du Gaillou à Capbreton en "zone de mixité avec équipements publics" afin de permettre un futur projet d'urbanisation de grande ampleur.</i> <i>Tout d'abord, en lieu et place des arènes et du mini-golf, il a été prévu par la municipalité, la construction de la nouvelle gendarmerie.</i> <i>Dans un second temps, un projet de campus universitaire sur les parcelles de la pétanque, du quad, du centre équestre et du karting.</i> <i>Toutefois, tous ces projets n'ont pas été portés à la connaissance des habitants qui les contestent vivement aujourd'hui.</i> <i>Nous demandons donc à ce que le PLUi soit de nouveau modifié pour que la destination originelle de toutes ces parcelles soit rétablie en "zone de loisirs".</i> <i>Nous avançons les arguments suivants :</i> <i>-A l'heure actuelle, la destination de ces parcelles au PLUi ne correspond pas à la réalité.</i> <i>-Le projet d'implantation de la gendarmerie de Capbreton avec celle de Seignosse sur le site du mini-golf et des arènes justifiant le changement de PLUi n'est plus d'actualité car la gendarmerie de Seignosse n'a pas fusionnée avec celle de Capbreton. La surface de terrain initialement prévue pour 2 gendarmeries n'est plus nécessaire.</i> <i>-L'implantation sur ce secteur ne se justifie donc plus, d'autant plus qu'une solution bien moins impactante existe sur le site du Rayon vert qui accueillera bientôt des logements dont pourraient être bénéficiaires les gendarmes. Le bâtiment est juste en face de la gendarmerie actuelle permettant ainsi son maintien en cœur de ville avec une réhabilitation du bâtiment actuel appartenant déjà à l'Etat et qui pourra lui aussi être pourvu de logements. Il est tout à fait possible de réhabiliter le bâtiment existant ce qui éviterait la destruction d'une zone boisée jusque là préservée et la destruction des arènes dont l'activité est reconnue au patrimoine immatériel de l'UNESCO.</i> <i>-L'argument de la ville de Capbreton prétextant l'arrêt des activités de loisirs n'est pas tout à fait exact puisque l'activité de la course landaise, celle du centre équestre, ainsi que celle du karting sont toujours en activité. Concernant le quad et le mini-golf, effectivement, les activités ont cessés mais la ville de Capbreton n'a pas souhaité ouvrir de candidatures pour permettre le renouvellement des activités ou en proposer de nouvelles sur ce qui est bien une "zone de loisirs".</i> <i>-Les habitants réclament toujours la parcelle de 6000 m2 initialement prévue sur les plans du lotissement du Gaillou pour réaliser une aire de jeux pour les enfants du quartier. La parcelle a servie à la construction d'un immeuble sans concertation avec les habitants.</i> <i>-Les habitants souhaitent que l'aire de jeux soit enfin réalisée en lieu et place du mini-golf, la parcelle étant disponible, sécurisée et végétalisée.</i> <i>-Les projets d'urbanisation compromettent gravement le patrimoine paysager et végétal de la zone soumise au risque d'inondation.</i> <i>Nous déplorons qu'une destination au PLUi puisse être modifiée sur la base</i>
----	-------------------------------------	--



		<i>de "projets" qui se sont avérés avortés ou qui se révéleraient totalement incompatibles avec les spécificités du secteur impacté.</i> <i>Cette incohérence entre la destination réelle du secteur et celle indiquée sur le PLUi, créer une erreur qu'il convient de rectifier.</i> <i>Cette situation soulève beaucoup d'interrogations.</i> <i>En pièce jointe, les parcelles concernées par le futur "projet d'aménagement du Gaillou", ainsi que 3 extraits du compte-rendu du Conseil Municipal de la ville de Capbreton (22/05/2019) qui mentionnent bien que le changement de destination des parcelles s'est fait dans le seul but de permettre l'implantation du projet de gendarmerie regroupant les brigades de Seignosse et de Capbreton.</i> <i>Or, ce projet de fusion nécessitant 2 parcelles au Gaillou n'existe plus. »</i> <i>Voir en annexe 4 documents</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Les observations sont bien reçues mais elles ne relèvent pas du périmètre de la modification n°4 du PLUi.</i> <i>À noter par ailleurs qu'une étude relative à l'implantation d'une aire de jeux sur le site du Gaillou est actuellement en cours. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et renouvelle sa demande à la MACS d'envisager l'organisation d'une réunion publique afin de présenter le projet d'aménagement et de permettre un échange direct avec les citoyens.
21	Web 259 - Durand Leymarie Jean-Sébastien	Ce propriétaire de la parcelle BT56 concernée par l'OAP 1 front de mer pose des questions concernant les nouvelles règles : - <i>Les projets d'extension, de surélévation relatifs à une seule unité foncière seront ils autorisés ?</i> - <i>Un projet de construction d'une annexe implantée à l'arrière de la construction principale sera-t-il également possible ?</i> - <i>Ces projets pourront-ils être refusés sur cette unité foncière au motif que cette dernière dispose d'un unique accès véhicule donnant sur le boulevard François Mitterrand ?(sur le futur projet d oap, tous les accès véhicule seront interdits depuis le boulevard). »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Comme indiqué dans l'OAP les projets immobiliers devront se faire à l'ilot et non à la parcelle. Les accès véhicules du côté du front de mer (Boulevard des Cigales) sera interdit. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier précisément son projet.
22	Web 268 - anonyme	Ce pétitionnaire demande l'annulation de l'OAP front de mer. Il indique : « <i>Pour sa réalisation ce projet nécessitera obligatoirement un remembrement de parcelles sur lesquelles des immeubles collectifs sont déjà construits.</i> <i>Il paraît donc très difficile voir impossible de voir démolir des immeubles entiers pour pouvoir après les reconstruire avec des futures règles d'urbanisme beaucoup plus restrictives qu'avant.</i> <i>Cela entraînera donc un statut quo dans cette zone. »</i>



		Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « <i>Les critères évoqués ici pour retenir une annulation du projet de l'OAP Front de mer paraissent insuffisants et ne peuvent être retenus dans le cadre de cette modification n°4.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
23	R-SVT 4 = web 280 registre Eliane Desclaux	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre papier et a laissé un courrier et documents de 23 pages avec photos. Elle subit des inondations répétées à cause des débits très importants provenant du système de collecte très ancien elle demande : « <i>pour des raisons de sécurité et de salubrité que sa propriété ne soit plus traversée par une ancienne et impactante canalisation d'évacuation d'eau publique que je considère être une bombe à retardement</i> » . Son RDC de jardin, les jardins, les caves se trouvent 20 cm à 50 cm d'eau (30 photos l'attestant) elle demande pourquoi ne pas perméabiliser les terrains, les parkings, les routes autour et dans les aménagements concernant le stade, plutôt que d'envoyer l'eau sur les terrains en contrebas chez les particuliers. Elle demande également une bonne prise en compte des servitudes de passage de ces canalisations, car des bambous sont plantés et s'infiltrant chez elle, elle a subi un préjudice avec ses derniers dégâts évalués à 10 000 €. Voir dossier complet 23 pages (3 courriers envoyés à la mairie 25/09/23, 07/08/24, 05/03/25, plans) et 30 photos en annexes Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les éléments soulevés dans cette observation reflètent une situation complexe, issue de décisions antérieures à l'élaboration du PLUi (autorisations de construire, infrastructures existantes).</i> <i>Bien que ces questions relèvent d'une bonne gestion des eaux – un objectif partagé et soutenu – la procédure de modification n°4 du PLUi, en tant que document réglementaire, ne permet pas d'apporter de réponse immédiate à cette situation.</i> <i>Une étude hydraulique est en cours à l'échelle du quartier et des travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement sont programmés par la Ville.</i> » La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer la pétitionnaire une fois l'étude hydraulique achevée et les travaux d'amélioration du fonctionnement du poste de refoulement terminés, afin qu'elle puisse constater d'éventuelles améliorations. Elle recommande également à la pétitionnaire de se rapprocher de la commune afin de faire un point sur la situation.



JOSSE = 3		
1	R-JOS1 - Laurent Betbeder = web 218 registre	Ce pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander le changement de zonage des parcelles AB16, 28, 29, 30, 32 pour une mise en cohérence avec le PLUi avec les maisons d'habitations. Ces habitations se trouvent actuellement en zone d'activité alors qu'elles ont été construites en 1990. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</i> <i>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-JOS6 Mr Marin, Mr et Mme Burosse, Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = web 225 registre	Les 4 voisins de Mr Betbeder sont venus à la 8^{ème} permanence pour la même demande ci-dessus, pour les parcelles AB16, 28, 29 30, 32 pour une mise en cohérence le PLUi avec leurs maisons d'habitations. Elles se trouvent actuellement sur le périmètre d'une zone d'activité ce qui ne devrait pas être le cas. Ils demandent le rétablissement du zonage en zone d'habitations. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Il est proposé de reclasser les parcelles AB16, 28, 29, 30 et 32 en les dissociant de la zone d'activité. Cela se traduit par leur retrait des périmètres identifiés comme « espaces de proximité » et comme « zone urbaine à vocation d'activités économiques dominante » au profit d'une intégration dans la catégorie « à vocation résidentielle exclusive » (plan 3.2.2).</i> <i>Les autres pièces du règlement graphique seront adaptées en conséquence afin d'appliquer à ce secteur des dispositions similaires à celles en vigueur dans les espaces résidentiels environnants. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-JOS 7 - Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean = Web 285 registre	Mr Lapeyre indivision Lapeyre Jean est venu à la 8^{ème} permanence. Il demande le changement de zonage de sa parcelle A308 située à côté de la déchetterie pour être sur un zonage lui permettant d'être classée ICPE pour son activité de revalorisation de déchets de démolition. A ce jour elle est identifiée en équipement d'intérêt collectif. Voir courrier 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Afin de lever les blocages identifiés, notamment en matière de dépôt, il est proposé d'adapter la mixité et les règles d'urbanisme applicables aux parcelles A308, 421 et 422. Celles-ci seraient ainsi rattachées à la vocation d'activités économiques identifiées comme « implantation ponctuelle locale », permettant une meilleure adéquation avec les usages et les besoins du secteur.</i>



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
LABENNE = 2		
1	Web 89 – anonyme	Ce pétitionnaire demande de revoir la hauteur des maisons sur labenne océan : « <i>Autorisée à 8m50 !!!! De nouvelles constructions de maisons de cette hauteur gêne l'environnement , béton, coupe des arbres.... de plus étant concernée, vis à vis plongeant chez les voisins !! Cela est inadmissible</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de réitérer cette demande directement à la MACS afin qu'elle soit étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure.
2	R-Lab2 = Web 110 registre - Mr Nazarewicz	Ce pétitionnaire demande de repasser sa parcelle A 1921 en zone à vocation économique et de ne pas l'intégrer dans le périmètre du STECAL. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La parcelle A1921 sera sortie du périmètre de STECAL et la parcelle demeurera dans son zonage actuel (vocation d'activités économiques dominante).</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
MAGESCQ = 9		
1	R-SOU- 2 Vanlede au nom de Mme Vanlede Laurie = web 106	Mr Vanlede est venu à la 7^{ème} permanence et demande pour sa belle-fille Laurie Vanlede de rectifier ce qu'il qualifie d'erreur matérielle concernant le changement de destination de la grange située sur la parcelle de l'airial Balenton 4048 route de Balenton, parcelle R513 à proximité de l'A63. Il va demander le changement de destination de cette grange en logement d'une résidence principale pour une agricultrice. Il a fait faire une étude acoustique indiquant que les niveaux sonores mesurés à hauteur de la grange sont en deçà des niveaux limites critiques. La grange à réhabiliter est dans la bande sonore des 50-55 dB(A) et cela devra être pris en compte pour l'isolement acoustique du bâtiment. Voir dossier complet en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard de l'argumentaire apporté, le bâtiment peut être ajouté dans la liste des changements de destination. Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 113 - Denis LESBATS	Ce pétitionnaire demande la réduction de l'emplacement réservé E.R. 17 (MAG 17) sur sa parcelle AB79 La mairie propose un nouveau tracé cf. plan en annexe.



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>L'ajustement de l'emplacement réservé MAG17 présenté dans cette contribution, consistant en une réduction et une précision de son tracé, a été validé, celle-ci estimant que cela ne compromet pas la réalisation de la voie prévue. Cette évolution du périmètre est donc retenue et sera intégrée.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-MACS- 2 = web 180 Robert Carrou	Ce pétitionnaire a écrit dans le registre de la MACS pour informer que sa parcelle OK193 est inondée par débordement de la nappe ainsi que les parcelles limitrophes OK 307. Il a joint des photographies attestant ces inondations cf. annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité. Cela étant, les problématiques soulevées sur les risques sont légitimes. Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir.</i> » La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation.
4	R-JOS11- Mr Abi Saad = web 229 registre	Mr Abi Saad est venu à la 8^{ème} permanence pour demander le changement de zonage de ses 2 parcelles AD04 et BI12 en zone agricole pour son activité comme c'était le cas en 2019. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le cadre d'une modification de droit commun ne permet pas de réduire l'emprise d'une zone agricole, cette évolution relevant d'une révision au sens du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, si l'objectif de la demande est de permettre la réalisation de bâtiments agricoles, il est utile de rappeler que, conformément au règlement du PLUi, la zone N autorise : « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. » Ainsi, la réglementation actuelle n'empêche pas la mise en œuvre de projets agricoles sur les secteurs concernés. La pertinence d'un éventuel reclassement de la zone N en zone A pourra, le cas échéant, être débattue dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus adaptée pour ce type d'évolution.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine révision du PLUi, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.
5	R-MACS 6 Mr Cazenave =	Mr Cazenave est venu à la 9^{ème} permanence. Suite à plusieurs RDV en mairie pour le dépôt d'un permis d'aménager lotissement les jardins de la pignada



	web 275 registre	impasse de Castillon, il a fait une étude environnementale qui donne 2 zones humides identifiées mais pas la totalité (cf. plan en annexe). Il aimerait voir l'étude justifiant la totalité de l'emprise par cette zone humide. Son projet d'aménagement doit être cohérent avec les espaces naturels environnants sans se retrouver avec des lots trop petits incohérents avec l'esprit de vivre à Magescq. Il demande les coordonnées de la personne pour échanger sur son projet. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La zone humide mentionnée a été délimitée sur la base des données disponibles lors de l'élaboration du PLUi.</i> <i>L'étude complémentaire réalisée permet d'affiner cette délimitation en apportant des précisions sur le périmètre concerné.</i> <i>Le secteur ainsi affiné, plus finement défini et plus pertinent pour la protection de la zone humide, sera intégré.</i> » La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre contact avec le pétitionnaire pour clarifier la délimitation précise des zones humides identifiées sur son terrain afin que son projet d'aménagement puisse être étudié.
6	Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre	M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification : « <i>Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels :</i> <i>1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m²</i> <i>2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur</i> <i>3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de grandmaison-avenue de la chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ».</i> Mr GONCALVES est venu à la 9^{ème} permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	R-MACS 8- Mr et Mme Dulout et Mme 7- Baronio = web 277 registre	Ces 3 personnes sont venues à la 9^{ème} permanence pour interpellier sur la construction de 4 lots sur la parcelle K131. « <i>En effet ce quartier et non viabilisé, l'accès par minimum 8 voitures sera très dangereux. De plus cette zone est souvent inondée et l'artificialisation des 4 lots ne fera qu'accentuer le phénomène d'inondation. Ce quartier est desservi par 1 seul chemin en cas d'incendie de la forêt l'évacuation serait impossible. Nous signalons également la dangerosité de la sortie de ce chemin dans la courbe sur la RD16.</i> »



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La parcelle concernée semble être la K311. À ce jour, aucun risque n'est identifié sur ce secteur dans le plan 3.2.9 du PLUi, et aucune servitude réglementaire ne remet en cause sa constructibilité.</i> <i>Cela étant, les problématiques soulevées sur l'infiltration des eaux et l'accès à la voirie départementale sont légitimes.</i> <i>Même si elles ne relèvent pas du règlement du PLUi, une vigilance devra être portée à ces sujets lors de l'instruction des projets à venir. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la MACS à approfondir l'étude de la situation actuelle, afin d'identifier les mesures envisageables pour mieux prévenir ou limiter les risques d'inondation voire comme le préconise les pétitionnaires de limiter l'artificialisation de cette zone. Par ailleurs, l'accès à la voirie, déjà identifié comme potentiellement accidentogène, pourrait d'ores et déjà faire l'objet d'une étude approfondie.
8	R-MACS 10 – Mr Spangenberg = web 279 registre	Mr Spangenberg est venu à la 9^{ème} permanence, il demande pour sa parcelle O140 un changement de destination d'une bergerie en maison d'habitation. Il fait référence à sa contribution 140 à la modification du PLUi n°3 que la commission d'enquête avait donné un avis favorable justifiant un traitement équitable. Sa parcelle a l'eau et l'électricité et lui permettrait comme ses voisins d'être habité. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard de ces éléments, il est proposé d'intégrer la parcelle D140 dans la liste des emprises pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein de la zone N, dans le cadre de la présente modification n°4 du PLUi.</i> <i>Cependant, bien qu'il soit inscrit dans la liste du PLUi, ce changement de destination potentielle sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui peut émettre un avis négatif à la demande. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
9	Web 250 - LESBATS Monique	Cette propriétaire de la parcelle BE n°20 indique que la pointe Nord-Ouest de cette parcelle fait partie de l'OAP n°2. Elle demande d'augmenter cette densité car elle souhaite aménager cette pointe constructible dans la continuité du lotissement venant d'être réalisé. Le nombre de logements estimé à 32 logements étant déjà atteint par la réalisation du lotissement, elle aimerait réaliser 4 maisons individuelles d'habitation de plus. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Les densités seront légèrement augmentées. »</i> La commissaire enquêtrice demande à la MACS de prendre contact avec cette pétitionnaire afin de lui communiquer précisément la densité applicable à sa parcelle, de manière à lui permettre d'étudier la faisabilité de son projet de construction.



MESSAGES = 22

1	Web1 BRILLARD Pierre	<i>Mr Brillard demande un changement de destination et listées dans les annexes du règlement écrit pour la maison Le Lot (311 chemin du Lot), justifiant un bâtiment typique de l'architecture traditionnelle landaise, caractéristique du paysage d'autrefois. La maison le Lot fait face à de nouveaux risques d'effondrement, comme l'ont révélé les observations faites lors de l'état des lieux. Les dommages constatés nécessitent des travaux urgents et impératifs. Cette personne est également venue à la 6^{ème} permanence sans écrire sur le registre.</i> <i>Le pétitionnaire précise :</i> - <i>Qu'il va soumettre à l'avis de la CDNPS</i> - <i>Ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, => Non, le bâtiment existe depuis plus d'un siècle et ne compromet aucunement l'activité agricole</i> - <i>Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié => Valorisation du patrimoine local (retrouver l'histoire du lieu)</i> - <i>Cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. => Aucune voirie n'est ajoutée au projet. La voirie et l'entrée sera la même que l'existante.</i> - <i>Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..) => Il n'y aura qu'un seul nouveau logement</i> <i>Voir document complet 18 pages en annexe</i> <i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Pas de nécessité de modification du PLUi, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i>
---	----------------------------	---



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 18 - Mr Lamoliate Eric	Ce pétitionnaire demande la constructibilité des parcelles AL 474 superficie de 5675 m², AL 320 superficie 3068 m², AL 214 superficie de 52 325 m² et AL 215 superficie 20 425 m². Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine modification n°2 du PLUi.
3	Mail 1 = Web 27 M-Mme Dourthe-Larrere = Web 35	Ces pétitionnaires ont demandé par mail la classification de leurs 4 parcelles cadastrées AM178, AM658, AM659 et AM699 en terrain constructible et la démarche à suivre pour cette demande. La CC de MACS a répondu à cette personne par mail le 12/03 expliquant que cette procédure de modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et l'a invité à faire part de ses besoins auprès de la mairie concernée et de les exprimer dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, qui pourrait autoriser ce type de changement. Cette même requête a été redemandé via le registre dématérialisé (web35). Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine modification n°2 du PLUi.



4	R-BM-2 Mr Caldiero Philippe-Web 53 registre	Mr Caldiero Philippe est venu à la 3^{ème} permanence et demande la modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais sur sa parcelle AA 125 et ainsi que pour ses 2 voisins AA 124 et AA 126. Ce corridor se trouve en bordure de forêt et empiète, selon lui, sans motif légitime ces 3 parcelles et bloque des projets d'aménagement. Photo et plan en annexe Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : <i>« Avis favorable car malfaçon cartographique : pas japonais empiétant sur bâti existant et fond de jardin non arboré et clôturé (cf photos web 53).</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité afin d'obtenir des informations précises sur le nouveau tracé des pas japonais.
5	R-CAP6 – Gertieux Julien Dos Santos Eric Nexity = web 60	Ces 2 pétitionnaires du projet Nexity pour l'OAP n°2 sont venus à la 4^{ème} permanence et demandent un changement <i>« secteur à dominante d'habitat collectif à densité moyenne avec le découpage mixité sociale : 65% de logements sociaux et/ou locatifs maîtrisés dont 30% minimum de logements sociaux locatifs ou accession sociale à la propriété – 35% minimum de logements locatifs maîtrisés ou accessions maîtrisées. »</i> Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : <i>« Avis favorable pour le changement de densité, en cohérence avec la demande de la Mairie (observation n°80).</i> <i>En revanche, la notion de logements maîtrisés n'existe pas dans le Code de la construction et de l'habitation. A la demande de la Mairie l'obligation sera de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
6	C-MACS1 – Indivision SENTUC – web 36	Ces pétitionnaires demandent par courrier un changement de destination pour leur grange située sur la parcelle AH 201 afin de devenir une annexe d'habitation. Ce courrier a été envoyé à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Pas de nécessité de modification du PLUi, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui</i>



		<i>présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 45- 46 - Mme Jeanne BARRERE HOURCADE = R-ME8 = web 231	Cette pétitionnaire a écrit 2 fois sur le registre dématérialisé, elle demande le changement de destination de la grange parcelle AL220 en habitation, située au 16 avenue de la Gemme, après avis pris auprès des copropriétaires. L'ensemble des habitations à cette adresse appartient à sa mère, son frère Alain BARRERE et elle-même Véronique RIGAUX BARRERE. Cette demande a été à nouveau faite sur le registre papier de la commune. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Pas de nécessité de modification du PLUI, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole. L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUI ne serait pas nécessaire si le bâtiment est bien reconnu à l'abandon et antérieur à 1943 (ce qui semble être le cas ici). La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, l'aléa feu de forêt pourrait être bloquant au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	R-ME 1 - Mora Micheline – web 74 registre	Mme Mora est venue à la 6^{ème} permanence et demande la constructibilité de sa parcelle AM951 classée actuellement en N. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non</i>



		<i>extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine modification n°2 du PLUi.
9	R-ME-2 Coureau Charles – web 75 registre	Ce pétitionnaire est venu à la 6^{ème} permanence et demande la constructibilité de ses parcelles AK519 et AK518 (anciennement AK452) se trouvant en dent creuse. Ces terrains sont viabilisés et la MACS et la commune de Messanges sont d'accords pour ce changement de destination. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise que : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUI sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL. Au sein de certains quartiers excentrés, considérés comme des secteurs déjà urbanisés, des nouvelles constructions pourraient éventuellement être autorisées sous conditions, uniquement par densification du périmètre bâti existant (et non extension). En revanche, les terrains qui ne sont pas localisés au sein de ces secteurs déjà urbanisés, ni en continuité d'une agglomération ou d'un village ne pourront pas bénéficier de constructibilité. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si les terrains concernés pourraient être intégrés aux secteurs identifiés comme « à densifier ». Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine modification n°2 du PLUi.
10	R-ME 3 Mme Charpentier et Mr Abbadi Kaveh – web 76 registre	Ces personnes sont venues à la 6^{ème} permanence pour un changement de zonage pour les parcelles AL168 AL 169 AL 171 classées en N pour devenir agricole pour une activité agricole. Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : « <i>Un changement de zonage de N vers A nécessite une procédure de révision et non de modification du PLUI.</i> <i>Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à Messanges. La délivrance du permis sera soumise à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'existence d'un réservoir de biodiversité limite les bâtiments agricoles à 200m² d'emprise au sol. Dans le cadre de cette modification n°4 du PLUI, il est proposé que les serres démontables soient également autorisées. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Dans l'hypothèse où le zonage maintenu limiterait l'activité agricole du pétitionnaire, elle l'invite à se



		rapprocher de la mairie afin d'être informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la prochaine révision du PLUi, et ainsi pouvoir réitérer sa demande.
11	R-ME 4 = web 77 Avocate avec Mr et Mme Lamoliate = web 54 = web 174	Mr et Mme Lamoliate sont venus accompagnée de leur avocate à la 6^{ème} permanence. Ils demandent la suppression de la zone humide sur leur parcelle AB 93 et sur une parcelle voisine AB 861 car selon le diagnostic réalisé par la société REALYS cette identification est obsolète, ces 2 parcelles se trouvent sur l'OPA n°2. Voir dossier complet en annexe web 54 = web 77 = web 174 (même courrier envoyé à la MACS). Cette contribution est contradictoire avec les contributions web 256 et 257 qui attestent la présence de zone humide sur cette parcelle. La MACS, dans son mémoire en réponse, réaffirme : « <i>avis défavorable L'étude réalisée par le bureau d'études REALYS permet de compléter l'étude initiale menée par MACS au regard des 8 sondages pédologiques réalisés (aucun n'avait été réalisé par MACS). Le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi : le secteur était marqué par des fossés très frais avec roncier dans un secteur de sources engorgé d'eau en hiver et au printemps, puis se ressuyant l'été. Au Nord Ouest, une roselière très fraîche à mésohygrophile était identifiée sous une plantation de pins maritimes. Comme préconisé par le bureau d'études REALYS, un 2ème passage s'avère donc utile.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de réaliser cette étude complémentaire.
12	R-ME 6- Philippe de Miras – web 79 registre Domaine de la Prade	Cette personne est venue à la 6^{ème} permanence et demande le changement de destination des parcelles AE 233 à 243 et AH 365 à 380 de zone hébergement touristique à résidentiel. Cf. dossier complet en annexe dont un extrait de l'acte de propriété faisant déjà apparaître l'état d'usage d'habitation. La MACS, dans son mémoire en réponse confirme : « <i>Avis favorable pour modifier les mixités fonctionnelles autorisées dans cette zone Urbaine, suite à la non reconduction du bail commercial pour fin d'exploitation et aux mutations enregistrées comme local d'habitation.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
13	R-ME 7 =web 80 registre	La commune est venue à la 6^{ème} permanence et a déposé un courrier demandant de faire évoluer l'OAP n°2 en habitat collectif densité moyenne. Dans sa réponse au mémoire, la MACS confirme : « <i>Avis favorable</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et indique en complément, comme précisé dans le courrier : « <i>avec l'obligation de 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.</i> »
14	Web 196 - HAMARD DANIEL	Ce pétitionnaire fait une contribution concernant le logement : « <i>La construction de. Nombreux logements envisagés me semble incohérente. Elle aura pour conséquence l'augmentation des résidences de vacances et de</i>



		<i>courts loisirs entraînant des actions spéculatives sur la ventes de terrains. Le calibrage des logements sociaux est à revoir il doit en harmonie avec les prévisions de développement économique de Messanges et des communes environnantes. »</i> Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : « <i>Concernant la pression immobilière et la captation des logements pour des résidences secondaires ou de location saisonnière, la production de logement social est le seul moyen de garantir leur occupation en résidence principale. La commune de Messanges respecte les objectifs fixés par le PLH n°2 en termes de production de logements locatifs sociaux.</i> <i>Suite à la modification n°4, la commune souhaite augmenter les obligations de logements sociaux à 50% (20% locatif et 30% d'accession sociale). Le PLH n°3, en cours d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. »</i> La commissaire enquêtrice recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
15	Web 202 - Ange CARUSO	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant l'OAP n°2 et demande : « 1. Que la zone Est de l'OAP n°2 (parcelles AB 90/91/92/93), actuellement affichée comme constructible, soit définitivement déclassée en zone naturelle du fait de la présence de multiples zones humides et d'un ruisseau, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3 (https://www.cc-macs.org/fileadmin/Contenus-web/5-Urbanisme-Environnement-voirie/PLUi/02-Rapport-presentation/Livre%203%20Evaluation%20des%20Incidences.pdf) La politique de gestion des zones humides n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la présente révision et conformément à la réglementation en vigueur (article L.151-23 CU du code de l'urbanisme), et du choix fait par MACS de « privilégier l'évitement des secteurs en zones humides conduisant à leur inconstructibilité », ces mesures restent donc applicables. 2. Le respect d'un tampon de 25 m, communément appliqué par MACS, conformément aux mesures prévues par le zonage dans l'analyse des incidences des risques en vigueur dans le PLUI V3, autour des zones humides. On démontre aisément que le respect de ce tampon conduit inéluctablement à une surface constructible de la partie Est extrêmement réduite, voire nulle



selon les parcelles, ne permettant en conséquence aucune construction. Cela rejoint le premier point.

Ces 2 points répondent ainsi à l'exigence de réduction de l'emprise du bâti au sol dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

3. Qu'une étude d'impact sur la biodiversité, ainsi qu'une étude réaliste de l'étendue des zones humides soient réalisées sur toute la surface de l'OAP n°2 avant tout nouvel aménagement

4. Que les choix décidés lors des précédentes versions du PLUi soient respectés. Il est regrettable de constater des écarts significatifs entre ce qui est décidé dans le cadre du PLUi et la réalité de terrain (exemple : disparition d'un bosquet avec des espèces végétales protégées sur l'OAP n°2 de Messanges, bosquet pourtant maintenu dans les versions 1, 2 et 3 du PLUi et étonnamment toujours affiché sur les documents de l'OAP alors qu'il a été détruit !) »

Cf. 2 documents complets 6 pages et 12 pages en annexe.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 4 questions :

« 1- L'OAP n°2 n'a pas vocation à être totalement abandonnée ni déclassée en zone Naturelle. En revanche, les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés (et des conditions d'accès prévus), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet, des différentes demandes de modifications exprimées pour la M4.

2- L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUi. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques.

3- Les études d'impacts sont réalisées en phase projet par les aménageurs, pas par une collectivité en phase planification, au regard de la définition précise du projet qu'elles nécessitent. Les principes d'aménagement de cette OAP 2 pourraient être mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés et des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale.

4- Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUi, sur la base du précédent POS. »

La commissaire enquêtrice prend acte de ces quatre réponses et insiste sur l'importance de mettre à jour les principes d'aménagement de l'OAP n°2 en



		tenant compte des résultats des études environnementales et des observations faites pendant l'enquête publique.
16	Web 203 - MARC René	Ce pétitionnaire fait différentes remarques qui demandent certaines réponses et justification : - Les nouvelles constructions face à la halle sont une tâche pour le village, d'autant que certaines maisons de la route du coy ne perçoivent pas l'ensoleillement désiré. - La route de Messanges à Azur est très lézardée et mérite un entretien. - Il faut arrêter la déforestation, en 1985 la hauteur de la nappe était à 8 m aujourd'hui elle est 0,80 cm ce qui pourrait amener des inondations. - De nombreux chênes-lièges ont été abattus malgré l'interdiction, alors qu'il est nécessaire contre le réchauffement climatique. » Dans sa réponse au mémoire, la MACS précise : « la modification n°4 du PLUi n'a pas de prise sur des constructions déjà réalisées ni sur l'entretien de la voirie. Concernant la déforestation, le PLUi depuis son approbation en 2020 tend à diminuer le phénomène d'étalement urbain et les impacts de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette tendance va se renforcer dans les décennies à venir avec les enjeux de sobriété foncière et de prise en compte du changement climatique, conformément à la loi Climat et Résilience. La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été engagée en ce sens, afin de définir une nouvelle stratégie d'aménagement durable, résilient et solidaire du territoire ». La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Concernant le dernier point, elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la MACS dans le cas où les faits évoqués, à savoir l'abattage de chênes-lièges en dépit de l'interdiction seraient avérés, afin que les mesures nécessaires puissent être prises.
17	Web 208 - anonyme	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant la justification de densification absente et la destruction d'un milieu dunaire : « La notice explicative du projet précise en page 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges : « Afin de répondre aux enjeux de sobriété et d'optimisation foncières, de développement prioritaire de l'offre de logements en résidences principales et en logement sociaux : • Augmenter les densités maximales autorisées : de 16 à 20 logements/ha, soit 150 logements environ (au lieu de 120 logements) • Augmenter les obligations de logements sociaux à 50% avec 30% minimum d'accessions sociale, en plus des 20% de logements locatifs sociaux déjà prévus. • Modification du schéma d'aménagement de l'OAP 2 : passer tout le secteur à l'Ouest de la route des Lacs en secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible (abandon des formes urbaines d'habitat individuel) » Ces objectifs ne sont nullement justifiés : a) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 est en cours de révision , et 3 ses premiers résultats ne seront pas annoncés avant 2026. Pas de répartition de besoins concernant Messanges n'existe à ce jour. b) La population actuelle de Messanges est d'environ 1000 habitants résidant



en 470 résidences principales (dans un ensemble de 1277 logements) . Son maire 4 a signé (de janvier 2018 à juin 2024) 274 autorisations de construire pour 480 nouveaux logements (ou leur extension). Dans la continuité du taux actuel de 37 % en résidences principales, il y a de quoi satisfaire largement d'éventuels besoins supplémentaires pour résider à l'année.

c) Dans son bulletin municipal public d'octobre 2022, le maire annonçait la construction de 37 logements à prix maîtrisés et 4 logements sociaux autorisés sur quatre propriétés privées. Ne suffisent ils pas pour la contribution attendue de la commune au PLH (non encore arrêté)? Des renoncements de promoteurs immobiliers justifieraient-ils cette modification du PLUi?

d) La commune de Messanges ne dispose pas d'atouts et attractivité pour des créations hypothétiques d'emplois justifiant de nouveaux logements à caractère social. Le nombre d'actifs y résidant est de 372 dont 33% seulement travaillent à Messanges: ce taux est très inférieur à celui de 44% pour Soustons, Vieux-Boucau et Moliets.

e) La vérité est que le prétendu besoin de logements sociaux si souvent invoqué par des responsables locaux de la maîtrise du foncier constructible n'est qu'une réponse à la pression de promoteurs immobiliers ...

...

f) Protection des espèces manquante!
Messanges dispose de dune arrières dont la dune de Moisan qui abrite des espèces d'oiseaux protégés et constitue le terrains de chasse des hirondelles qui nichent à la hitillere(restaurant dans le bourg).
Un projet contesté prévoit la destruction de cette dune. Il est urgent de protéger cette zone des promoteurs immobiliers. Comme évoqué précédemment, le besoin en logement social n'est pas vraiment prouvé. Détruire un milieu dunaire est irresponsable. »

Dans son mémoire en réponse la MACS précise sur ces 6 points :

« a - Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

b - Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale).

c - Les projets récents évoqués (37 logements maîtrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables



		<i>d - Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUi. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins et les actions à engager dépassent le simple périmètre communal. Le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). D'autre part, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y pas de corrélation statistique entre les deux. D'autre part, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines.</i> <i>e - ... ou de répondre à l'enjeu crucial de production de logements abordables dans un contexte de sobriété foncière.</i> <i>f - Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la Cours Administrative d'Appel de Bordeaux). »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. Concernant la dune de Moïsan, elle recommande une attention particulière sur ce projet de construction dans le cas où l'autorisation de défrichement serait accordée. Concernant le logement, elle recommande que cette réflexion soit plus globale et la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
18	Web 217 - anonyme	Ce pétitionnaire fait part des difficultés d'accès à l'information et à la concertation - Les citoyens peinent à comprendre les enjeux du PLUi à l'échelle des 23 communes, notamment faute d'informations claires et localisées sur les projets propres à Messanges. - L'accumulation de données rend l'accès à l'essentiel difficile pour les habitants. - La fréquence des modifications du PLUi génère un sentiment d'insécurité quant à l'avenir de l'urbanisme local. - Il est demandé que les projets soient présentés et discutés en amont lors de réunions publiques pour une meilleure transparence et participation. Réponse MACS : » MACS a toujours été vigilante à développer des outils ergonomiques pour accéder aux règles d'urbanisme en vigueur (site web, carte interactive, fiche de renseignement). Le projet de PLUi, dont la



complexité est certaine, est le reflet d'un Code de l'urbanisme et de l'Environnement toujours plus exigeants, d'une multiplication de recours rendant les références juridiques indispensables sous peine d'annulation du PLUi, d'une approche très transversale englobant une multitude de thématiques et enfin d'un périmètre de 23 communes rendant forcément l'exercice plus vaste que pour un seul PLU communal. La prochaine procédure de révision globale du PLUi pourra permettre d'améliorer certainement la forme du document mais le fond restera quant à lui inchangé.

Quant à une participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. »

Le pétitionnaire précise également : « En outre les services techniques travaillant au PLUi devraient aussi avoir une vision plus précise des propriétaires des terrains concernés par les changements de destination, mais aussi le nombre d'opérations les concernant et la récurrence de celles-ci à 15 ans. Tout citoyen pourrait avoir cette information devenue publique. La pression immobilière est une chose en matière d'acheteurs mais les propriétaires fonciers ont aussi leur responsabilité. »

Réponse MACS. : « Hors de portée de la modification n°4 du PLUi. »

Un Cadre réglementaire de la modification N°4 à modifier

Nous avons constaté comme d'autres une ambiguïté très gênante dans l'exposé du projet signé par le Président de la MACS à savoir : « Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ». Cette présentation laisse place à une interprétation pouvant laisser cette extension d'urbanisme en contradiction avec le code de l'Urbanisme (Article 121-8).

Aussi nous demandons une correction de cet objectif écrit et signé en indiquant clairement par exemple : « réduire le nombre ou le périmètre des zones urbaines ou à urbaniser ».

Réponse MACS : « Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions. »

Projets OAP 1 et 2 à MESSANGES

L'urbanisme est un sujet très sensible sur la commune de Messanges et les droits à construire sont toujours sujets à discussion.

Ces 2 projets n'ont pas été présentés par les représentants de la commune lors de l'élaboration du PLU de la Commune en 2020. Aussi nous sommes surpris de voir ces 2 AOP avancer dans leur faisabilité car plusieurs points ne sont pas présentés :

- Les terrains concernés ont des zones humides et sont proches d'un ruisseau. La continuité d'urbanisme (l'Etat de droit intègre la loi Littoral) est fortement



contestée sur l'AOP 1, alors pourquoi ne pas attendre que les voies juridiques soient purgées ?

- La question du logement social est mise en avant pour les 2 projets. Mais sauf à nous tromper, le Plan Local de l'Habitat n'est pas encore fait. La justification de ces projets sous cet angle ne paraît très orientée car les chiffres montrent bien que le besoin dans la commune n'est pas là. 480 logements ont été autorisés par le Maire de Messanges en 6 ans permettant sans nul doute son anticipation pour satisfaire le besoin de logement pour résidents permanents.

A ce jour, Messanges ne compte que 37% de résidences principales, donc pas besoin d'ajouter du Bâti en artificialisant ainsi les sols. Le développement de Messanges ne peut être basée sur la recherche d'une fiscalité liée à l'augmentation de l'immobilier au risque d'oublier le cadre de vie des résidents locaux.

Réponse MACS : l'élaboration du 1^{er} PLU intercommunal a fait l'objet d'une concertation préalable, ainsi que de réunions publiques et d'une enquête publique.

Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUI. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. Les recours contentieux à l'encontre de la délibération d'approbation du PLUI n'ont pas de caractère suspensif. Et les dépôts de permis de construire sont de l'initiative de porteurs de projets, sans lien avec MACS.

Ces ajustements ne sont pas liés au futur PLH mais au PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.

Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement)

« Au sud de Messanges la Commune a autorisé la suppression d'une servitude de passage située à l'ouest du courant de Moisan, reliant la route de la côte (via un centre équestre disparu depuis) à la route de la plage sud. Ce chemin utilisé par des piétons et des cyclistes avait une vraie utilité pour la mobilité des personnes. Qu'elle est la justification de cela alors que nous n'avons que découvert cela une fois la servitude fermée. »

Réponse MACS : « les servitudes de passage sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi (droit privé et non droit de l'urbanisme). »

Améliorer la prise en compte des risques naturels

« Face au changement climatique Messanges doit aussi s'adapter et regarder son futur eu égard à son passé.

- Le sud de Messanges est originellement le bassin versant de l'ensemble de eaux allant jusqu'à Moliets suivant le schéma des étangs Landais. Il est aussi le réservoir de stockage de trop plein des eaux par remontée de la nappe phréatique ou PLUie avec aussi la caractéristique des marées dans le courant de Moisan. A noter que Vieux Boucau nord avec une urbanisation très forte et malgré les fortes inondations connues récemment, bénéficie de cette protection naturelle de réservoir.

Aussi il est urgent que la collectivité reprenne l'ensemble de la zone du Junca et autour jusqu'à l'ouest de la route des Lacs pour classer la zone naturelle à



cet effet, supprimant ainsi les terrains classés urbanisables par la commune en 2020.

Le territoire suffoque sous la pression commerciale actuellement et il n'est pas utile d'en rajouter.

• *Le nord de Messanges et spécifiquement le quartier de la Prade est une zone sensible au risque incendie. Toute urbanisation ou développement d'activité économique nous semble à proscrire sachant que les coûts d'équipements publics sont considérables vu la distance au bourg. »*

Réponse MACS : « *Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. »*

« De manière plus générale le développement de l'urbanisation à Messanges ces dernières années a amené un renforcement de l'habitat secondaire avec une forte propension au locatif saisonnier. La question du logement à l'année et accessible ne doit pas être dissocié du besoin réel. En effet la commune est sans activité productive avec une économie du tourisme touchant le cadre de vie des résidents à l'année. L'équilibre doit être recherché mais il ne passe pas par la création de charges fixes publiques attachées aux revenus du foncier. La protection des populations passe par la prise en compte des aléas climatiques passés pour éviter au maximum le renouvellement des sinistres (Inondations, Incendies) en protégeant la nature encore existante à Messanges. Nous nous devons de laisser un environnement vivable à nos successeurs »

Réponse MACS : « *La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUi. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. Le PLH n°3, en cours*



		<i>d'élaboration, permettra de réexaminer les objectifs de production de logements sociaux et d'explorer la mobilisation de nouveaux outils suite à la récente loi LE MEUR promulguée en Novembre 2024 (locations courte durée, résidences secondaires, etc.). La future révision du PLUI permettra d'intégrer ces nouvelles orientations. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. Pour les autres sujets évoqués qui ne relèvent pas de cette enquête publique, et notamment celui des servitudes de passage, la commissaire enquêtrice invite le pétitionnaire à prendre contact avec les services de la MACS afin d'échanger sur les choix opérés par la collectivité.
19	Web 240 – Association AME Messanges Environnement OULES Denis	Réponse MACS : « <i>Demande peu compréhensible : l'article L.121-8 du code de l'urbanisme renvoie aux notions de la loi Littoral, d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages et des secteurs déjà urbanisés. La modification n°4 du PLUi n'impacte pas ces notions. »</i> - <i>Représentations graphiques fausses et trompeuses.</i> <i>La représentation graphique de l'OAP n° 2 dans la commune de Messanges figure un bosquet d'environ un hectare qui n'existe plus depuis 2021: en pages 186 de la notice explicative, comme en page 156 des « orientations d'aménagement et de programmation » du dossier technique. Cette fausse représentation de la réalité est de nature à tromper le lecteur des documents de l'enquête publique qui considérerait à tort que la densification prévue à l'Ouest est compensée par la conservation du bosquet.</i> Réponse MACS : « <i>Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. »</i> - <i>Justification de densification absente en faisant référence à la notice explicative du projet p 185 les objectifs pour l'OAP n° 2 à Messanges.</i> Réponse MACS : « <i>la justification de cette densification n'est pas à mettre en lien avec le futur PLH mais le PLH actuel, afin de développer de l'accession sociale à la propriété de manière complémentaire au logement locatif social. Et les enjeux de sobriété foncière imposent d'optimiser l'utilisation du foncier, en produisant un effort graduel en terme de densification et en veillant à l'adapter à chaque site.</i> <i>Selon les données de l'Etat (SITADEL), 94 logements ont été commencés entre 2016 et 2021 (et non 480 nouveaux logements depuis 2018). La production de logements permet de répondre aux besoins des nouveaux habitants mais aussi au phénomène démographique de desserrement des ménages (décohabitation, divorce, etc.), de réduction structurelle de la taille moyenne des ménages, nécessitant de produire plus de logements pour un nombre d'habitants équivalent. La commune de Messanges connaît une très faible croissance de sa population : 953 habitants en 2008 contre 1038 en 2022 (population municipale). Les projets récents évoqués (37 logements maitrisés et 4 logements sociaux) ne permettent pas d'atteindre totalement les objectifs du PLH actuel au regard de la tension du marché et du niveau de demande logements abordables.</i>



Concernant l'accueil d'actifs sur la commune, l'indice de concentration de l'emploi sur Messanges est plus élevé que sur ses communes voisines. Un projet de développement économique à Messanges Sud est porté par la communauté de communes et inscrit en conséquence dans la feuille de route des ZAE et au PLUi. Le but est notamment de diversifier les activités économiques implantées sur la commune, au-delà de l'activité touristique. De plus, en matière économique et résidentielle, les besoins à engager dépassent le simple périmètre communal. De surcroît, le nombre d'actifs croît constamment sur le territoire MACS (cf. données INSEE, de 38 269 en 2015 à 41 092 en 2021). Enfin, le nombre de personnes occupant un emploi dans sa commune de résidence ne cesse de diminuer, à MACS comme ailleurs. Les emplois présents dans une commune ne sont pas occupés par les habitants de ladite commune : il n'y a pas de corrélation statistique entre les deux. »

- Réductions de zones urbaines contestées. La densification prétendument nécessaire serait cohérente et compréhensible si elle était accompagnée de propositions de réduction de l'artificialisation des sols avec le premier objectif du projet de « réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ».

Cette cohérence serait assurée par la qualification en zone naturelle ou forestière de la dune protohistorique de Moisan et re-qualification en zone agricole du Nord (et naturelle du bosquet au Sud) de l'OAP n° 1. Des associations départementales de l'environnement apprécieraient avec le préfet qui écrivait le 30 octobre 2019 dans son avis sur le projet de PLUi qui lui était soumis: « ... zones urbanisées qui ne peuvent pas connaître d'extension de l'urbanisation. Dès lors, ne constituent pas des agglomérations ou des villages au sens de la loi littoral... la ZAC de Messanges (séparée du bourg par le ruisseau de Laprade) ». Et aussi « ... l'extension de l'urbanisation doit être physiquement avérée. Or, sur la commune de Messanges, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 de cette zone n'est pas en continuité avec le bourg du point de vue de la loi littoral, puisque la zone U au sud de la zone AU n'est pas urbanisée. Il y a donc rupture de l'urbanisation ».

Réponse MACS : « Le PLUi ne peut pas revenir sur une autorisation d'urbanisme précédemment délivrée au Moisan et non annulée par le juge que ce soit dans le cadre du permis de construire ou de l'autorisation de défrichement (en attente de la décision de la CAA de Bordeaux). Concernant l'OAP n°1, le Tribunal Administratif a rejeté la demande d'annulation de cette zone constructible au PLUi. Un appel a été formé auprès de la CAA de Bordeaux, dont la décision n'est pas encore connue. »

L'Association questionne également sur la préservation de zones humides et sur l'inadaptation du processus de consultation démocratique des citoyens.

Réponse MACS : les zones humides au sein des OAP 1 et 2 ont bien été prises compte (cf. schémas d'aménagement et plans TVB).

Le déclassement de zones Urbaine en zone Naturelle doit être justifiée, basée sur des études révélant l'existence d'enjeux environnementaux ou la présence de risques avérés. Le PLUi a d'ores et déjà pris en compte ces enjeux à Messanges Sud, avec des dispositions réglementaires spécifiques : parcelles déjà bâties et artificialisées au Junca avec Trame Bleue + submersion marine + remontée de nappes et classement en zone Naturelle et en Réservoir de Biodiversité à l'Ouest de la route des lacs. L'aménagement de la future zone



		<i>d'activités économiques par MACS fera l'objet d'études environnementales préalables. Le quartier de la Prade est majoritairement classé en zone Naturelle, sauf au niveau du camping à la ferme et de l'ancienne résidence ODALYS, avec la prise en compte des enjeux associés à des dispositions réglementaires spécifiques : aléa remontée de nappes + aléa feu de forêt. Quant à la participation citoyenne, MACS respecte les modalités d'enquête publique fixées par la réglementation dans le cadre de cette procédure d'évolution : 6028 visiteurs ont consulté le site, près de 2884 téléchargements ont eu lieu et 284 observations ont été émises. De plus, les communes jouent un rôle central d'information auprès du public. Pour ne citer que Messanges, un bulletin municipal est régulièrement publié pour informer les habitants des projets communaux (celui de janvier 2024 était d'ailleurs dédié à l'urbanisme et à la fiscalité). Un interface internet est également active pour suivre les différents projets sur la commune. »</i> Cf. détail courrier 5 pages en annexe remis par le pétitionnaire La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. S'agissant de l'aménagement de la future zone d'activités économiques, elle recommande une vigilance particulière une fois les études environnementales préalables finalisées, afin que ce projet soit mené dans le respect des enjeux identifiés. De manière générale, la commissaire enquêtrice recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.
20	Web 256 - Saint Aroman Christophe	Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP no2 et particulièrement les parcelles AB 90/91/92/93 et demande que ces parcelles, actuellement classées comme constructibles, soient définitivement déclassées et deviennent inconstructibles en raison de la présence de zones humides. Comme l'atteste également la contribution suivante 257. Cette contribution est contradictoire avec la contribution web 54 = 77 = 174 qui justifie avec un bureau d'étude l'absence de zone humide sur cette parcelle. <i>« en cohérence avec le rapport de présentation du PLUI de MACS (Evaluation des incidences / P38) du 11 Juillet 2019 ainsi que des mesures prévues par le Zonage dudit rapport, à savoir, je cite:</i> <i>-« Déclassement de la zone constructible de la partie Est de la zone impactée par de nombreuses zones humides</i> <i>- Préservation du boisement (L.151-23 CU - corridor pas japonais)</i> <i>- Préservation des zones humides (L151-23 CU - zone humide) »</i> <i>Je demande , par ailleurs, que soit créé une zone tampon de 25M autour des zones humides précédemment identifiées, là aussi en cohérence et dans le respect du chapitre « évaluation des incidences / P38 / Préconisations », je cite: « Préserver le ruisseau et les zones humides avec un tampon de 25m ».</i> Réponse MACS : <i>« L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets</i>



urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. »

J'observe enfin que les orientations définies dans les précédentes versions du PLUI n'ont - curieusement - pas été respectées: je fais ici référence au bosquet en partie OUEST de l'OAP no2, aujourd'hui loti (travaux de 2022) bien que devant être préservé dans l'OAP en tant que zone naturelle, et pourtant toujours représenté sur tous les documents de l'OAP, introduisant de fait une vision biaisée et fausse de l'importance relative des zones naturelles préservées dans l'OAP no2.

Réponse MACS : « Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis déjà délivrés, notamment celui du lotissement du Grand Mousse qui a été autorisé en 2018, avant l'approbation du PLUI, sur la base du précédent POS. »

J'alerte enfin sur les tentatives répétées d'urbanisation de la parcelle AB93 par ses propriétaires qui viennent de se voir refuser un permis d'urbaniser le 23/01/2025 parce qu'en contradiction totale avec les orientations du PLUI; je cite ci-dessous partie des attendus du refus, consultables librement:

« - projet situé dans l'OAP no2 »

« le projet n'est pas compatible avec l'aménagement prévu à l'OAP »

« en application de l'article F3 des dispositions générales du règlement du PLUI, l'imperméabilisation, même partielle est interdite »

« considérant que le projet prévoit la desserte de l'opération par la parcelle AB 861, traversant une zone humide ».

Je précise enfin que les propriétaires de la parcelle AB93 persistant dans leur projet d'urbanisation, au mépris de tous les attendus évoqués ci-dessus, tentent au moyen d'une étude de sols biaisée et financée...par eux mêmes, (cf contribution web 54 = 77 = 174) d'obtenir le déclassement de toute leur parcelle mais également d'une parcelle ne leur appartenant pas (celle ci appartient aux coloris du lotissement Le Bosquet) afin d'y faire passer l'accès de leur lotissement, au mépris des propriétaires, des voisins mais aussi de l'un des attendus motivant le refus de leur permis de lotir , je cite:

» considérant que le projet prévoit un accès par la parcelle AB861 au nord alors que l'OAP prévoit la desserte de l'aménagement par une voie à créera sud de l'OAP, allant de la RD810 à la RD50 ».

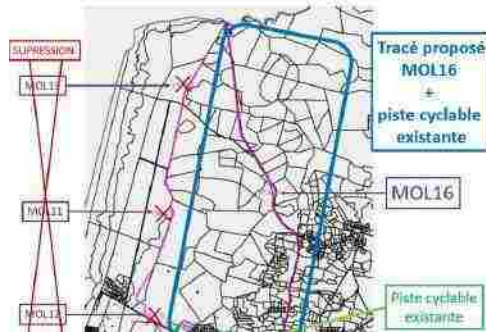
La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Concernant la dernière remarque, elle précise que la MACS a apporté une réponse à cette observation, identique à celle formulée pour la contribution suivante. En synthèse, elle rappelle que l'inventaire mené à l'échelle intercommunale visait principalement à lever les incertitudes sur la présence de zones humides dans les secteurs à enjeux, sans pour autant constituer une délimitation précise. La préconisation d'une zone tampon de 25 mètres pour les OAP en contact avec des zones humides, issue du rapport de présentation, relève d'un principe de précaution sans valeur opposable. La



		délimitation précise est obtenue en phase projet, au moyen d'études environnementales détaillées. Par ailleurs, l'étude récemment produite sur la parcelle AB93 doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi (cf. contribution n°11 ci-dessus).
21	Web 257 - JOANNE Béatrice	En lien avec la précédente contribution, la présidente de l'ASL Le Bosquet, représentant 28 copropriétaires dont plusieurs terrains jouxtent les parcelles AB92 et AB93, elle demande également le déclassement en zone naturelle de la partie Est de l'OAP2. <i>« En effet, nous pouvons confirmer que les parcelles AB92 et AB93 comportent des zones humides, voir très humides chaque hiver, sauf cette année qui a été très peu pluvieuse (exception qui confirme la règle). A noter lors des fortes pluies de septembre 2020, la parcelle AB93, n'ayant plus d'arbres pour absorber l'eau, s'est retrouvée totalement submergée (justifiant les zones tampons de 25m) ainsi qu'une partie de la parcelle AB861 qui nous appartient et dont le terrain est en pente jusqu'à la parcelle AB93.</i> <i>Je tiens également à vous informer que nous sommes très sensibles à la protection des zones humides ainsi qu'à l'intégrité de notre espace vert en AB861. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« L'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. La zone tampon de 25m était une préconisation du rapport de présentation, évoquée pour chaque OAP en contact avec des zones humides, sans valeur d'opposabilité. Cette préconisation constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUi. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. Toutefois, l'étude récente produite par le propriétaire de la parcelle AB93 nécessite d'être précisée sur les aspects floristiques (cf. ligne d'observation n°11 ci-dessus) »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et complète, concernant l'étude récemment produite sur la parcelle AB93, cette dernière doit encore être complétée sur les volets floristiques et pour le moment, la MACS a émis un avis défavorable sur la demande de suppression de zone humide, le critère botanique avait suffi à justifier ce classement en zone humide dans le PLUi.
22	R-MES-9 = web 264 Jean Rémi Barrère	Mr Barrère a déposé dans le registre papier une contribution et laissé un courrier de 3 pages. Sa parcelle AB94 est partiellement englobée par l'OAP n°2. Selon le pétitionnaire le schéma d'aménagement ne tient pas compte d'un permis de construire qui lui a été délivrée. Il propose de céder l'emprise de la liaison douce sur son terrain, ainsi que la pointe sud (hors périmètre OAP) déjà végétalisée pour créer un espace public végétalisé. En



		contrepartie la partie nord de son terrain pourrait permettre de construire de l'habitat individuel. Cf. document en annexe 3 pages Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les principes d'aménagement de cette OAP 2 seront mis à jour en tenant compte des permis et certificats d'urbanisme déjà délivrés (et des conditions d'accès prévues), des résultats des études environnementales réalisées en phase projet (telles que soumises et validées par l'autorité environnementale), des différentes demandes de modifications exprimées pour la Modification n°4 du PLUI. »</i> La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs de la collectivité, afin de s'informer à la fois sur l'état d'avancement des études environnementales préalables et sur les principes d'aménagement arrêtés pour cette OAP, et ainsi pouvoir évaluer les éventuels impacts sur sa parcelle et échanger sur d'autres aménagements possibles.
MOLIETS ET MAA = 3		
1	R-ME 5 – Mr Jourdain – web 78 registre	Mr Jourdain est venu à la 6^{ème} permanence il demande le retrait des pas japonais sur ses parcelles 134 et 133 au 1740 avenue des lacs. Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : <i>« Avis défavorable, procédure de modification non adaptée pour traiter cette demande (révision). De plus, conformément à nos précédents échanges, il n'est pas envisagé de supprimer cet outil de protection des boisements existants. Au regard des nombreuses fonctionnalités que remplit la « nature en ville », le PLUI encourage, certes, la densification, tout en veillant à la qualité des aménagements et à l'inscription harmonieuse de chaque projet dans son environnement. C'est à ce titre que des tissus urbains doivent être ménagés, notamment lorsqu'ils présentent des jardins ou des espaces verts :</i> <i>*pour qu'ils contribuent à la qualité du cadre de vie et du paysage du quotidien.</i> <i>*pour qu'ils contribuent à la biodiversité du territoire et participent à la trame verte et bleue à l'échelle du quartier puis de la ville ;</i> <i>*en tant qu'espace de pleine terre, outil de régulation de l'imperméabilisation indispensable pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.</i> <i>Ainsi, face à l'attractivité forte que connaît notre territoire, il s'agit de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité de notre environnement. C'est pourquoi, votre parcelle, recevant des boisements (pour partie) et représentant plus de 1300m², a fait l'objet d'une protection, tout en ménageant une solution quant à son aménagement. Vos parcelles représentant des dents creuses, l'existence d'un « pas japonais » rend possible la construction, sous condition de conserver 70% d'espace de pleine terre. Ainsi, un projet a pu être autorisé sur ces parcelles avec 4 lots d'habitations. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

2	Web 146- Terre de Moliets et Maâ (Terre2M)	L'association Terre2M a remis un document complet en annexe 13 pages, elle <i>demande</i> : 1- « la suppression des Emplacements Réservés MOL 11, MOL 13 et MOL12 à fort impact environnemental au bénéfice du MOL16 et de la piste cyclable existante. Il n'y a pas d'utilité à garder 2 pistes cyclables pour se rendre au même endroit.  Réponse MACS : « Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichage, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. » 2 - Terre2M demande l'élargissement du périmètre de l'OAP n°7 à tout le centre du bourg pour appliquer dans ce périmètre les mêmes prescriptions et obligations qui permettront de créer une meilleure cohérence d'architecture et de développement avec une justification Pourquoi le cœur du bourg n'est pas dans le périmètre de l'OAP n°7 centre bourg ? Réponse MACS : « Avis défavorable pour élargir l'OAP n°7 car ne correspond pas à l'objectif et la vocation initiale de cette OAP : celle d'orienter le développement de cette zone urbaine moins dense, avec de larges espaces pour la renaturation, avec une gestion en sens uniques des flux de circulation et avec une fonction clairement affirmée, sociale (petite enfance, logements sociaux), médicale (maison de santé pluri-professionnelle, dentiste, vétérinaires...) et culturelle (médiathèque, maison des Jeunes ...). Sans extension du périmètre de l'OAP, une cohérence d'architecture est toutefois assurée puisque les prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale dans l'OAP sont les mêmes que celles du règlement écrit régissant l'aspect extérieur des constructions dans la zone Urbaine. »
---	--	--



3 -La modification N°4 augmente encore de 55 le nombre de logements : 250 logements en 2020 deviennent 320 logements en 2025. Cette urbanisation n'est pas adaptée à l'assainissement des eaux usées

Les réseaux sont-ils adaptés à ces augmentations dans la mesure où nous sommes une commune littorale avec près de 83% de résidences secondaires, campings, villages vacances ... : en période estivale nous passons de 1600 personnes à 45 000/50 000 personnes ? Le nombre de Permis de Construire accordé par notre municipalité est de 264 sur 5 ans (2020 à 2024), ce qui est énorme. Une AUTO-EVALUATION pour l'assainissement est-elle un argument sérieux ? Nous avons déjà posé ces questions en mars 2023 lors de l'enquête publique de la modification n°3 du PLUi : AUCUNE REPONSE n'a été fournie avec des arguments objectifs. Des études type 2AE ont-elles été faites depuis 2017 ?

Terre2M demande si des travaux ont été effectués depuis 2017.

L'état des réseaux d'eau potable et d'assainissement peut-il absorber un tel développement urbanistique ?

Réponse MACS : La station d'épuration d'une capacité de 18 000 EQH (contre environ 1300 habitants au dernier recensement) n'est pas sous-dimensionnée ni en hydraulique ni en biologique. Des travaux de renouvellement sont effectués périodiquement. La marge est suffisante pour l'accroissement de la population. L'été, il est toujours possible d'activer le lit bactérien de type « Sessil » qui permet d'abattre rapidement la pollution. En très haute saison, la station fonctionne sans aide du Sessil. Concernant le service d'eau potable, les volumes demandés en très haute saison sont produits sans problème par les trois forages. EMMA a effectué un forage d'essai. Le forage définitif sera installé et mis en fonctionnement au terme de la démarche administrative d'autorisation. Ce forage sera aussi destiné à sécuriser l'ensemble du territoire nord d'EMMA.

4-Terre2M attend toujours l'élaboration des fiches de prescription pour le patrimoine bâti comparables à celles élaborées par la commune de Vieux-Boucau-Les- Bains. La liste non exhaustive enregistrée à la modification n°3 du PLUi ne suffit pas et ne remplit pas les critères attendus dans un PLUi. »

Réponse MACS. : La commune de Moliets a augmenté les protections patrimoniales lors de la précédente modification du PLUi, avec le concours de votre association : 40 bâtis remarquables sont actuellement identifiés et protégés. La réalisation de fiches de prescription permettrait d'apporter des précisions réglementaires aux dispositions générales en vigueur et déjà protectrices ;

- **Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques** constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction**, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine**



		<i>dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> <i>Une minorité de communes a engagé ce type de démarche (5/23), avec l'appui conséquent d'un architecte conseil. Une procédure ultérieure permettra de traiter ce sujet, en fonction de l'état d'avancement de la démarche communale. «</i> La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques. Concernant l'élaboration des fiches de prescription en matière de protection patrimoniale, la commissaire enquêtrice recommande de poursuivre ce travail de manière collaborative avec l'association Terre2M, comme cela a été engagé précédemment.
3	Web 215 - CATHERINE LETACONOUX – Les amis de la terre	Les amis de la terre demande : « <i>éviter la surfréquentation pont de Pichelèbe - demande suppression emplacements réservés</i> » Voir dossier en annexe 3 pages Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : « <i>maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche. «</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.



ORX = 2		
1	Web 160 - ALHAITS JEAN MARIE	Ce pétitionnaire fait part d'une demande déjà faite à la révision du PLUi en 2023, pour changer le zonage de la parcelle D0983 en constructible afin de pouvoir réaliser avec les opérateurs sociaux un projet pour les personnes les moins favorisées. Courrier de demande en 2023 en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	Web 238 – anonyme	Ce pétitionnaire questionne la pertinence du règlement concernant les dispositifs à claire voie et demande de le retirer et aimerait une justification. Il indique : « <i>Cette obligation ne me semble pas cohérente compte tenu de la possibilité de construire un mur plein. Pourquoi un tel règlement alors qu'un mur plein est accepté ? Qu'est-ce qui peut expliquer cette différence ?</i> » Je propose donc que cette réglementation sur les dispositifs à claire voie soit retirée. Dans son mémoire en réponse la MACS réaffirme : « <i>AVIS DEFAVORABLE. Les clôtures participent au bien-vivre des habitants en assurant l'intimité des parcelles et des habitations. Leurs formes, hauteurs, matériaux sont réglementés dans la mesure où :</i> - <i>installées sur rue ou en limites séparatives, elles sont partagées : dès lors elles doivent faire l'objet de règles communes et applicables à tous,</i> - <i>vues de l'extérieur de la parcelle, elles construisent le paysage de nos rues et contribuent fortement à en donner l'ambiance</i> <i>L'aspect des clôtures participent donc fortement à la qualité paysagère et architecturale d'une rue, d'un quartier, d'un village ou d'une ville, en particulier pour celles donnant sur l'espace public. A ce titre, les solutions à privilégier consistent à la plantation de haies, à l'installation de dispositifs semi-transparents (lisses en bois, ganivelles, claires-voies). Les murs pleins sont tolérés mais avec une longueur et une hauteur limitées sur les voies publiques (sauf dispositifs anti-bruit sur des voies très passantes). Sur limites séparatives, les murs pleins sont autorisés sans restrictions. En outre, les murs et murets correspondent à une typologie locale, traditionnelle, en particulier dans les centre bourgs.</i> » La commissaire enquêtrice estime que certains choix faits par la collectivité reposent sur des critères pouvant sembler subjectifs, ce qui peut expliquer les interrogations ou réserves exprimées par certains citoyens. Elle souligne aussi l'intérêt de favoriser les haies, qui participent au maintien de la biodiversité, à la lutte contre les îlots de chaleur et à la qualité du cadre



		de vie. Les haies facilitent l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion environnementale.
SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE = 7		
1	R-SOU – 4 Mr Michon = web 108	Mr Michon Bastien est venu à la 7^{ème} permanence pour sa parcelle CB 100 (route de l'escourtille). Mr le Maire lui a indiqué que son terrain est devenu constructible et lui a remis un plan avec un zonage « gris » (cf. plan en annexe). Sur la visionneuse ce terrain apparaît toujours en Agricole et ne présente pas de changement de zonage. Ce pétitionnaire demande la confirmation que son terrain est bien constructible et si ce n'est pas le cas, demande sa constructibilité. Cf. Plan en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Comme indiqué lors de nos échanges avec Monsieur MICHON (rendez-vous avec le service urbanisme de la commune et les services de MACS et échanges de mails) en 2023 et en 2025, cette demande sera prise en compte dans le cadre d'une future révision allégée compte tenu de la nature de la demande et sa présence au sein de la tâche urbaine selon l'OCS (non consommatrice de nouveaux espaces urbanisés). La pièce-jointe transmise avec la contribution correspond à une capture écran de la tâche urbaine selon l'OCS de la Région Nouvelle-Aquitaine, identifiant la parcelle objet de la demande comme une zone urbanisée. Cette pièce-jointe ne renvoie pas à un zonage du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la MACS à communiquer une estimation de la période envisagée pour la future révision allégée. Elle recommande par ailleurs au pétitionnaire de veiller à ce que sa demande soit formalisée et intégrée dans le cadre de cette prochaine enquête publique.
2	Mail 4 = Web 98 Carrières LAFITTE Eurovia- Céline Padial	Céline PADIAL Responsable foncier environnement - Direction Matériaux Sud-Ouest de la société EUROVIA a envoyé un mail avec un dossier de 7 pages pour justifier sa demande concernant le rétablissement du zonage pour les carrières Lafitte. Cf. dossier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>La parcelle AZ0049 passera dans sa totalité en zone destinée à l'exploitation de carrière en cohérence avec les autorisations d'exploiter délivrées par arrêté préfectoral (15 juin 2001, 23 août 2004 et celle du 31 juillet 2020) permettant une exploitation, extension à l'Est et extraction des sables jusqu'en 2031.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	R-JOS4- Mr Grocq = web 223 registre	Mr Grocq est venu à la 8^{ème} permanence avec Mrs Lagelonze et Mendez de la société Fonroche Energie renouvelable pour demander qu'une partie de la parcelle AI 14 ne soit plus identifiée comme réservoir de biodiversité. Pour l'activité de méthanisation, ils ont besoin de développer un second stockage à proximité de l'existant, ils ont besoin d'une surface de 6 000 m² maximum sur l'angle de la parcelle, contre le chemin. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable au regard de la jurisprudence de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 19 décembre 2024 venant préciser qu'une activité de méthanisation constitue un service</i>



		<i>d'intérêt collectif eu égard à l'objectif poursuivi de production de bio méthane à partir de la valorisation de déchets d'origine biologique et d'injection de cette énergie sur le réseau public de distribution. Cependant il est rappelé de veiller à ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. Il n'est pas donc nécessaire de modifier le plan règlementaire 3.2.8 du PLUi, en effet, le règlement écrit permet au sein des réservoirs de biodiversité : les infrastructure, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative (Cf. dispositions générales du règlement écrit).</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande aux pétitionnaires de se rapprocher des services instructeurs pour la réalisation de leur projet.
4	Web 157 - HUGUET CAMILLE	Cette pétitionnaire habitant 213 lieudits Guilhemet demande un changement de destination d'une grange landaise existante en habitation pour y faire un gîte pour accueillir sa famille ou louer à des touristes. Cf. dossier complet 7 pages avec photos en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis Favorable. Cette grange sera identifiée comme un bâti pouvant changer de destination afin de pouvoir réhabiliter de cette grange traditionnelle. Nous rappelons que l'identification de la grange dans le document d'urbanisme ne vaut pas autorisation du changement de destination du bâti. En effet, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	Web 162 - Marie Hélène Echevarria	Cette propriétaire d'un terrain agricole CI56 Superficie : environ 20 000 m2 demande s'il est envisagé que cette parcelle puisse devenir une zone urbaine. Leur projet principal serait de la découper en lot pour de futures éventuelles habitations ou d'une zone commerciale. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
6	Mail 6 = Web 165 - François Navarro	Ce pétitionnaire par mail fait référence à déjà 2 demandes et réitère sa demande de constructibilité de ses parcelles BO 126, 79 et 73 Cf. 2 courriers en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre</i>



		<i>demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
7	Web 171 - PRAT Benoît	Ce pétitionnaire demande la constructibilité d'une partie de sa parcelle n°59 en zone constructible et agrandir ainsi le hameau de maison déjà existant. Une demande a déjà été déposée en mairie. Cf. plan en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones naturelles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Votre demande pourra être examinée dans le cadre d'une révision du PLUi, procédure plus appropriée pour ce type d'évolution. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ = 9		
1	R– SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle du 4 décembre 2024. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis Favorable. A prendre en compte :</i> - <i>concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas.</i> - <i>concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.</i> - <i>un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089 «</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 32 Indivision Lagain/Dufau	Ce pétitionnaire demande une information concernant la potentielle possibilité que ses parcelles de terres agricoles en indivision sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, deviennent constructibles. Il précise : « <i>Vu les grandes orientations d'aménagement sur le territoire sur une période de 10 à 15 ans,</i> ... <i>un projet d'état liquidatif de la succession par voie judiciaire est en cours d'élaboration.</i> <i>Les parcelles cadastrées section A numéros 160,569,859,1267 ont été réunies</i>



		<i>pour former une parcelle unique cadastrée section AK numéro 10 pour une contenance de 1ha58a57ca.</i> <i>Les parcelles cadastrées section A numéros 468,469 et 840 ont été réunies pour former une parcelle unique cadastrée section AI numéro 42 pour une contenance de 2ha25a20ca. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
3	Web 112 – Jean Didier Lassalle C - MACS- 8 = web 177	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses parcelles agricoles A320, A1138, B430, B437, B438. Cf. courrier de justification de 12 pages en annexe. Ce même courrier a également été envoyé à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
4	R-MACS 3 Minard Thierry	Mr Minard est venu à la 9^{ème} permanence responsable du centre de tir sportif de la côte d'argent. Il explique qu'hier, lundi 7 avril il a reçu un sms de la mairie lui indiquant que la mairesse allait dans le cadre de cette enquête déclasser



	Tir sportif de la côte d'argent = Web 272 registre	son terrain afin qu'il ne puisse plus exercer son activité. (cf. contribution ci-dessous, R- SJM 4 -= web 263 registre). Il s'oppose au déclassement. Il a investi beaucoup d'argent pour acheter ce terrain (la mairesse était d'accord pour le développement cette activité), une demande de défrichement a été faite et il a investi dans une enquête environnementale pour avoir l'autorisation de défricher. Ce terrain de quasi 10 hectares restera « naturel » sans aucune construction ce qui va dans le sens de cette modification de PLUi, il y aura aucune construction envisagée. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.</i> <i>D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association.</i> <i>Quant aux études environnementales, la mairie n'a pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.</i> <i>Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus.</i> <i>Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher des services instructeurs afin de définir les conditions de cette activité.
5	Web 182 - Lafitte Joly	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de ses 2 parcelles AK37 et AK38. Il précise qu'elles sont libres de toute activité agricole et que les parcelles limitrophes sont déjà construites, ainsi que les parcelles en face et les réseaux (edf, eau, telecom) arrivent aussi. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des</i>



		<i>évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
6	R-SJM 2 = Web 211 registre - Lassalle Fabienne	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre pour demander la constructibilité de ses parcelles lieu-dit Lafitte 605, 607 et 469. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
7	R- SJM3 = web 262 registre	La SCI LMBL propriétaire des parcelles 6427, 425, 430, devenue AH9 route de moucaou aujourd'hui a une activité de TP demande de changer de zonage actuellement agricole à un STECAL économique. Un courrier de 3 pages datant du 20/08/2020 avait déjà fait cette demande. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Nous entendons votre demande de création d'un STECAL à vocation économique afin de régulariser la situation de l'activité de travaux publics. La demande de modification faite en 2020 afin de classer la parcelle en zone N réservée aux activités économiques existantes a été pris en compte dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi cependant dans leur avis les services de l'état nous ont indiqué que cette demande de relevé pas d'une procédure de modification simplifiée. La prise en compte de cette demande ne pourra être étudié que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat.</i> »



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
8	R- SJM 4 -= web 263 registre	La commune a écrit dans le registre le 07/04/25 pour demander : « <i>Suppression de la parcelle A72 du STECAL Loisirs, remettre en zone N vu en conseil municipal questions diverses avec vote 1 abstention et 14 favorables. Ce déclassement de fait va empêcher le centre de tir sportif d'exercer son activité.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse en tenant compte des arguments donnés à la contribution n°4, ci-dessus. Elle l'invite à se rapprocher du propriétaire du terrain afin de définir les conditions de cette activité.
9	Mail 11 = Web 249 - Mme Desvaux / Consorts LASSALLE = RMACS11=Web 283	Cette pétitionnaire demande par mail, la constructibilité de ses parcelles section A n° 671, 335, 337, 338, 538, 539, 346, 345, 342, 536, 537 et 343 sises au lieu-dit Belle-vue. Selon elle, ce classement en zone AUHf est injustifié. Elle demande également la constructibilité des parcelles N° A 1543 et 1544 lieu dit Besançon. Cette même contribution a été déposée à la dernière permanence à la MACS. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La modification n°4 n'a pas vocation à reclasser des zones agricoles en zones urbaines, un tel changement ne pouvant être justifié dans le cadre de cette procédure. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision du PLUi, non programmé dans l'immédiat et devant tenir compte des évolutions récentes du code de l'urbanisme exigeant une sobriété foncière accrue et la fin progressive des possibilités d'étalement urbain.</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.



SAINTE-MARIE-DE-GOSSE = 1		
1	C-MACS - 6 = Web 175 =- ETCHEVERRY Alice - Catherine et Xavier	Ces pétitionnaires ont envoyé un courrier à la MACS demandant que leurs parcelles H667, 664 et 543 deviennent constructibles. Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SAINT-MARTIN-DE-HINX = 3		
1	Web 17 - Serac/fekir	Ce pétitionnaire demande la constructibilité de sa parcelle C 565. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	R-SMH 1 = Web 62 –Leslie Lassale	Cette pétitionnaire a écrit dans le registre et est venue à la 9^{ème} permanence. Elle demande une correction d'une erreur qu'elle qualifie de matérielle avec la suppression de la trame bleue sur sa parcelle AD 88 (anciennement OH 1533). Un fossé est identifié sur le plan cadastral au sud de la parcelle voisine 76, alors que selon elle, il n'y en a pas. Par contre, 2 sources arrivent sur le terrain côté sud-est passant par les parcelles 84 et 85. Cf. photos en annexe web 62. Cette personne dit avoir acheté le terrain en 2006 à la commune sans zone humide et aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable La trame bleue du PLUi a été identifiée à partir du réseau hydrographique cartographié par l'IGN (Institut Géographique National). Après vérification, il existe bien, selon l'IGN, un écoulement sur cette parcelle. Il se peut que ce fossé ait été comblé depuis la réalisation de ces cartes par l'IGN mais la</i>



		<i>communauté de communes n'a pas la compétence pour modifier les cartes de l'IGN ni du GEOPORTAIL. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à la MACS de la compléter, la pétitionnaire aimerait savoir quand et avec quelle procédure cette zone humide a été identifiée sur cette parcelle.
3	R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>«Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE = 5		
1	R-SVT-2= web 10 Trentin Serge = web 69 registre	Mr Trentin Serge est venu à la 1^{ère} permanence. Il habite sur la parcelle BK244 en face du projet de l'OAP n°4 Aspremont/ la Higue (BK149) qui sera en R+3. Cette personne demande à ce que le projet se fasse en R+2 afin de minimiser l'impact de la perte de luminosité pour sa maison. Cf. détail courrier qu'il a remis en permanence. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>«Avis défavorable. Le dessin de cet OAP a fait l'objet d'une étude architecturale afin de veiller à la bonne intégration de ce nouveau projet au sein de la zone urbaine environnante. Les futurs bâtiments devront avoir un recul de 5m par rapport à la rue de la Higue, ce qui portera à environ 20 m la distance entre votre habitation et le futur bâtiment. Votre habitation se situe dans un écrin végétal avec un alignement dense d'arbres de haute tige, garantissant l'absence de vis-à-vis. Enfin, cette étude architecturale a fait l'objet de réunions de concertation pour expliquer les choix d'urbanisme que souhaite porter la commune : offrir des logements à proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la gare et de son hyper-centre »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	C3-SVT= Web 65 –David Lesbarreres	Dans son courrier de 7 pages adressé à la mairie de Saint Vincent de Tyrosse ce pétitionnaire souhaite faire 5 ajustements à l'OAP n°5 - 1- modification de l'emprise - 2- modification du schéma d'aménagement - 3- cohérence des documents - 4- Modification de la hauteur - 5 - clarification de la définition du comble Cf. détail en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable en faveur d'une meilleure cohérence entre l'OAP et le projet défini en concertation avec la Mairie : ajustement du périmètre de l'OAP, déplacement du cheminement piéton en cœur d'opération, modification des hauteurs au</i>



		<i>faîtage (sans modification du nombre de niveaux ni de la hauteur à l'égout), clarification de la définition du comble.</i> Avis défavorable concernant la modification de l'espace végétalisé en cœur d'ilot en aire de stationnement. Le schéma sur l'espace végétalisé en cœur d'ilot est maintenu en l'état, sans diminution, tel que voulu dans le plan de référence. Le fait d'accorder une hauteur supplémentaire sur ces bâtiments est destiné à permettre des places de stationnement en sous-sol ou en RDC pour éviter un parking aérien et permettre de créer un espace paysager plus conséquent. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont des projets d'aménagement. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets.
3	R-SVT 3 – Mr et Mme « du B ? » née Hirigoyen – web 72 registre	Ces pétitionnaires demandent à ce que leurs parcelles AS 47, 13, 14, 15 deviennent constructibles. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable : Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi (sauf cas dérogatoire prévu par le Code de l'urbanisme dans les communes littorales). A traiter dans une procédure ultérieure de révision générale, non programmée dans l'immédiat.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires à se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
4	Web 85 – anonyme	Ce pétitionnaire estime que : « <i>ce PLUI n'est pas suffisamment ambitieux ni restrictif concernant les nouvelles constructions et le respect des zones naturelles.</i> <i>Le cadre de vie de nos enfants n'est pas suffisamment protégé et préservé. La superficie des zones de cultures a considérablement diminué et rien de suffisamment ambitieux n'est entrepris pour que le territoire soit plus résilient face aux changements climatiques.</i> <i>Nos représentants politiques ne prennent pas leur responsabilité et répondent trop souvent favorablement aux enjeux et pressions économiques. A quand une vision plus élargie axée sur le respect du vivant et la qualité de vie ??? ».</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Plus globalement, lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones</i>



		<i>constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizon 30 ans et 100 ans sur les communes littorales. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	C- SVT 4 = Web 104- Peixoto Frédéric SCI ALFENA	Ce pétitionnaire a adressé un courrier à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse et demande la constructibilité de ses parcelles BA 221 et BA 218, comme elles l'étaient au PLU de 2018. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « Cette zone Naturelle est une malfaçon cartographique car ce classement est en contradiction avec : - le caractère artificialisé du site - le périmètre de la ZAE transférée à MACS en 2015, qui intègre bien la totalité de la parcelle dans une zone d'activité économique (cf. plan en annexe du mémoire en réponse) » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAUBION = 1		
1	R-SAU-1 = web 282 registre	La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification." Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « Avis favorable. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
SAUBRIGUES = 0		
SAUBUSSE =2		
1	Web 4- Gély Michaël = Web 13 - Jean Lhermitte	Ces 2 pétitionnaires ont fait la même demande via le registre dématérialisé pour le reclassement de la parcelle n°246 (Section B, contenance de 18a 65) de zone agricole en zone urbaine constructible. Selon eux : « c'est une parcelle inadaptée à l'exploitation agricole et ils veulent réaliser un projet d'intérêt familial et social - Cette modification permettrait la construction d'une maison adaptée pour nos parents âgés, dont l'un est en situation de handicap. - Actuellement, ils résident à plus de 70 km, dans une maison à étage inadaptée aux personnes à mobilité réduite (PMR). - Le projet vise à leur offrir une résidence principale, de plain-pied (70 à 100 m²), spécialement conçue pour répondre aux besoins PMR. - Ce rapprochement à proximité immédiate permettra de leur offrir un soutien quotidien nécessaire, tout en leur permettant de conserver une



		<i>autonomie sociale et financière</i> <i>Un aménagement raisonné et respectueux de l'environnement »</i> Cf. plans et photos du projet en annexe web 4 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La procédure de procédure de modification n° 4 du PLUi est non adaptée pour traiter ce changement de zonage. Comme indiqué dans notre courrier en date du 16 août 2024, ce type d'évolution du zonage du PLUi relève d'une procédure de révision lourde non programmée dans l'immédiat. Nous comprenons votre situation ainsi que votre souhait de réaliser une maison adaptée pour vos parents âgés et handicapés. Aujourd'hui, en l'état actuel du PLUi, votre projet de construction d'un pavillon de 100 m² maximum n'est pas réalisable en zone Agricole. A court terme, sans attendre une évolution du PLUi, il vous est possible de réaliser une extension de votre habitation, comme le prévoit le règlement de la zone Agricole, à hauteur de :</i> - <i>30% si la construction existante a une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ou</i> - <i>50% si la construction existante a une surface de plancher supérieure à 100 m². »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite les pétitionnaires dans le cas où le règlement de la zone agricole ne conviendrait pas, de se rapprocher de la mairie afin de réitérer leur demande, et à s'assurer qu'ils soient informés de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
2	Web 212 – ARTHUR LABORDE	Mr Arthur Laborde a fait une contribution sur le registre dématérialisé et est venu à la 9ème permanence pour demander l'enlèvement de la zone humide sur ses Parcelle A813, 812, 811, 810 avec l'objectif de réaliser un projet de construction de logements touristiques sur son terrain situé à Saubusse en face des Thermes. Suite à un échange avec Mr Rey et Mme Albouze, ils ont fait des compléments d'étude. - étude de sol initiale voir PJ étude V1 de Juillet 2024 et V2 complète de Mars 2025 - Déterminer et délimiter précisément la zone humide supposée, - Réaliser une analyse floristique des espèces présentes sur le site. Les conclusions de cette expertise attestent : « <i>aucune zone humide avérée n'existe sur cette parcelle.</i> » Voir 5 documents dont les études en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUi, combinant investigation floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.

SEIGNOSSE = 19 contributions/30 contributeurs

1	Web2-Nilsson Anna + web 159	L'architecte Nilsson Anna fait une demande de modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais pour la conservation d'un chêne liège sur le terrain du lot 07 du lotissement Les Clos Des Dunes et la construction d'une maison familiale. Elle précise : <i>» que dans la zone de 'corridor en pas japonais' du PLUi modification n°3 du 27 juin 2023, ce grand chêne liège n'est pas incluse. Elle précise que cette modification du tracé de la zone de corridor en pas japonais permettra la construction d'une maison familiale et un aménagement extérieur fonctionnel et harmonieux qui s'intègrent dans son environnement naturel de qualité. »</i> Cf. complet 8 pages en annexe. Cette même pétitionnaire a fait part le 3 avril, via sa contribution sur le registre dématérialisé web 159, d'un nouveau tracé mais n'a pas mis de pièce jointe dans le registre. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec l'avis formulé par la commune de Seignosse. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	Web 16 - RAILLARD Christophe	Ce propriétaire 320 avenue de Larrigan, demande de ne plus classer sa maison en "Elements du patrimoine à préserver" sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Airial Landais. Il précise : <i>« les bâtiments n'ayant pas résisté en 2003 à la rénovation, nous avons dû les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2002. »</i>  Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.



3	Web 20 - M et Me CHARLES Web 21 - Mr et Mme Vidal Web 28 - Martin Loïc Web 30 - Bétouin Christian et Annie – Web 39 DUQUESNE Jacques Web 44 Chevreul Stéphanie Web 71 - Dieste Patrick Web 73 conseil syndical	Le conseil syndical et des propriétaires du n°7, n°10, n°16, n°31 du hameau de L'Estelles demande : <i>-en ce qui concerne l'avenue Chambrelent , de la conserver en l'état, notamment au niveau de l'office du tourisme, avec ses 2 voies de circulation séparées par ce beau terre plein planté de pins</i> <i>-en ce qui concerne l'OPA N°4 (74 logements) , il est indiqué dans le dossier "compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement ", ce qui est tout à fait insuffisant.</i> <i>-en ce qui concerne la circulation et le stationnement, il est nécessaire de prévoir un véritable plan correspondant à la fréquentation future. La situation est déjà catastrophique en période estivale, et la création de logements R+3 et R+2 prévue ne peut qu'amplifier ce phénomène qui nuira à la sérénité à la fois des vacanciers mais aussi des propriétaires et des commerçants. Les impacts sur la tenue des marchés nous inquiètent également car l'un des charmes de Seignosse tient en leur animation et leur fréquentation. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i> La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.
4	Web 22 - Lionel Camblanne	Ce pétitionnaire interpelle sur le diagnostic des éléments de patrimoine identifiées. <i>« Le maire de Seignosse a formulé un avis positif sur la modification n°4 du PLUi de MACS.</i> <i>Il demande en outre que soit intégré à cette modification une annexe portant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</i> <i>On s'étonnera que cette annexe ne mentionne nullement l'auteur du diagnostic, ni même sa qualité.</i> <i>Cette proposition d'annexe est totalement extravagante et fantasque. En effet, elle propose la conservation de certains bâtiments qui n'ont absolument aucun intérêt patrimonial. Le document indique des dates « supposées » de construction, mais elles s'avèrent pour partie totalement fausses. Des bâtisses sont indiquées comme construites au 19ème siècle alors qu'elle date de la seconde moitié du 20ème.</i> <i>Ce document est totalement faux.</i> <i>Il propose la conservation de bâtiments qui s'avèrent être des ruines qu'il faudrait raser ; ou sans intérêt (exemple 25).</i> <i>Parce que la bâtisse est ancienne et en bois elle représente nécessairement un intérêt ?</i> <i>Ce rapport a été fait de manière subjective. Nous remettons en question la validité technique de cette étude.</i>

		<i>Considérant le fait qu'elle a été rajoutée et non intégrée par MACS dans les documents originels de la modification n°4, elle ne doit pas être prise en compte.</i> <i>Si le patrimoine historique et authentique doit bien être protégé, cela doit être réalisé au travers d'une étude précise menée par des historiens ou des conservateurs du patrimoine.</i> <i>Un avis des Bâtiments de France serait bienvenu. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « L'auteur de ce repérage patrimonial est l'architecte conseil de la ville Mr Christophe BROICHOT (architecte DPLG). Il est important de rappeler que c'est dans le cadre du projet de modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 que la commune de Seignosse a demandé l'intégration d'un inventaire complémentaire concernant le recensement du patrimoine entraînant l'ajout de 26 bâtiments à protéger dans le centre bourg de la commune. Ce repérage de bâti a été par ailleurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la consultation du projet de M3 par les personnes publiques et associées. Le projet de modification n°4 du PLUi est venu quant à lui annexer les fiches patrimoniales attachées à ces bâtis identifiés comme remarquable. Afin de répondre à votre interrogation l'annexe patrimoine sera amendée d'un paragraphe introductif rappelant la méthode de détermination des bâtis concernées. » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en demandant à la MACS d'indiquer, dans le paragraphe introductif concerné, l'auteur du repérage patrimonial. Elle invite également le pétitionnaire à transmettre tout élément concret (erreurs de dates, précisions historiques ou architecturales) susceptible de justifier une correction ou un enrichissement des fiches de repérage.
5	Web 24 - Raillard Michael	Ce pétitionnaire demande de ne plus classer sa maison 320 bis avenue de Larrigan en "Elements du patrimoine à préserver : « <i>sa maison ne présentant plus d'intérêt architectural de type Ferme Aïrial Landais</i> ». Il précise : « <i>les bâtiments n'ayant pas résisté en 2012 à la rénovation, nous avons du les reconstruire intégralement avec des matériaux neufs (gros oeuvre, charpente, huisserie), les facades sud ne correspondent plus du tout avec l'architecture d'origine conformément au permis de construire déposé en 2010.</i> » 



		Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>L'identification de cette maison sera supprimée de la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. En effet, cette maison ne présente plus les caractéristiques nécessaires pour être considérée comme représentative du patrimoine bâti, et ne justifie donc pas une mesure de protection au titre de la préservation de la valeur historique ou architecturale du bien.
6	Web 64 - ROBERT France	Cette pétitionnaire exprime son mécontentement : « <i>Je trouve incompréhensible la construction de bâtiments sur le Pennon à l'emplacement de pins qui ont des dizaines d'année. De plus, comme chacun sait ils absorbent une grande quantité d'eau dans un lieu qui est inondé tous les hivers dès qu'il pleut. Construire des immeubles à 700 mètres de l'océan alors que l'on nous informe régulièrement de la hausse des océans... Et ce n'est qu'une partie de ma colère</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i> La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec le pétitionnaire au sujet de cet aménagement.
7	Web 68 - FAUT Patrick	Ce pétitionnaire souhaite ne pas dépasser R+2 et rester à hauteur des arbres dans les 2 lots OAP4 : « <i>ce qui réduira la gêne visuelle et le nombre de nouveaux appartements.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Au regard des bâtiment situés aux alentours, la hauteur en R+3 est bien en deçà de la hauteur des logements existants.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 82 – Jean-Michel Ducouret	Ce pétitionnaire interpelle sur : 1- Mode de calcul de l'Espace en Pleine Terre terrains sous couverts boisés avec un effet de seuil à 900 m2 2- Calcul de l'Espace en Pleine Terre en fonction des types de surfaces, ne tenant pas compte de la spécificité de certains matériaux. Il précise : « <i>La règle de calcul de l'Espace de Pleine Terre des terrains sous couverts boisés de la commune de Seignosse introduit un seuil (900 m2) qui a pour effet que les terrains dont la surface est comprise entre 901 m2 et 1350 m2 disposent d'une surface restant disponible inférieure à celle d'un terrain de 900 m2. Selon toute probabilité, il s'agit d'une anomalie. Il est proposé un mode de calcul reposant sur le même principe que la règle actuelle, mais introduisant une augmentation du taux d'EPT en fonction de</i>



		tranches de surface des parcelles. 1 La règle proposée est la suivante : - Terrains de surface $S \leq 900 \text{ m}^2$: $EPT = S \times 0,55$ - Terrains de surface $S > 900 \text{ m}^2$: $EPT = 900 \times 0,55 + (S-900) \times 0,70$ Il en va non seulement de la logique, mais également de l'équité de traitement entre les administrés de la commune de Seignosse, dont les terrains se trouvent sous couverts boisés » Cf. courrier 8 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » <i>La demande de de reclassement évoquée ne relève pas des objectifs définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il n'est pas possible, en cours de procédure, d'élargir ou de modifier l'objet initial de la modification. Cette proposition pourra toutefois être réexaminée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi, si elle s'y prête.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin d'échanger sur les modalités de calcul des surfaces en pleine terre. Il lui appartiendra ensuite d'apprécier l'opportunité d'intégrer cette réflexion dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUi.
9	Web 86 - Gérard CHARLES	Ce pétitionnaire pose la question de l'affichage : « <i>je n'ai pas vu sur, les lieux, Seignosse le Penon OAP N°4, les affiches réglementaires format A2 conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté ministériel du 09 septembre 2022.</i> <i>il existe bien un affichage réalisé par la mairie des travaux envisagés, mais pas l'affichage réglementaire.</i> <i>La seule affiche visible se situe à la mairie de SEIGNOSSE.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » <i>Les affiches ont été mises en place sous l'égide de la communauté de communes MACS, compétente en matière de planification des documents d'urbanisme et les emplacements de ces affiches validés par la commissaire enquêtrice (1 visible depuis la voie publique à proximité immédiate de la maire, et une, près de l'école).</i> « La commissaire enquêtrice confirme que, conformément à la réglementation, deux affiches ont bien été mises en place dans chaque commune. Toutefois, elle avait recommandé à la MACS d'aller au-delà des exigences réglementaires en multipliant les points d'affichage sur le territoire, afin de renforcer la visibilité de l'enquête publique. Si ce renforcement n'a finalement pas été mis en œuvre, elle constate que cela n'a pas porté préjudice à l'information du public, au regard de la mobilisation observée tout au long de la procédure. Elle souligne néanmoins qu'il est toujours souhaitable d'améliorer la publicité des enquêtes publiques, et d'aller au-delà des obligations légales.
10	Web 100 - THONEL D'ORGEIX ANNE	Ce pétitionnaire demande une modification de règlement concernant la zone AUh : « <i>La commune de SEIGNOSSE m'a accordé un permis d'aménager par arrêté municipal n° PA 040 296 23 D0005 du 5 octobre 2023.</i> <i>A ce jour, le lotissement est réalisé en totalité et la collectivité ne s'est pas opposée à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux déposée le 10 décembre 2024.</i> <i>Le lotissement est composé de 8 lots répartis entre trois propriétaires.</i>



		<i>Ce programme s'inscrivait dans un périmètre d'aménagement plus important, zone répartie de part et d'autre d'un chemin menant au lac. La partie Ouest constitue l'assiette du lotissement, la partie Est a été divisée et vendue en terrains à bâtir, à ce jour, construits pour la plupart. Le terrain est actuellement classé en zone 1AUh dont le règlement prévoit : « Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m2 de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux. » Cette règle était difficilement applicable pour un projet de 8 lots répartis entre trois propriétaires. Pour en limiter les effets, nous avons pris le parti de ne distribuer que 125 m2 de surface plancher par terrain. Or à ce jour, de nombreux candidats acquéreurs ont abandonné leur projet eu égard à ce caractère réduit des terrains à bâtir. Je demande donc que cette règle soit modifiée pour donner à cette zone des surfaces plancher constructibles qui permettent d'implanter des villas qui correspondent plus au caractère des habitations voisines, de telle sorte que le seuil évoqué plus haut soit porté à 1520 m2 ce qui donnerait une capacité de 190 m2 de superficie de plancher par terrain issu du lotissement. »</i> <i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » La modification n° 4 n'a pas vocation à apporter de modifications sur l'OAP n°1. Pour rappel, la modification n°4 du PLUi n'a pas modifier les seuils et quotas de logements sociaux : hors OAP, en dispositions générales, le quota a été confirmé par la modification n°4 du PLUi (1000m² de SDP ou 16 logements), la prescription a simplement été affinée avec la suppression de la mention "Locatifs" sur les types de logements sociaux afin de permettre l'accession sociale et le BRS. Il n'est pas possible de modifier/compléter l'objet de la modification du PLUi en cours de procédure. Ce point pourra être examiné à l'occasion d'une prochaine modification. «</i> <i>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et la complète en recommandant au pétitionnaire de se rapprocher de la collectivité afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de la prochaine enquête publique appropriée qui lui permettra de faire cette requête.</i>
11	Web 101 - Gerald Mylène	<i>Cette pétitionnaire interpelle sur le projet réaménagement/rénovation de la place Gentile : « Si le projet peut paraître nécessaire compte tenu de l'ancienneté de certains locaux commerciaux, ce projet ne prend sens que si l'implantation de commerces de produits locaux (landes - basques...) est respectée (les commerces présentant des articles non issus du territoire de proximité ne présentant aucun intérêt...). La construction de nouveaux logements est quant à elle inadéquate. Elle supprime des espaces verts qui ne seront pas remplacés à l'identique ; elle accentuerait la population en période estivale notamment, rendant la circulation auto, vélo, pied encore plus difficile... Le slogan vaillamment affiché "Seignosse, station Nature" s'en trouverait grandement affecté !»</i> <i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette</i>



		<i>occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i> La commissaire enquêtrice espère que la pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec elle au sujet de cet aménagement.
12	Web 130- 131 Caprais Michel	Ce pétitionnaire a fait 2 contributions concernant le projet de l'aménagement du Penon : <i>« Même si un aménagement des places Gentille et Castille est nécessaire et un nouveau projet pour l'accès à la plage est une bonne chose. Par contre il est sidérant de voir que ce projet concerne aussi la construction d'habitat collectif qui n'a pas sa place au Penon ou déjà plus de 80% des logements ne sont occupés que très peu de mois de l'année car ce sont des résidences secondaires. Il faut venir au Penon depuis les mois de novembre jusqu'en mai pour le constater. L'argument de dire que ce serait des logements pour saisonniers est fallacieux.</i> <i>De plus dénaturer l'Avenue Chambrelent pour ces constructions n'a aucun sens car cette avenue est un marqueur historique de notre station. Plus de béton aussi proche du littoral n'a pas sa place.</i> <i>« L'Avenue Chambrelent à Seignosse est une avenue historique de notre station. Elle a été conçue large , aérée ,verte et boisée par des architectes et agences visionnaires à l'époque.</i> <i>Vouloir dénaturer cette avenue en la transformant en parkings et en lui préférant des logements collectifs est insensé. Le Penon regorge de logements inoccupés la majorité de l'année donc Stop au bétonnage intensif au profit des promoteurs et loueurs !!!! »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i> La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
13	Web 185 – Anonyme	Cette pétitionnaire s'oppose à l'OAP4 : <i>« Je suis opposée aux constructions situées à proximité des résidences les Tamaris et les Étangs qui vont défigurer le charme de l'entrée du Penon.</i> <i>Pour les raisons suivantes :</i> <i>- constructions de la même hauteur que la résidence des Tamaris, donc plus de soleil ni possibilité de profiter des terrasses sans avoir pleine vue chez le voisins et vice versa.</i> <i>-Page 308 pas de restriction de commerce., donc restaurants. De mai à fin octobre nous subissons déjà les sonos à fond et les orchestres des restaurants de la place ainsi que de ceux des halles. Nous sommes obligés de vivre fenêtres fermées pour avoir une vie sociale. Lorsqu'on demande</i>



		<i>l'intervention de la police municipale soit ils ne se déplacent pas ou alors ils n'entendent rien. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne modifie pas les dispositions relatives à l'OAP n°4, qui demeure inchangée à ce stade. Cependant, nous souhaitons souligner que l'aménagement du secteur « Cœur de Penon » fait l'objet d'une réflexion approfondie, et une concertation publique sera lancée à partir de mi-avril 2025. Cette démarche permettra aux habitants de formuler leurs remarques sur l'impact de ces aménagements, y compris sur les questions de hauteur des constructions et leur intégration dans le paysage existant.</i> <i>Nous comprenons parfaitement votre inquiétude concernant les nuisances potentielles des commerces, notamment en ce qui concerne le bruit des restaurants et autres établissements. À ce sujet, il est important de rappeler que, dans la partie écrite de l'OAP, il est clairement précisé que les activités commerciales et artisanales doivent respecter des critères stricts afin de ne pas générer de nuisances, qu'elles soient sonores, visuelles ou olfactives (voir page 308). »</i> La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
14	Web 186 - Ghislaine Ducos = web 188 - DAZET Eliane = Web 189 – Web 192 - Web 204 anonyme –	Ces pétitionnaires expriment leur opposition au projet de modification de l'avenue Chambrelent et demandent qu'elle soit conservée en l'état, avec la préservation de ses arbres. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement.</i> La commissaire enquêtrice espère que les pétitionnaires ont eu connaissance de cette communication et ont pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec les pétitionnaires au sujet de cet aménagement.
15	Web 195 - Stéphane Berenguer	Ce pétitionnaire comme les contributions précédentes fait part de son inquiétude concernant l'OPA n°4 : <i>« L'avenue Chambrelent à Seignosse Océan fait partie intégrante du patrimoine et du cadre de vie seignossais, elle doit absolument être protégée et conservée dans sa configuration actuelle avec de larges double voies de circulation, pour la préserver d'aménagements et de constructions qui la défigureraient.</i> <i>Ses larges voies de circulation, son allée centrale boisée, et ses bordures elles aussi arborées sur des nombreuses portions, font sa spécificité historique et doivent être protégées pour empêcher que des immeubles ou des parkings</i>



		<i>n'en défigurent une partie, comme le laisse notamment craindre l'OAP n°4. L'allée centrale de l'avenue Chambrelent entre les Bourdaines et son extrémité au Penon, et tous ses arbres, devraient être classés sous la plus haute protection possible pour un espace boisé, ce que je demande, en effet il est étonnant de constater sur les cartes du PLUi qu'elle ne semble bénéficier d'aucune protection contraignante contrairement à d'autres zones "Couvert boisé à préserver" ou "Espaces Boisés classés" à proximité de l'OAP N°4. Il est important de protéger de la même manière les portions arborées bordant cette grande et large avenue, notamment sur le secteur du Penon. Vouloir construire des nouveaux immeubles à la place d'une partie de l'avenue Chambrelent, en sacrifiant des arbres, est une aberration quand on voit le niveau d'occupation des logements actuels du Penon la plupart de l'année et les conséquences désastreuses d'un bétonnage intensif sur les écoulements d'eau, a fortiori dans une zone déjà en partie inondée lors de fortes pluies (route fermée au niveau de l'office de tourisme). Cette idée ne sert que la spéculation immobilière et l'intérêt des promoteurs et investisseurs. J'espère que MACS, qui prônait il y a peu de temps la sobriété foncière sur son territoire, s'oppose aux nouveaux immeubles prévus au Penon par la mairie de Seignosse. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Nous comprenons vos préoccupations et vos demandes de renforcement des protections autour de l'avenue Chambrelent. Il est certain que cette avenue fait partie intégrante du paysage Seignossais et qu'elle mérite une attention particulière dans le cadre des projets d'aménagements futurs. Nous comprenons vos inquiétudes quant à la possible transformation de cet espace par de nouvelles constructions. L'aménagement du « Cœur de Penon » fait actuellement l'objet d'une réflexion plus large qui donnera lieu à une concertation publique prévue à partir de mi-avril 2025. Cette concertation sera l'occasion pour les habitants, les usagers et toutes les parties prenantes de s'exprimer sur le projet et de formuler leurs observations. Les préoccupations concernant la préservation du cadre de vie, des espaces boisés et la gestion de l'urbanisation seront pleinement prises en compte au cours de cette démarche. Nous vous invitons donc à participer à cette concertation pour exprimer plus en détail vos préoccupations sur ce projet d'aménagement. Toutes les contributions seront étudiées avec attention dans le cadre de la réflexion collective sur le développement futur de ce secteur. Nous tenons à vous assurer que la communauté de communes et la municipalité de Seignosse sont engagées dans une politique de sobriété foncière, et nous nous efforçons de garantir que les projets d'aménagement respectent à la fois les besoins des habitants et l'intégrité de notre environnement naturel. » La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
16	Web 220 - DUBROCA Sylvie	Cette pétitionnaire demande que le lotissement dit « le bourg », soumis à un Cahier des Charges, soit intégré dans le tissu périphérique du Centre Bourg Degré 2.5. Elle ne souhaite pas densifier davantage ce périmètre, selon la pétitionnaire les surfaces des terrains sont inférieures à 900 m² et les



		immeubles d'habitations étant placés quasiment au centre, diviser les parcelles n'est pas réalisable techniquement (interdit par ailleurs dans le cahier des charges). Voir détails dans courrier de 3 pages annexés d'un dossier de 76 pages : - Pièce 1 : Extrait création lotissement avec liste des parcelles - Pièce 2 : Document graphique 3.2.2 avec zonage du lotissement - Pièce 3 : Cahier des charges du lotissement « Bourg » Tranche 1 - Pièce 4 : Modification du COS demandée par la mairie en 1976 - Pièce 5 : Plan de masse anonymisé (Acheteurs rayés) - Pièce 6 : Annexe 1 : Modification PLUi M4 sollicitées par la Mairie de Seignosse - Pièce 7 : Document graphique 3.2.5 avec zonage du lotissement Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>«Le choix du degré architectural a été le fruit d'une réflexion menée par la collectivité, dans une démarche visant à garantir une qualité urbaine et paysagère optimale pour le développement de notre territoire. En collaboration avec l'architecte-conseil de la commune, des règles d'aspect extérieur ont été établies pour assurer une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat. Cette approche a été formalisée lors de la modification n°3 du PLUi en 2023, qui a entériné ce zonage et de nouvelles règles d'emprise au sol. Votre question sur l'emprise au sol applicable aux parcelles du lotissement, la zone d'emprise de 50% a été définie comme une transition harmonieuse entre la zone centrale plus dense et les quartiers pavillonnaires afin de créer un espace tampon permettant de gérer cette densification de façon progressive. L'idée était plutôt non pas de diviser les parcelles mais aller dans le sens d'un remembrement parcellaire destiné à permettre la construction de biens avec une occupation de sol plus cohérente. La modification de l'emprise au sol du secteur bourg n'est pas à l'ordre du jour de la modification n°4. Le cahier des charges est un document de droit privé qui ne s'impose pas à la réglementation de droit public de l'urbanisme. »</i> La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans un cahier des charges. Elle rappelle que l'objectif poursuivi par la MACS est de garantir une meilleure intégration des projets dans leur environnement immédiat, et de favoriser une cohérence d'ensemble avec les secteurs avoisinants.
17	Web 222 - anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur l'OAP4 : <i>« Faut-il détester le Penon pour vouloir construire près de l'office de tourisme des immeubles qui vont gâcher la vue que l'on a en arrivant dans la station et enlever l'harmonie que les architectes ont imaginée à sa construction. Pourquoi détruire une partie de la superbe avenue Chambrelent ? Il est certain qu'il y a des choses à faire, comme par exemple aménager le pont marchand en logements saisonniers ou construire une large passerelle qui enjambrerait l'avenue de la grande plage en partant de la place de Castille vers la plage ou interdire les terrasses couvertes et les rajouts qui dénaturent la place de Castille. La construction des bâtiments va engendrer de nouvelles nuisances qui sont déjà nombreuses, car si commerce il y a, il est facile d'imaginer que dans peu de temps ces commerces seront comme beaucoup d'autres transformés en bars ou restaurants.</i>



		<i>Que dire aussi comme il est précisé dans l'OAP4 d'une place de stationnement par logement ; si un logement possède 2 véhicules, ou ira t-il stationner ?</i> <i>Il y a au Penon de nombreuses surfaces qui permettraient de construire harmonieusement des logements alors pourquoi punir les habitants des Tamaris et des Etangs dont la vue va être gâchée par des bâtiments . »</i> Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Nous entendons vos préoccupations, notamment en ce qui concerne l'impact visuel des futures constructions et leur compatibilité avec l'harmonie actuelle du secteur. Il est important de préciser que le projet de modification n°4 du PLUi ne concerne pas directement l'OAP n°4 et ne prévoit pas d'aménagements susceptibles de dénaturer l'avenue Chambrelent ou les vues depuis l'office de tourisme. Nous sommes pleinement conscients de la valeur patrimoniale et paysagère de cette avenue, et les aménagements futurs seront guidés par un souci de préservation de l'intégrité de ce cadre. L'aménagement du « Cœur de Penon », fait l'objet d'une concertation publique qui débutera à partir de mi-avril 2025. À cette occasion, les habitants, les usagers et les parties prenantes seront invités à partager leurs remarques et propositions concernant le projet. Cette concertation permettra d'identifier les attentes et préoccupations des habitants, notamment en matière d'impact visuel, de nuisances potentielles, et de qualité de vie. »</i> La commissaire enquêtrice espère que le pétitionnaire a eu connaissance de cette communication et a pu prendre part à la concertation, qui s'est déroulée sur une période de 15 jours, jusqu'au 26 avril 2025. Dans le cas contraire, elle demande à la collectivité de prendre en considération ces remarques et d'engager un échange avec lui au sujet de cet aménagement.
18	R-SEI -1 = web 7 registre	Un courrier a été déposé en mairie ouvert par la commissaire enquêtrice à la 2^{ème} permanence et inclut dans le registre. Ces pétitionnaires demandent le déplacement du tracé du corridor de pas japonais sur leurs parcelles AA243 et AA 244. Cette demande avait été prise en compte par la MACS et dans son mémoire en réponse p 22 a indiqué qu'elle le prenait en compte. Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme : « <i>A prendre en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLUi en cohérence avec la demande formulée dans l'avis de la commune. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
19	R-SEI-2 = Web 230	L'association Seignosse Océan a déposé un courrier de 2 pages dans le registre papier. Elle signale une incohérence sur le périmètre de l'OAP n°4 , elle souhaiterait inclure « l'escargot » et les 2 bandes construites de part et d'autre de la place Gentille . Elle demande également : - sur le document graphique planche 3.2.2, le reclassement de l'escargot en zone équipement d'intérêt collectif .



		- un éclaircissement sur l'intention de la commune de l'aménagement de la zone derrière l'office du tourisme en zone de mixité renforcée - De veiller au maintien de la capacité de trafic de l'avenue Chambrelent Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Le périmètre de l'OAP n°4 n'a pas été modifié dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Les bâtiments dont il est question dans le courrier n'ont pas été soustraits d'un quelconque périmètre préexistant. L'OAP n°4 a été modifié à l'occasion de la modification n°3 du PLUi approuvée en juin 2023. Concernant la parcelle à l'arrière de l'Office du tourisme, votre interrogation est cohérente, en effet la pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi. La commune tient à rappeler qu'il n'y a pas de projet spécifique prévu sur cette parcelle. Le foncier situé à l'arrière de l'office de tourisme est soumis au classement en zone urbaine à vocation de mixité des fonctions renforcées depuis l'approbation du PLUi en 2020, le zonage n'a jamais été modifié depuis 2020. La pertinence de ce zonage pourra être remise en question à l'occasion d'une prochaine modification du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice demande à la MACS d'informer et d'échanger avec l'association lorsqu'une réflexion sera entamée sur un projet spécifique concernant la parcelle à l'arrière de l'office de tourisme et plus largement sur tout le secteur.
20	R-MACS-12 = web 265 = web 284 registre	Alexis Baquerin est venu à la 9ème permanence pour demander le classement des parcelles B40 et B41 en Nt2, situées sur l'emprise du camping des 2 étangs. Ces parcelles ont été classées en zone N alors que le reste des parcelles du camping sont en zone Nt2 (zone naturelle touristique). Il invoque une erreur matérielle. Cf. dossier complet en annexe de son avocat 14 pages (web 265) Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis défavorable. La procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de réduire une protection écologique sur une parcelle. Ce type d'évolution du PLUi nécessite une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat. En ce qui concerne la modification du zonage des parcelles 40 et 41, ces parcelles ne peuvent être considérées comme relevant d'une erreur matérielle. En effet, il ne s'agit ni d'une malfaçon rédactionnelle ni d'une incohérence cartographique qui créerait une contradiction évidente avec les orientations fixées par la commune et la communauté de communes lors de l'élaboration du PLUi, telles qu'elles sont détaillées dans le rapport de présentation, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Pour rappel, le zonage du PLUi s'est adossé au zonage du PLU de Seignosse approuvé en 2005. Les parcelles objet de la demande ont toujours eu une classification N (différente de celle du camping). Si l'on remonte encore au-delà, dans le POS de 1989-2005, le zonage était également différent (zone I ND tandis que le camping était en III ND). Cela fait donc plus de 36 ans que le zonage est inchangé, et il n'a pas fait l'objet d'une quelconque intention de modification dans le projet de modification n°4 du PLUi.</i> »



		La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SOORTS HOSSEGOR 24 contributions/41 contributeurs		
1	R5-CAP-5-Bretelle Teddy, Lacrox Jérôme, Roumat Olivier = web 59 registre	Ces 3 hôteliers sont venus à la 4^{ème} permanence et demandent de rajouter une phrase dans le règlement écrit p 148 partie stationnement « <i>le changement de destination d'un hôtel en habitation n'est pas considérée comme une construction nouvelle</i> ». Ils précisent que cette phrase devra être écrite avant la dernière phrase du paragraphe. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Suite au décret du 31/01/2020 (qui est intégré à cette modification n°4 du PLUi et qui modifie l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme), la destination « hébergement hôtelier et touristique » est dissociée en 2 sous-destinations ; les hôtels et les autres hébergements touristiques (résidence de tourisme, village de vacances, etc.). Le PLU(i) peut ainsi prévoir des règles différenciées pour ces 2 sous-destinations, notamment en matière de stationnement. C'est ce que la commune de Soorts Hossegor a souhaité mobiliser dans le projet de modification n°4 du PLUi, afin de réglementer les changements de destination des hôtels vers l'habitation. En effet, le règlement imposait 4 places de stationnement en souterrain pour du logement (2 places par logement + 2 places visiteurs par logement). L'objectif est d'assouplir cette disposition pour accompagner la mutation des hôtels, avec une règle reprenant la règle générale en matière de stationnement : 2 places par logement + 1 place visiteur pour 5 logements.</i> <i>Par souci de clarté, à la demande du public, cette règle particulière sera positionnée en début de paragraphe, avant d'aborder les autres types de changements de destination et les extensions. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-CAP7 Mr Brossard = web 61 registre = web 255 + Web 242	Mr Brossard est venu à la 4^{ème} permanence. Il demande la suppression de son emplacement réservé sur sa parcelle AB204, attestant d'une non justification de cet emplacement. Le commissaire enquêteur au PLUi 2020 avait déjà demandé une justification de cet emplacement Selon le pétitionnaire : « <i>Cet emplacement réservé n'est utilisé que comme un outil de rétorsion et non pas comme un outil d'aménagement public et de grand chantier ... les 2 grands chantiers ont tourné autour de notre maison ... De plus le PC obtenu en 2018 vide de sens totalement les effets juridiques de l'ER, puisqu'une construction est en cours. ... Après 10 ans, le stationnement a été reconfiguré en 2016 et 2023 et les documents d'orientation préconisent le retrait de stationnement vers l'intérieur des terres, ce qui également est indiqué dans le projet des landais 2023</i> ». Cette même demande a été déposée sur le registre dématérialisée (web 255) voir courrier en annexe 2 pages qui retrace l'historique et l'incohérence, il indique : <i>Tous ces actes sont définitivement opposables et</i>

		<i>incompatibles avec l'emplacement réservé. La commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé, ne saurait à la fois garder un intérêt sur cette parcelle et signer toutes les autorisations pour sa rénovation. »</i> Dans sa contribution via le registre dématérialisé (web 242) il conteste également le classement de sa parcelle dans le PPRL comme zone "aléa fort" et demande la rectification de ce zonage. Il demande de retracer l'origine de la modification entre les documents sources du BRGM et les éléments graphiques du règlement. Cf. dossier complet 12 pages (web 242) Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> - <i>Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi.</i> - <i>Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification. »</i> La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre la MACS, la commune et le propriétaire à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire et de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.
3	Web 33 – anonyme	Ce pétitionnaire propose la fermeture à la circulation de l'Avenue des hippocampes avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit : « <i>La mise en place d'une borne ou 2 bornes escamotables comme celle déjà présente à l'impasse de la Digue Nord afin de limiter la circulation des voitures sur le bord de mer et également les stationnements.</i> <i>La borne pourrait être positionnée après l'accès au parking de l'Hotel de la plage au niveau du 77 avenue des hippocampes afin de garantir l'accès au parking pour les clients de l'Hotel de la plage.</i> <i>L'avenue des hippocampes serait donc préservée aux riverains et aux cycles garantissant une plus grande tranquillité des lieux.</i> <i>Démarche éco-responsable et à l'écoute des administrés de la commune assurant la protection de l'îlot Gomez »</i> 



		Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable. Les aménagements urbains sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice invite la pétitionnaire à faire cette suggestion d'aménagement à la mairie.
4	C- MACS 2 Dunoguez Alain = Web 37 = R- LAB1 = web 67 registre	Ce pétitionnaire a écrit un courrier à MACS, il demande si pourrait être envisagé dans le cadre de cette enquête publique un changement de zonage en constructible de sa parcelle AS 75 lieu-dit champs Angresse. Mr Dunoguez est venu à la 5^{ème} permanence pour réitérer cette demande en précisant qu'il aimerait profiter du futur écoquartier qui a été présenté en janvier 2025. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi, mais dans une procédure ultérieure de révision.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
5	Mail 2 = Web 66 - l'ilot Gomez - Franck et Arthur Pagezy	Ces 2 pétitionnaires font des remarques concernant l'îlot Gomez : « <i>Le plus important est que l'on applique les règles qui sont en vigueur ; donc les décisions de justice et les engagements du maire ex candidat : Il doit tout mettre en œuvre pour déconstruire le bâtiment illicite de la Maison Blanche bâtiment qui dénature cette ensemble classé .</i> <i>Ceci en cohérence avec l'avis émis par L'ABF et du Conseil Municipal de l'époque qui quand on l'avait sollicité (1992) pour un projet de modification de notre façade est 19 impasse de la Digue Nord s'y était opposé; arguant que cela modifiait l'unité et la perspective d'ensemble des façades Est voulu par les frères Gomez . Il va sans dire que nous nous prévaudrons de cet avis si nécessaire.</i> Réponse MACS : « <i>Avis favorable.</i> <i>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i> » <i>Ainsi une fois cela réalisé (la dé-construction du bâtiment illicite) il convient d'éviter dans le futur au maximum la densification de l'espace l'arrière des bâtiments principaux de l'ilot Gomez.</i> <i>Ce afin d'en conserver les quelque espaces vert et l'alignement qui est achitecturellement remarquable. Préservant ainsi et la lumière qui éclaire l'arrière de ces bâtiments « classés », son style architectural et sa qualité de vie.</i> <i>En appui a notre position, comme évoqué précédemment, en son temps l'architecte des Bâtiments de France nous avait interdit de modifier (modification légères...) la façade est de notre villa. Que ces restrictions perdurent nous convient . Cela permettra de conserver le style d'aménagement voulu par les frères Gomez ; il serai incohérent de figer les</i>



		<i>façades ouest sans conserver l'esprit de l'alignement des faces est ; cela reviendra à transformer cette zone en un décor de théâtre ...</i> <i>Ainsi aucune extension des bâtiments existant ne doit être autorisée afin d'éviter de transformer cette zone en trou noir étouffé par une densité du bâti non voulu à l'origine par les Architectes.</i> <i>Ainsi de même aucune élévation des bâtiments existant ne doit être possible. »</i> Réponse MACS : « Avis favorable. <i>Le secteur à plan masse, élaboré en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, vise à clarifier les possibilités de construction, très limitées, et d'aménagement en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable. L'objectif est de préserver le caractère relativement cohérent de l'îlot GOMEZ. Il est composé, sur le front de mer, d'un ensemble bâti remarquable dessiné par les architectes Gomez, et sur la frange arrière de bâtiments annexes assez hétérogènes. Sur le front de mer, les bâtiments sont composés d'habitations, sur la rue des Landais et la place des Basques des commerces sont implantés en rez-de-chaussée. Ils sont protégés au titre du SPR. A l'arrière de l'îlot, les annexes sont en partie des annexes des commerces, en partie des annexes des habitations. Les objectifs sont donc de :</i> <i>- qualifier le cœur d'îlot, qui est très minéral, en tenant compte des différents impératifs liés au dérèglement climatique, végétaliser pour faire un îlot de fraîcheur permettant l'infiltration des eaux pluviales,</i> <i>- maîtriser l'évolution du bâti sur sa frange arrière, sans dénaturer le caractère actuel et en tenant compte des contraintes fonctionnelles commerciales de ces annexes. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit aux réponses apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
6	Mail 3 = Web 81 Sepanso et Mail 10 = Web 232	La SEPANSO demande la suppression de l'emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune comme déjà demandé lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spéieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé ». « Cette parcelle a été maintenue sans justification. Cette parcelle appartient à l'ancienne porte-parole bénévole de la Fédération SEPANSO Landes, Sylvie Brossard. Lors de l'enquête publique du PLUi en 2020, la SEPANSO Landes avait indiqué (observation n° 321, page 255 et 256 du rapport) : « A Hossegor, la parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé. La justification de ce classement a toujours paru à la SEPANSO infondée et spéieuse : l'association demande la levée sans délai de cet emplacement réservé ». Cette parcelle a été maintenue sans justification. La SEPANSO maintient le



		<i>caractère infondé de cet emplacement réservé instauré depuis 10 ans sans aucun projet. »</i> Cf. détail historique courrier en annexe (web 81) Pour cette même parcelle dans un 2^{ème} courriel, la Sepanso demande la modification du zonage PPRL dans la zone « aléa fort ». La SEPANSO s'interroge sur l'inclusion artificielle par effet d'encoche de la parcelle AB 204 dans la zone de submersion marine. Elle indique : « <i>Cet effet d'encoche nous paraît incohérent, suspect et spécieux.</i> » Cf. détail courrier en annexe 5 pages (web 232) A la fin de son 2^o courriel la Sepanso indique : « <i>La superposition de ces deux éléments, qui ciblent et captent très exclusivement cette parcelle à l'exception de toute autre, pourrait relever d'une coïncidence troublante. Une autre lecture consisterait à se demander si la collectivité n'a pas organisé une « camisole urbanistique » sur cette parcelle, dans une intentionnalité qui n'a rien à voir avec l'intérêt public.</i> <i>Grâce à l'ajustement minutieux de cet engrenage « emplacement réservé » / « inconstructibilité » sur cette parcelle située idéalement en front de mer, la collectivité s'octroie à elle-même un effet d'aubaine considérable, alors même qu'elle avait déclaré dans la presse être intéressée pour racheter la parcelle (Sud-Ouest, 25 octobre 2022). La conjonction de ces deux phénomènes pose question.</i> » Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> - <i>Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi.</i> - <i>Le PPRL est de compétence Etat : sa modification est hors de portée du PLUi et de sa modification.</i> » La commissaire enquêtrice a recommandé (voir contribution ci-dessus cf. n°2) qu'une réunion soit organisée entre le propriétaire, la MACS et la commune, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est anormal qu'aucune explication claire sur l'objectif de l'emplacement réservé n'ait été donnée au pétitionnaire depuis sa création. Ce manque de transparence nuit à la compréhension des démarches publiques et à la confiance des citoyens. Elle demande donc que la commune présente clairement son projet pour ce secteur au pétitionnaire, afin de rétablir un dialogue constructif et d'éclaircir les intentions de la collectivité.
7	Web 83- 84 - 94 = 95=120 = 96 - 121- 96 – 116 – 117 - 118 - 119 122 - 123 – 141 – 142 -143 – 144- 155 R- SH-2 = Web 178	Ces propriétaires suite à la réunion de concertation du 19 mars ont synthétisé dans un courrier leurs remarques et demandes, commune aux propriétaires de l'îlot Gomez dont Louvigny Jean-Yves et Agnès (83), Ibañez Sandra et Raphaël (84) , Maylis & Mathieu Pfiffer (web 94 = 95= 120), GIRAUDON Violaine (96) - Vandenesch Laurent (116) - Millian Benjamin (117) , DUCOUREAU Quiterie (118), SERRAIN Thierry (119) , MOULY François (122), LEROY Leo Paul (123), Boulland Philippe (141),



	Propriétaires îlot Gomez	FREGUIN Alain (142), GUILLON Isabelle (143), LE PREVOST de la MOISSONNIERE Camille (144), Klaus FUCHS (155) , Registre papier Hossegor tous les courriers signés = web 178 Voir en annexe courrier commun 3 pages Vandenesch Laurent (web 116) précise : « <i>point numéro 5 est à mon sens un préalable à toute autre discussion. Le PAPAG a en effet été mis en place à cause de l'édification de ce bâtiment, construit en 2019, puis jugé illégal par le TA de PAU, et non régularisable, notamment en raison du non respect des règles d'implantation et de retrait. (la demande de gel fait suite à une pétition portée par plus de 250 habitants de la commune lors de la dernière enquête publique en 2019).</i> <i>Le document d'urbanisme qui entrera en application, objet de la présente enquête publique, doit impérativement tenir compte du jugement rendu, comme demandé dans le point 5.</i> <i>La destruction de cette erreur architecturale majeure doit être la priorité des pouvoirs publics.</i> <i>Je soutiens le principe des autres demandes si celles-ci font consensus auprès des riverains. »</i> Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « Avis favorable <i>* élargissement des terrasses de 3m à 4m de large pour un meilleur confort d'usage.</i> <i>* parcelle 16 : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i> Avis défavorable : <i>* Concernant les possibilités de surélévation des annexes aux habitations, la modification du PLUI doit rester conforme au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur le secteur 1C du front de mer et de la place des basques : pour le bâti intéressant comme remarquable, les annexes doivent conserver un gabarit de RDC.</i> <i>* Le règlement du secteur à plan masse a été élaboré en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France : il n'est pas prévu d'autoriser les fresques.</i> <i>* parcelle 4 : Le SPR constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUI : la modification du PLUI ne peut donc pas ajuster des dispositions du SPR, que ce soit sur des éléments de diagnostic ou de réglementation. «</i> La commissaire enquêtrice souscrit aux réponse apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
--	-------------------------------------	---



8	R-JOS8 Mme Lecoanet = web 226 registre	Mme Lecoanet est venue à la 8^{ème} permanence pour demander l'inscription d'un bâtiment (parcelle AS 27) sur la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui avait déjà été accordé en 2019. Cf. courrier complément déposé à la permanence en annexe. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>pas de modifications du PLUI nécessaire, conformément à des échanges précédents avec la DDTM. La loi ELAN est venue interdire les changements de destinations des bâtiments agricoles, sauf aux bâtiments anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire (1943) et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon. Cela semble être le cas ici (bâtisse de 1930 selon le cadastre). La jurisprudence considère en effet que l'usage initial de ces bâtiments ne leur confère pas une destination agricole (CE, 28 décembre 2018, n° 408743). L'interdiction de changement de destination prévue par l'article L. 121-10 ne leur est donc pas applicable. Une matérialisation d'un changement de destination dans le PLUi n'est pas non plus nécessaire puisque le bâtiment est reconnu à l'abandon. La réhabilitation de ces constructions anciennes à des fins d'habitation est possible si le projet de restauration respecte les conditions définies à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire que la restauration doit porter sur un bâtiment existant qui a conservé l'essentiel de ses murs porteurs et qui présente un intérêt architectural ou patrimonial, et à condition que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment et que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle à ce que le projet soit autorisé sur le fondement de ce dispositif. Selon la localisation de la grange, la TVB du PLUI pourrait être bloquante au moment de la délivrance du permis et du passage en CDNPS du projet.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
9	R- MACS 5 - Mrs Vandenesch – Ricaud – Ilot Gomez = web 274 registre	Ces 2 personnes sont venues à la 9^{ème} permanence et ont écrit sur le registre : « <i>Nous sommes très surpris du courrier déposé par la mairie d'Hossegor (web158) qui va à l'encontre des engagements pris à l'oral à la réunion avec les riverains le 19 mars et confirmé en conseil municipal le 26 mars. Nous attendons toujours le document corrigé du plan de masse de l'ilot et plus généralement les règles du secteur du PAPAG. Comment est-ce possible de demander des dérogations aux règles sur des règles sur lesquelles ils ont été eux même condamnés. Nous espérons que la MACS sera faire preuve de la plus grande vigilance pour faire accepter les règles et refusera cette demande de dérogation demandée par la mairie, porte ouverte à un fonctionnement « à la tête du client ».</i> Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis favorable</i> • <i>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).</i> • <i>La demande de la Mairie, concernant des dérogations soumises à l'accord de l'ABF, ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone</i>



		<i>Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse de l'ilot des Landais »</i> La commissaire enquêtrice souscrit aux réponses apportées. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
10	R-MACS 9- Mr Bahegne = web 278 registre	Mr Bahegne est venu à la 9^{ème} permanence parcelle AL10. Suite au jugement du tribunal administratif de Pau du 27 juin 2023, il demande que cette parcelle reste en zone Mixité des fonctions : Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et que le bâtiment dit la Guyenne (local commercial) puisse être rénové pour un hébergement personnel et une activité commerciale type atelier de peinture et de sculpture, exposition... Concernant le projet de la piste cyclable de la route des lacs, il souhaite également avoir des informations sur cette potentielle mise en place. Allons-nous subir des expropriations ? Il aimerait avoir les coordonnées de la personne pour présenter son projet, toutes ses récentes tentatives ont été infructueuses. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis défavorable Le maintien de la zone Urbaine à vocation touristique est contraire aux 3 jugements rendus par le Tribunal Administratif de Pau : le PLUi a été partiellement annulé en tant qu'il classe en zone urbaine le secteur situé à l'Est du Lac marin d'Hossegor (secteur du Rey). Votre projet route des Lacs, en Zone Naturelle, nécessite d'être précisé auprès de la Mairie concernant une rénovation d'un bâtiment commercial. Les acquisitions foncières en lien avec l'aménagement de la piste cyclable sur cette route se feront d'abord à l'amiable.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse, elle recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin de préciser son projet.
11	R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.



		Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « <i>Avis favorable Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'îlot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et précise que, bien que la possibilité de dérogation ne concerne pas le secteur de l'îlot des Landais, une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles sont accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les administrés. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.
12	Web 187 Association SPSH	<i>L'association a fait une contribution avec 7 points qui demandent des réponses sur la notice explicative. Elle marque également son soutien au courrier commun de l'îlot Gomez.</i> <i>Une réponse pour chacun des points de ces 2 documents en annexe est attendue.</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « • <i>Concernant le fait de réglementer le changement de destination d'un logement en commerce (restaurant par exemple), et ne pas autoriser d'ouverture s'il n'y a pas de capacité de parking supplémentaire (problème places des landais et des basques). Le règlement du PLUI réglemente déjà les activités de commerces et de restaurations (1 place par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration) et surface de stationnement égale à 60% de la SP de la construction commerciale). Soorts Hossegor, comme d'autres communes (Benesse Maremne, Capbreton, Moliets, Seignosse, Tosse, Soustons), ont souhaité alléger ces règles de stationnement afin de soutenir la vitalité et l'animation de leurs centres urbains et limiter une évasion en périphérie où les possibilités de stationnement sont facilitées. Cela se limite à des secteurs bien ciblés, situés en zone de mixité renforcée et le long des linéaires commerciaux.</i> • <i>Concernant les aires de retournement en partie privée et l'application de cette règle dans le cas d'extensions d'habitation où l'entrée est non modifiable pour permettre le retournement, la disposition du règlement écrit est rédigée sous forme de recommandation afin de pouvoir s'adapter à des cas particuliers, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie et/ou de la commune (qui vérifiera la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS).</i> • <i>Concernant les raisons de la réduction de 10% de l'emprise au sol à Soorts, il s'agit de se mettre en conformité avec le SPR qui, sur ce secteur, impose 20% de densité maximale. Cela ne remet pas en cause les obligations en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis au titre du PLUI et le respect du SPR.</i>



		- Concernant l'impact de l'augmentation de 30% de l'emprise au sol pour les hôtels en lien avec la loi ZAN, cette modification vise à garantir une équité avec les autres hôtels présents autour du lac qui bénéficient d'une emprise au sol maximale de 50%. Un seul site, au Nord Est du lac, bénéficiait d'une emprise au sol maximale à 20%, sans motif valable. Selon la logique ZN, il s'agit d'accompagner le développement d'activités existantes en milieu urbanisé, artificialisé plutôt que de développer de nouvelles activités sur des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seraient artificialisés. - Concernant l'explication relative à la modification des hauteurs (page 112 de la notice explicative), la majorité de la commune permettait des constructions avec une hauteur maximale de 7m à l'égout et 10m au faîtage (cf. carte et légende sur la gauche de la page, couleur beige). Cette hauteur au faîtage à 10 m permettait d'avoir un étage supplémentaire dans les combles ce qui n'était pas l'objectif de la commune qui souhaitait autoriser du R+1+combles et non du R+2. Ainsi, il est proposé de diminuer la hauteur au faîtage de 10 à 9mètres, sans modifier la hauteur à l'égout à 7 mètres (cf. carte et légende sur la droite de la page, couleur bleue). Les secteurs du cimetière et celui des logements sociaux du COL ne sont pas concernés par cette évolution (cf. les 2 encadrés rouges, sur la carte de gauche). - Concernant les règles d'implantation du bâti sur une même propriété, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la légende du plan, générée suite à la précédente modification du PLUI (modification n°3) : les prescriptions relatives aux extensions n'apparaissaient plus pour les distances imposées de 20 et 25 mètres entre 2 bâtiments. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants en date du 8 juillet 2008 entre lesquels la distance ne pourra être inférieure à 8 mètres. - Concernant le soutien au courrier collectif des riverains sur l'îlot Gomez, cf réponses de MACS ci-dessus (ligne 7). » La commissaire enquêtrice souscrit à toutes ces réponses. Elle rajoute concernant l'îlot Gomez, elle insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène de ces règles par l'ensemble des propriétaires concernés. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre administrés. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.
13	Web 198 – 199 BAHEGNE pascal	Ce pétitionnaire demande la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b suite à l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée sur les parcelles AL N°9/38/43/44/46 « Cette classification est une retranscription sans analyse contradictoire des données du BRGM. Lors d'un projet sur les parcelles précitées, il a été procédé à cinq sondages pédologiques et 3 suivis piézométriques.



		<i>Le résultat de l'étude piézométrique, menée de septembre 2023 à mai 2024 et jointe en P.J., montre qu'il n'y aucun risque de débordement de nappes, la mesure la plus haute à la fin de l'hiver étant à – 3m par rapport au niveau du sol.. Les sondages pédologiques ont démontré une absence de zone humide. Je demande donc la suppression des 2 aléas débordements de nappe et inondation de cave du dessin graphique sur le plan 3.2.9.b de Soorts-Hossegor en regard de l'étude de hauteur des nappes qui a été réalisée. »</i> Dans sa contribution 199, il fait part également de la demande de modification du dessin graphique du plan 3.2.8. Plan TVB concernant les parcelles AL 46 et AL 9. <i>« Une partie de ces parcelles est décrite en réservoir de biodiversité. Cela doit être une erreur matérielle de dessin car cette zone est occupée par un terrain de camping, elle est clôturée sur la limite de parcelle et n'a pas de caractère particulier sur le plan faune ou flore. Elle n'est pas en zone humide ou en zone de remontée de nappe. Cette zone ne correspond pas au descriptif réglementaire de la trame verte et bleue »</i> Cf. document en annexe 25 pages études hydrogéologiques avec plan (198) et plan (199) Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable Demande de réduction de l'aléa remontée de nappes et de la Trame verte et bleue ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi, mais dans une procédure ultérieure de révision car cette demande impacte des protections édictées au titre des risques et de l'environnement. De plus, la jurisprudence récente reconnaît un caractère d'espaces à protéger au titre de la Loi Littoral pour l'ensemble du secteur du "Rey" (espace naturel remarquable et coupure d'urbanisation). »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
14	Web 200 – anonyme	Ce pétitionnaire fait la proposition de fermeture à la circulation de l'Avenue des Sygnathes, avec un accès limité aux riverains le jour et la nuit. <i>« La mise en place de bornes escamotables (cf. impasse de la digue nord et de la digue sud) permettrait de limiter la circulation aux riverains. L'avenue des Sygnathes était initialement un chemin de promenade piétonne. Redonnons à cet axe privilégié sa vocation première. Lors de l'aménagement des Landais, cette avenue est devenue une « zone de rencontre » engorgée, limitée théoriquement à 20 km/h et ouverte aux piétons et poussettes d'enfant (sans trottoir), aux cycles (dans les deux sens), aux voitures et aux camions de livraison, sur un espace très limité. Cette rue est ainsi devenue un véritable cauchemar pendant plus de 6 mois de l'année, aucune voiture ne respectant la limite des 20 km/h. Les camions qui n'ont plus aucune place de livraison place des Landais transitent tous par cette avenue.</i> <i>Cette avenue repose sur le cordon dunaire qui subit ainsi le passage permanent et les vibrations de véhicules dont des poids lourds de livraison.</i>



		<i>La fragilité du cordon dunaire constitue une contre-indication évidente à ce passage régulier, avec des risques d'affaissement.</i> <i>Cet axe, qui part de la pharmacie pour déboucher sur le parking du point d'Or n'a aucun intérêt en termes de plan de circulation, et encore moins depuis le réaménagement du secteur des Landais et la privatisation de l'impasse de la digue sud, qui proposait des places de stationnement.</i> <i>Il est redondant avec le boulevard de la Dune. Par contre, il encourage une circulation incessante en boucle de voitures de tourisme, motivées par le point de vue et la recherche de stationnement, tout cela étant source de grandes nuisances (bruit, pollution, danger). Sa piétonisation est conforme avec les orientations du PADD, qui tend à faire refluer vers l'intérieur des terres les voitures et conforme aux impératifs environnementaux. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> « <i>Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</i> ». La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.
15	Web 209 - Philippe Boulland - îlot Gomlez	Ce pétitionnaire fait un complément de la contribution collective de l'îlot Gomez : <i>« je souhaite revenir sur un point : il serait judicieux d'exonérer les extensions d'habitat de l'îlot Gomez, qui resteront toujours mineures, de l'obligation de créer des places de parking au prorata . Tout d'abord parce que ce ne seront jamais des HLM , mais aussi parce que la configuration (aménagements paysager, immeubles et restaurants en périphérie) l'empêche .</i> <i>Et limiter la circulation des véhicules , un peu dans l'esprit de ce qu'une contribution anonyme a déjà déposé, dans les avenues des syngnathes et hippocampes . Cela permettrait d'éviter aux riverains d'être envahis par nombre de voitures ventouses, alors que de nombreuses places de parking existent à proximité, limiterait le gimkana de certaines voitures ou motos , et surtout le trafic de drogue, les dealers venant rarement en vélo ... »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable</i> <i>cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Les problèmes de circulation automobile et les questions d'aménagement urbain afférent sont hors de portée de la modification n°4 du PLUi.</i> » La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager ces suggestions d'aménagement urbain et de mobilité avec la commune.
16	Web 234 - SABINE BENETRIX	Cette pétitionnaire fait référence à la Page 91 de la notice explicative sur la demande de rajouter un linéaire commercial et alerte en indiquant : <i>« Les parcelles AB199, AB39 et AB236, sont gérées par le règlement du lotissement du boulevard de la dune. Ce règlement interdit tout commerce, et donc le changement d'habitation en commerce. La mairie se bat depuis des années pour maintenir ce cap, qui bien entendu, est plein de bon sens. La ville sature au niveau des commerces, et il n'est vraiment pas bienvenu d'augmenter encore l'offre. De plus, il n'y a pas assez de places de parking sur le boulevard pour accueillir plus de monde. Il en va de la qualité de vie des riverains. Ce quartier est saturé en pleine saison, et on perd en qualité de</i>



		<i>vie. Il faut penser aux riverains. Ces modifications ne vont pas dans le bon sens pour l'avenir de la ville et surtout de ce quartier. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable La création d'un linéaire commercial le long de l'avenue de Grade Dune vise à reconnaître les activités commerciales existantes en front de rue. Le reste du quartier possède un tissu urbain avec des mixités de fonctions limitées et résidentielles exclusives (interdisant les activités commerciales). »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
17	Web 235 – anonyme	Ce pétitionnaire demande la réactualisation du plan 3.2.11 où la parcelle AW285 fait l'objet d'un emplacement réservé SOO12. Il indique : <i>« Depuis que le PLUi existe cette parcelle fait l'objet de cet emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour. Cet aménagement du carrefour a été effectué vers 2010 mais l'observation « emplacement réservé » n'a pas été enlevée. »</i> Cf. document en annexe 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable « La commune souhaite maintenir cet emplacement réservé, qui avait été inscrit pour permettre la réalisation des travaux mais aussi pour pouvoir se positionner sur cet emplacement stratégique au cours du bourg de Soorts, sur lequel un bâtiment historique et emblématique de la commune est édifié (ancienne forge) et protégé comme bâti intéressant au titre du Site Patrimonial Remarquable. La destination de cet emplacement réservé sera mise à jour en conséquence. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 243 - COULOME Richard	Ce pétitionnaire interroge sur le parking de la plage sud et demande de remédier à ce qu'il qualifie : <i>« d'une anomalie d'aménagement qui laisse subsister une tranchée accidentogène et dangereuse devant le 483 bvd de la dune, véritable zone de non-droit » :</i> Il indique que : <i>« dans le cadre de la modification n°4 du PLUi, au regard du PADD et du SCOT, la MACS doit remettre en conformité cette zone hyper-fréquentée en journée (tourisme de masse) et la nuit (prévention des incivilités permanentes dûes à l'alcool, à la drogue et à la présence de boîtes de nuit proches).</i> <i>Cette zone de non-droit doit devenir enfin conforme : circulation, stationnement, trottoirs, accès handicapé, accès à la borne de recharge ... Toutes les villes de front de mer ont su résoudre ce type de problématique, en faisant notamment reculer le stationnement dans les terres, en proposant des navettes sûres et respectueuses de l'environnement et en végétalisant des zones auparavant bétonnées. »</i> Cf. dossier complet 5 pages en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« avis défavorable car hors de portée d'un PLUi et de sa modification. »</i>



		La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de partager cette réflexion avec la collectivité.
19	Web 245 – SAS Immo Hossegor - - Alexandre Bardaji	Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur la parcelle BN 15 avec enjeux patrimoniaux bâtiment inscrit dans le SPR, ce pétitionnaire demande à être intégré en zone bleue afin d'avoir les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que la parcelle voisine BN 17. Aujourd'hui, il se trouve en zone verte et demande une modification du plan graphique 3.2.4 afin d'étendre la zone bleue à sa parcelle et ainsi avoir plus de cohérence. Cf. dossier complet 4 pages. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>avis favorable Une possibilité de dérogation est proposée, sous réserve de l'avis conforme de l'ABF, dans le cadre de ce projet de modification n°4 du PLUi afin de résoudre la problématique soulever par ce projet et permettre une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. Toutefois, dans l'hypothèse où une dérogation serait envisagée, elle recommande qu'elle soit accompagnée d'une justification rigoureuse, claire et contextualisée. Cette exigence vise à garantir la transparence, l'équité et la cohérence dans l'application des règles d'urbanisme, et à prévenir tout risque de sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens.
20	Web 251 - Vilpoux Sylvia Îlot Gomez	Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme : « <i>Aucune concertation n'a jamais eu lieu à notre connaissance. Une réunion a été organisée par un des riverains du front de mer qui y a convié certains de ses voisins et connaissances, mais un grand nombre des habitants de la zone n'ont eu connaissance ni de la modification du PLUi en cours, ni de cette réunion. Aucune mention de ces sujets n'est à trouver sur le site de la mairie d'Hossegor. Aucun SMS n'a été envoyé aux habitants via le canal de communication SH info, alors que pendant l'enquête publique ont été envoyés des messages sur des travaux ou encore l'ouverture des marchés saisonniers.</i> <i>Le sujet majeur qui posait problème lors du gel de l'urbanisme sur la zone en 2019 est l'édification d'un bâtiment sur l'ensemble d'une parcelle, à l'origine une cour arrière.</i> <i>https://www.sudouest.fr/landes/hossegor/hossegor-40-une-construction-qui-fait-des-vagues-2054975.php</i> <i>Les personnes qui ont édifié ce bâtiment avaient obtenu un permis de construire à l'époque, qui depuis a été annulé (Jugement en PJ)</i> <i>Or il apparaît dans le projet de levée de PAPAG que sur la coupe de cette parcelle (numéro 16 sur le schéma) apparaît un bâtiment, sur l'ensemble de la parcelle, qui ne respecte pas les règles de retrait vis à vis des parcelles voisines, ce qui est le motif principal ayant conduit à l'annulation de ce permis de construire.</i> <i>Le maire a indiqué en conseil municipal, qu'il s'agissait là d'une « coquille » et qu'une modification avait été envoyée à la MACS afin de corriger l'erreur et que cette parcelle soit soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines, à savoir « non constructibles et à desimpermeabiliser au maximum »</i>



Le maire a indiqué vouloir démolir ce bâtiment conformément à ses pouvoirs de police d'urbanisme pour un bâtiment sans PC dans un SPR.

<https://youtu.be/57cNStvKkUg?si=WbEVLwr7tnKamag6> (À 1h26)

Or, je ne trouve aucune trace de la modification qui aurait été envoyée le jour du conseil municipal concernant la correction de cette « coquille »

En revanche, la mairie a fait une contribution le même jour (contribution numéro 158) pour demander une dérogation aux règles d'insertion de documents graphiques et permettre une appréciation au cas par cas, afin de déroger aux règles sous réserve d'avis positif de l'ABF.

D'une part la forme de cette modification est extrêmement peu visible car c'est une simple contribution, noyée au milieu de plusieurs centaines d'autres, et d'une enquête publique déjà extrêmement discrète en ce qui concerne la mairie d'Hossegor (pas de permanence à Hossegor, aucune info sur le site de la mairie)

D'autre part le fond de cette modification est inacceptable, les règles doivent s'appliquer à tous, et permettre d'y déroger sous réserve d'un avis positif de l'ABF pourrait entraîner les mêmes dérives que celles qui ont rendu possible la construction d'un immeuble comme celui de la parcelle 16.

À l'époque en effet, l'ABF avait rendu un avis favorable sur cette construction, et considérait que l'insertion était conforme aux formes urbaines environnantes, malgré l'absence de 3 plans de façades sur 4...

L'ABF avait même poussé jusqu'à écrire que ce projet était « d'intérêt général »...

Je vois que l'idée est reprise dans la demande de dérogation de la mairie, alors qu'il est évident qu'une telle dérogation ne pourrait que servir des intérêts personnels.

De plus le projet de modification du PLUI doit être corrigé, conformément aux engagements du maire, et prendre en compte le jugement rendu sur cette parcelle.

Seule une construction à gabarit RDC à la rue devrait être possible, comme pour les parcelles voisines. Les cours devraient être non construites sur toute la parcelle.

Si le projet était accepté en l'état nous serions contraints de devoir exercer des recours contentieux à la fois contre la modification et contre le nouveau permis qui ne manquerait pas d'être redéposé.

La modification du PLUI demandée par la commune, qui aurait ainsi pour seul et unique but de permettre de régulariser une construction illégalement édifiée, serait incontestablement entachée de détournement de pouvoir (voir, CE, 4 mai 1998, req. n°151749).

Il apparaît donc nécessaire de ne pas intégrer la demande de la commune dans le PLUI, sauf à l'entacher d'une illégalité manifeste. »

Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI a fait l'objet des mesures de publicité, conformément à la réglementation et même au-delà (publication dans le Sud Ouest à J-15 et J+8, communication sur les réseaux sociaux et le site web de MACS, affichage en Mairie et à MACS, panneaux sucettes de MACS en bord de route, etc). L'organisation de réunions publiques ne revêt pas un caractère obligatoire selon le code de l'environnement. Plus de 280 observations ont été enregistrées, avec les communes d'Hossegor et de Soustons ayant reçues le plus de contributions (plus de 40). Mme VILPOUX



		<i>était présente à cette réunion publique, en visio, et a même procédé à son enregistrement.</i> Avis favorable pour modifier la parcelle 16 : <i>Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur à plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse). De plus, la procédure en cours pour exécuter l'annulation du permis, est hors champ de la modification du PLUi. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle indique qu'effectivement elle a relevé un manque d'informations en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.
21	Web 266 – anonyme îlot Gomez	Cette pétitionnaire interpelle au sujet de l'îlot Gomez notamment sur la concertation en amont et aux règles d'urbanisme : <i>La commune disposait de tout le temps nécessaire pour réfléchir et travailler en amont en concertation sur l'évolution de la zone PAPAG. L'enjeu le mérite ; il s'agit de continuer à valoriser ce patrimoine architectural unique en se prémunissant à l'avance des dérives liées au tourisme de masse, à la sur-location saisonnière et à la pression immobilière effarante. Tout le monde sait qu'un garage bricolé en arrière-cour se transforme systématiquement en local puis en habitation, qu'une terrasse devient une pergola que l'on aménage et protège du vent ce qui permet de la louer. Ce que l'on pouvait craindre est arrivé : la « concertation » sur la fin du PAPAG, pourtant connue depuis 5 ans, est un bricolage de dernière minute qui inclut des réunions improvisées, secrètes (aucune information sur le site de la mairie) et opaques organisées avec le maire, assorties de quelques suggestions non dénuées d'arrière-pensées. Le tout sur fond de pré-campagne municipale qui favorise certaines faveurs...</i> <i>- Des fresques pour lutter contre les tags : les fresques n'ont jamais prouvé leur efficacité contre les tags, elles peuvent avoir l'effet inverse ; il est surtout essentiel de réagir vite pour enlever ces tags grâce aux caméras de surveillance de la commune, et à la machine achetée par la commune tout spécialement pour ce travail. L'idée d'apposer des fresques qui sont par nature inesthétiques, criardes et agressives pour lutter contre ces tags nous paraît contraire à l'esprit de ce patrimoine architectural (vive la sobriété visuelle) et une façon de baisser les bras. Sans aucune garantie de succès.</i> <i>- Installer des pergolas à la place de parasols jugés dangereux : utilisés avec prudence, les parasols ne sont pas dangereux, sinon ils seraient interdits, notamment sur la plage. Cet argument est un faux-nez pour faciliter la multiplication de pergolas, dont on jugera utile d'abord les fermer pour éviter de s'enrhumer, puis de les louer pour répondre aux souhaits légitimes des vacanciers en bétonnant toujours plus.</i> <i>- Monter en étage : ce patrimoine architectural doit être respecté et non pas chargé et défiguré par la pression immobilière et le plus de béton. C'est « l'amélioration de l'habitat » surtout toujours plus de location saisonnière...</i> <i>- Les dérogations sollicitées par la commune ne viseraient-elles pas à contourner son obligation de faire démolir l'immeuble SAISAI qui a été jugé illégal, et à favoriser par ailleurs l'entre-soi et une certaine « élite » de l'îlot Gomez ?</i>



		<i>Pendant ce temps, il faut bien constater que l'arrière de l'ilot Gomez (rue des Hippocampes et avenue des Syngnathes) donne un effet de boui-boui mal arrangé et bien peu conforme à l'esprit des frères Gomez que revendique la commune. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« * L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés (plus de 40 contributions, commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons). Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et SPR très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'ABF et en conformité avec le SPR.</i> <i>* les fresques ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens.</i> <i>* les pergolas ne seront pas autorisées, malgré plusieurs demandes allant en ce sens</i> <i>* les surélévations sont interdites sur les annexes conformément au SPR.</i> <i>* La demande de la Mairie ne concerne pas l'ilot des landais, qui est régi par un règlement spécifique à travers un secteur à plan masse. Cette possibilité de dérogation est envisagée sur le reste de la zone Urbaine. L'ajout de cette dérogation dans le règlement écrit sera précisé quant à l'exclusion du secteur à plan masse. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à l'ensemble de ces réponses. En complément, elle regrette l'absence de concertation préalable à l'enquête publique avec l'ABF, qui aurait permis de co-construire le projet avec les parties prenantes et, par conséquent, de favoriser une meilleure acceptabilité des nouvelles règles par l'ensemble des propriétaires concernés.
22	Web 267 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur l'autorisation de constructions neuves sur le PAPAG, en zone PPRL. <i>« Cela paraît totalement contradictoire. Compte tenu du réchauffement climatique, la place des Landais est très vulnérable, déjà menacée par la corrosion dans ses fondations. Les anciens se souviennent que les tempêtes de 1951 et de 1952 ont jeté à l'eau les deux tiers de la jetée du front de mer, qui a été à nouveau balayée par la tornade de l'été 1970. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>avis favorable</i> <i>« Il n'est pas prévu de constructions nouvelles sur le secteur de l'ilot des landais impacté par le PPRL. Le futur secteur à plan masse permet une constructibilité très limitée côté Est, à l'arrière du front de mer. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
23	Web 269 - anonyme Ilot Gomez	Ce pétitionnaire interpelle sur les règles de constructions de l'ilot Gomez : <i>« certains propriétaires de l'ilot Gomez réclament des pergolas. Pourtant certaines de celles-ci sont déjà construites sans aucune autorisation, ni</i>



		<i>interdiction. De même des cabanons de jardin ont poussé malgré un PLUi très restrictif sur ce point... La mairie a-t-elle donné des dérogations ? »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis favorable cf. réponse concernant l'ilot Gomez (ligne 7). Conformément au Site Patrimonial Remarquable, les pergolas ne seront pas autorisées dans le futur règlement de l'ilot des landais, traduit sous forme de secteur à plan masse. La Mairie n'a pas délivré de dérogations concernant ces annexes ; il s'agit plutôt d'installations édifiées sans autorisations. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse. S'agissant des installations édifiées sans autorisation, elle recommande à la collectivité de veiller à un contrôle rigoureux du respect des règles d'urbanisme, en mobilisant ses services instructeurs ou tout autre dispositif approprié, afin d'assurer une application cohérente et équitable des règles, en particulier dans ce secteur sensible.
24	Web 29 - Villeneuve Lacout Didier	Ce pétitionnaire demande le classement de la parcelle numéro 154 (1ha21a78ca) en zone U ou AU1 (quartier de la Bouchonnerie). Il précise que : « <i>Si la réponse est négative, je demande la levée de la réserve concernant la parcelle 153 (910m2), située rue des Barthes. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>avis défavorable. Demande de constructibilité ne pouvant pas être traitée par une procédure de modification du PLUi, mais dans une procédure ultérieure de révision. L'emplacement réservé est maintenu, en lien avec la zone 2AU existante. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas ce type de changement. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire de se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
SOUSTONS 47 contributeurs/22 contributions		
1	Web 5 DELANGE Laurent Web 6 Duverger-Nedellec Yann Web 9 Jean Michel Lepers Web 11 Catherine Cayla Web 12 CORDIER Bernard Web 14 – anonyme Web 23 – anonyme	Ces pétitionnaires précisent : <i>Un des objectifs affichés de ce nouveau projet n°4 est de « Réduire la délimitation de zones urbaines ou à urbaniser »</i> <i>Le maintien en zone à urbaniser de la CP36 et en zone urbaine des interstices CP 400, 384, 383 contredit cet objectif:</i> – Les zones d'interstices CP 400, 384, 383 n'ont pas été déclassées. Alors que la réponse RE 187 faite par la MACS et jointe en Annexe, prévoyait l'étude d'un « régime de protection, sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstices entre zones urbaines ». Cette réponse avait été apportée lors de la consultation pour la modification N°3 du PLUi – Les 3,8ha de la CP36 restent toujours à urbaniser dans leur totalité, et n'ont pas été déclassées. – Pour mémoire le programme de la Mairie prévoyait 160ha rendus à la nature entre 2020 et 2026. – Quelles réductions de zones urbaines et à urbaniser pour Soustons Plage ?



	Web 31- Castaybert Jean-Marie Web 125 Raguillet Olivier - Web 127 Divard Michel - Web 128 Dumont Luc - Web 129 (anonyme) - Web 132 Probst Jean-Luc - Web 133 = Web 134 Wisniewski Francois =	Suite pétitionnaires : Web 137 bernie telmart Web 136 =138 = 139 = 210 = anonyme Web 149 - Dulhoste Isabelle – Web 151 ALAIN MONCASSIN – 153 REUILLE Michel – 154 balmer madeleine - Web 164 Puyo xavier – Web 172 TEULIERES Nelly – Web 190 – anonyme - Web 191 FAUGAS Marie José – Web 193 anonyme – Web 197 Mermet-Bouvier Aubert Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i> <i>Concernant les 160 ha rendus à la nature en 2020 et 2026, il est important de prendre en compte que le basculement d'autant d'hectare en zone naturelle ne peut pas être pris en compte dans le cadre d'une modification de droit commun. En effet, la procédure appropriée correspondrait plutôt à une révision générale du PLUi, cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE.</i> <i>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i> <i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. »</i> La commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. Elle demande toutefois à la collectivité d'apporter une réponse explicite à la question soulevée concernant les réductions de zones urbaines et à urbaniser sur le secteur de Soustons Plage. Par ailleurs, s'agissant des zones boisées situées en interstice entre les secteurs urbanisés de Soustons Plage, elle recommande d'étudier l'opportunité de mettre en place ce régime de protection écologique ou paysagère. Une telle mesure permettrait de mieux préserver ces espaces et de répondre aux préoccupations exprimées par ces pétitionnaires.
2	Web 15 – anonyme	Ce pétitionnaire demande de prévoir plus de place de stationnement « <i>Nous voyons la ville de Soustons se transformer au fil des années. Embellissement, mise en place de voies partagées etc...</i> <i>Mais aussi des projets de résidences nombreux et encore d'autres à venir. Seulement je ne peux que constater que ces résidences ne prévoient pas assez de parking par rapport au nombre d'appartement</i>



		<i>1 place rarement 2 alors que les couples jeunes ou moins jeunes ont souvent 2 véhicules.</i> <i>Le secteur de la rue Daste, le parking à droite des arènes pose déjà problème avant même la livraison d'une nouvelle résidence (et 2 autres sont prévues)</i> <i>Le projet de rénovation des arènes et du parking prévoit des suppressions de places alors que ça ne suffit déjà pas hors saison.</i> <i>Je ne doute pas que la rénovation du parking du crédit agricole soit également en cours d'étude.</i> <i>Il est important de penser aux commerces, agences immobilières, banques... qui ont besoin que les gens puissent venir jusqu'à eux.</i> <i>Merci de tenir compte de cela dans vos projets.</i> <i>J'habite personnellement azur. Je ne peux pas venir à vélo tous les jours. La voiture reste indispensable dans une ville aussi étendue que soustons. La place de la voiture ne doit pas être réduite davantage »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
3	R-SOU-1-Mathon = web 105	Mme Mathon est venue à la 7^{ème} permanence et a déposé un courrier demandant la constructibilité de ses 2 parcelles A1861 et A1223. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Avis défavorable. Le cadre d'une procédure de modification de droit commun ne permet pas de venir réduire l'emprise d'une zone Naturelle et d'une prescription écologique de type réservoir de biodiversité, ce type évolution relevant d'une révision générale au sens du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les parcelles concernées se situent en discontinuité du tissu urbain existant de Soustons. Leur classement en zone urbaine serait contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation foncière. » La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, la volonté affirmée de tendre vers une sobriété foncière et de mettre un terme progressif à l'étalement urbain pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
4	Web 47- Pruja Marc	Ce pétitionnaire s'étonne que : « Mme Charpenel demande à la Communauté de Communes une modification du PLUi concernant l'OAP du Bergeron à savoir le passage de 70 logements à 95 logements (OAP n°2 portée de 30 à 40 logts/ha). « ... Il s'interroge sur la manière dont les futurs



		<i>habitants vont gérer le stationnement de leurs véhicules. Tous ne pourront pas stationner dans l'enceinte de la future copropriété. Ces véhicules viendront donc bloquer des places en centre-ville. La disponibilité des places de stationnement est déjà un problème pour les commerçants et professions libérales exerçant dans le centre de Soustons. Les personnes ayant besoin de soins n'utilisent pas les mobilités douces et se font conduire en voiture au plus proche de leurs cabinets (kiné, infirmières, podologues, dentistes....), maison de santé ou pharmacies.</i> <i>Il serait souhaitable de préserver les murs du "chai" dans le projet Bergeron, pour l'intérêt patrimonial mais aussi dans un but pratique: celui-ci constituant aussi une barrière visuelle pour les riverains. D'autre part ce lieu héberge une flore et une faune très riches compte tenu du fort intérêt des décideurs locaux pour l'environnement il serait souhaitable d'établir un inventaire de ceux-ci avant de tout détruire. Il y a des chouettes, différentes espèces de chauves-souris, de libellules, de papillons, de coléoptères... »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette OAP vise à répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH). L'augmentation de la densité de 30 à 40 logements par hectare vise à répondre aux obligations de la loi Climat et Résilience, en particulier la lutte contre l'artificialisation des sols. Il s'agit donc de renforcer la capacité d'accueil du tissu urbain existant, notamment à proximité immédiate du centre-ville et des services. Les questions de stationnement et de mobilité seront prises en compte dans le projet d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. Des espaces boisés à préserver sont identifiés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités et que le projet d'aménagement respecte un principe de parc habité. » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
5	Web 49 - THOMAS CAROLINE	Ce pétitionnaire fait des remarques concernant les projets immobiliers Soustonnais et la prise en considération du stationnement . <i>« La politique de combler les dents creuses fait surgir un parc résidentiel très important .</i> <i>Chaque appartement obligatoirement comprend une voiture , mais que faites-vous quand un couple travaille?</i> <i>Automatiquement il y aura deux voitures de prévu.</i> <i>Donc une voiture qui se gare hors de la résidence .</i> <i>Vu la multiplicité des projets les voitures vont se garer sur les parkings existants ..</i> <i>Et que voyons-nous dans TOUTES les réhabilitations des parkings et grandes voies Soustonnaises ?? Une diminution nette de l'offre de parking .</i> <i>Rue Daste il y a eu 14 places en moins.</i> <i>La réhabilitation de la place des Arènes fait la part belle au déambulation du promeneur , aux jardins , ou aux voies douces mais diminue drastiquement l'offre de garage (50% minimum). »</i> <i>... D'autant plus qu'il est prévu un cinéma qui la aussi va prendre le parking vert que l'ancienne municipalité Montus avait gardé pour les enterrements et l'été .</i> <i>De l'immobilier a tout va .. du parking en moins .</i> <i>Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes</i>



		viennent travailler en ville, quand ils habitent loin ? Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les gens viennent consommer et se faire soigner dans le centre-ville ... que ça soit les commerces ou les cabinets médicaux nous avons besoin de places pour nos visiteurs .. Comment voulez-vous en faisant la guerre à la voiture que les personnes de la MSP souvent âgées viennent consulter facilement ? Déjà aujourd'hui c'est compliqué , mais quand sera-t-il quand demain toutes ces résidences seront sorties de terres ??? Un afflux de population qui n'utilise pas que le vélo ... D'ailleurs je dois poser une question à tous ces politiques : » je ne constate pas que le personnel de la mairie , médiathèque et autre centre social , police municipale ... bref du personnel municipal utilise le vélo pour venir travailler ??? L'été au beau jour ... mais l'hiver par temps de PLUi , de froid ??? Est-ce à dire que seule la population doit s'adapter ??? Faites de nouveaux parkings !!! Gardez les parkings existants ! Vous avez voulu garder le médical dans le centre-ville ... assumez le ! » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
6	Web 51 – Anonyme	Ce pétitionnaire exprime son mécontentement sur la politique de la ville « qui fait la part belle au vélo » ... en faisant la guerre à la voiture vous allez entraîner la mort du centre-ville et du petit commerce . Nous irons uniquement vers Leclerc , les grandes surfaces , et nous n'irons plus dans les commerces du centre-ville . Nous ferons de l'achat en ligne . Cela commence par l'attaque sur nos modes de déplacement , cela se conclura par notre absence » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Cette observation ne relève pas de l'objet de la modification n°4 du PLUi, qui ne concerne ni les projets urbains en cours ni l'organisation du stationnement existant. Néanmoins, la problématique soulevée est bien identifiée par la collectivité. Les questions de stationnement et de mobilité sont prises en compte dans les projets d'aménagement à venir, en lien avec une réflexion plus large sur l'accessibilité du centre-ville et la place de la voiture à Soustons. » La commissaire enquêtrice recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
7	Web 70 - OWEN Rhannon	Ce pétitionnaire conteste la proposition figurant page 92 de la notice explicative (parcelles AT556 et 558), indiquant "Supprimer l'identification d'un bâti susceptible de changer de destination", en le qualifiant de

		"hangar" et en évoquant une "absence d'intérêt architectural". Il demande : 1. <i>Le maintien de l'identification de cette grange comme bâtiment susceptible de changer de destination, conformément au PLUi de 2019 et la suppression de la mention erronée portant sur un supposé "hangar", qui ne correspond ni à la réalité historique, ni à la configuration actuelle du bâtiment</i> 2. <i>Je souhaite également demander officiellement le changement de destination de cette grange en gîte, afin de l'intégrer dans un projet touristique cohérent, situé sur un terrain déjà classé STECAL à finalité touristique.</i> <i>Je formule cette demande directement dans le cadre de cette enquête publique, car j'ai déjà perdu près d'un an dans des démarches freinées par des réponses contradictoires de la mairie. Je souhaite la déposer maintenant afin de ne plus perdre de temps, et pour sécuriser durablement la présence, l'histoire et l'usage futur de ce bâtiment sur ce site, dans la continuité du projet touristique validé dès 2019 par le classement STECAL.</i>  Cf. dossier argument complet en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable, au regard de l'état du bâti.</i> » La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Si le pétitionnaire estime que l'état du bâti est satisfaisant, elle l'invite à se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) afin d'évaluer l'intérêt patrimonial de la construction. En fonction de l'avis rendu par l'ABF, elle recommande, le cas échéant, de renouveler sa demande lors d'une prochaine procédure.
8	Web 111 - Boulgakoff Ivan	Ce pétitionnaire demande une modification de zonage pour ses parcelles AN N° 34 et 35 classés en zone agricole d'une superficie totale de 31369m², actuellement libres de bail, qu'il voudrait passer en zone constructible. « Ces terrains seront destinés en priorité aux jeunes soustonnais et habitants de la communauté des communes qui veulent rester proche de leur ville. Je souhaite associer à mon projet la mairie pour leur faciliter cette première acquisition et maintenir un prix d'achat très compétitif. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. Les demandes de terrains constructibles ne peuvent pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Ce type d'évolution du zonage nécessite une lourde procédure de révision générale du PLUi non</i>



		<i>programmée dans l'immédiat. La loi Littoral impose que toute urbanisation nouvelle se passe en continuité de l'agglomération existante. Or, les parcelles concernées sont situées en discontinuité du tissu urbain. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi. Cependant, comme l'indique la MACS dans sa réponse la situation de ces parcelles ne se trouvant pas en continuité de l'agglomération existante pourrait ne pas permettre l'intégration de cette demande dans le cadre de la prochaine révision du PLUi.
9	Web 124 – anonyme	Ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas accès aux cartes de certaines communes notamment celle de Soustons. <i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « L'ensemble du projet de modification n°4 du PLUi a été mis en ligne sur le registre dématérialisé 5980 du 6 mars 2025 au 8 avril 2025 (12h). Le dossier papier a été mis à disposition du public au siège de la communauté de communes et dans les 23 communes conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. »</i> La commissaire enquêtrice confirme que l'ensemble des cartes étaient bien accessibles sur le registre dématérialisé, que des versions papier pouvaient être consultées dans chacune des communes concernées, et que l'intégralité des documents était également disponible au siège de la MACS.
10	Web 126 - Zanotti Florent	Ce pétitionnaire fait la remarque : <i>« suite à l'observation d'un de nos adhérents lors de la modification précédente du PLUi et qui avait été approuvée par la MACS mais n'a pas été prise en compte dans la modification suivante N°4 qui fait l'objet de cette enquête. ».</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i> <i>L'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i> <i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier</i>



		<i>les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débuter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme. » .</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire.
11	R-JOS9 Mr Pascal Vendryes =web 227 registre	Mr Vendryes est venu à la 8^{ème} permanence et demande de classer en zone agricole comme les voisins ses parcelles CT239, 240 et 241. Ces 3 parcelles sont classées en espace boisé au titre de la loi littorale, il demande qu'elles ne le soient plus. Il précise que la loi indique que ce doit être des espaces boisés existants ce qui n'est pas son cas et il aimerait comprendre pourquoi la parcelle CT194 qui est en zonage agricole est aussi un espace boisées classée ? Cf. courrier 4 pages en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« Avis favorable au projet cependant, la procédure de modification n°4 du PLUi ne permet pas de venir modifier le zonage d'une parcelle de zone Naturelle vers une zone Agricole et il ne permet pas également de venir réduire une protection environnementale (type Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi Littoral). Ce type d'évolution impliquant la réduction d'une protection écologique et une évolution du zonage nécessitent une procédure lourde de révision non programmée dans l'immédiat.</i> <i>Concernant votre interrogation sur le classement de ce secteur en Espaces Boisés Significatifs, ce dernier découle du SCoT qui vient identifier les espaces boisés significatifs afin d'assurer une protection règlementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral. Le PLUi lors de son approbation en 2020 est venu définir les éléments boisés caractéristiques des communes littorales à savoir : dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique du massif boisé continu. De plus, ce secteur est inclus dans le site inscrit des étangs landais sud. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
12	Web 147 – Messang	Ce pétitionnaire fait une demande : <i>« Ma rue porte deux adresses :</i> <i>- Pour les administrations nationales, les GPS, livraison colis, (Chronopost, DPD....) et autres, je réside au 2 B place de l'église à 40140 – Soustons</i>



		- Pour la mairie et l'état civil : 2B place du 1er mai – 40140 – Soustons... Ce qui porte à confusion Merci d'étudier le problème. » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « Ne rentre pas dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi. Nous vous invitons à prendre contact avec le service urbanisme de la commune de Soustons . » La commissaire enquêtrice comme la MACS recommande à cette pétitionnaire d'en informer directement la mairie.
13	Web 148 = 150 Messang	Ce pétitionnaire fait une remarque et suggestion concernant la mobilité et les parkings : « Un contournement routier à l'est de Soustons devient vraiment urgent et indispensable pour limiter la saturation automobile dans le cœur de ville et régler enfin le problème du passage obligé par la rue du Vicomte, avec un trafic journalier minimum de 4000 véhicules, certains jours. En effet, la création de 2 nouveaux quartiers importants et de nombreuses constructions augmentent la population et par conséquent, le flux routier au sein de notre commune. Dès 1968, pléthore de projets onéreux ont été proposés par le département et la commune et aucun n'a été retenu. Seule mesure municipale, des limitations de vitesse contraignantes et ambiguës ont été appliquées et imposées dernièrement... A l'époque, les objectifs mis en exergue durant ces 2 dernières décennies étaient de : - équilibrer les flux sur l'ensemble de la commune, - apaiser les circulations du centre, - augmenter la part des modes actifs, - relier les quartiers est et les entrées de ville. Une étude préalable sur un plan de circulation avait été menée dès 2014 sur l'opportunité de cette liaison. Depuis, un bilan des flux a été réalisé en 2019. Or lors de la dernière réunion publique organisée en 2022, trois variantes avaient été proposées (Voir plan en pièce jointe). Aucun de ces projets n'a été retenu et la poussière a été remise une nouvelle fois sous le tapis pour un prochain épisode... Les soustonnais des quartiers de Taulade, Campan, Grand Barrat et autres, réunis sous un « Collectif-est » n'ont pas acceptés l'ensemble des propositions présentées. Ces projets ont créé chez eux une très forte réticence et inquiétude de la part des riverains car ils impliqueraient dans leurs quartiers respectifs, une augmentation de la circulation, une pollution sonore et surtout une grande insécurité dans ces quartiers familiaux avec de nombreux enfants, ainsi qu'un impact environnemental catastrophique. SUGGESTION : Pourquoi ne pas prévoir un axe routier assez haut et libre de constructions qui partirait entre Million et Atlantisud (D17-Saint Geours de Maremnes) pour relier les D116 (Magescq) et D50 (Azur). Voir schéma en annexe Autre réflexion : la population augmente continuellement avec cet urbanisme galopant et inquiétant et aucun parking supplémentaire n'est prévu dans la ville et aux alentours les plus proches... Les commerçants et spécialistes santé s'inquiètent et je pense qu'ils ont raison. Yego ne règle pas le problème pour autant... »



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Nous avons conscience de ces problématiques de mobilité, de saturation du trafic et de stationnement au sein de la commune de Soustons. Nous comprenons parfaitement les inquiétudes soulevées par la population face à l'augmentation du flux automobile et aux défis liés à la gestion de l'espace public. Cependant, il est important de préciser que la demande formulée concernant le contournement routier à l'est de Soustons et l'amélioration de l'infrastructure de mobilité dépasse le cadre de la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement en cours.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à ce pétitionnaire de partager ces remarques avec la collectivité.
14	Mail 7 = Web 169 = web 170 Mr LESBARRERES pour la SCI côte d'argent	La SCI LA COTE D'ARGENT, propriétaire Avenue du Général de Gaulle et Rue de Taulade, cadastré sous les parcelles AI 131, 132, 134, 135, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, d'une contenance de 44.535 m² fait des remarques concernant les règles de l'OAP n°5 qui selon le pétitionnaire : « <i>apparaissent contraignantes, et pourraient – dès lors qu'il convient de les combiner – obérer la réalisation d'un projet. J'ajoute que ces règles ne sont pas justifiées par le rapport de présentation.</i> » <i>Une partie de cette propriété était couverte, dans le dernier PLU, par un PAPAG que la modification n°4 supprime, en ouvrant le secteur à l'urbanisation, au travers d'une OAP n°5 dite Taulade.</i> <i>Cette OAP appelle de ma part quelques observations.</i> <i>D'abord, une partie du terrain, qui était précédemment couverte par le PAPAG, est désormais classée en zone N. Il s'agit de la partie Est de la parcelle cadastrée AI 156. Or, ce déclassement en zone N ne se justifie pas par l'état du terrain.</i> <i>Je sollicite donc sa réintégration dans l'OAP.</i> <i>Par ailleurs, les règles fixées par l'OAP sont discutables.</i> <i>Ainsi, le maintien d'une large bande, à l'ouest de l'OAP, dénommée « espace de nature à préserver », n'apparaît pas nécessaire, alors qu'il pourrait y avoir une continuité avec les zones bâties voisines. N'est pas davantage justifiée la nécessité de prévoir un espace à végétaliser en entrée de zone.</i> <i>J'ajoute que le secteur n'est pas dépourvu de zones naturelles d'une certaine importance. La création d'une bande verte n'est donc pas justifiée.</i> <i>S'agissant de la densité brute de l'OAP, elle est de 38 logements par hectare, en-deçà de la densité brute prévue pour l'OAP n°4, qui est de 55 logements par hectare.</i> <i>A une époque où la densification fait partie des objectifs du droit de l'urbanisme, la densité brute pourrait être augmentée, d'autant que les contraintes sont par ailleurs importantes.</i> <i>Ainsi, les exigences en matière de logements sociaux sont lourdes, puisqu'elles sont de 50%, là où l'OAP n°4 est à 40% et l'OAP n°3 à 30%.</i> <i>Compte-tenu des prévisions de logements estimées, à savoir 95 logements pour l'OAP n°5 contre 115 pour l'OAP n°3 et 25 pour l'OAP n°4, un tel taux de logements sociaux apparaît excessif.</i> <i>De la même façon, l'OAP n°5 fait l'objet d'un ratio 55/45 à savoir 55% d'espaces bâtis artificialisés et 45% d'espaces de pleine terre non imperméabilisés, qui va au-delà du ratio des autres OAP (70/30).</i> <i>Or, s'il est vrai que l'OAP prévoit que les constructions pourront atteindre une hauteur de R+2 à R+3, ce n'est que sous condition. Un tel ratio est donc</i>



		<i>excessif, notamment si l'urbanisation doit compter la construction de maisons individuelles.</i> <i>L'OAP prévoit encore qu'il convient de préserver la valeur patrimoniale de 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site. Or, s'agissant de la partie Est, le bâtiment est en friche et n'a aucun intérêt, car il a été victime d'un incendie (voir photographies).</i> <i>Par ailleurs, il est également spécifié que pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier. Il est renvoyé à un guide de l'aménagement durable Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Mais, outre que le renvoi à un tel document n'est pas règlementaire, il est source d'incertitudes, car imprécis. Ainsi, le guide n'est pas daté et le renvoi à ce document pourrait créer un aléa juridique sérieux.</i> <i>Cf. 3 documents : courrier et photos en annexe</i> <i>Dans son mémoire en réponse la MACS indique :</i> <i>« Avis défavorable. Cette nouvelle OAP vient répondre aux enjeux soulevés par le Plan Local d'Habitat (PLH) en cours d'élaboration. Le déclassement d'une partie de la parcelle AI 156 en zone Naturelle évoqué, a pour objectif de préserver une continuité écologique et de répondre aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. En effet, ce secteur est identifié comme une zone spéciale de conservation au regard de la zone Natura2000 présente au nord du secteur de projet. Le maintien d'une bande de nature à préserver à l'Ouest de l'OAP a pour objectif de préserver et maintenir un équilibre entre urbanisation et préserver des espaces naturels afin de mettre en valeur l'écrin végétal existant et la qualité environnementale à proximité du site. Cet espace à végétaliser en entrée de zone vise à garantir un aménagement paysager cohérent et un accueil agréable pour les futurs habitants. Concernant les deux bâtis à valoriser situés à l'Est à l'Ouest de l'OAP, nous entendons votre remarque concernant l'état du bâti à l'Est et la perte de son intérêt architectural, cependant dans le cadre d'une modification de droit commun il n'est pas possible de venir réduire une protection paysagère. La question de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment pourra être réévalué dans le cadre de la révision générale du PLUi. Concernant le renvoi au guide de l'aménagement durable, ce dernier a pour but de garantir que le projet respecte les principes écologiques et durables en vigueur. »</i> <i>La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.</i>
15	Web 179 - Thibaud Didier président de l'association des résidents propriétaires de Soustons plage	<i>Ce pétitionnaire interroge sur le maintien de la parcelle CP36 en zone à urbaniser dans le cadre de la diminution des constructions en zone diffuse et de la diminution des zones artificialisées : « cette parcelle récemment déboisée présente un risque inondation réel et que le quartier ne bénéficie pas de réseau pour l'écoulement des eaux pluviales .</i> <i>De même, lors de la précédente modification n3, et suite à un questionnaire de ma part sur la qualification des parcelles situées dans les interstices des maison, il nous avait été répondu qu'une étude serait lancée pour envisager un passage en "notion de zone paysagère" . Où en est-on dans cette étude? »</i>



		Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La suppression de certaines zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation doit être appréciée en cohérence avec les dynamiques d'aménagement du territoire. À ce stade, il est considéré que leur reclassement serait prématuré.</i> <i>Concernant l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, cette possibilité avait été évoquée dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi. Il s'agissait alors d'une piste de réflexion, formulée ainsi : « un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines ». Cette orientation, non actée à ce stade, a été reportée afin d'être intégrée dans une approche plus globale.</i> <i>En effet, la commune de Soustons souhaite mettre en place une politique ambitieuse de protection de l'arbre et du paysage, qui s'inscrira dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). Un appel à candidature pour l'élaboration de ce document est actuellement en cours de préparation. Ce PPB, à portée à la fois stratégique et réglementaire, permettra d'identifier les enjeux locaux et de définir des objectifs opérationnels en matière de qualité paysagère et de préservation des milieux arborés. Si la candidature est retenue, les études associées pourraient débiter à partir de 2026, avec pour objectif une intégration progressive de ces orientations dans les documents d'urbanisme.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par le pétitionnaire. Elle demande à la MACS de compléter sa réponse concernant l'interrogation du pétitionnaire concernant la parcelle CP36.
16	Mail 8 = Web 205 - Mail 9 = Web 206 – Sepanso	Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec des remarques qui demandent des réponses et justification : <i>Rappel des objectifs : densifier les zones urbaines, rendre l'urbain aux zones naturelles, réduire la consommation de NAF. En relation avec ces objectifs, la Fédération SEPANSO-Landes souhaite rappeler que la densification des zones urbaines, souhaitable pour réduire la consommation des zones NAF, supposerait toutefois d'être accompagnée d'une réflexion sur la résilience au changement climatique : nous pensons qu'une artificialisation n'est acceptable que si elle est compensée par une dynamisation des espèces végétales : toitures végétalisées, récupération des eaux de PLUies pour assurer la pérennité des haies et des arbres par leur arrosage en période sèche, perméabilité obligatoire des parkings... Or, les objectifs de modification N°4 au PLUi de Soustons ont fait appel à des modifications de zonages essentiellement au bourg. En effet la note d'incidence environnementale fait état « d'incidences positives par 9 actions de rétrozonage ».</i> ■ <i>Le site de Soustons plage et le lac Marin en revanche n'ont fait l'objet d'aucune modification ni correction et l'on s'en étonne fortement car tout l'espace est gouverné par la sensibilité du milieu marin, l'érosion côtière, la Loi Littoral ... C'est donc l'espace majeur de Soustons sur lequel une incidence</i>



environnementale positive peut être marquée et effective par des actions censées à mener.

■ *Les risques littoraux encore une fois ne sont pas pris en compte dans le projet d'urbanisation AU2 (cp36) maintenu sur cette zone située à moins de 600m du Lac marin ... : - Prévenir les risques en préservant les zones naturelles de façon cohérente, restituer des espaces urbains aux espaces naturels. - Il apparaît nécessaire de remplacer l'emplacement réservé de type AU2 par un espace de protection littorale de type couvert boisé.*

■ *Le régime de protection (évoqué en modification 3) en prescription écologique et paysagère n'a pas été retranscrit au PLUi pour l'ensemble des zones boisées et végétales en interstice entre les zones urbanisées de Soustons plage. Ceci pose un réel problème. »*

Dans son mémoire en réponse la MACS indique :

« 1. Ce projet de modification n°4 du PLUi répond à certains objectifs liés à la réduction de zones constructibles, au renforcement des protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural et à l'amélioration de la prise en compte des risques naturels (inondations). Lors de son approbation en 2020, le PLUi a amené le reclassement de 63 ha de zones constructibles en zone Agricole et 280 ha de zones constructibles en zone Naturelle. Cette tendance est vouée à s'accroître conformément aux enjeux de sobriété foncière et d'anticipation du changement climatique : c'est l'objet de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS, en lien avec son projet de territoire et la loi Climat et Résilience. En parallèle, une modification du PLUi est en cours pour cartographier les phénomènes d'érosion du trait de côte à horizons 30 ans et 100 ans sur les communes littorales.

2. Soustons plage fait déjà l'objet de nombreuses protections environnementales à travers la Trame verte et Bleue et l'application de la loi littoral (Espace Naturel Remarquable, Espace Boisé significatif) et la prise en compte des risques (submersion marine, remontée de nappes, feu de forêt, érosion du trait de côte à 2050). De plus, un Plan de Prévention des Risques Littoraux est en cours d'élaboration par l'Etat sur le courant Nord de Soustons (Vieux Boucau, Messanges, Soustons, Azur).

Concernant la non prise en compte des risques littoraux sur la zone AU2 de Soustons, le PPRL sur le secteur de Soustons est en cours d'élaboration et sera intégré au PLUi dès que l'arrêté préfectoral sera pris concernant son approbation.

Concernant l'ajout d'un régime de protection paysagère ou écologique sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage, évoqué dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3, cela a été évoquée comme une possibilité et non une certitude "Un régime de protection peut être étudié sous forme de prescription écologique ou encore paysagère concernant les zones boisées en interstice entre les zones urbaines". Cette hypothèse a été finalement reportée. En effet, la Mairie de Soustons a l'intention de protéger ces arbres, mais cette protection s'inscrira dans le cadre d'une politique globale de protection de l'arbre et du paysage, intégrée au Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) sur lequel un appel à candidature est en cours de dépôt. Ce PPB a notamment une visée



		<i>règlementaire et permettra de travailler spécifiquement la question des objectifs de qualité paysagère et de préservation des arbres dans les documents d'urbanisme. Si la candidature est retenue, l'étude pourra être conduite à partir de 2026.</i> <i>Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire.</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et demande à ce que le futur PPB et l'ajout d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées situées en interstice entre les zones urbaines à Soustons Plage soit mis en place afin de préserver ces espaces naturels et répondre aux préoccupations exprimées par la Sepanso. Concernant le golf, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique « <i>que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles.</i> »
17	Web 215 - Catherine Letaconoux Les amis de la terre	Les amis de la terre demande : <i>« respect lits majeurs cours d'eau - Demande d'aménagements spécifiques en rives de Bouyic sur futurs OAP 4 ET 5, PAPAG avenue de Galleben, idem sur tout le réseau hydraulique »</i> Cf. document 3 pages en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>«Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans la partie écrite du règlement de l'OAP n°5 (4.A.), plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection réglementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.</i> <i>Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Concernant les protections paysagères. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
18	Web 216 - Thomas LABOILLE MORESMAU	Ce pétitionnaire demande le changement de destination d'une grange sur sa propriété, parcelle AW n°93 (780 route de Millon). Sa propriété est une ancienne métairie du domaine de MILLON composée de la maison d'habitation, du four à pain, du poulailler, de la soue à cochon, du crib à maïs et de la grange est raccordée à l'eau et l'électricité de sa maison. Il souhaite la transformer en logement locatif pour la sauvegarder



		sans modification de façades ou agrandissement. Ce changement de destination lui permettrait d'investir à la réhabilitation de ce patrimoine est d'éviter sa disparition. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable Si le changement de destination de la grange concerne la création d'un logement, il n'est pas nécessaire de le matérialiser dans le PLUi. Cette annexe prend la destination du bâtiment principal, en l'occurrence une habitation. En effet, les bâtiments agricoles anciens ne sont pas regardés comme ayant une destination agricole, dès lors que l'usage agricole de la construction a depuis longtemps cessé et qu'elle a été édifée avant l'institution du régime du permis de construire. Il n'y a donc pas, à notre sens, lieu de les identifier dans le PLUi pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit viendra en appui de la loi cadrer les travaux de rénovations de ces bâtis.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
19	Web 237 – Indivision d'Arguaignon	Ce pétitionnaire réitère sa demande (déjà réalisée en avril 2023) de rendre constructible ses parcelles AD 269, 283, 284, 286 et 565, actuellement en zonage AU1. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Nous avons bien pris en compte cette demande. Toutefois, après analyse, il a été décidé de ne pas faire évoluer le classement de ces terrains dans le cadre de la présente procédure de modification. Le maintien en zone 2AU s'explique par la volonté de poursuivre un développement urbain maîtrisé et cohérent avec les capacités d'accueil existantes, les équipements disponibles, ainsi que les orientations générales du PLUi, notamment en matière de phasage de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est prématurée au regard de la programmation des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
20	Web 261 - SOPHIE DE BROSSES	Cette pétitionnaire interpelle sur l'abattage des arbres et fait référence aux ombrières solaires qui devront être installées sur les parkings de plus de 1500 m2 en 2028, sauf si sont présents à la date d'échéance (1er juillet 2028) un arbre à canopée large pour trois places de stationnement, en application de l'article 9 du décret d'application N°2024-1023 du 13 novembre 2024. Également, il serait possible de ne pas implanter ces ombrières pour raison économiques. Elle justifie le maintien des arbres et pose un certain nombre de questions : « <i>Sur les deux parkings privés des Villas du Lac subsiste une centaine de mûriers platanes trentenaires, mais ces mûriers platanes sont en sursis. Pourquoi ? Emballé à l'idée d'entamer une étude de faisabilité des ombrières solaires, le conseil syndical a pris les devants pour éviter que les mûriers platanes permettent d'échapper à l'obligation d'implanter des ombrières en 2028. Il a donc inscrit au vote une résolution pour l'abattage de tous les mûriers platanes dès 2025, et proposé de se partager entre propriétaires la découpe pour du bois de chauffage. Heureusement, l'assemblée générale a voté contre.</i>



	<i>Le conseil syndical va mener son étude et proposera à nouveau cet abattage prématuré l'an prochain. Et que faire si l'étude révélait des bénéfices financiers pour les propriétaires, Que deviendrait l'atout écologique et économique pour le tourisme sur notre PLU de Soustons Plage ? »</i> <i>En quoi ces arbres sont-ils si précieux à Soustons Plage ?</i> <i>Prendre les mesures préventives en zone de submersion marine.</i> <i>Les racines des mûriers platanes stabilisent les terrains pauvres et sablonneux.</i> <i>Tout ce qui retient les dunes empêche les conséquences de la montée des eaux.</i> <i>Dans cet esprit, la municipalité a mis de gros moyens, au global 2,308 millions d'euros pour aménager l'espace nature de Soustons Plage et notamment planter de tous jeunes arbres en lieu et place de l'aire de camping-cars. Ils mettront bien vingt-cinq ans à pousser avant d'avoir un enracinement aussi profond que les vieux arbres que nous avons conservés jusqu'ici.</i> <i>Madame, en complément de vos jeunes pousses, pouvez-vous interdire sur les parkings privés l'abattage d'arbres qui ont trente ans d'âge ?</i> <i>Gérer les eaux pluviales</i> <i>La résidence des Villas du Lac est située sur une nappe phréatique. Les arbres pompent une partie de l'eau par leur système racinaire et favorisent l'infiltration de l'eau dans la nappe, mais cela reste insuffisant. Le curage des fossés ne suffit pas. La municipalité pourrait-elle participer à la rénovation des réseaux d'eau et de réservoirs d'eau pour limiter les inondations récurrentes, et aider à transformer les parkings privés bitumés en parkings alvéolés ?</i> <i>Respirer mieux.</i> <i>Les arbres purifient l'air car ils transforment le CO2 en oxygène. Avec l'afflux de vacanciers en été, c'est nécessaire. Les ombrières solaires fabriquent-elles de l'oxygène ? N'est-il pas plus écologique et moins coûteux de préserver les arbres plutôt que d'implanter des ombrières ?</i> <i>Réduire la température sur les parkings.</i> <i>Les voitures bénéficient de 3 degrés de moins en stationnement sous un arbre.</i> <i>Conserver l'attrait touristique de notre région.</i> <i>La place du marché de Soustons-Ville est ravissante, entre ses arènes et sous ses arbres. Les touristes aiment y flâner et profiter de cette jolie ambiance. C'est la même chose sur le parking privé aux Villas du Lac. Une centaine d'arbres, quel bel accueil pour une famille qui a traversé toute la France pour venir dans cette zone touristique favorisée ! Que dire si ces parkings privés devaient ressembler à celui du Leclerc à Soustons ?</i> <i>Favoriser la biodiversité</i> <i>Les insectes et oiseaux trouvent un refuge dans ces arbres à l'été.</i> <i>Les ombrières solaires peuvent en effet dégager des revenus supplémentaires ou réduire des coûts énergétiques à terme, grâce à des aides. De plus, elles ne demandent pas à être élaguées chaque année.</i> <i>Pouvez-vous accorder des aides équivalentes pour la réfection des parkings de façon à favoriser la conservation ou l'implantation de nouveaux arbres ?</i> <i>Limiter l'implantation des panneaux solaires en lisière de forêt et exposés aux vents marins</i> <i>Les pompiers ont fort à faire dans la région. Nous devons éviter de multiplier les risques de départ de feux en environnement forestier. Il suffirait qu'un</i>
--	--



		<i>panneau solaire prene feu pour mettre en danger la forêt qui nous entoure et la vie des touristes, des commerçants et des saisonniers qui viennent passer des vacances sur notre site de quatre hectares.</i> Cf. documents avec photos en annexe 7 pages Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable, sous réserve de la possibilité juridique d'instaurer un régime de protection adapté, permettant de concilier les objectifs réglementaires de production d'énergie renouvelable avec les spécificités locales du territoire.</i> » La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de se rapprocher des services de la MACS afin d'étudier avec eux la possibilité juridique d'instaurer ce régime de protection. D'autre part, la commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires. D'ailleurs, une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.
21	R-SOU5 = web 270 registre Correia Edouard	Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier de changer la destination de son bâtiment en habitation, situé en zone N, parcelle 273 Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Avis défavorable. Le règlement écrit du PLUi interdit la création de nouveau logement et le changement de destination au sein des zones naturelles réservées aux activités économiques existantes.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
22	R-SOU6 = web 271 registre Sébastien Gardiennage	Ce pétitionnaire a demandé sur le registre papier la constructibilité de sa parcelle BK145 qu'il utilise pour son activité. Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUi. Toutefois, un projet de modification n°2 du PLUi sera soumis avant la fin de l'année 2025 à enquête publique : il concernera les 8 communes littorales et l'application de la loi LITTORAL.</i> » La commissaire enquêtrice complète cette réponse en invitant le pétitionnaire à échanger avec la commune afin d'examiner si le terrain concerné pourrait être intégré aux secteurs identifiés comme à densifier. Le cas échéant, le pétitionnaire devra réitérer sa demande à cette enquête publique relative à la prochaine modification n°2 du PLUi.



TOSSE = 11		
1	Web3-Anonyme	Le pétitionnaire demande : « <i>Quelle politique est envisagée pour réguler les incivilités liées aux animaux domestiques notamment les chiens qui dénaturent la ville avec leurs déjections : aucune amende n'est jamais donnée, aucune sensibilisation faite aux propriétaires. il est question aussi de salubrité. De plus les bruits des aboiements sont une véritable gêne pour les voisins, là encore l'ASVP est-il sensibilisé à ce sujet ?</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Cette demande ne concerne pas des évolutions du PLUi portées dans le cadre de cette Modification n°4.</i> <i>La communauté de communes en collaboration avec la commune de Tosse est consciente des nuisances causées par les animaux domestiques. La municipalité continue de développer des mesures de sensibilisation pour répondre efficacement à ces enjeux afin d'assurer un cadre de vie agréable et respectueux pour tous les habitants. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
2	R-SOU-3 – Mr Lartigau= web 107	Mr Lartigau est venu à la 7^{ème} permanence. Ils demandent que toutes ses parcelles identifiées aujourd'hui pour un projet golf redeviennent agricoles – Cf. carte en annexe. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et invite le pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'il soit informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
3	C7 MACS =Web 176 - Cabinet Ferrant pour le compte de la société Sovi R-JOS3 = web 221 registre-	Mrs Christophe Grégoire et Victor Marquet, société SOVI, sont venus à la 8^{ème} permanence. Ils demandent un ajustement de l'emprise des pas japonais sur la parcelle AA510 voir le tracé proposé en p5 du document. Le cabinet Ferrant leur avocat a également envoyé un courrier à la MACS. Cf. dossier complet 6 pages web 176 Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Un ajustement du pas japonais sera pris en compte pour correspondre à la réalité écologique du site et respecter le corridor écologique arboré au regard du plan joint à la contribution.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.



4	Web 140 - Calmettes Rémi	L'indivision Calmettes demande une mise à jour des zones humides sur les parcelles AT26 et AT81 suite au diagnostic réalisée par le bureau d'étude Golpé Environnement. Selon le pétitionnaire : « <i>Il apparaît ainsi un décalage entre les zones humides telles qu'identifiées dans le PLUi et celles identifiées dans l'étude.</i> » en annexes : - l'extrait du document Zones humides : cartes des sondages pédologiques - l'étude réalisée par Golpé Environnement (13 pages) Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis défavorable. L'étude transmise doit être préciser notamment en se calant sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS lors de l'élaboration du PLUi. De plus, les sondages réalisés ne correspondent pas au diagnostic effectué par MACS et notamment concernant le critère botanique qui a permis de reconnaître une ripisylve dégradée occupant un fossé-ruisseau.</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de caler son étude sur le même périmètre d'étude que la zone humide identifiée par MACS et de se rapprocher des services instructeurs.
5	Mail 5 = Web 156 -Michel Willaert Lotissement « La Plaine du Hazan »	Ce pétitionnaire habitant le lotissement « La Plaine de l'Hazan » demande par mail qu'une modification soit apportée, à minima pour leur lotissement afin de protéger l'esprit nature et paysagé des secteurs urbains en privilégiant les haies et murets bas « <i>afin que TOSSE reste, comme a l'habitude de le souligner Monsieur le Maire, la plus belle Commune de la MACS.</i> <i>Avons-nous besoin d'ajouter, si besoin était, que les haies sont d'une utilité avérée pour la biodiversité et notre environnement.</i> » Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>La commune de Tosse est une commune de catégorie 2 au sein du degrés architecturale n°3. Nous entendons votre remarque concernant l'aspect extérieur des clôtures. Le règlement écrit du PLUi vient déjà prescrire des règles concernant l'aspect extérieur des clôtures sur emprises publiques. Uniquement 4 types de clôtures sont autorisées sur emprise publique (cf. règlement écrit du PLUi). Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.</i> » La commissaire enquêtrice confirme que le droit public, en l'occurrence les dispositions du règlement du PLUi, prévaut sur les règles de droit privé telles que celles contenues dans le cahier des charges du lotissement. Le pétitionnaire pourra mettre des haies en limite séparative et ainsi maintenir la biodiversité. Les haies vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales.
6	Web 163 - JULIA Bruno	Ce pétitionnaire fait part de ses remarques concernant l'OAP N°13 et souhaite « <i>que soit préservée la coulée verte tout le long du cours d'eau et que l'implantation du logement collectif, bâtiment plus imposant par nature soit plus au sud de l'OAP 13 pour ne pas occasionner de vue directe sur nos propriétés existantes</i> »



		« je suis surpris de trouver les changements suivants : - disparition de "l'espace de nature à préserver" entre ma propriété et le futur aménagement, qui correspondait naturellement au prolongement de la coulée verte, bordant le cours d'eau existant . - augmentation de la densité (logements/hectare, hauteur maximal des constructions, ratio espace artificialisé/pleine terre...) : aucune justification n'est apportée, et cela n'est pas en cohérence, contrairement à ce qui est affirmé, avec le bâti environnant pavillonnaire (hauteur max 8 m et 50% d'espace de pleine terre minimum à préserver). Je n'ai jamais été contre l'aménagement de ce terrain situé au sud du square du baron notre quartier; il conviendra maintenant de mieux assurer son intégration avec les caractéristiques du quartier dans lequel il se greffe . » Dans son mémoire en réponse la MACS précise : « Le périmètre de l'OAP n°13 a été réduit afin de sortir le secteur identifié comme espace de nature à préserver. Ce secteur bien que retiré du périmètre de l'OAP reste protégé au titre de la trame verte et bleue définie dans le PLUi. Il est ainsi classé en surface naturelle à protéger, assurant son maintien en l'état et son intégration dans cette coulée verte. L'augmentation de la densité dans le secteur de l'OAP n°13 s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière imposés par les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Cette densification maîtrisée permet de limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de répondre aux besoins en logements tout en respectant une logique d'aménagement durable. La coulée verte existante le long du cours d'eau reste intégralement préservée. Le plan réglementaire 3.2.8 du PLUi, relatif à la trame verte et bleue, maintient une prescription écologique spécifique sur ce secteur, en classant cet espace en surface naturelle à protéger. Cette rescription écologique déjà présente dans le PLUi actuel. Concernant l'implantation des constructions la partie écrite de l'OAP permet une implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives. Il est important de noter que la distance entre les parcelles situées de l'autre côté du ruisseau et le périmètre de l'OAP est d'environ 10 mètres, ce qui permet de préserver une bande tampon végétalisée. Cette bande assure une transition douce entre les futures constructions et les propriétés existantes, limitant ainsi les nuisances visuelles et renforçant la qualité paysagère du projet. La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 181 - Michael Bogard	Ce pétitionnaire habitant au 14 square d'albret souhaite faire part de son incompréhension concernant le classement partiel de sa parcelle en trame verte dans le PLUi et demande que cette situation soit réexaminée et que la délimitation de la trame verte soit ajustée de façon plus cohérente avec la réalité du terrain : « Il me semble injuste que cette trame empiète sur mon terrain, alors qu'une haie dense et ancienne, véritable support de biodiversité, marque une limite naturelle évidente. La trame devrait logiquement s'y arrêter, plutôt que de s'étendre au-delà sur une partie de mon terrain privé. Ce classement a pour conséquence directe de rendre cette zone non aménageable, ce qui restreint fortement l'usage de ma propriété. Je précise également qu'au moment de l'achat de ma maison, mon terrain



		<i>ne se trouvait pas en zone protégée, ce qui rend cette évolution particulièrement contraignante et inattendue. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. Le tracé n'est pas cohérent avec la réalité du terrain, il s'agit d'une malfaçon cartographique lors de l'élaboration du PLUi. En effet, l'orthophoto a fait remonter les ombres portées des arbres déjà préserver par un espace boisée classée longeant l'Avenue du Général de Gaulle. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
8	Web 205 = 206 = email – Sepanso	Dans son email la Sepanso a fait parvenir un courrier avec notamment une remarque concernant le zonage du golf qui est toujours maintenu : <i>« Malgré les positions du Conseil départemental relative au projet golfique de Tosse on ne comprend toujours pas pourquoi le zonage d'un tel projet est maintenu. D'autant que des travaux forestiers (coupe et plantations) sont effectués sur la partie pour laquelle la ville de Soustons est titrée. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Concernant l'abandon du projet de golf sur la commune de Tosse, cette évolution pourra être traitée uniquement dans le cadre de la révision du PLUi, qui permettra de réinterroger le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, ce dernier s'appuyait sur ce projet pour diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral et développer la mise en réseau de l'ensemble des équipements structurants du territoire »</i> Comme évoqué ci-dessus, la MACS a donné un avis favorable au propriétaire de ces terrains qui a fait la demande de les reclasser en zonage agricole. Elle indique <i>« que cette demande cohérente sera soumise à une analyse dans le cadre de la révision du PLUi. Cette dernière viendra questionner les orientations du PADD et prendre en compte les obligations et le calendrier de la loi TRACE. De plus, une étude détaillée est nécessaire pour déterminer la réaffectation de ces parcelles en zone Agricole. Il convient d'évaluer si ces terrains peuvent effectivement être réintégrés dans une zone agricole notamment en termes de qualité des sols et du potentiel agronomique de ces parcelles. »</i>
9	Web 233 - GUASTINI ALAIN	Ce pétitionnaire fait part de son étonnement du tracé de la zone humide sur ses parcelles 251 et 256 section AL . Il indique : <i>« Ces parcelles sont situées sur un plateau et en aucun cas en zone humide par contre OK pour les parcelles 88 et 257 en zone humide car elles sont en contrebas avec un important dénivelé. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>Avis défavorable. La modification n°3 du PLUi approuvée en 2023 est venue reconnaître une zone humide sur la parcelle AL 256. Pour faire suite au résultat d'une étude environnementale menée autour du ruisseau du Cousturé, une zone humide a été repérée par le bureau d'étude sur les parcelles AL256, 257 88 et 92 et partiellement sur les parces AL256,257 et 191. Les enjeux écologiques sur le site sont forts, ils concernent la présence d'une aulnaie, d'un cours d'eau et d'une zone humide au droit sur site étudié, favorable à la réalisation partielle ou totale du cycle biologique de la faune commune.</i>



		La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse compte tenu de la justification et ne formule pas d'observation complémentaire.
10	Web 236 - PALANCA Julien GUASTINI Sophie	Ces pétitionnaires demandent le changement de destination d'une grange sur leurs parcelles AE82, AE53, AD476, AE85 en zone naturelle. Ils indiquent : « <i>Ce bien est une ancienne ferme à usage d'habitation avec une grange et un hangar, le tout sur un arial en bordure de forêt. La grange indiquée sur le plan est déjà raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité de la maison principale, nous souhaitons la réhabiliter en logement afin d'assurer sa préservation et sa valorisation.</i> » Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. La grange se situe au sein de l'aléa feu de forêt. L'état et la qualité du bâti doit être mis en avant en devant justifier l'intérêt architectural, état de conservation, volumétrie et surface en égard à la destination future envisagée. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (art. L151-11) dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (pas du PLUI).</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
11	Web 248 - CAZENAVE Philippe + web 252	Ce pétitionnaire demande une rectification du tracé de la trame bleue située entre les parcelles section AS n°532, 533, 534 et 540 et. Il précise : « <i>Un permis d'aménager a été obtenu le 27/03/2019, sur le document ci-joint la limite de la zone naturelle n'empiète en aucun cas sur l'emprise du lotissement. Je souhaite une rectification du tracé de la zone naturelle et de la zone constructible conformément au document du PA validé le 27/03/2019 avant l'approbation du PLUI le 27/02/2020.</i> » Cf. en annexe plan (web 248) Dans sa 2ème contribution sur le registre (web 252), il rajoute : « <i>Un fossé existant est situé sur la parcelle AS 20 à environ 8 mètres des parcelles AS 466, 530, 531, 532 et 540. Ce fossé n'est pas un cours d'eau naturel ni une surface en eau, c'est un fossé creusé par mon père il y a de nombreuses années. En rappel je joins la copie du courrier adressée à MACS le 20 décembre 2019 concernant ce fossé et également une photo.</i> » Voir photo et plan en annexes (web 252) Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : « <i>Avis favorable. Conformément aux dispositions du règlement écrit et en cohérence avec le permis d'aménagé délivré qui cristallise les droits sur ces parcelles. La trame bleue sera réduite à 4 mètres comme les parcelles situées au Nord. Concernant les 60 m² basculé par erreur en zone naturelle, ces dernières repasseront en zone urbaine conformément à l'autorisation délivré en 2019 (avant approbation PLUI).</i> » La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.



VIEUX-BOUCAU = 3		
1	Web 25 – anonyme	Ces pétitionnaires demandent de garder s'il est possible, dans le cas de la rénovation d'une copropriété, de conserver les couleurs des menuiseries déjà existantes afin de conserver l'harmonie déjà présente le PLUI n'acceptant plus que certaines couleurs spécifiques (Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028) <i>« Dans le cas d'une copropriété comme la nôtre, où certains copropriétaires envisagent de changer leurs menuiseries, ces derniers doivent se conformer au PLUI et modifier la couleur des menuiseries.</i> <i>Cependant, étant donné que tous les copropriétaires ne changent pas leurs menuiseries, l'harmonie du bâtiment va être considérablement impactée : certaines menuiseries seront d'une couleur, les autres d'une autre. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>Les demandes sont traitées au cas par cas et en fonction de l'aspect architectural, des dérogations sont possible dans la mesure du respect des règles du PLUI en vigueur. »</i> La commissaire enquêtrice recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs afin d'étudier cette potentielle dérogation.
2	Web 161 - ASSIE Frédéric - Directeur SATEL	Pour tenir compte de l'insertion du projet de construction d'une Maison de Santé Pluri-Professionnelle, des avoisinants, et gérer une transition paysagère entre le bâti et l'espace public, la SATEL demande d'implanter le futur bâtiment avec un recul de 3 m par rapport à l'avenue de Junka dans le cadre d'une concession de travaux. Ce projet comprendra également l'édification d'une Résidence Autonomie qui sera propriété du bailleur social XLHabitat. Le projet architectural se développera dans un seul et même bâtiment sur 2 niveaux (RDC/ R+1), pour une superficie prévisionnelle de 1 500 m² de surface de plancher, sise au 2 avenue de Junka à Vieux Boucau, sur la parcelle AO 247 d'une contenance de 2 840 m². Cette parcelle est à ce jour dans le secteur Zone Urbaine du PLUI en vigueur. Son zonage spécifie une construction à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis favorable. A prendre en compte dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUI. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
3	Web 239 - SOURGEN Marie Laurence	Cette pétitionnaire de l'indivision SOURGEN demande la classification de la parcelle AL 305 en zone U. Elle indique dans son courrier que cette zone est urbanisée, que cette parcelle longe la D652 et est viabilisée. Cf. courrier en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS confirme : <i>« Avis défavorable. Cette demande de terrains constructibles ne pouvant pas être traitée par cette procédure de modification du PLUI. Ce type d'évolution du zonage relève d'une lourde procédure de révision générale du PLUI non programmé dans l'immédiat. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUI ne permet pas de réduire une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourra se



		faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la mairie afin de réitérer sa demande, et à s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.
CC MACS = 11		
1	Web 34 – 38 - 99	Le 19 mars, ce pétitionnaire indique qu'il n'a pas trouvé dans le dossier l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, il précise : <i>« Dans son avis conforme, la MRAe Nouvelle Aquitaine mentionne : " Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud rendra une décision en ce sens." je ne trouve pas dans le dossier d'enquête la délibération de cette ComCom ou un arrêté de son président statuant sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.</i> <i>Le dossier étant incomplet, je vous demande de bien vouloir émettre un avis défavorable »</i> Il précise dans sa 2^{ème} contribution (Web 38) : <i>» La procédure pour la 4[°] modification du PLUi de MACS n'ayant pas fait l'objet d'évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine, le dossier d'enquête doit comporter une note de présentation conformément aux dispositions de l'article R.123-8-2° du Code de l'environnement. Cette absence de document ajoutée à l'absence de décision de la Comcom MACS pour faire suite à l'avis conforme de la MRAe Nouvelle Aquitaine prévue à l'article 104-33 du Code de l'urbanisme fait que le dossier d'enquête publique est incomplet et qu'en conséquence, madame la commissaire enquêtrice devra émettre un avis défavorable, sauf à mettre à disposition du public les dits documents pendant 30 jours en prolongeant la présente enquête publique. »</i> Dans sa 3^{ème} contribution (web 99), il demande des précisions : <i>« suite à ma contribution n°34, pouvez-vous préciser à quelle date, la pièce 1.2 délibération de la CC MACS du 30 janvier 2025, a été ajoutée au dossier électronique, car elle ne figurait pas au dossier lors de sa consultation ayant provoqué ma contribution.</i> <i>Tout document devant être mise 30 jours à la disposition du public, une prolongation d'enquête s'imposait..... »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS indique : <i>« La délibération actant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a bien été prise par le conseil communautaire de MACS le 30 janvier 2025 (délibération n°20250130D06D), conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme.</i> <i>Cette pièce n'avait effectivement pas été intégrée au dossier au moment de l'ouverture de l'enquête publique, en raison d'un oubli matériel. Elle a été ajoutée le 21 mars 2025, après signalement et échange avec Madame la commissaire enquêtrice. Cette dernière a estimé que l'intégration de la délibération ne remettait pas en cause la régularité de la procédure. Il est également à noter que cette délibération était déjà disponible sur le site internet de MACS.</i>



		<i>L'avis conforme de la MRAe Nouvelle-Aquitaine, pièce essentielle à l'information du public, était bien présent dans le dossier dès le lancement de l'enquête. La délibération du 30 janvier ne faisait que tirer les conséquences de cet avis en dispensant formellement le projet de modification n°4 d'une évaluation environnementale. Elle a été rendue accessible suffisamment tôt dans l'enquête pour permettre sa consultation, en complément du reste du dossier. Enfin, son contenu ne modifie pas le fond du projet ni les éléments déjà soumis à l'avis du public.</i> <i>Dès lors, l'absence temporaire de cette pièce, rapidement corrigée, n'a pas été de nature à porter atteinte à l'information du public ni à compromettre la régularité de l'enquête. La procédure a donc pu se poursuivre normalement, sans nécessité de prolongation. »</i> La commissaire enquêtrice confirme l'absence initiale de cette délibération en début d'enquête publique, et précise qu'elle a été ajoutée au registre dématérialisé ainsi que dans les 24 dossiers papier le 21 mars. Elle considère que ce manquement, bien que regrettable sur la forme, n'a eu aucun impact sur la bonne information du public. En conséquence, elle estime qu'il ne saurait constituer un motif de nature à remettre en cause la régularité de la procédure ni à justifier un avis défavorable.
2	Web 43 – Coline	Cette pétitionnaire demande d'une manière générale si c'est possible de modifier une zone naturelle en zone agricole ? Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>Conformément au règlement écrit de la zone Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone Naturelle à l'exception des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor et Soustons où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. La délivrance du permis sera soumis à l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »</i> La commissaire enquêtrice complète cette réponse et indique que la procédure de Modification de droit commun d'un PLUi ne permet pas de modifier une zone agricole ou une zone naturelle. Cette demande pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi prévue par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle invite la pétitionnaire à se rapprocher de la collectivité si elle a une demande à faire, et de s'assurer qu'elle soit informée de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du PLUi.



3	Web 97 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le besoin de garder des zones humides des parcelles en zone N et A. <i>« Il est consternant de constater parmi les contributions à l'enquête le nombre de demandes souhaitant le passage en statut constructible de parcelles actuellement classées en zone naturelle ou agricole, ou de contributions niant l'existence de zones de diversité (mention spéciale à la contribution 77 qui veut faire annuler l'existence pourtant avérée d'une zone humide à Messanges pour faciliter la constructibilité de la parcelle au prétexte d'une étude privée manquant singulièrement de sérieux et de partialité). Ces demandes font très majoritairement fi du respect des règles d'urbanisme et de protection de l'environnement édictées par MACS dans le cadre du PLUi. Le changement climatique est une réalité. La politique menée par MACS pour limiter l'artificialisation à outrance des sols va dans le bon sens et doit encore être amplifiée. J'attends de cette commission d'enquête de ne pas céder à ces demandes qui n'ont d'autre but que de faire de la spéculation foncière à des fins d'enrichissement personnel au détriment de la collectivité et du bien vivre ensemble. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Les demandes de reclassement en zones constructibles sont examinées individuellement, au regard des règles d'urbanisme en vigueur, des études disponibles, et dans le respect des objectifs de préservation fixés par le PLUi. La protection des zones naturelles et agricoles ainsi que la limitation de l'artificialisation des sols sont des priorités clairement affirmées de la politique portée par MACS. Ces principes structurent l'ensemble des choix d'aménagement et encadrent strictement les possibilités d'évolution du zonage.</i> <i>Par ailleurs, les contributions exprimées lors de l'enquête publique, quelles que soient leur nature ou leur orientation, sont toutes instruites de manière objective. Les décisions prises ne peuvent répondre à des logiques spéculatives et s'inscrivent dans une démarche d'intérêt général, au service d'un aménagement équilibré et durable du territoire. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
4	Web 103 - Betbeder Francis Président Syndicat EMMA	Le syndicat EMMA demande à ce que soit rectifié, ce qu'il qualifie, d'erreurs matérielles de la trame bleue ayant identifié des bassins des stations d'épuration et de traitement de l'eau comme espace en eau à protéger. <i>« Ces erreurs matérielles empêchent le syndicat de réaliser tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et à l'extension de ses équipements de traitement. »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« L'observation concerne plusieurs secteurs identifiés à Moliets-et-Maâ (AR 25, AR 26, AO 12), Soustons (CM 176, CM 188, CM 190) et Saint-Vincent-de-Tyrosse (BD03).</i> <i>Ces éléments semblent relever d'erreurs matérielles liées à des malfaçons cartographiques lors de l'élaboration du PLUi. Les zones identifiées correspondent en effet à des bassins techniques associés aux stations d'épuration et de traitement de l'eau, qui ne relèvent pas des objectifs de la Trame Bleue. Celle-ci a pour vocation de « protéger pour des motifs d'ordre</i>



		<i>écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».</i> <i>Ces sites ne répondant manifestement pas à ces critères, il est proposé de procéder à une redélimitation des éléments de Trame Bleue sur les secteurs concernés. Cette révision permettra la réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement des installations, tout en préservant les éléments effectivement justifiés au titre de la Trame Bleue, notamment sur la parcelle BD03 à Saint-Vincent-de-Tyrosse, située à proximité immédiate du ruisseau de Maubecq. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs.
5	R-MACS 4 = web 273 registre	Cette personne est venue à la 9^{ème} permanence pour demander que les plans graphiques règlementaires soient plus étoffés. - Préciser les zones qui déroge à la règle générale du règlement ex : zone à 50% de pleine terre - Cohérence avec les obligations légales ex : Seignosse dans une zone à 40% d'emprise au sol avec obligation de 60% d'espace de pleine terre, où mettre les accès ? - Hauteur sur limite. Ex : Tosse 3 m de hauteur trop petit pour y placer une surface habitable qui respecte les normes de construction. - Demande plus de communication avec le service instructeur de MACS avec les professionnels. Les mairies partagent ce besoin où elles sont parfois démunies face à certaines questions. - Pourquoi ne pas organiser des réunions avec les professionnels du secteur pour une bonne communication. Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » - <i>Les documents graphiques du PLUi doivent conserver une lisibilité optimale afin d'être compréhensibles par tous. L'ajout d'informations déjà présentes dans le règlement écrit présente un risque important de surcharge graphique. Une telle accumulation peut nuire à la clarté des documents et aller à l'encontre de l'objectif de lisibilité attendu pour ce type de support.</i> - <i>Le document est cohérent avec les "obligations légales".</i> - <i>La règle relative à la « hauteur sur limite » s'applique uniquement aux constructions implantées en limite séparative. Elle vise à encadrer la hauteur de ces constructions dans le but de limiter les nuisances potentielles et de prévenir les conflits de voisinage.</i> - <i>Le service instructeur de MACS demeure disponible pour toute information, notamment auprès des mairies où elle assure un travail de coopération.</i> - <i>Ce type de réunion n'est pas prévu. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à ces réponses et ne formule pas d'observation complémentaire.
6	Web 201 – anonyme	Ce pétitionnaire interroge sur les dépenses de la collectivité : « Réduction des dépenses dans les communes et la communauté de communes : conformément aux objectifs de réduction de la dette française, les collectivités devraient s'engager à plus de sobriété dans leurs dépenses,



		<i>moins de voitures de fonctions, moins de bureaucratie, moins de milliers de pages de comptes-rendus, moins de structures fantômes, moins d'études illisibles, moins de frais de fonctionnement, moins de doublonnage de fonctions. Chaque collectivité devrait s'engager en conseil municipal et communautaire à œuvrer dans ce sens avec des indicateurs au service des citoyens. Les dépenses publiques ont explosé, les services sont défaillants, et ce sont les citoyens qui paient, sans compter la hausse magistrale des impôts locaux et des taxes en tous genres.</i> <i>La collectivité se conduit au niveau local et régional comme un seigneur du moyen âge, un ogre jamais rassasié de frais et de dépenses. Nos élus pourraient-ils prendre conscience de cette urgence et inverser la tendance? »</i> Dans son mémoire en réponse la MACS précise : <i>« Cette contribution ne relève pas du périmètre ni des objectifs de la modification n°4 du PLUi, qui porte exclusivement sur des ajustements ciblés du document d'urbanisme. Les observations relatives à la gestion budgétaire des collectivités ou à la fiscalité locale sont donc considérées comme hors sujet au regard de la présente enquête publique. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et ne formule pas d'observation complémentaire.
7	Web 207 – SYDEC	Le SYDEC (Syndicat d'Équipement des Communes des Landes), syndicat en charge de la gestion publique de l'eau potable et de l'assainissement collectif sur les communes d'Angresse, Bénesse Maremne, Capbreton, Magescq, Seignosse et Soorts-Hossegor est venu à 2 permanences pour prendre des renseignements. Une demande spécifique a été faite sur Angresse. Il élargit cette demande de la non application des dispositions des trames vertes et bleues dans l'emprise des sites pour lesquels il existe un équipement public géré par le SYDEC dans la mesure où il aurait potentiellement besoin d'agrandir des ouvrages pour sécuriser le système d'assainissement. Un RDV spécifique devra être fait pour étudier cette demande. Cf. en annexe7 documents : - les fiches récapitulatives des 5 sites prioritaires pour lesquels un projet est en cours dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues avec une réalisation des travaux envisagée sous 2 ans - les fiches récapitulatives des 65 sites d'assainissement collectif et des 13 sites d'eau potable dans l'emprise des trames vertes et/ou bleues Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » <i>Les emprises signalées par le SYDEC recoupent effectivement des secteurs inscrits au titre de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi. Toutefois, les demandes de retrait ou de modification de ces périmètres ne peuvent recevoir une suite favorable dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, celle-ci ne permettant pas de diminuer les protections instaurées par la TVB.</i> <i>Concernant les cinq sites identifiés comme prioritaires pour la réalisation de projets à court terme (sous deux ans), il est utile de rappeler que le</i>



		<i>règlement du PLUi prévoit déjà des possibilités d'intervention, sous certaines conditions :</i> - <i>Pour les sites relevant de la Trame Bleue (cours d'eau ou surfaces en eau), les travaux liés à des infrastructures peuvent être autorisés, sous réserve de démontrer leur nécessité au regard des enjeux environnementaux ;</i> - <i>Pour le site inscrit dans un réservoir de biodiversité, ce type d'équipements est d'ores et déjà autorisé ;</i> - <i>Sur les secteurs couverts par un Espace Boisé Classé, la jurisprudence admet la possibilité de réaliser des ouvrages enterrés.</i> <i>Cependant afin de clarifier le règlement, il est envisagé de mentionner explicitement la possibilité d'y faire passer des canalisations ou ouvrages d'infrastructure souterrains, dès lors que ceux-ci ne compromettent pas la vocation écologique du site conformément à la jurisprudence du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12 octobre 2000. »</i> La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande au pétitionnaire de se rapprocher des services instructeurs et ainsi identifier ensemble les conditions de réalisation des différents projets.
8	Web 215 - Catherine Letaconoux- Les amis de la terre	<i>Les amis de la terre demandent : « réserves sur la capacité du territoire à accueillir de nouveaux arrivants en terme d'eau potable de qualité et d'assainissement sans perturbation récurrente de l'environnement dans un contexte de changement climatique. »</i> Voir contribution globale des amis de la terre dans le document 3 pages en annexe Dans cette partie, la MACS a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des remarques formulées dans cette contribution. Certaines de ces réponses ont déjà été traitées et intégrées dans les différentes contributions classées par commune. <i>Voir dans le document 3 pages en annexe</i> <i>« Pour Moliets-et-Maa, la remarque concernant l'emplacement réservé MOL16 est bien prise en compte.</i> <i>MOL11, 12 et 13 : Avis défavorable et maintien des emplacements réservés MOL11/12/13 : Il est rappelé que les aménagements de la piste cyclable sur les MOL 11/12/13 devront respecter les dispositions générales du PLUi concernant la protection des réservoirs de biodiversité (maintien des plantations en priorité), des ENR (cheminements cyclables non cimentés ni bitumés), des EBC (abattages soumis à déclaration). La voie verte passera majoritairement sur des chemins forestiers existants, sans nécessité d'élargissement ni défrichement, avec des aménagements légers, et donc sans impact sur l'environnement. De plus, cet itinéraire a l'avantage de se situer sur du foncier public, contrairement au MOL16 où des acquisitions foncières reste à engager et à faire aboutir selon des délais beaucoup plus incertains. Enfin, ces 2 itinéraires répondent à des besoins différents : le nouvel emplacement MOL16 créé vise à relier le centre bourg, Maa et Pichelèbe, tandis qu'à l'Ouest, il s'agit de relier Moliets Plage à Pichelèbe. Ces pistes cyclables ont vocation à se connecter au réseau de pistes cyclables de Léon, notamment à sa plage de la Lette Blanche.</i>



Soustons OAP : Comme évoqué dans l'annexe 3 de la note d'incidence environnementale transmis à la DREAL, aucun des objets de la modification n°4 du PLUi concernant les plans règlementaires ne détient de contact direct avec un site BASOL. Toutefois, certains objets sont en contact avec des sites répertoriés dans la base CASIAS mais le secteur de l'OAP n°5 n'est pas concerné.

Concernant le ruisseau du Bouyic, comme rappelé dans le cadre de 4.A. de l'OAP n°5, "la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est." Le projet qui verra le jour devra donc être compatible avec ces principes et enjeux posés dans l'OAP. Plus globalement, le ruisseau est identifié au titre de la Trame Verte et Bleue, impliquant différents éléments de protection règlementaires. Enfin concernant l'OAP n°5, les principes généraux inhérents à un éco-quartier devront être respectés.

Protection paysagère à Soustons : La préservation des espaces de pleine terre reste un objectif central du PLUi. Sur Soustons, la modification proposée vise à adapter les règles au contexte local, sans remettre en cause cette ambition. Le taux de 70 % constitue une référence, mais peut être modulé ponctuellement pour tenir compte de la vocation urbaine de certains secteurs. Il ne s'agit pas d'un recul, mais d'un ajustement raisonné entre enjeux de densité et protection des sols.

Serres démontables dans les réservoirs de biodiversité : Le règlement écrit du PLUi ne précise pas de durée maximale d'implantation pour les serres démontables dans les réservoirs de biodiversité. Toutefois, leur caractère démontable implique une occupation temporaire et réversible, justement pour limiter leur impact et garantir une compatibilité avec les enjeux écologiques du secteur. Ces dispositifs doivent rester ponctuels et ne pas compromettre durablement les fonctions écologiques des milieux concernés. Cette disposition s'inscrit dans une stratégie d'équilibre entre le soutien à certaines formes de production agricole ou maraîchère et les objectifs de protection de l'environnement portés à l'échelle du territoire. Par ailleurs, l'instauration d'une durée maximale d'implantation ne relève pas du champ de compétence d'un PLUi.

Aléa feu de forêt : Suite à l'avis de la DDTM des Landes, la formulation initiale « résineux ou chênes lièges » a été remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec le guide relatif à la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne. Ce guide identifie notamment le chêne liège comme une essence combustible.

Classe de zones naturelles "à vocation économique" : Ce zonage correspond à des secteurs où des activités économiques existaient déjà avant l'approbation du PLUi, bien qu'ils soient localisés en zone naturelle. L'objectif est de reconnaître cet usage existant tout en encadrant strictement les possibilités d'évolution ou de construction, dans le respect des enjeux de préservation environnementale propres aux zones naturelles. Sur la



		<i>commune de Soustons, 6 secteurs sont concernés et n'ont pas fait l'objet d'évolution dans le cadre de la modification n°4.</i> <i>Urbanisation route de tosse (BW 252-1041-1043-1064) : Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun ne peut entraîner une réduction des surfaces agricoles ou naturelles au profit de zones urbaines ou à urbaniser. Ce type d'évolution relève exclusivement d'une procédure de révision.</i> <i>Ainsi, aucune réduction de ces zones n'a été opérée sur la commune de Soustons dans le cadre de la modification n°4. Au contraire, la surface des zones agricoles et naturelles a augmenté. Depuis 2020, la commune de Soustons a donc vu ces zones non seulement préservées mais renforcées.</i> <i>Conclusions : Les enjeux liés à la qualité et à la disponibilité de la ressource en eau, qu'il s'agisse de l'alimentation en eau potable ou de la gestion de l'assainissement, sont en effet majeurs pour le territoire de MACS, en particulier dans un contexte de croissance démographique et de changement climatique. Ils appellent une vigilance collective et une coordination étroite entre les différents acteurs institutionnels concernés.</i> <i>Toutefois, la procédure de modification n°4 du PLUi actuellement engagée n'a pas pour objet de traiter ces questions, qui relèvent de politiques sectorielles spécifiques (eau, assainissement, gestion des risques) portées par d'autres documents ou compétences. Cela n'enlève rien à la pertinence des préoccupations exprimées, souvent partagées par les élus et les services, et appelant à une approche transversale et durable de l'aménagement du territoire. »</i> Comme déjà répondu ci-dessus, la commissaire enquêtrice prend acte de ces réponses. De manière générale, elle recommande à la collectivité d'organiser des réunions publiques en amont. Une telle démarche permettrait de mieux associer les citoyens aux décisions qui impactent leur cadre de vie, de favoriser la transparence dans l'élaboration des documents d'urbanisme, et de recueillir en amont des observations utiles à l'amélioration des projets. Elle contribuerait également à renforcer la compréhension des enjeux locaux et à prévenir certaines incompréhensions ou oppositions exprimées lors des enquêtes publiques.
9	Web 241 – anonyme	Ce pétitionnaire interpelle sur le règlement concernant les modèles de clôtures autorisés <i>« Pourquoi ce choix de lisses espacées de 4 cm et pourquoi pas 3 ou 2 ? Les choix de clôtures du règlement impose une uniformisation du paysage sur toute la communauté.</i> <i>Ne serait il pas plus judicieux d'interdire tout simplement un mur plein de 2 m de haut sur la voie publique, ainsi que les dispositifs n'assurant pas une certaine pérennité, d'imposer uniquement une hauteur (1.80 m est satisfaisant) et de laisser libre cours aux propositions via le dépôt d'une DP. Ainsi, on obtiendrait plus de diversité du paysage et les autorisations d'urbanisme pourraient être données en adéquation avec l'environnement et l'insertion dans le paysage. »</i>



		Dans son mémoire en réponse la MACS précise : » <i>Le règlement vise à garantir une harmonie paysagère et une cohérence visuelle à l'échelle intercommunale. Dans cette optique, l'encadrement des formes de clôtures répond à un double objectif : limiter les dispositifs trop fermés, qui nuisent à l'intégration dans l'environnement, et éviter une trop grande hétérogénéité qui pourrait altérer la lisibilité du paysage.</i> <i>Le choix d'un espacement de 4 cm entre les lisses s'appuie sur un équilibre entre transparence visuelle et continuité formelle. Il permet de préserver des vues tout en assurant une certaine unité d'ensemble, sans imposer un modèle unique de clôture.</i> <i>Plutôt que d'interdire certaines formes de manière ponctuelle (comme les murs pleins de 2 mètres), le règlement propose un cadre commun qui peut être adapté localement, tout en laissant une certaine liberté sur les matériaux, les couleurs et les finitions. Cette approche permet de préserver la qualité paysagère du territoire tout en assurant une certaine diversité dans les solutions proposées. »</i> La commissaire enquêtrice considère que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs. Elle comprend, dans ce contexte, qu'ils ne fassent pas l'unanimité parmi les citoyens et puissent susciter des interrogations ou des réserves. Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et facilite le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cette initiative contribue à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.
10	Web 244 - Boissy Laurence	Cette pétitionnaire constate que dans le projet de règlement n'est pas traité le sujet de l'implantation et la gestion des dispositifs de collecte des déchets ménagers dans les futures zones à urbaniser, elle soumet une proposition. Cf. détail proposition en annexe 2 pages Dans son mémoire en réponse la MACS indique : « <i>La contribution soulève des enjeux importants en lien avec la gestion des déchets et leur intégration dans les projets urbains.</i> <i>Toutefois, ces éléments relèvent davantage de la mise en œuvre opérationnelle des projets d'aménagement que du cadre réglementaire du PLUi.</i> <i>La modification n°4 n'a pas vocation à encadrer ces aspects techniques, qui pourront être abordés à d'autres moments, notamment via les dossiers d'aménagement ou lors de la révision du PLUi. »</i> La commissaire enquêtrice recommande à la pétitionnaire de partager cette réflexion dans le cadre de la révision du PLUi.
11	Web 258 - Desclaux Michel – R-LAB 3 = web 281 dossier	Ce pétitionnaire a fait une contribution via le registre dématérialisé en joignant 4 images sans aucun document explicatif associé : carte de MACS avec des cercles rouge entourés, photo avec une sortie de l'eau du tuyau de refoulement à travers des rochers, une liste de pompe de refoulement, une photo d'un chemin indiquant que l'eau remonte.



	Il a ensuite fait une contribution sur le registre papier de Labenne avec un dossier complet de 8 pages (web 281 /285) et les 4 images (web 258) déjà déposées sur le registre dématérialisé. Cette note fait part du manquement du rapport de présentation sur cette enquête publique. Il fait des remarques précises sur les différentes pièces du dossier Cf. détail p 1 à p 4 de son document. A partir de la p5 il fait état du fonctionnement du réseau d'assainissement et de la gestion des eaux pluviales avec les 4 images pour illustration. Cf. dossier complet en annexe Dans son mémoire en réponse la MACS indique : » <i>« Ces éléments d'observation, de photographie et techniques sur la commune de Capbreton relatifs à la gestion des eaux sont les bienvenus, mais ils ne relèvent pas directement du périmètre de la modification n°4.</i> <i>Ils pourront cependant être utiles dans le cadre d'échanges ultérieurs avec les services compétents ou à l'occasion d'une révision générale du PLUi. »</i> La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de prendre en considération les éléments soulevés dans cette contribution. Elle suggère, si cela s'avère pertinent, de les intégrer aux réflexions menées dans le cadre de la prochaine révision générale.
--	--

Résumé partie 3

Il y a eu une véritable mobilisation du public : 247 requêtes avec 285 contributions, 72 personnes en permanence, 6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document sur le dossier dématérialisé, 7 309 téléchargements de document ont été réalisés. De nombreux pétitionnaires ont amendé leur requête de dossier complet avec parfois des études environnementales.

Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus grand nombre de contributions durant l'enquête publique.

Les thématiques les plus fréquemment abordées dans les observations portaient sur la zone urbaine, notamment la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, les demandes de constructibilité et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Près de 70 contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique dépassent le champ de cette procédure de modification n°4, laquelle relève du droit commun et ne porte que sur des ajustements ciblés du PLUi. Certaines de ces observations pourraient relever d'une procédure de révision générale ou, le cas échéant, de la prochaine modification n°2, qui concernera spécifiquement les 8 communes littorales et portera sur la mise en œuvre des dispositions de la loi Littoral.



4- Observations du commissaire enquêteur et analyse du dossier

4-1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes associés

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux 23 communes le 8 octobre 2024.

Les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- Communauté d'agglomération du Grand Dax
- Cc Cote Landes Nature
- Cc du Seignanx
- Cc Macs au titre du Scot
- Cc Pays d'Orthe et D'arrigans
- Cci des Landes
- Comité Régional Conchyliculture
- Préfecture des Landes
- Préfecture de Région
- Région Nouvelle Aquitaine

157

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :

- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

Avis favorables sans compléments :

- | | |
|------------------------|---|
| - Saint Martin De Hinx | Délibération du 29/10/2024 |
| - Saubusse | Délibération du 19/12/2024 |
| - Magescq | Délibération du 09/12/2024 |
| - Saubion | Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025 |
| - Saubrigues | Délibération du 12/11/2024 |
| - Angresse | Délibération du 9/12/2024 |
| - Azur | Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025 |

Avis favorables avec compléments :

- | | |
|---|--|
| - Benesse Maremne | Courrier du 09/01/2025 |
| - Capbreton | Courrier du 13/12/2024) |
| - Labenne | Courrier 9/12/2024 |
| et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025) | |
| - Messanges | Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25 |
| - Moliets et Maa | Courrier du 09/01/2025 |
| - Orx | Courrier du 08/01/2025 |
| - Saint Geours de Maremne | Courrier du 08/01/2025 |
| Avis complémentaire du 19/02/2025 | |
| - Saint Jean de Marsacq | Délibération du 02/12/2024 |
| - Seignosse | Courrier du 07/01/2025) |
| - Soorts-Hossegor | Délibération du 16/12/2024 |



- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024)

Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) n'a pas été actualisé pendant l'enquête publique, mais un tableau récapitulatif mis à jour au 29 avril 2025 figure dans le dossier « annexe » de ce rapport.

La commissaire enquêtrice a repris un certain nombre de ces questions dans son PV de synthèse et les a intégrées dans chaque thématique dans son analyse ci-après.



4-2 Analyse du dossier

4-2-1 Pédagogie et complexité des dossiers

Une des principales difficultés rencontrées dans ce type de dossier réside dans sa **complexité technique**, notamment pour le grand public, qui a souvent du mal à comprendre la distinction entre **une procédure de modification** et **une procédure de révision** du PLUi. De plus, lorsqu'il s'agit d'une **modification**, **l'enquête ne porte que sur les éléments concernés par cette modification**, et non sur l'ensemble du document d'urbanisme.

C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande qu'un effort particulier soit fait en matière de communication et de pédagogie auprès du public, notamment en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leur objet et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension des citoyens et d'assurer une participation en lien avec l'objet de l'enquête concerné.

159

La commissaire enquêtrice recommande également de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques (cartes, plans, schémas, vues 3D), qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

Améliorations demandées sur la lisibilité du dossier

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice suggère des améliorations :

- Un préambule pourrait être ajouté au dossier, reprenant les éléments de la page 10 de la notice explicative, afin de présenter le contexte général de manière plus accessible. Ce préambule devrait être enrichi pédagogiquement, notamment par des exemples concrets permettant de mieux distinguer ce qui relève d'une modification et ce qui relève d'une révision du PLUi. Il serait également pertinent d'y intégrer une projection calendaire des étapes à venir concernant la révision du PLUi.

Ce préambule pourrait être complété par un sommaire clair de l'ensemble des pièces du PLUi, en mettant en évidence celles spécifiquement concernées par la modification n°4. Cela permettrait au public de mieux comprendre pourquoi certaines pièces ne figurent pas dans le cadre de cette enquête publique de modification n°4.

Dans chaque chemise de chacun des dossiers techniques et administratifs, il y avait la liste des pièces du contenu.

Par contre toutes les couvertures des pièces n'avaient pas la même dénomination ou elles étaient incomplètes, ce qui ne permettait pas au public d'identifier facilement les pièces pendant leur consultation. La commissaire enquêtrice l'a rajouté manuellement sur les 24 dossiers papiers.

Les couvertures pourraient être corrigées, conformément aux points suivants :

1. Pièces 3- Annexes du règlement

- Liste du patrimoine pouvant faire l'objet de destination
- Liste des éléments de patrimoine identifiés

Les numérotations 3.1.2.4 et 3.1.2.5 doivent être ajoutées sur les couvertures respectives devant chaque titre.

2. Pièce 6 -Note d'incidence environnementale et son annexe

Les deux documents doivent comporter le chiffre "6" devant leur titre sur leur couverture respective.



3. Pièce 1 - Règlement écrit

Le règlement écrit comporte un sommaire détaillé et dynamique sur la version dématérialisée, ce qui peut permettre au lecteur d'accéder directement à la page qu'il veut consulter. En revanche comme il n'y a pas de pagination sur le sommaire de la version papier, il est difficile pour le lecteur de se repérer. La commissaire enquêtrice demande de rajouter la pagination détaillée sur les pages 3 à 6 du sommaire.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise :

« Avis défavorable concernant le dossier d'enquête publique :

- *Ce dernier possède une durée de vie limitée, liée à la durée de l'enquête publique. Le seul document rendu public à l'issue de l'enquête publique sera le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice. Les modifications demandées concernant les numérotations des pages de garde et/ou du sommaire et/ou le contenu de la notice explicative du dossier d'enquête publiques seront inopérantes vis-à-vis du grand public.*
- *Toutefois, les points d'améliorations proposés pourront être mobilisés dans le cadre d'une prochaine enquête publique.*

Avis favorable concernant les pièces réglementaires du PLUi :

- *Les sommaires du Règlement écrit et des OAP seront améliorés, intégrant une pagination pour une consultation papier, en plus du sommaire détaillé et dynamique de la consultation dématérialisée. »*

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a insisté sur l'importance de fournir des réponses argumentées à chaque contribution, afin que chaque pétitionnaire puisse saisir les enjeux de cette modification n°4. La MACS en concertation avec les différentes mairies a apporté une réponse à chacune des contributions. Toutefois, certaines demandes formulées par les pétitionnaires excèdent le périmètre de cette enquête. La commissaire enquêtrice avait demandé dans son PV de synthèse d'orienter les pétitionnaires vers les démarches administratives appropriées pour le traitement de leurs requêtes. Elle avait également demandé de préciser un calendrier prévisionnel pour les prochaines procédures. La MACS a indiqué dans son mémoire en réponse que : « *les demandes ne pouvant pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification ont été orientées vers une procédure ultérieure de révision générale du PLUi, non programmée dans l'immédiat. En effet, la révision du SCOT, engagée par MACS en 2024, est une étape préalable avant toute révision générale du PLUi. Le contexte législatif étant mouvant, entre la loi Climat & Résilience et le projet de loi TRACE, les calendriers d'approbations concernant les révisions du SCOT et du PLUi sont incertains (2028 et 2029 selon le projet de loi TRACE).* » La MACS a indiqué également : « *que les éléments de calendriers semblent difficiles à annoncer dans la notice explicative concernant la révision du PLUi, dans un contexte législatif mouvant et à l'approche d'élections municipales en 2026.* »

Il est difficile pour la collectivité d'avancer des dates sur ces prochaines procédures même si la commissaire enquêtrice insiste de l'importance pour les pétitionnaires d'avoir cette visibilité pour la réflexion de leur projet. La commissaire enquêtrice recommande à la MACS de transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile. Cette information permettrait aux citoyens d'être certains de ne pas passer à côté de l'enquête. Les demandes de constructibilité sont fréquentes lors des enquêtes publiques, en particulier dans le cadre des révisions. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à la prochaine révision, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

4-2-2 Sur le choix de la procédure et motif d'illégalité :

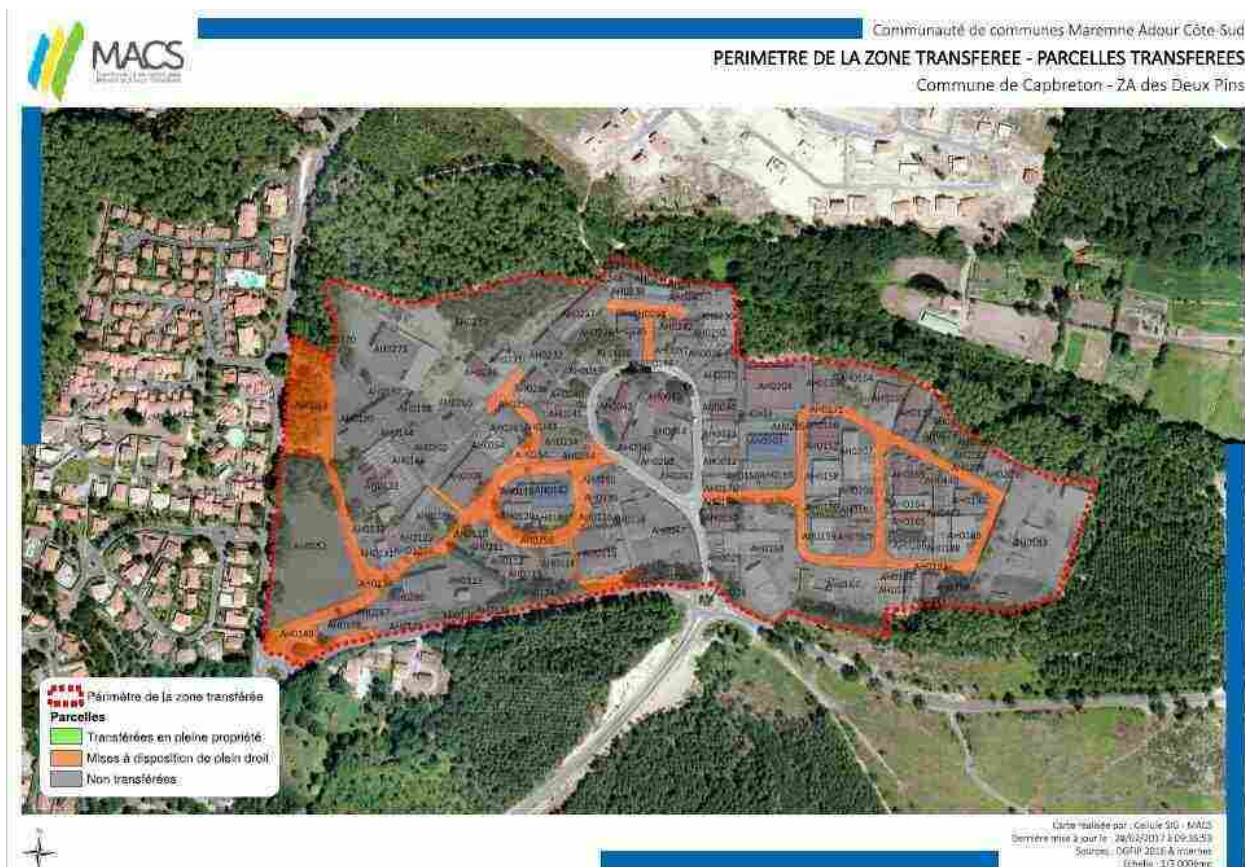
4-2-2-1 Suppression de zone N :

L'Etat dans son avis indique que ces suppressions relèvent d'une procédure de révision et non de modification :

sur la commune de **Capbreton**, la suppression sur les parcelles **AH 184 et AH 183** de l'identification « **surfaces naturelles à protéger** » et sur la commune de **Magescq**, la suppression d'un **corridor écologique** identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan ci-dessous en dans son annexe du mémoire en réponse), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du tissu urbanisé de la zone d'activités des Deux Pins, classée en zone Urbaine au PLUI. »

161





Concernant Magescq, la MACS indique : « *la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.*

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS, qu'elle juge globalement complètes. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés. Toutefois, elle attire particulièrement l'attention sur la sensibilité de ces corridors écologiques, qui appellent à une vigilance accrue. Elle recommande que toute évolution future de ces corridors fasse l'objet d'une attention renforcée, notamment en matière de préservation de la biodiversité, de continuités écologiques et de gestion durable des milieux.

162

4-2-2-2 Création d'un STECAL :

Concernant la commune de **Labenne** et la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**), l'État rappelle que ce dispositif doit conserver un caractère strictement exceptionnel. Il ne s'agit pas d'un simple sous-zonage d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), mais d'un secteur spécifique, dont l'existence doit rester rare, avec des capacités d'accueil limitées et clairement justifiées.

L'État précise dans son avis que le terrain est déjà bâti et qu'il est situé en extension d'un village économique.

Dans son mémoire en réponse, la MACS justifie la création du STECAL : « *dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale. Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques.*

Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels.

En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population.

L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti.

En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.

Ces éléments d'argumentaire ont été exposés auprès de la CDPENAF, qui a émis un avis favorable sur ce projet de création de STECAL. Cette note CDPENAF est versée en annexe de la réponse au présent PV de synthèse.

De ce fait la MACS n'envisage pas comme le suggère l'État, de reclasser cette parcelle en zone urbaine dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi l'outil STECAL lui semble plus adaptée pour garantir une constructibilité limitée sur ce site. La commissaire enquêtrice souscrit à cette argumentation.



4-2-2-3 Création d'un PAPAG :

L'Etat fait remarquer que dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant, la création d'un PAPAG par la collectivité n'est pas présent. La notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.* ».

La commissaire enquêtrice souscrit à cette réponse et recommande à la MACS de veiller à toujours favoriser la compréhension et l'accessibilité des informations pour le public. À ce titre, elle souligne l'intérêt des documents graphiques, qui constituent des outils essentiels pour permettre une meilleure visualisation des projets et, par conséquent, une meilleure compréhension par les citoyens.

163

L'État dans son avis, soulève également un motif d'illégalité relatif à l'assainissement des eaux usées (voir partie 4-2-8 ci-dessous).

4-2-3 Identification ou non des zones humides et demande d'enlèvement ou déplacement de corridors écologique en pas japonais

Concernant les demandes initiales dans les avis des communes, la Communauté de communes MACS a indiqué dans son mémoire en réponse qu'elle les avait toutes acceptées, à l'exception d'une demande émanant de la commune de Labenne, portant sur un corridor de trame verte et bleue. La commune considère que la parcelle AH0107 est un simple boisement de pins maritimes sans valeur écologique particulière, et demande à ce titre la correction d'une "erreur" de classement. La Communauté de communes MACS a émis un avis défavorable, en s'appuyant sur l'Atlas du Conseil Départemental des Landes (CD40), qui identifie ce secteur comme un milieu à enjeux, en raison de la présence de landes non humides issues de la forêt de résineux.

Ce type de question, concernant la qualification des zones humides ou la délimitation des corridors écologiques en pas japonais, reste complexe et sensible. La confirmation ou l'infirmité de leur présence nécessite l'intervention de bureaux d'études spécialisés. Plusieurs requêtes sur ce sujet ont été déposées au cours de l'enquête.

À **Messanges**, certains pétitionnaires ont attiré l'attention sur l'OAP n°2, et plus particulièrement sur les parcelles AB 90, 91, 92 et 93. Ils demandent que ces terrains, actuellement classés comme constructibles, soient définitivement déclassés et rendus inconstructibles, en invoquant la présence de zones humides. En parallèle, d'autres pétitionnaires apportent un rapport de bureau d'étude concluant à l'absence de zone humide sur la parcelle AB 93, ce qui illustre la divergence des analyses sur un même périmètre.

L'Etat dans son avis a également attiré l'attention que des suppressions de corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue relèvent d'une procédure de révision et non de modification.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser les compléments que la MACS envisage de réaliser sur ces problématiques.

La MACS dans son mémoire en réponse indique tout d'abord qu'une différenciation semble nécessaire à opérer entre des évolutions du PLUi impactant potentiellement des zones humides (dont la valeur n'est plus à démontrer) et des évolutions visant à rectifier des malfaçons cartographiques liées à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

Elle précise concernant la trame verte et la trame bleue les éléments suivants :



Concernant la Trame Verte, sa délimitation réglementaire s'est basée sur des données et cartes environnementales préexistantes mais aussi sur de l'interprétation d'images satellitaires. Certaines erreurs matérielles leur semblent évidentes quand ces protections au titre de la trame verte impactent :

- des zones Urbaines et des lots au sein de Zones d'activités économiques, clairement artificialisés/anthropisés dans la ZAE CASABLANCA de Saint Vincent de Tyrosse ou ayant des sensibilités environnementales nulles dans la ZAE de CAPBRETON (après réalisation d'un inventaire de terrain commandé par MACS)
- des lots d'habitations où les fonds de jardins sont herbacés et clôturés ou les bâtiments sont protégés à Messanges, à Tosse et Seignosse. Concernant l'ancien presbytère à Tosse, partiellement boisé l'ajustement du pas japonais permet de correspondre à la réalité écologique du site, étayée par un bilan sécuritaire des arbres fournissant un état physiologique, bilan mécanique et risque sécuritaire.

164

Dans la mesure du possible, ces protections environnementales n'ont pas été supprimées mais déplacées en conservant des surfaces équivalentes (ZAE de CAPBRETON, SEIGNOSSE).

L'incohérence est, selon la MACS, évidente avec les objectifs poursuivis par la TVB de « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A Labenne, en plus d'une Trame verte, la parcelle est actuellement classée en zone Naturelle : la réalisation d'un projet nécessitera forcément une révision du PLUI.

Concernant la Trame bleue, la délimitation de cette dernière s'est basée sur la cartographie du réseau hydrographique (écoulements et plans d'eau) tel que matérialisé par l'Institut Géographique National (IGN). Cette donnée à l'avantage de l'exhaustivité à l'échelle des 23 communes mais génère des erreurs dans la déclinaison de la Trame Bleue quand des bassins techniques de stations d'épuration sont inclus dans la Trame Bleue : cela relève clairement d'erreurs matérielles incohérentes avec les objectifs de la Trame Bleue qui vise à « protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques »

D'autre part, l'application de zones tampons plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUI (U/STECAL ou A/N) et la classification des écoulements (cours d'eau principaux classés, cours d'eau non classés, fossés/crastes, lacs) génère aussi des erreurs matérielles. Cela a amené une modification à TOSSE de la zone tampon.

Pour finir sur cette problématique elle indique que la question des zones humides est plus délicate.

Lors de l'élaboration du 1^{er} PLU Intercommunal, l'objectif de l'inventaire réalisé par MACS à l'échelle des 23 communes, sur 155 hectares, a été prioritairement de lever des doutes quant aux présomptions de zones humides sur des secteurs des projets urbains, pas de parvenir à une délimitation précise de ces dernières avec plusieurs sondages pédologiques. Une préconisation du rapport de présentation d'une zone tampon de 25 m autour des zones humides constituait un principe de précaution maximaliste face à l'absence de délimitation précise des zones humides dans le PLUI. En phase projet, les études environnementales produites permettent d'obtenir cette délimitation précise, par multiplication des sondages pédologiques. C'est le cas des demandes formulées à Messanges, Magescq, Tosse, Sainte Marie de Gosse, Saubusse.

Le service urbanisme de MACS s'est alors attachée à vérifier la solidité des nouveaux résultats produits avec l'appui du service environnement de MACS. Deux cas de figure ressortent ;

- Dans 3 cas, les études semblent suffisamment étayées, à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse, qui permettent d'affiner la délimitation de la zone humide au regard des nombreux sondages pédologiques réalisés et des inventaires botaniques précis.
- Dans 2 cas, les études semblent insuffisantes, à Messanges (où un 2^{ème} passage sur le terrain est recommandé par le bureau d'études) et à Tosse (où l'analyse botanique n'englobe pas les zones



humides du PLUi localisées dans les fossés).

La MACS précise, à la lecture de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsqu'il est décidé de « réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ». Pour autant, par le passé, un cas similaire avait été rencontré à Tosse concernant une incohérence dans la délimitation d'une zone humide au sein d'une OAP, qui avait pu être traité dans le cadre de la modification n°3 du PLUi, sans avis contraires de la part de l'Etat ni de la MRAE.

La MACS termine sur ce point en indiquant que la question reste entière sur le choix de la procédure à mobiliser (modification ou révision) pour intégrer l'affinage de la délimitation des zones humides à Magescq, Sainte Marie de Gosse et Saubusse.

165

La commissaire enquêtrice partage l'analyse présentée quant à la complexité du choix de la procédure à mobiliser ainsi que de la délimitation des zones humides plus ou moins larges (25, 12 et 4 m) selon le zonage du PLUi (U/STECAL ou A/N). Elle rappelle que la préconisation d'instaurer une zone tampon relève d'un principe de précaution, adopté en raison de l'absence d'une délimitation précise dans le cadre du PLUi, qui doit être maintenue dans ce cas précisément.

Elle reconnaît que, lors de la phase projet, les études environnementales peuvent affiner la délimitation des zones humides. Toutefois, elle souligne que ces études peuvent produire des résultats divergents en fonction des méthodologies employées, ce qui peut entraîner une incertitude dans l'évaluation. Dès lors, elle insiste sur la sensibilité particulière de ces zones humides et appelle à une vigilance accrue quant à leur délimitation et localisation. Elle recommande que toute modification future de leur périmètre fasse l'objet d'une analyse rigoureuse et d'un suivi renforcé, afin de garantir leur protection effective.

4-2-4 Sur les continuités écologiques

L'Etat et la MRAE demandent de définir les règles d'implantation des serres démontables. Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a demandé de préciser la rédaction de ces règles. Dans son mémoire en réponse, la MACS indique : « *la dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d'implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ».*

Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site. »

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse. Toutefois, elle tient à souligner un point de vigilance quant à la part de subjectivité que peut comporter l'analyse de certaines demandes. Elle insiste sur la nécessité de garantir une équité de traitement entre l'ensemble des pétitionnaires, afin d'assurer la cohérence et la légitimité des choix opérés.

4-2-5 Sur les changements de destination

L'Etat dans son avis indique que sur la commune de **Saint-Jean-de-Marsacq**, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf. image ci-dessous,

Suite à la demande de la commissaire enquêtrice, la MACS confirme que l'annexe du règlement écrit sera bien modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.



166

Dans son avis, la MRAe recommande de **s'assurer qu'il n'existe pas de conflits d'usage** entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes. La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *La notice explicative (pages 77 à 89) évoque l'analyse produite afin d'autoriser les changements de destination en tenant compte des occupations et contraintes agricoles à Saint Jean de Marsacq, Sainte Marie de Gosse et Saint Vincent de Tyrosse. A partir du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture lors de l'approbation du PLUI, l'éloignement de sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage a été vérifié. De plus, la délivrance des permis de construire feront également l'objet d'un avis de la CDPENAF.* »

La commissaire enquêtrice recommande d'une manière générale, un point de vigilance particulier sur les conflits d'usage pouvant émerger entre les changements de destination des bâtiments agricoles (par exemple en logements ou en hébergements touristiques) et les activités agricoles encore en activité à proximité. Elle souligne que ces changements peuvent engendrer des tensions entre les nouveaux usages résidentiels ou récréatifs et les pratiques agricoles traditionnelles (bruit, odeurs, circulation d'engins, horaires d'activité, etc.). Ce type de cohabitation mal anticipée peut nuire à la pérennité de l'activité agricole, pourtant essentielle pour l'économie locale, la souveraineté alimentaire et la préservation des paysages. Dans ce cadre, elle recommande que la collectivité renforce cette réflexion, en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, afin de préserver un équilibre territorial cohérent et durable.

4-2-6 Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et sur les annexes à la notice explicative

Dans son avis, l'Etat indique que le programme d'actions du prochain **PLH** devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Il précise : « *Le PLUI étant un des outils qui permettra de mettre en œuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.* »

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *le PLH n°3 étant en cours d'élaboration, la modification n°4 du PLUI n'a pas pu intégrer ses objectifs. Etant donné l'enjeu crucial que représente la production de logements abordables sur ce territoire, il est certain que le PLUI sera voué à décliner les nouveaux objectifs du PLH et leur répartition à l'échelle des 23 communes, sous forme de modification ou de révision du PLUI.* »



La commissaire enquêtrice recommande que la déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 soit accompagnée d'une répartition équilibrée à l'échelle des 23 communes de la MACS, en cohérence avec les spécificités locales, les dynamiques démographiques et les capacités d'accueil. Elle souligne l'importance de réévaluer, dans ce cadre, les objectifs de production de logements sociaux afin de mieux répondre aux besoins identifiés. Elle invite également la collectivité à s'emparer des leviers introduits par la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment pour encadrer plus efficacement les locations de courte durée et limiter l'essor des résidences secondaires, particulièrement dans les zones tendues. Ces outils pourraient ainsi contribuer à préserver une offre de logements accessibles à l'année et à favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Sur la commune de **Capbreton**

Sur le volet loi littoral

L'Etat demande une justification et une traduction dans le règlement de l'extension limitée de l'urbanisation pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : *« La délimitation des Espaces Proches du Rivage, telle qu'identifiée à la fois dans le SCoT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.*

Afin de garantir une meilleure lisibilité de cette articulation, il est proposé de faire figurer explicitement, au sein des OAP concernées, la mention de leur inscription dans les Espaces Proches du Rivage, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit.

Ce dernier précise notamment qu'« au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ».

Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées. »

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

Sur le volet des risques naturels

L'Etat indique que l'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.

La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau.

L'OAP évoque une « mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles) », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).

Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).

La MACS dans son mémoire en réponse précise : *« Concernant la zone bleue, par souci de clarté, des rappels seront effectués concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, prime sur les règles du PLUi.*

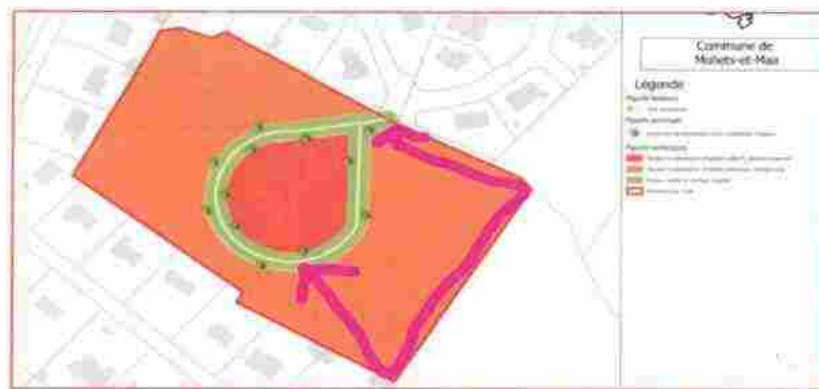
Concernant la zone rouge Rsr du PPRL, il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.

Sur le sujet des murs bahuts, Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction. Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRL (et dans le cas de cet avis, en lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de murs bahuts ne pourra être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

Sur la commune de **Moliets-et-Maâ OAP n° 3**

L'Etat indique que l'**OAP n°3** devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). L'Etat rappelle qu'un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement.



La MACS dans son mémoire en réponse précise : « L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP. »

Sur d'autres communes, la Chambre d'agriculture indique un point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « L'avis émis par la Chambre d'agriculture sur ce point, en préparation de l'approbation du PLUi en 2020, a été pris en compte. En effet, des zones tampons



inconstructibles de 20 m ont été définies à travers la création d'espaces de nature à préserver à Tosse (au Nord de l'OAP n°6), à Soustons (au Nord de l'OAP n°6) et Saubusse (au nord de l'OAP n°2).

4-2-7 Sur la création des emplacements réservés à Moliets-et-Maa

Sur la création d'un emplacement réservé **MOL16**, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « *Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public* ».

La MACS dans son mémoire en réponse précise : « *Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUi, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineure sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels.*

Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, notamment l'obligation de réaliser des cheminements non cimentés et non bitumés dans ces contextes sensibles. Le projet devra s'y conformer le moment venu. »

Sur la création d'un **emplacement réservé MOL 15** pour le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, l'Etat indique qu'une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.

Dans son mémoire en réponse la MACS précise qu'il s'agit d'un projet de rénovation du bâtiment existant, sans générer d'extension de l'urbanisation.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité.

4-2-8 Sur le volet assainissement

Sur l'**assainissement des eaux usées**

L'Etat précise que la note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, **à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx**, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes. Cependant, il faut noter que **les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle**. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénese.:Maremne): 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse: 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets: 16 383 EH,



- STEP de Saubrigues: 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice demande si la MACS va reprendre **les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables**, comme le demande l'Etat. Dans son mémoire en réponse, elle indique : « *il n'est pas prévu de réaliser de nouveau calcul. En effet, concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du dossier complet, incluant notamment cette auto-évaluation, n'a émis aucune observation sur le sujet.*

Comme déjà indiqué, **la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle.** Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. **Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.**

S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.

Ainsi, **malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions.** L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.

Concernant plus spécifiquement la **station d'épuration de Saint-Martin-de-Hinx**, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux.

Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution



de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive.

Un projet d'envergure plus important, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.

La commissaire enquêtrice recommande à la MACS d'intégrer, lors de la prochaine révision générale, les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les effets de la variabilité saisonnière sur les charges d'assainissement des eaux usées.

171

Sur l'assainissement des eaux pluviales à Saint-Vincent-de-Tyrosse

La modification n°4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après :

- que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle,
- l'accord du gestionnaire du réseau.

Dans son PV de synthèse, la commissaire enquêtrice a interrogé la MACS pour savoir comment elle va pouvoir **rappeler au public que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.** Dans son mémoire en réponse, elle indique : « Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée.

Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha. L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter au maximum les impacts sur le fonctionnement des réseaux et à prévenir tout risque de non-conformité en période de pluie.

Sur le lien avec le grand public, il est à rappeler que MACS intègre la gestion des eaux pluviales dans son PLUi et les communes détiennent des schémas et sensibilisation au sujet. MACS agit sur la gestion des eaux pluviales par une planification intégrée (via le PLUi), l'élaboration de schémas directeurs et de zonages communaux, la promotion de solutions à la parcelle, la sensibilisation des habitants, et la mise en œuvre d'actions pour limiter les pollutions et les risques d'inondation.

4-2-9 Sur le volet des risques naturels

Sur le **risque inondation** et la prise en compte de l'atlas des zones inondables, l'Etat indique que le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF.

Dans son mémoire en réponse, la MACS confirme **le remplacement de la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplat bleu « aléa moyen, fort à très fort »** dans les documents graphiques d'**Azur et de Soustons**, comme le demande l'Etat.

Sur le risque incendie de forêt

Page 43 du règlement, l'Etat indique de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.



Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : « La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « **essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables** », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.

4-2-10 Avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Landes (UDAP 40),

Concernant cet avis, la MACS donne des éléments de réponses :

	Document	Page	Chap	Pièce du PLU	Libellé
1	 1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	36	A10	RÈGLEMENT Aspect extérieur Des constructions	La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire. L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée
2	1.5.3 Notice explicative M4 PLUi	43	A11	RÈGLEMENT Degré 2 Capbreton	L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du Territoire
3	1.5.3 Notice Explicative M4 PLUi	164, 181	OAP	OAP 1 et 3 Capbreton	Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ». - La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction

172

« **[Observation 1]** Le choix d'encadrer l'usage des **toitures terrasses** vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation adaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune.

L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi.

Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.

[Observation 2] L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert).

Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer



un compromis acceptable.

Concernant les éléments d'harmonisation dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.

[Observation 3] Le terme de « *feronnerie* » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « *serrurerie* ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.

Sur les ouvertures, la phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : **"Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."**

173

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS. Elle souligne que les justifications apportées permettent de bien comprendre les choix opérés par la collectivité. Toutefois, elle attire l'attention sur l'observation n°2 concernant les clôtures, considérant que certains choix opérés par la collectivité reposent sur des critères pouvant apparaître comme subjectifs et demanderaient plus de justification auprès du public.

Elle rajoute l'importance aussi de privilégier les haies qui permettent le maintien de la biodiversité, de lutter contre les îlots de chaleur et de préserver le cadre de vie. Elles vont permettre également un libre écoulement des eaux pluviales et faciliter le passage de la petite faune, contribuant ainsi à une meilleure gestion des eaux pluviales. Cela va également contribuer à créer des corridors écologiques, tout en renforçant l'interaction entre les espaces bâtis et les milieux naturels.

4-2-11 Avis des communes et questions spécifiques

4-2-11-1 Mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées

Suite aux différents avis formulés par les communes, la MACS a recensé l'ensemble de ces retours dans un mémoire en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées (PPA) et par les communes, en amont de l'enquête publique.

La commissaire enquêtrice porte un avis favorable sur les réponses apportées par la MACS dans ce mémoire. Estimant qu'elles sont complètes et satisfaisantes, elle ne formule pas de compléments particuliers. Elle demande que l'ensemble des demandes issues de ces premiers avis soient bien intégrées dans la présente modification du PLUi.

Au cours de l'enquête, l'avis de l'État a été communiqué, et certaines communes (Bénèsse-Maremne, Capbreton, Magescq, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx et Soorts-Hossegor) ont formulé de nouvelles observations. Bien que ces remarques aient déjà été intégrées par la commissaire enquêtrice dans son procès-verbal de synthèse, elle a demandé que le dossier « mémoire en réponse aux avis des PPA » soit également actualisé afin d'y intégrer explicitement ces nouvelles demandes des communes ainsi que celles des services de l'État. Cette mise à jour a été effectuée et figure désormais dans le dossier numérique « annexe ».

Suite aux questions soulevées par le public, la commissaire enquêtrice souhaite **attirer l'attention sur plusieurs points spécifiques concernant certaines communes.**

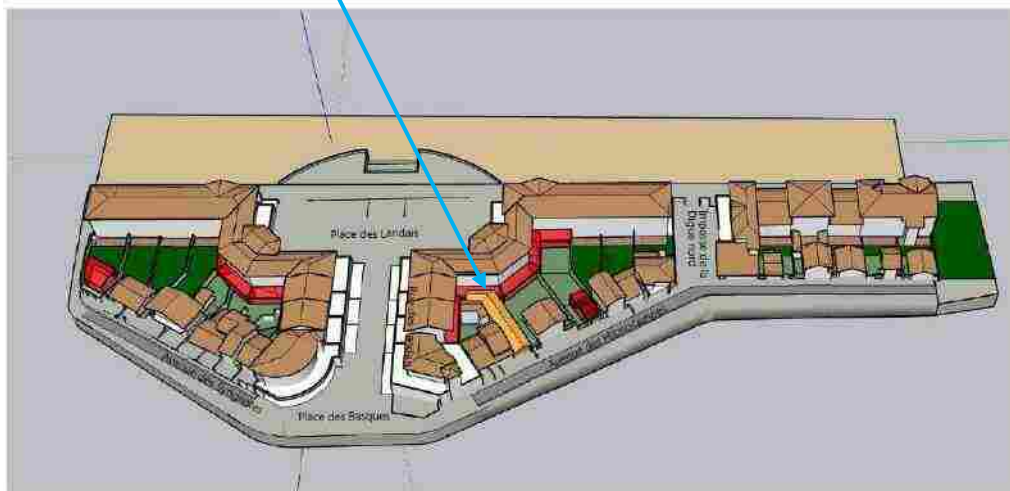
4-2-11-2 Soorts-Hossegor

4-2-11-2-1 Ilot des Landais

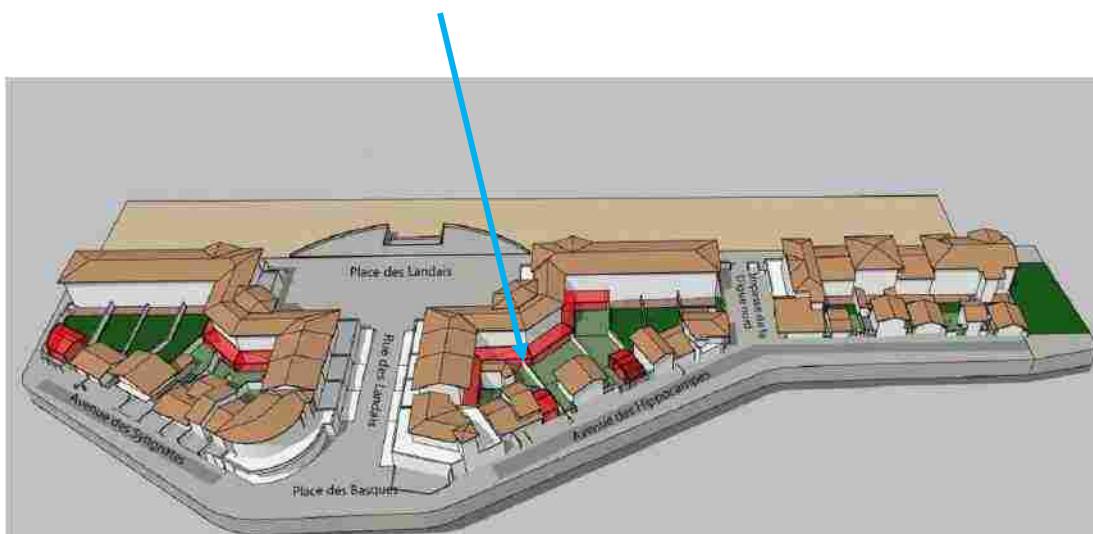
Concernant la levée du PAPAG et plus précisément concernant l'îlot Gomez/îlot des Landais, lors de la réunion du 19 mars avec les propriétaires, il a été annoncé que le document daté de juillet 2024 présentant le plan de masse par l'architecte Isabelle Joly devait être mis à jour avec la vue 3D corrigée sur toutes les pages notamment pour le bâtiment « Saïsaï » qui ne doit plus être représenté avec cette emprise. Cette parcelle étant soumise aux mêmes règles que les parcelles voisines.

Ce document n'a pas été versé pendant l'enquête et la commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse la confirmation que ces plans seront bien corrigés afin de ne pas laisser visuellement un élément non conforme.

174



La MACS dans son mémoire en réponse a mis à jour certains plans et indique : « *Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse seront mises à jour comme convenu lors de la réunion publique, en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux (cf. annexe du mémoire en réponse).* »



L'Etat dans son avis fait des remarques concernant les annexes à la notice explicative et demande de le retravailler : « si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme << bâti existant >>. Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ».

Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire.

Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. ».

La commissaire enquêtrice a demandé dans son PV de synthèse de préciser comment les annexes vont être retravaillées.

Dans son mémoire en réponse, la MACS indique que : « des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D. »

SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE

LEGENDE

- Bâti remarquable
- Bâti intéressant
- Bâti courant
- Parcelles bâti neuf isolé
- Cloture intéressante
- Espace libre en secteur urbain
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
- Emprise des annexes des commerces
- Emprise des terrasses
- Alignement de façade obligatoire

3 parcelles concernées par le bâti neuf isolé



Espace vert, sauf intérêt collectif

Emprise des terrasses jusqu'à 3 mètres de la façade, à l'arrière des bâtiments d'habitation

Végétalisation des parcelles

Recul du bâti en alignement avec l'un des bâtis voisins

Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 17

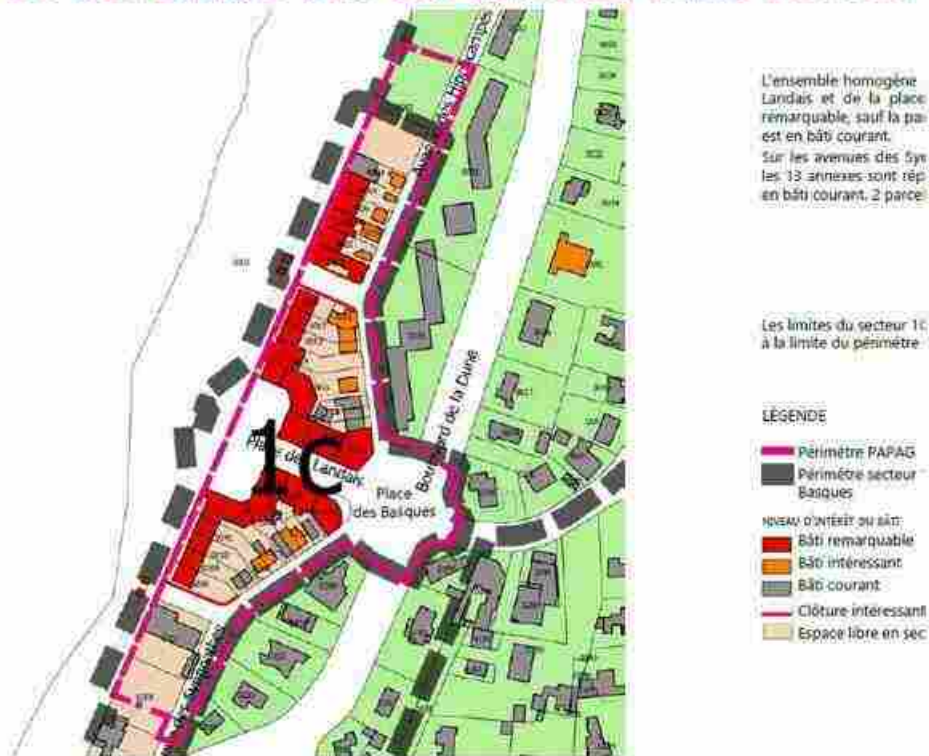
Implantation des annexes des commerces RDC jusqu'à 3 m de la façade existante

Arrières des commerces à désimperméabiliser au maximum

Constructions interdites sur et sous tous les espaces verts

Recul du bâti en alignement avec le bâti de la parcelle 209

PLAN DE REPÉRAGE DES CATÉGORIES DANS LE SPH



Beaucoup de pétitionnaires ont fait des contributions sur cet îlot et déplore le manque de concertation en amont. Certains disent ne pas avoir été prévenu de la réunion du 19 mars.

La commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse a demandé à la MACS d'organiser une autre réunion en invitant bien tous les propriétaires avec l'ABF et de finaliser cette concertation édictant les nouvelles règles d'urbanisme.

La MACS a répondu par la négative dans son mémoire en réponse et justifie sa réponse : « *L'organisation d'une réunion publique n'avait pas de caractère obligatoire au titre du code de l'environnement, ni dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUI. L'ensemble des propriétaires ont été conviés à cette réunion publique du 19/03 dont les invitations ont émané d'un des habitants, M. Philippe BOULLAND, porte-parole des habitants du quartier. Cette réunion a été mise en place pour répondre aux sollicitations de propriétaires qui avaient sollicités la commune en amont et pour permettre à la Commissaire- Enquêtrice de comprendre l'étude de sortie du PAPAG et d'avoir divers points de vue, ce que la réunion a permis d'obtenir.*

La personne évoquant une soi-disant confidentialité de cette réunion publique était bien présente à ladite réunion, en visio.

Sa tenue a permis de collecter un nombre important de contributions en particulier de la part des propriétaires concernés : plus de 40 contributions ont été émises à Hossegor (commune la plus concernée par l'enquête publique avec Soustons) dont 28 concernent l'îlot Gomez. Il est également rappelé que les marges de manœuvre sont faibles concernant les choix d'urbanisme sur ce secteur entre risques littoraux et Site Patrimonial Remarquable très protecteur. Ce secteur à plan masse et ses possibilités d'aménagement ont été élaborées en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec le Site Patrimonial Remarquable.

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus et compte tenu du calendrier d'approbation de la modification n°4, il n'est pas prévu d'organiser une nouvelle réunion de concertation. »

La commissaire enquêtrice a effectivement relevé un manque d'information en amont concernant la réunion spécifique du 19 mars, bien que celle-ci ne présente pas un caractère réglementairement obligatoire. Toutefois, elle confirme que cette réunion a bien été enregistrée. Au regard du nombre significatif de contributions reçues sur cette thématique, elle considère que, cela n'a pas été préjudiciable.



Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et les SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF.

La commissaire enquêtrice attire l'attention sur certains éléments de rédaction qui demeurent imprécis. Cette imprécision ouvre la voie à des interprétations variées et à des différences de traitement. Au final, ces dérogations pourraient apparaître comme subjectives et difficiles à justifier auprès des habitants.

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé que cette disposition soit précisée et encadrée, afin qu'elle n'ouvre pas la voie à des dérogations, mais qu'elle établisse des règles claires encadrant l'implantation des constructions et bâtiments, notamment par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'aux voies et emprises publiques.

En réponse, la MACS indique : « Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'Architecte des Bâtiments de France et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'îlot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation. La demande de M. BARDAJI (Web 245) est révélatrice de points de blocage rencontrés, liées aux incohérences entre SPR et PLUi. Il s'agit bien d'améliorer l'application des règles d'urbanisme en permettant une meilleure cohérence entre le PLUi et le SPR. »

Même si cette dérogation ne va pas concerner l'îlot des landais, la commissaire enquêtrice précise qu'une attention particulière doit être portée à la justification de telles mesures lorsqu'elles seront accordées. Elle alerte la collectivité sur le risque que des décisions perçues comme inégalement appliquées ou insuffisamment motivées puissent générer un sentiment d'injustice ou d'inégalité de traitement entre les citoyens. En conséquence, elle recommande que toute dérogation fasse l'objet d'une motivation rigoureuse, claire et contextualisée, afin d'assurer transparence et équité.

Pour finir, même si cela dépasse le cadre de cette enquête publique, la commissaire enquêtrice insiste sur la nécessité d'une vigilance particulière quant à l'application effective et homogène des règles par l'ensemble des propriétaires concernés sur l'îlot des landais. Elle souligne que toute disparité dans l'interprétation ou la mise en œuvre de ces prescriptions pourrait engendrer un sentiment d'injustice ou de traitement inégal entre les citoyens. En ce sens, elle recommande à la collectivité de veiller, par le biais de ses services instructeurs ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles.

4-2-11-2-2 Emplacement réservé AB 204, située au 483 boulevard de la dune

La parcelle AB 204 fait l'objet d'un emplacement réservé depuis longtemps, la justification de ce classement n'a apparemment jamais été donné.

Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé de justifier cet emplacement réservé et d'indiquer précisément le projet d'aménagement prévu avec son calendrier et a suggéré d'organiser une réunion entre le propriétaire, la Communauté de communes MACS et la commune afin de clarifier ce litige qui perdure depuis longtemps.

Dans son mémoire en réponse, la MACS répond : « Concernant l'emplacement réservé, l'affaire est pendante devant la CAA de Bordeaux après que le Tribunal Administratif ait rejeté la demande d'annulation de cette servitude. Aucune information ni réponse ne peut être donnée par MACS dans le cadre de cette modification n°4 du PLUi. »

La commissaire enquêtrice recommande qu'une réunion soit organisée entre les 3 parties, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner les suites à donner à ce litige. Elle estime qu'il est regrettable qu'aucune justification précise de la finalité de l'emplacement réservé en question n'ait été apportée au pétitionnaire depuis sa mise en place. Une telle carence nuit à la lisibilité de l'action publique et à la confiance des administrés dans les procédures d'aménagement.



En conséquence, la commissaire enquêtrice demande à ce que le projet porté par la commune pour ce secteur soit clairement présenté au pétitionnaire afin qu'il puisse être informé des intentions réelles de la collectivité et que le dialogue puisse être rétabli dans un cadre constructif.

4-2-11-3 Seignosse

L'OAP n°4 suscite de vives inquiétudes, en particulier en ce qui concerne le nouvel aménagement prévu ainsi que la suppression annoncée des arbres de l'allée centrale de l'avenue Chambrelent, entre les Bourdaines et son extrémité au Penon.

La commissaire enquêtrice demande dans son PV de synthèse s'il ne serait pas opportun d'organiser une réunion publique, afin de présenter le projet plus clairement et d'échanger directement avec les riverains, dont une partie semble ne pas avoir été suffisamment informée ou associée à la démarche. La MACS dans son mémoire répond que le projet de modification n°4 du PLUi n'est pas venu impacter l'OAP n°4. « *L'aménagement « Cœur de Penon » fait l'objet actuellement d'une concertation à partir de mi-avril 2025, à cette occasion, les habitants seront invités à formuler leurs observations sur ce projet d'aménagement (questionnaire, permanences, déambulations) »*

Effectivement, l'aménagement « Cœur de Penon » a fait l'objet d'une concertation lancée le 11 avril 2025 pour une durée de 15 jours, s'achevant le 26 avril 2025. La commissaire enquêtrice prend acte de cette démarche, mais exprime des réserves quant à la brièveté de la période de concertation. Elle reste dubitative sur l'efficacité d'un tel délai pour permettre une réelle participation du public et s'interroge également sur le niveau de communication mis en œuvre pour informer les habitants de cette concertation.

<https://seignosse.fr/agenda/concertation-coeur-du-penon-permanences-et-deambulations-samedi-19-avril#:~:text=La%20concertation%20du%20projet%20du%20Penon%20vient%20%C3%A0,sur%20le%20projet%20%C2%AB%20%C5%93ur%20du%20Penon%20%C2%BB.>

La commissaire enquêtrice espère que l'ensemble des citoyens concernés ont bien eu connaissance de cette concertation. Elle demande à ce que le bilan de cette dernière soit communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, elle recommande à la collectivité d'engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement.

4-2-11-4 Soustons

Concernant la mise en place d'un régime de protection écologique ou paysagère sur les zones boisées en interstice entre les zones urbaines de Soustons Plage, cette possibilité avait déjà été évoquée lors de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLUi.

La commune de Soustons indique qu'elle souhaite engager une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage, dans le cadre d'un futur Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB). La commissaire enquêtrice encourage la commune à étudier l'opportunité de ce régime de protection, afin de mieux préserver ces espaces et de répondre aux attentes exprimées par plusieurs pétitionnaires.

Une telle démarche gagnerait à être élargie à l'ensemble du territoire de MACS, avec la mise en œuvre d'un PPB à l'échelle intercommunale, pour protéger les zones boisées et renforcer la politique de préservation du paysage.

4-2-11-5 Saint-Jean-de-Marsacq

Le 7 avril, la commune a formulé, via le registre papier, une demande de suppression de la parcelle A72 du STECAL "Loisirs", afin de la reclasser en zone N, sans aucune justification. Un tel déclassement aurait pour conséquence directe d'empêcher le Centre de tir sportif de la Côte d'Argent de poursuivre son activité, alors même que celle-ci semblait avoir été préalablement acceptée par la commune.



Dans son PV de synthèse la commissaire enquêtrice a demandé si la MACS envisage d'accepter cette demande de suppression. Si oui, de la justifier et si le propriétaire du centre de tir allait être indemnisé des investissements déjà réalisés sur ce site.

Dans son mémoire, la MACS répond :

“Suite à l'approbation du PLUI en 2020, un secteur de 15 ha a été délimité, plus grand qu'au précédent document d'urbanisme, pour permettre le développement de cette activité. Cette zone N réservée aux activités de sports et de loisirs permet, de manière mesurée, des nouvelles constructions et installations dédiées à l'accueil du public et aux loisirs, l'extension des bâtiments existants, les aires de stationnements, les mises aux normes. Cette création de zone N indicée devait également permettre des régularisations concernant des réalisations faites par le passé, sans autorisations. Depuis 5 ans, force est de constater qu'aucune régularisation n'a été entreprise, que des irrégularités se sont multipliées, que des problèmes de sécurité se sont posés.

D'autre part, le chemin desservant la parcelle A0072 est un chemin DFCI. Par courrier de juillet 2019, la communauté des communes précisait que la route de Lalande ne pouvait pas accueillir une augmentation de trafics véhicules liés au développement souhaité et qu'il était nécessaire de régulariser le statut de la voie concernée. A ce jour, aucune demande n'a été formulée de la part de l'association. Quant aux études environnementales, la mairie n'est pas été informée d'une quelconque demande. Enfin, l'autorisation de défrichement ayant été refusée tacitement par la DDTM (en 2020) pour défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes demandées, la réalisation de l'extension (600m) ne peut pas être autorisée.

Il est donc envisagé de ne plus faire apparaître ce projet d'extension dans le PLUI. L'activité actuelle est quant à elle maintenue sur environ 5 ha, avec les mêmes droits à construire qu'évoqués ci-dessus. Un certificat d'urbanisme ayant été déposé tout récemment sur la parcelle objet de la demande, les droits acquis seront cristallisés pendant 18 mois sur les bases du PLUI actuel, avant approbation de la modification n°4.”

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et invite la collectivité à se rapprocher du propriétaire afin de définir les conditions de cette activité.

4-2-12 Harmonisation réglementation sur tout le territoire de la MACS

Dans son avis, l'Etat dans sa conclusion indique pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets.

Il s'agit notamment :

- Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
- Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
- Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
- Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
- Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage

Dans l'intérêt communautaire, l'Etat invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.

Dans son mémoire en réponse, la MACS précise : « Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée.

Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.



La commissaire enquêtrice souligne l'importance de favoriser une meilleure harmonisation entre les communes afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences. Une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pourra être engagée comme l'indique la MACS dans son mémoire en réponse.



EN CONCLUSION

Après analyse du dossier, la commissaire enquêtrice estime que le projet de modification n°4 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) proposé est cohérent et tient compte des contraintes réglementaires imposées.

De manière générale, les réponses de la MACS dans son mémoire sont claires et étayées. Elles reposent sur des éléments réglementaires, techniques ou contextuels qui permettent de comprendre les choix opérés. Même si ces réponses ne répondront pas toujours pleinement aux attentes des pétitionnaires, elles ont le mérite d'apporter des explications et certaines justifications. C'est pourquoi la commissaire enquêtrice a choisi de les intégrer directement en réponse aux contributions, afin que chacun puisse retrouver, au même endroit : sa question, la réponse apportée par la MACS et l'avis de la commissaire enquêtrice.

L'une des difficultés de ce type de dossier est sa complexité, en particulier pour le grand public, qui a souvent du mal à distinguer une **modification** d'une **révision** du PLUi. De plus, une enquête liée à une modification ne porte que sur les éléments modifiés, et non sur l'ensemble du document. La commissaire enquêtrice souligne l'importance d'une **information claire et accessible**.

C'est pourquoi la commissaire enquêtrice recommande de renforcer la **communication et la pédagogie**, en particulier en amont de l'enquête publique. Une meilleure explication des procédures, de leurs objectifs et de leurs limites permettrait de faciliter la compréhension du public et d'encourager une participation ciblée.

Elle attire notamment l'attention sur la prochaine **enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi**. Celle-ci portera sur les 8 communes littorales, dans le cadre de l'application de la **loi Littoral**. Dans certains quartiers excentrés, déjà urbanisés, de nouvelles constructions pourraient être autorisées sous conditions, uniquement par densification du bâti existant (sans extension). De même, concernant la prochaine révision allégée ou générale, il est important de souligner que les demandes de constructibilité sont fréquentes lors de ces enquêtes publiques. Il sera donc essentiel d'informer et de sensibiliser les citoyens sur les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la lutte contre l'étalement urbain. Ces priorités limitent fortement les possibilités d'urbanisation de nouveaux secteurs. Certaines demandes ne pourront ainsi pas être intégrées à ces prochaines procédures, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de concentrer les projets dans les zones déjà urbanisées.

A l'issue de l'enquête publique, le projet modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, des Personnes Publiques Associées et de ce rapport, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (cf. article L163-6 du Code de l'urbanisme).

La commissaire enquêtrice approuve le projet de la modification n°4 du PLUi et demande à la MACS d'intégrer toutes les éléments repris dans ce rapport. Elle recommande notamment de :

- Transmettre l'information aux communes concernées dès qu'une période sera définie pour la mise en œuvre des prochaines procédures, afin que celles-ci puissent à leur tour informer leurs administrés en temps utile.
- Définir et encadrer au mieux les règles d'implantation des serres démontables.
- L'effort de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) devra être poursuivi afin d'atteindre à horizon 2031 l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la loi climat résilience de réduction des consommations d'espaces NAF de 50 % par rapport à la période antérieure



- **Intégrer dans la prochaine révision du PLUi**
 - **Logement et immobilier** : Déclinaison des nouveaux objectifs du PLH n°3 et leur répartition à l'échelle des 23 communes avec la réévaluation des objectifs de production de logements sociaux et l'exploration de nouveaux outils mobilisables à la suite de la loi LE MEUR (novembre 2024), notamment en matière de régulation des locations de courte durée ou des résidences secondaires.
Une réflexion sur le logement locatif et sur l'évolution du marché immobilier à l'échelle du territoire serait utile, à l'image de ce qui a été mené au Pays basque.
 - Une réflexion concernant les **changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes**, en concertation avec la chambre d'agriculture et les acteurs du monde rural, pour éviter les conflits d'usage.
 - **Assainissement des eaux usées** : faire les ajustements nécessaires pour mieux prendre en compte les **effets de la variabilité saisonnière** sur les charges d'assainissement.
 - Une réflexion sur certaines modifications réglementaires qui devraient faire l'objet d'une **modification globale** voire généralisée à l'échelle de la MACS :
 - Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions,
 - Des règles d'encadrement des toitures terrasses,
 - Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré,
 - Des règles particulières concernant les ouvertures en façade,
 - Des règles de gestion des clôtures en zone A et N.
 - Justifier les choix relatifs aux **règles d'emprise au sol entre les communes**, afin de faciliter la compréhension des citoyens concernant ces différences et engager une réflexion dans le cadre de la prochaine révision générale pour favoriser une meilleure harmonisation entre les communes.
- Lancer une réflexion à l'échelle de tout le territoire de la MACS, comme cela a été initié à Soustons, pour instaurer un régime de protection écologique ou paysagère des zones boisées avec la mise en place d'une politique ambitieuse de préservation de l'arbre et du paysage qui pourrait s'inscrire dans le cadre d'un Plan de Paysage et de Biodiversité (PPB) pour renforcer la politique de préservation du paysage. La MACS peut s'appuyer sur des associations comme par exemple le collectif Gaillou/ Bouhèbe à Capbreton qui a déjà fait un travail de recensement et d'autres associations.
- Organiser des réunions publiques en amont des projets qui permettrait d'associer les citoyens aux décisions, de mieux expliquer les enjeux et d'éviter certaines oppositions en recueillant plus tôt leurs remarques, notamment à : Capbreton (quartiers du Gaillou et de Bouhèbe), Messanges (OAP n°2 et l'aménagement de la future zone d'activités économiques), Moliets, Saint Vincent de Tyrosse OAP n°5).
- **Seignosse- Le penon**
Concernant l'aménagement « Cœur de Penon » qui a fait l'objet d'une concertation du 11 au 26 avril 2025, le bilan de cette dernière devra être communiqué auprès des citoyens. Dans l'hypothèse où la participation du public serait insuffisante, la collectivité devra engager un dialogue spécifique avec les pétitionnaires ayant exprimé un intérêt ou des inquiétudes à propos de cet aménagement dans le cadre de cette enquête.



- **Soorts-Hossegor**

- **Parcelle : AB204 emplacement réservé**

Justifier l'emplacement réservé et organiser une réunion entre, la commune, la MACS et le propriétaire, à l'issue de la procédure contentieuse actuellement en cours devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux, afin d'examiner en co-construction le projet.

- Veiller, par le biais des services instructeurs de la commune ou de tout autre moyen approprié, à assurer un suivi rigoureux et cohérent des autorisations délivrées et de l'application de ces règles, particulièrement sur l'îlot des landais.
 - Porter une vigilance particulière aux dérogations soumises à l'accord de l'ABF, qui devront être clairement justifiées et motivées pour garantir transparence et équité.

- **Soustons**

Compléter le rapport de présentation et les documents graphiques pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG.

L'avis motivé par la commissaire enquêtrice fait l'objet d'un document distinct, mais joint à ce dossier, pages suivantes.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025
La commissaire enquêtrice
Marion Thenet



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE



Rappel objet de l'enquête :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) a été approuvé par le Conseil communautaire le 27 février 2020.

La modification simplifiée n° 1 du PLUi a été approuvée le 6 mai 2021.

La mise à jour n° 1 du PLUi a été réalisée par arrêté du Président en date du 21 octobre 2021 concernant ses annexes (servitudes d'utilité publique pour les PT1 et PT2 et le PPRL du secteur du Bourret Boudigau approuvé).

La modification n° 1 du PLUi a été approuvée le 24 mars 2022.

La modification n°3 du PLUi a été approuvée le 27 juin 2023.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi afin de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour l'annexe du PLUi de la taxe d'aménagement majorée.

La communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a prescrit par un arrêté du Président en date du 11 juillet 2024, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le 22 novembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a saisi le président du tribunal administratif de Pau pour la désignation d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux communes le 8 octobre 2024 pour avis aux Personnes Publiques Associées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine a été saisie le 4 octobre 2024. Elle a rendu, le 4 décembre 2024, un avis conforme confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification.

La délibération du conseil communautaire en date du 30 janvier 2025, statue sur cette décision de non-soumission à évaluation environnementale pour le projet de modification n°4 du PLUi.

Déroulement de l'enquête

Marion Thenet a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice et Liliane Otal, en qualité de commissaire enquêtrice suppléante par décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000113/64 du 23 décembre 2024.

Conformément aux dispositions de la décision de prescription de l'enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte Sud en date du 11 février 2025, l'enquête publique s'est déroulée **du jeudi 6 mars au mardi 8 avril 2025**.

Neuf permanences ont eu lieu dans les différentes mairies et la dernière au siège de la MACS :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs sous format papier dans les 23 différentes communes ainsi qu'au siège de la MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

Le public a pu déposer ses observations et propositions, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit, sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n°4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux) ont pu être consultée sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>.

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur sur les avis de publicité dans la presse locale, l'affichage auprès des panneaux dans les 23 mairies et au siège de la MACS. Les certificats d'affichage des 23 mairies et de la MACS attestent du maintien de l'affichage durant toute la durée de l'enquête (Cf. en annexe de ce rapport).



Conformément aux dispositions de l'article R-562-8 du code de l'environnement la commissaire enquêtrice a notifié sa synthèse des observations dans son procès-verbal de synthèse le mardi 15 avril 2025 à Carole Albouze Responsable PLUi, Djaémila Bodeouarou Assistante PLUi et Jean Etcheverry Chargé de mission Urbanisme.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a transmis son mémoire en réponse le 29 avril 2025.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet :

DOSSIER ADMINISTRATIF

01 - LES ACTES LIÉS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLUI PRÉCÉDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.3 Arrêté n° 20240711A15 de prescription en date du 11 juillet 2024

1.4 Délibération de la CC MACS n°20250130D06D du 30 janvier 2025 (pièce rajoutée le 21 mars 2025)
cf. ci-dessous partie 2-5

02 – CONSULTATIONS, AVIS ET OBSERVATIONS

2.1 Avis des communes

2.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

2.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

03 - DÉCISION DE MADAME LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU DÉSIGNANT UNE COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

04 - ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

05- JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ

5.1 Avis d'enquête

5.2 Parutions dans les annonces légales du Sud-Ouest et des Annonces Landaise

DOSSIER TECHNIQUE

1-5.3 NOTICE EXPLICATIVE (220 pages)

1-5.3 ANNEXES À LA NOTICE EXPLICATIVE (180 pages)

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.1 – Règlement (216 pages)

3.1.2 ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

3.1.2.4 listes du patrimoine Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N (3 pages)

3.1.2.5 Liste des éléments du patrimoine identifiés pour Capbreton et Vieux-Boucau (63 pages)

3.2 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

3.2.1 – Règlement graphique ; plan réglementaire

3.2.2 – Règlement graphique ; mixité

3.2.3 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.2.4 – Règlement graphique ; implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.5 - Règlement graphique ; emprise au sol

3.2.6 - Règlement graphique ; hauteur

3.2.7– Règlement graphique ; patrimoine

3.2.8 – Règlement graphique ; trame verte et bleue



3.2.9a – Règlement graphique ; risques

3.2.9b – Règlement graphique ; aléas remontée de nappes et feux de forêt

3.2.10 – Règlement graphique ; implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.2.11 – Règlement graphique ; emplacements réservés

4- ANNEXES PLUI

4-11 Annexes taux des taxes d'aménagement (TA) (33 pages)

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (394 pages)

6 - NOTE D'INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE (81 pages) ET SON ANNEXE (100 pages)

188

L'enquête publique a donné lieu à 285 contributions :

- 199 contributions consignées sur le registre dématérialisé,
- 67 personnes ont consigné dans 14 registres d'enquête papier différent,
- 8 courriers papier ont été envoyés en mairie et à la MACS,
- 11 courrier mail ont été envoyé.

Au final, la commissaire enquêtrice considère qu'il y a eu **247 requêtes** compte tenu des personnes qui ont doublé voir triplé leur même contribution ou ceux qui ont versé exactement la même contribution.

- Sur la plateforme sur toute la durée de l'enquête, il y a eu **6 028 visiteurs uniques dont 2 884 ont téléchargé au moins 1 document.**
- **7 309 téléchargements de document** ont été réalisé.
- De nombreux pétitionnaires ont amendé leur demande avec des dossiers très argumentés (**plus de 600 pages de pièce jointe**). Certains sont venus avec des études complémentaires ou accompagnés de leur avocat.
- 72 personnes sont venues en permanence
- Les thématiques les plus fréquemment abordées ont été celles relatives à la **zone urbaine : destination des constructions, caractéristiques urbaines**, aux demandes de constructibilité ainsi qu'aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
- Les communes de Soustons, Soorts-Hossegor, Seignosse, Capbreton et Messanges sont celles qui ont recueilli le plus de contributions.

Observations des Personnes Publiques Associées :

Ont répondu et leurs avis se trouvent dans le dossier administratif :

- la Chambre d'Agriculture,
- le Centre régional de la propriété forestière,
- la CDPENAF,
- la MRAe,
- L'avis de l'Etat (Direction Départementale Des Territoires et de La Mer) a été reçu le 12 mars et versé à l'enquête publique le 13 mars sur le registre dématérialisé et ainsi que dans les 24 dossiers papiers.

Concernant les communes, Josse n'a pas transmis d'avis. Certaines ont complété leur avis initial pendant l'enquête.

**Avis favorables sans compléments :**

- Saint Martin De Hinx Délibération du 29/10/2024
- Saubusse Délibération du 19/12/2024
- Magescq Délibération du 09/12/2024
- Saubion Courrier de Madame la Maire du 07/01/2025
- Saubrigues Délibération du 12/11/2024
- Angresse Délibération du 9/12/2024
- Azur Courrier de Monsieur le Maire du 07/01/2025

Avis favorables avec compléments :

- Benesse Maremne Courrier du 09/01/2025
- Capbreton Courrier du 13/12/2024
- Labenne Courrier 9/12/2024
et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025
- Messanges Courrier de Monsieur le Maire du 09/01/2025 et avis
complémentaire courrier déposé à la permanence du 24/03/25
- Moliets et Maa Courrier du 09/01/2025
- Orx Courrier du 08/01/2025
- Saint Geours de Maremne Courrier du 08/01/2025
Avis complémentaire du 19/02/2025
- Saint Jean de Marsacq Délibération du 02/12/2024
- Seignosse Courrier du 07/01/2025
- Soorts-Hossegor Délibération du 16/12/2024
- Sainte-Marie-de-Gosse Courrier du 23/12/2024
- Saint-Vincent-de-Tyrosse Courrier du 18/11/2024
- Soustons Courrier du 26/12/2024
- Tosse Courrier du 18/12/2024)
- Vieux-Boucau Délibération du 20/12/2024

189

Des demandes ont été formulées que la commissaire enquêtrice a intégré dans son rapport.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Après s'être rendu sur place, avoir étudié le dossier, s'être tenu à disposition du public, avoir étudié les observations écrites formulées du public, des Personnes Publiques Associées (PPA) et avoir étudié le mémoire en réponse du PV de synthèse et enfin avoir procédé à sa propre analyse, la commissaire enquêtrice :

Constata que :

- La communauté de communes Marennes Adour Côte Sud, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une quatrième modification à son PLUi approuvé le 27 février 2020 qui nécessite la réalisation d'une enquête publique.
- L'information du public a été conforme aux textes réglementaires en vigueur.
- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et réglementaire.
- L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante.
- La prescription de mise à l'enquête de ce projet a été intégralement respectée.

**Considère que :**

- Les informations transmises par la collectivité étaient suffisantes.
- Cette modification vise à favoriser la densification de certains secteurs en zone urbaine, par l'adaptation ou la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) générant un potentiel de 500 logements supplémentaires et renforcer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.
- Cette modification conduit principalement à densifier des secteurs urbains et à restituer d'autres secteurs urbains aux espaces naturels. En particulier, elle vise à réduire le potentiel constructible d'autres secteurs, notamment en restituant 19 hectares classés en zone urbaine à la zone naturelle (N) pour tenir compte de l'atlas des zones inondables autour du lac de Soustons, 2,7 hectares à Soustons afin de protéger des boisements dévolus à la sylviculture, et en délimitant des espaces boisés classés sur d'autres communes (1,5 hectare environ).
- L'avis des PPA et des organismes associés ne remettent pas en cause le projet mais donnent des recommandations pour parfaire le dossier et font état de remarques dont la collectivité a tenu compte.

190

Pour toutes ces considérations et les raisons évoquées dans ce rapport et après avoir entendu les représentants de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, **la commissaire enquêtrice émet un avis favorable** à la modification n°4 du PLUi, telle que défini dans les documents soumis à l'enquête publique avec les 2 **réserves suivantes** :

- 1- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : Le schéma réglementaire et les vues 3D du secteur plan masse (présenté en partie dans l'annexe de ce mémoire en réponse daté d'avril 2025) seront mis à jour en reprenant la volumétrie préexistante, avant travaux.
- 2- Soorts-Hossegor / Ilot des landais : concernant les dérogations soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France demandées par la mairie durant l'enquête, le règlement écrit précisera clairement l'exclusion du secteur à plan masse de l'îlot des Landais.

Fait à Anglet, le 6 Mai 2025
La commissaire enquêtrice
Marion Thenet



ANNEXES



- Désignation de la commissaire enquêtrice
- Prescription de l'enquête publique de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud
- Avis d'enquête publique
- Publicités Sud-Ouest et Les annonces landaises
- 24 Certificats d'affichage



La commissaire enquêtrice a annexé à ce rapport un **dossier numérique** rassemblant :

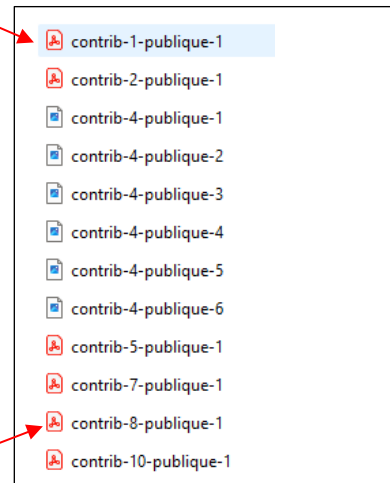
- Le PV de synthèse/mémoire en réponse avec son annexe
- Le mémoire en réponse V2, datée du 29 avril 2025, aux avis des PPA
- L'ensemble des pièces jointes des contributions, ainsi que les copies des registres papier et des courriers reçus. Chaque annexe porte un numéro correspondant à celui de la contribution, ce qui permet une identification facile. Comme l'ensemble des contributions, qu'elles proviennent des registres papier, des courriels ou des courriers postaux, ont été intégrées au registre dématérialisé, elles ont une dénomination également « web ».

Exemples :

- La contribution web 1, première versée sur le registre dématérialisé comportait une pièce jointe qu'on retrouve en contrib 1

R= Registre

C= Courrier



- La contribution « R-SVT-1- Sydec = web 8 registre », provient du registre papier de St Vincent de Tyrosse et a été versé au registre dématérialisé qu'on retrouve en web 8 = contrib 8

	Abréviation
CC MACS (siège)	MACS
ANGRESSE	ANG
BENESSE-MAREMNE	BM
CAPBRETON	CAP
JOSSE	JO
LABENNE	LA
MESSANGES	ME
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	SJM
SAINT-MARTIN-DE-HINX	SMH
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	SVT
SAUBION	SION
SEIGNOSSE	SEI
SOORTS-HOSSEGOR	SH
SOUSTONS	SOU



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

23/12/2024

N° E24000113 /64

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 23/12/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 29/11/2024, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Marenne Adour demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Marenne Adour Côte Sud (MACS) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 1^{er} septembre 2022 donnant délégation de signature à Madame Sylvande Perdu, Vice-Présidente ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Marenne Adour, à Madame Marion THENET et à Madame Liliane OTAL.

Fait à Pau, le 23/12/2024

la vice-présidente,

Sylvande PERDU



Arrêté n° 20250211A06

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;

VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ;

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

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

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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

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

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

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

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



Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame THENET Marion en qualité de commissaire enquêtrice et Madame OTAL Liliane en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 4 du PLUi ;

VU l'avis conforme n° 2024ACNA135 du 4 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire.

L'enquête publique sera ouverte à compter du jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus, pour une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Avant approbation, ces éléments seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les mairies des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 4 sera exécutoire et opposable.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier de modification du PLUi, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas « ad hoc ».

En effet, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas « ad hoc » concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme le 4 décembre 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. S'appuyant sur cet avis conforme, le conseil communautaire a délibéré le 30 janvier 2025 sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification n° 4 du PLUi.



L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 4 du L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° intercommunal et soumis à enquête publique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



Dossier de modification n° 4 du PLUi :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- l'avis de la CDPENAF ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant une commissaire enquêteur ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ces annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- les documents graphiques modifiés ;
- le règlement écrit et ses annexes, modifiés, notamment :
 - annexe : liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N,
 - annexe : liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les communes de Capbreton et Vieux-Boucau,
- les annexes du PLUi : annexe Taux des Taxes d'Aménagement - Commune de Seignosse,
- note d'incidence environnementale et son annexe.

Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique du jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- dans les 23 mairies concernées, il est précisé que le dossier technique de chaque commune comporte uniquement les éléments spécifiques à cette dernière.



Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12h
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8h30-12h30 (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi, jeudi : 8h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00-18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Lundi, Mardi, jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h
	MAGESCQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi : 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00 - 16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00-12h00 - 14h00-17h00 - Mercredi : 9h00-12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Lundi, Mercredi : 9h00-12h et 14h00-17h30 - Jeudi : 9h00-12h - Mardi et jeudi après-midi : fermé - Vendredi : 9h00-12h et 14h00-16h30
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi - mardi 08h00-12h00 / 13h30-17h30 - Jeudi 08h00-12h00/13h30-18h00 - Vendredi : 08h00-12h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h15 - Mardi et jeudi : 13h-18h15
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00
	SQUSTONS	- Lundi au vendredi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h
	TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30 - Fermé le mercredi
	VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition :

- au siège de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud aux jours et heures d'ouverture habituels,
- dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Marenne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.



Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias, Tyrosse.

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



Article 5 : Présentation des observations et propositions

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public peuvent être reçues par la commissaire enquêtrice dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice visée à l'article 2 du présent arrêté, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

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

Article 7 : Mesures de publicité

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

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- en mairies des 23 communes et dans un 2^{ème} établissement recevant du public dans chaque commune.



L'affichage de l'avis et sa publication sur le site internet de MACS seront certifiés par Monsieur le Président de MACS et par Mesdames et Messieurs les Maires des

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



Article 8 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice puis clos et signés par elle.

Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

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

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même code.

La commissaire enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Elle établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête, ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Marenne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

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

Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLUi, décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique, et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

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

Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté

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

- Madame la Préfète du Département des Landes ;



- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes de la Communauté Côte-Sud ;
- Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 12/02/2025

Reçu en préfecture le 12/02/2025

Publié en ligne le 12/02/2025

ID : 040-244000865-20250211-20250211A06-AR



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

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 11 février 2025

Pour le président,
Par délégation,
Le vice-président

Jean-François Mages





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE-AUDOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE-AUDOUR CÔTE-SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne-Audour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne-Audour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), pour une durée de 34 jours, du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUI de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUI sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>
- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénèsse-Marenne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Marenne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

	Jours et heures d'ouverture habituels des lieux d'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
CC MACS	Du lundi au vendredi : 8h30-12h15 et 13h30-17h30	Mardi 8 avril 9h/12h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	Du Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30	Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	Lundi au jeudi : 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)	Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MARENNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30	Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Lundi : 8h00 - 18h00	Mercredi 19 mars



	- Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)	13h30/16h30
LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h	Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).	Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi au jeudi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h	Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00	Vendredi 4 avril 14h/17h

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

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,
- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr
- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUi), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUi, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,
- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précité.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUi. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Mareme Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes Mareme Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 19-02-2025

RÉFÉRENCE L25AL00927

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

205



Lien de publication

<https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00927/>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE- SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus**.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;



- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremmes, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremmes, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêteuse Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h

SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30

BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h

CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30

LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h

MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h

SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30

JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h

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

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêteuse à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précitée.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremmes Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêteuse seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremmes Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremmes Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



Annonces

SUD OUEST Mercredi 12 mars 2025

19

Près de chez vous

SUD OUEST PUBLICITÉ
Contactez pub@sudouest.fr - 05 35 31 27 40

Les bonnes adresses locales

PIERRE DARRICAU,
horticulteur à Pomarez

Depuis son activité professionnelle en ce début d'année 2025, et remercie son aimable clientèle pour sa fidélité.

L'agenda des associations

PEYREHORADE
SALLE ASPREMONT
VENDREDI 14 MARS

Loto Bingo
20 h 30

DE CALVILLE BASKET OUTHIE
MIEUXILMERO RETIENE

d'une valeur
de 4 000 € dont
de nombreux
bons d'achat
(dont un de 500 €)

SAUNDONNE, CRESSAC, MERVEILLES

HORSARRIEU
JEUDI 13 MARS
20 H 30

LOTO BINGO
Les associations

4 300 € de lots

Nombreux
bons d'achat
dont 1 de 400 €
et 1 de 850 €

AIRE-SUR-L'ADOUR
VENDREDI 14 MARS

LOTO BINGO
20 h 30

du club Adèle-Pabon
au centre d'animation

Caddies,
produits régionaux
et 22 bons d'achat
de 25 à 300 €

PEY
SAMEDI 15 MARS
à 20 H 30
DIMANCHE 16 MARS
à 15 H

Supporté par **CENTRADE DE PEY**

lotos bingo

QUE DES BONS D'ACHAT

Planches extérieures acceptées
NUMERO FETICF

**Annonces
près de chez vous
mercredi et vendredi**

Vous souhaitez publier votre annonce ?
Contactez nous : pub@sudouest.fr
05 35 31 27 40

Publicités destinées aux professionnels et associations

SUD OUEST

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Rencontres

NIQUEL
ASSEMBLÉE
de 1400
membres
de P. A. P.
à vos côtés
pour les
rencontres

05 35 31 27 40

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales,
sudouest-marchespublics.com, avec le réseau

Avis administratifs et judiciaires

Enquêtes publiques

MACS
Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique préalable Procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS), en vertu de la loi n° 101 du 6 mai 2010 relative à l'égalité territoriale, a l'honneur de vous informer que la procédure de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est en cours d'élaboration. Cette procédure est soumise à l'avis public et à l'enquête publique préalable.

Le projet de modification n° 4 du PLUI de la Communauté de communes MACS, a été transmis par la Communauté de communes MACS, à la Commission départementale de l'urbanisme (CDEU) de la Gironde, le 12 mars 2025. La CDEU a donné son avis favorable le 12 mars 2025.

Le projet de modification n° 4 du PLUI de la Communauté de communes MACS, est soumis à l'avis public et à l'enquête publique préalable. Les citoyens sont invités à venir consulter le dossier de l'enquête publique, à déposer leurs observations et à participer à l'enquête publique.

Le dossier de l'enquête publique est accessible au public, à la Communauté de communes MACS, 10 rue de la République, 17100 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le dossier de l'enquête publique est également accessible en ligne sur le site internet de la Communauté de communes MACS, www.macs-cc.com.

Les observations doivent être déposées avant le 12 avril 2025.

	Jours et heures d'ouverture du dossier d'enquête	Jours et heures des permanences des communes enquêtées
COGNAC	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 8 avril 9 h à 12 h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Jeudi 10 mars 9 h à 12 h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Jeudi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 9 h à 12 h
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	du mardi au vendredi de 9 h à 17 h et le samedi de 9 h à 12 h	Mardi 10 mars 13 h 30 à 16 h 30

Le public peut se rendre à la permanence de son choix. Il n'est pas tenu de se rendre à la permanence de la commune où se trouve le dossier d'enquête.

Le dossier de l'enquête publique est accessible au public, à la Communauté de communes MACS, 10 rue de la République, 17100 Saint-Vincent-de-Tyrosse.

Le dossier de l'enquête publique est également accessible en ligne sur le site internet de la Communauté de communes MACS, www.macs-cc.com.

Les observations doivent être déposées avant le 12 avril 2025.

Annonces légales

Vie des sociétés

CESSATION DE GARANTIES

Publicité

Publicité

Publicité

Publicité

Publicité

Publicité

Publicité

Publicité



LES ANNONCES Landaises

Annonce légale

DATE DE PARUTION 12-03-2025

RÉFÉRENCE L25AL00928

DÉPARTEMENT DE PARUTION 40

CATÉGORIE APPELS D'OFFRES - AVIS D'ENQUETE

SUPPORT Annonces-Landaises.com

208



Lien de publication

<https://www.annonces-landaises.com/annonces-legales/l25al00928/>

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE- SUD

Demandeur : Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS)

Par arrêté en date du 11 février 2025, le président de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), pour une durée de 34 jours, **du jeudi 6 mars 2025 (9h) au mardi 8 avril 2025 (12 h) inclus**.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Communauté de communes MACS, allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°4 PLUi de la Communauté de communes MACS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêteuse, sera approuvé par le conseil communautaire de MACS, après avoir été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information, le PLUi sera exécutoire et opposable.

Les informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête et la décision de la mission régionale de l'autorité environnementales (MRAE) sont comprises dans le dossier d'enquête publique unique. Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis exigés par l'article R. 123-6 du code de l'environnement. Le public pourra consulter :

- sur support papier, au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 23 mairies, aux jours et heures d'ouverture habituels ;



- l'ensemble du dossier d'enquête sera également consultable sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- sur un poste informatique mis à disposition au siège de la Communauté de communes MACS et dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremmne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremmne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.

Madame la commissaire enquêtrice Marion THENET se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les propositions et observations écrites et orales du public aux jours et horaires suivants :

CC MACS : Mardi 8 avril 9h/12h

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE : Jeudi 6 mars 9h/12h

SEIGNOSSE : Jeudi 6 mars 13h30/16h30

BÉNESSE-MAREMNE : Mercredi 19 mars 9h/12h

CAPBRETON : Mercredi 19 mars 13h30/16h30

LABENNE : Samedi 22 mars 10h/12h

MESSANGES : Lundi 24 mars 9h/12h

SOUSTONS : Lundi 24 mars 13h30/16h30

JOSSE : Vendredi 4 avril 14h/17h

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

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, pendant la période d'enquête :

- sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un des membres de la commission d'enquête, ouverts au siège de MACS et dans les 23 mairies du territoire,

- sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr

- par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse,

- auprès de la commissaire enquêtrice à l'occasion des permanences prévues, les lieux, jours et heures définis dans l'arrêté du président de MACS d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique précitée.

Il ne sera pas tenu compte des observations et propositions émises en dehors de la période d'enquête, ni de celles émises par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus.

Monsieur le Président de MACS est responsable de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLUI. Toute renseignement peut être obtenu auprès du service Urbanisme de la Communauté de communes MACS, allée des camélias 40230 Saint-Vincent de Tyrosse (tél : 05.58.70.06.90 ; courriel : plui@cc-macs.org). Toute personne peut à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté de communes Maremmne Adour Côte-Sud, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

Le rapport et les conclusions motivées de Madame la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an au siège de la Communauté de communes de Maremmne Adour Côte-Sud, dans les mairies des 23 communes membres et en Préfecture des Landes aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté de communes Maremmne Adour Côte-Sud.

Le président de la Communauté de communes MACS.



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur SARDEUX.....Philippe....., Maire de la commune de ANGLESSE....., atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 07 février 2025 au 08 avril 2025.

210

A Anglesse....., le 11/04/2025.....

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire,



Ph. SARDEUX



ATTESTATION D’AFFICHAGE
(article R. 153-21 du code de l’urbanisme)

211

Je soussigné, Monsieur Pierre FROUSTEY, Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, certifie avoir procédé à l’affichage de :

- L’arrêté n° 20250211A06 du 11 février 2025 portant sur l’ouverture et l’organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal du 12/02/2025 au 12/04/2025.

A Saint-Vincent-de-Tyrosse le 16/04/2025.

Le Président,
Pierre FROUSTEY



MAIRIE D'AZUR

Azur, le 17 février 2025

212

N/Réf. : DD/CL

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Dominique DUHIEU, Maire de la commune d’Azur, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 8 avril 2025.

A AZUR, le 9 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire,

D. DUHIEU





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Jean-François MONET, Maire de la commune de Bénèsse-Maremne, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, du 17 Février 2025 au 9 Avril 2025.

213

A Bénèsse-Maremne, le 11 Avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Jean-François MONET,
Le Maire,





ATTESTATION D’AFFICHAGE

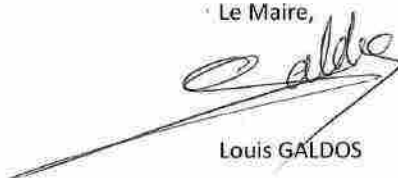
214

Je soussigné, Louis GALDOS, Maire de la commune de CAPBRETON, certifie avoir procédé à l’affichage de :

- L’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025.

Fait à Capbreton, le 09/04/2025

Le Maire,


Louis GALDOS





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur **Patrick BENOIST** Maire de la commune de **JOSSE**, atteste avoir procédé à l’affichage de l’**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 18 avril 2025.

215

A JOSSE, le 18 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Patrick BENOIST
Maire de JOSSE



7p 230

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame CHESSOUX Stéphanie, Maire de la commune de LABENNE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08 /04/ 2025.

216

A Labenne, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)





République Française



Mairie de

MAGESCQ

217

ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Alain SOUMAT, Maire de la commune de MAGESCQ, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 08 avril 2025, 12H.

A MAGESCQ, le 08 avril 2025

Le Maire

Alain SOUMAT





ATTESTATION D’AFFICHAGE

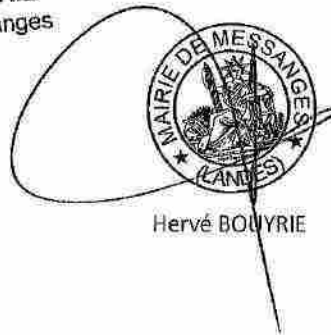
Je soussigné, Monsieur Hervé BOUYRIE, Maire de la commune de MESSANGES, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 8 avril 2025.

A MESSANGES, le 9 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Hervé BOUYRIE
Maire de Messanges

Le Maire,



Hervé BOUYRIE

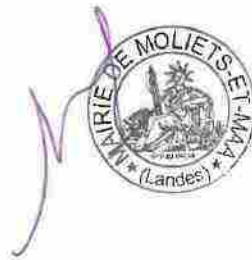


ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Alain TARCHAND, Maire de la commune de MOLIS ET MA, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 08/04/2025.

A MOLIS, le 11/04/2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)





ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Bertrand Dechaux, Maire de la commune de Orx, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17.03.25 au 17.03.25 2025.

A Orx, le 18.03.2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)



Bertrand Dechaux



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Francis BETBEDER Maire de la commune de SAINTE MARIE DE GOSSE atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18 février au 9 Avril 2025.

A Ste Marie de Gosse le - 9 AVR. 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

M. le Maire,
Francis BETBEDER





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame DE ARTECHE Sylvie Maire de la commune de SAUBION, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 18/02/2025 au 09/04/2025.

A Saubion, le 14/04/2025

La Maire

Sylvie DE ARTECHE

SYLVIE DE ARTECHE



ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur DARETS Benoît, Maire de la commune de Saubrigues, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 mars 2025 au 08 avril 2025.

A Saubrigues, le 14 avril 2025

Le Maire,
Benoît DARETS



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur ERIC LARROQUETTE, Maire de la commune de SAUBUSSE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 11.10.2025 au 08.10.2025.

A SAUBUSSE, le 11.10.2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Eric LARROQUETTE,
Le Maire,



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Pierre PECASTAINES, Maire de la commune de Seignosse, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 19/02/2025 au 08/04/2025.

A Seignosse, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Plo le Tizre





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur DIRIBERRY Mathieu, Maire de la commune de Saint-Geours-de-Maremne, atteste avoir procédé à l’affichage de l’**arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique** concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/03/2025.

A Saint-Geours-de-Maremne, le 08/03/2025

Le Maire,
Mathieu DIRIBERRY





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Jadame Libier-Jaïs, Maire de la commune de St-Jean-de-Jéty, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février au 08 avril 2025.

A St-Jean-de-Jéty, le 09 avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)



Jadame la Jaïs
Libier



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire de la commune de SAINT MARTIN DE HINX, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17 février 2025 au 8 avril 2025.

A SAINT MARTIN DE HINX, le 09/04/2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Maire
Alexandre LAPEGUE



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur VIGNAUD Christophe, Maire de la commune de SOOTS-HOSSEGOR, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 06 Mars 2025 au 08 Avril 2025.

229

A SOOTS-HOSSEGOR, le 09 Avril 2025

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Christophe VIGNAUD
Maire de SOOTS-HOSSEGOR





ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Frédérique CHARPENEL, Maire de la commune de SOUSTONS, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025.

230

A SOUSTONS, le 11/04/2025.

(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Mme le Maire



Frédérique CHARPENEL



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Jean Claude DAULOUÈDE, Maire de la commune de TOSSE, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 08/04/2025 inclus.

A Tosse, le 09 avril 2025

J.C. DAULOUÈDE
Maire





ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Régis GELEZ, Maire de la commune de Saint Vincent de Tyrosse, atteste avoir procédé à l'affichage de l'arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 17/02/2025 au 10/04/2025.

232

A Saint Vincent de Tyrosse,
Le 10/04/2025
Le Maire,
Régis GELEZ.



Mairie de St-Vincent de Tyrosse
24 avenue Nationale
40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE
Tél. 05 58 77 00 21
contact@tyrosseville.com

www.ville-tyrosse.fr

Mairie de St-Vincent de Tyrosse tyrosse_officiel



St-Vincent de Tyrosse s'engage. Ce papier est recyclé.



ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée, Monsieur FROUSTEY Pierre, Maire de la commune de Vieux-Boucau, atteste avoir procédé à l’affichage de l’arrêté du 11 février 2025 portant ouverture et organisation de l’enquête publique concernant la modification n°4 du plan local d’urbanisme intercommunal, et avoir procédé à son affichage du 11/02/25 au 08/04/25 2025.

A Vieux-Boucau, le 11/04/25

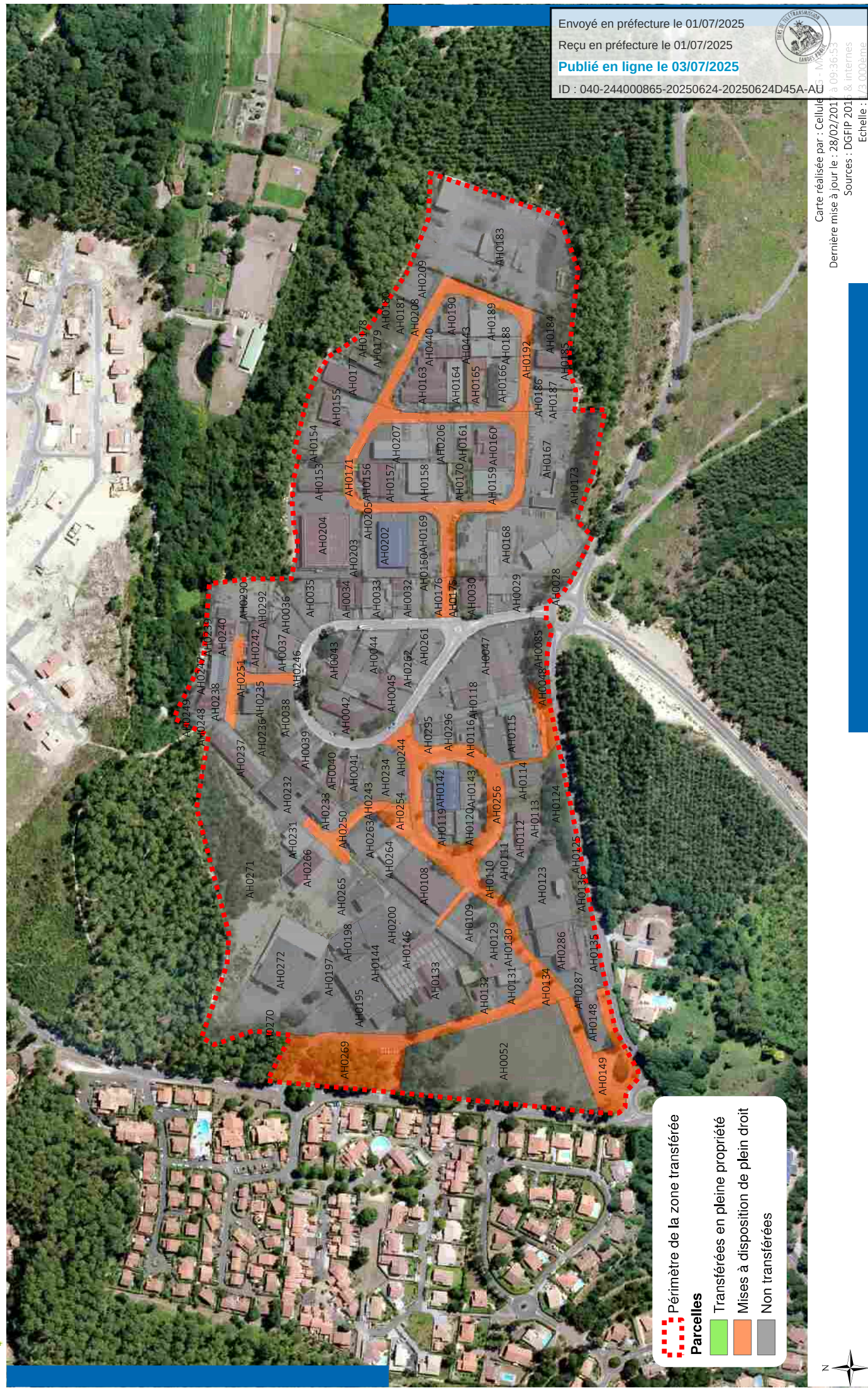
(Prénom, nom, qualité, cachet et signature)

Le Maire
Pierre FROUSTEY



PERIMETRE DE LA ZONE TRANSFEREE - PARCELLES TRANSFEREES

Commune de Capbreton - ZA des Deux Pins

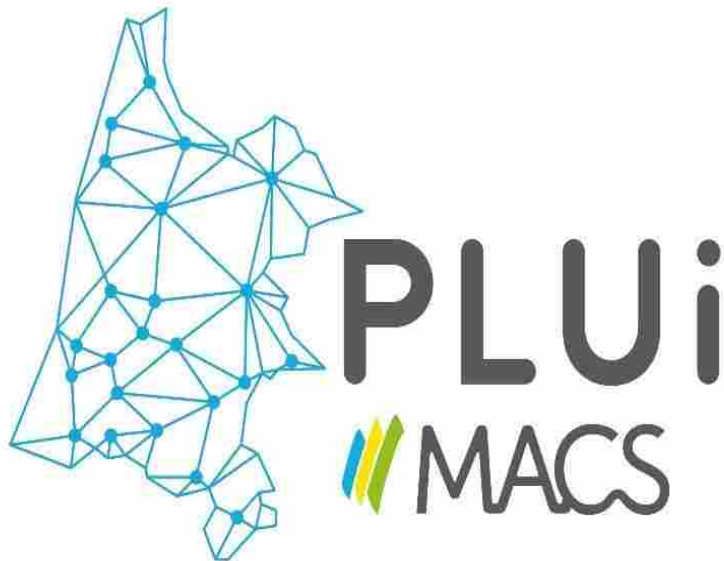


Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



NOTE DE SYNTHÈSE

**Commission départementale de
préservation des espaces naturels
agricoles et forestiers des Landes**

Projet de modification n°4 du PLUi – Novembre 2024





SOMMAIRE

1. Présentation du territoire	Page 3
2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme et de la loi littoral	Page 4
3. Synthèse des modifications apportées du document d'urbanisme	Page 7
4. Caractéristiques de l'urbanisation de la commune	Page 13
5. Stratégie tourisme	Page 15
6. Résumé du diagnostic environnemental	Page 17
7. Diagnostic agricole	Page 19
8. Occupation du sol	Page 20
9. Présentation du zonage du projet de Modification n°4 du PLUi	Page 22



1. Présentation du territoire

La Communauté de communes de Marenne-Audour Côte Sud est composée de 23 communes, dont 8 sont soumises à la Loi Littoral au titre des communes riveraines de la mer : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons, Vieux-Boucau.

Ces 8 communes couvrent un total d'environ 27.128 ha, soit 44% du territoire du SCoT.

Située au sud-ouest du département des Landes et à l'extrémité sud-ouest de la Forêt des Landes de Gascogne, elle est bordée par l'Atlantique à l'ouest. L'agglomération bayonnaise se situe à moins de 20 minutes du sud du territoire, et l'agglomération dacquoise est également à moins de 20 minutes de l'est du territoire.

MACS est un territoire dynamique avec un tissu économique dense, une démographie en progression. Une accessibilité relativement bonne et un développement des initiatives en faveur des mobilités.



L'ensemble du territoire de la communauté de communes est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** approuvé en conseil communautaire le 27 février 2020.

Depuis son approbation en 2020, le document d'urbanisme a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n° 1 (mai 2021, rectification d'erreurs matérielles),
- d'une mise à jour n° 1 (octobre 2021, intégration du PPRL du Bourret Boudigau),
- d'une mise en compatibilité n° 1 (mars 2022, parc photovoltaïque flottant de Ste Marie de Gosse),
- d'une modification n° 1 avec enquête publique (mars 2022, 4 communes dont urgence du déménagement du Collège de Tyrosse).
- d'une modification n°3 avec enquête publique (juin 2023)

Le PLUi est un document qui nécessite continuellement de s'adapter à la dynamique du territoire, notamment en raison de l'évolution des lois et des projets communaux et intercommunaux. Des études d'urbanisme sont également menées en continu en vue de les intégrer au document d'urbanisme. Ainsi, un rythme périodique de procédures de modifications est mis en place. La modification n°4 du PLUi a été prescrite le 11 juillet par arrêté du Président de la communauté de communes MACS.



2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, apporte des modifications dans l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité immédiate des agglomérations et villages existants. Dorénavant, cette urbanisation peut aussi se réaliser en densification, par comblement de dents creuses et de manière encadrée, dans des secteurs déjà urbanisés c'est-à-dire des quartiers de taille intermédiaires entre un village/une ville et l'urbanisation diffuse. Il a donc été nécessaire de faire évoluer le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes MACS pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi ELAN. La modification simplifiée n°1 du SCoT a été approuvée en conseil communautaire le 28 septembre 2023.

Ainsi, l'évolution du SCoT a consisté à confirmer et compléter les définitions d'espaces urbanisés de la loi Littoral, renforçant en cela la conformité du schéma avec le texte législatif récemment actualisé. Le SCoT de 2014 identifié et localisé déjà, de manière relativement large, certains espaces en tant qu'agglomérations et villages : « *Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou services public* ». Ainsi, une part majeure des espaces urbanisés des communes littorales est ainsi déjà prise en compte dans le schéma en vigueur et son évaluation environnementale.

Cette procédure a permis en revanche de prendre en compte d'autres espaces urbanisés existants et à les qualifier au titre de la loi Littoral. Cela concerne notamment :

- le village résidentiel et touristique de Moliets-Plage,
- le village économique d'Housquit-Artiguenave à Labenne,
- les SDU localisés à Moliets, Messanges, Soustons, Seignosse et Labenne, lesquels ne pouvaient être pris en compte précédemment, en l'absence de dispositions législatives adaptées.

La modification simplifiée n°1 du SCoT a fixé des critères d'identification concernant la caractérisation des « villages économiques » : les **zones d'activités économiques de plus de 7 hectares**, comprenant une **multiplicité d'entreprises**, une **continuité de bâtiments** et d'**espaces aménagés, qui leurs sont liés** (aires de stationnement, stockage, infrastructures techniques, voiries et dessertes...).

L'ampleur foncière, la configuration des aménagements existants et les emprises de constructions sur ces sites leur confèrent un caractère urbanisé indéniable. De plus, l'identification de « villages économiques » doit permettre aux sites concernés de continuer à jouer un rôle dans l'économie locale, de se développer et d'accueillir des emplois, en cohérence avec les objectifs du PADD du SCoT, les orientations du DOO du SCoT et le Schéma Directeur des zones économiques de MACS.

La qualification de la ZA d'Housquit en tant que « village » au titre de la loi Littoral permet ainsi l'évolution et le renforcement des entreprises déjà présentes sous la forme de nouveaux bâtiments, la finalisation des zones aménagées et leur éventuelles extension dès lors que leur environnement le permet (en cohérence avec les limites d'espaces protégées et les proximités résidentielles).



2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme

L'intégration de la définition de village économique à permis de reconnaître l'existence du village économique de la zone d'Housquit-Artiguenave à Labenne.

En effet, cette zone comprend un peu moins d'une trentaine d'entreprises réparties en 4 parties : la zone lotie de la ZA d'Housquit, un vaste ensemble logistique, un groupe de 4 grandes activités commerciales et artisanales, un groupe de 7 bâtiments récents formant la ZA d'Artiguenave.

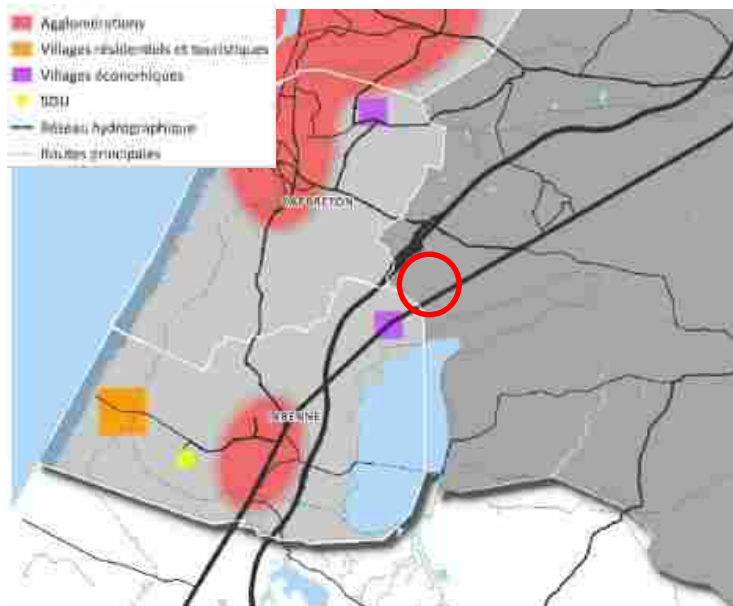
L'ensemble forme une continuité de bâtiments et aménagements économiques le long de la RD810 (route de Maremne), sur un total d'environ 29ha, qui est desservi par des voies dédiées type lotissements ou d'accès en contre-allées.

Il s'agit d'un site relativement distant de l'agglomération du bourg de Labenne (1,3 km au plus proche) et de secteurs d'habitat, dans un contexte adapté à l'accueil d'activités porteuses de nuisances et/ou nécessitant un accès aisé aux axes de communication.

Village économique d'Housquit – Artiguenave



Extrait : Carte localisation agglomération, villages, SDU intégrée au DOO du SCoT :



La création de ce STECAL constitue une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral. Ce dernier se situe dans la continuité immédiate du village économique d'Housquit. Ce STECAL ne peut pas être considéré comme étant en extension de l'urbanisation du fait de la reconnaissance de ce secteur en village économique.

Ce projet est donc conforme à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui impose que "L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants."



2. Le cadre réglementaire du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme :

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

En cohérence avec certaines prescriptions du SCoT notamment s'agissant de favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, dans le respect de l'environnement, le PLUi vient identifier à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique mais aussi sur les communes rurales, des zones U, AU (vocation touristique) et également des STECAL permettant une diversification des activités et des produits touristiques.

Au sein des zones Naturelles et Agricoles du PLUi, des sous-secteurs particuliers ont été intégrés pour permettre des aménagements spécifiques, en lien avec des occupations ou activités existantes à conforter tels que les STECAL habitat, tourisme et activités de loisirs, équipements publics, énergies renouvelables, gens du voyage, diversification agricole, activités industrielles ou artisanales.



3. Synthèse des modifications apportées du d

En bref...

Le nombre de STECAL
sur le territoire de MACS
est de 18

Tableau récapitulatif de l'ensemble des STECAL et leurs vocations sur le territoire de la communauté de communes

	STECAL					TOTAL STECAL
	Habitat	Economie	Tourisme	Sports et Loisirs	Accueil et sédentatisation des Gens du Voyage	
Angresse						0
Azur						0
Bénesse-Marenne						0
Capbreton					1	1
Josse			1			1
Labenne			1		1	2
Magescq	1					1
Messanges						0
Moliets-et-Maa						0
Orx						0
Saint-Geours-de-Marenne						0
Saint-Jean-de-Marsacq		1				1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2			3
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse			1			1
Saubion		1	1			2
Saubrigues		1	2			3
Saubusse						0
Seignosse						0
Soorts-Hossegor						0
Soustons			1 (projet écolodge)		1	2
Tosse				1		1
Vieux-Boucau-les-Bains						0
	2	3	8	1	3	18

3. Synthèse des modifications apportées du d

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

Au sein du PLUi en vigueur, les STECAL sont au nombre de 17 sur l'ensemble du territoire intercommunal pour une surface de 32,75 ha. Seul un STECAL est recensé sur la commune de Labenne. Il s'agit d'un STECAL ayant vocation à accueillir les gens du voyage d'une superficie de 0,6 ha.

Dans le cadre du **projet de modification n°4 du PLUi de MACS**, le nombre de STECAL va passer à 18 pour une superficie de 33,5 ha soit 0,005% de la superficie du territoire intercommunal. Le STECAL créé à Labenne aura une vocation touristique, sur une superficie de 0,82 ha, avec un total de 1,42 ha pour les deux STECAL situés sur la commune.

Cette objet de modification vient augmenter très légèrement la surface de la zone Naturelle, sur le territoire communal, en passant de 1817,15 ha (au sein du PLUi en vigueur) à 1817,30 ha dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi. Cela est dû uniquement au changement de zonage (zone U vers STECAL) d'environ 1500 m² de zone Urbaine. En effet, le périmètre du STECAL englobe également une bande située en zone Urbaine ainsi que des parcelles déjà situées en zone Naturelle

Extrait : Zonage PLUi avant M4



Localisation des deux STECAL sur la commune avec vue aérienne



Le secteur de projet concerne les parcelles A2042 à 2048, A2050, 2051, 2053, 2049 et 2052 et se situe en zone Naturelle et en partie en zone Urbaine pour la parcelle A2052. Ce dernier a une superficie de 0,82 hectares.

Concernant l'usage et le nombre des constructions présentes, nous observons la présence de plusieurs bâtis dont un bâtiment principal et trois bâtis annexes (voir ci-dessous) ainsi qu'une piscine. S'agissant des constructions à venir, la construction de sanitaires et l'installation d'une pergola sont seulement envisagées par le propriétaire afin de compléter l'offre événementielle existante.



3. Synthèse des modifications apportées du d

❖ STECAL et risques

Le territoire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud est confronté à divers risques, dont certains affectent presque l'ensemble de l'intercommunalité, en particulier ceux liés aux feux de forêt.

La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort.

Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.



Il est à noter que le territoire est également concerné par différents sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (ex BASOL). Toutefois, le STECAL ne se situe pas dans un périmètre directement concerné par ces sites.

L'ensemble du secteur de la ZA d' Housquit est concerné par l'aléa inondation de cave comme une grande partie du territoire intercommunal. Les dispositions générales du règlement écrit viennent interdire les sous-sols dans tous les cas (en cas de débordement de nappe ou d'inondation de cave). La commune de Labenne impose en plus des dispositions générales : l'interdiction des sous-sols et la surélévation du plancher des constructions autorisées de 0,30m par rapport à la côte du terrain naturel au sein des secteurs concernés par l'inondation de cave et le débordement de nappe.



- ☒ Aléa remontée de nappes
- ☐ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- ☐ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



3. Synthèse des modifications apportées du d

❖ **STECAL et assainissement**

La création de ce STECAL à vocation touristique a pas d'incidence notable sur l'augmentation de la population et donc sur l'augmentation du traitement des eaux usées produites.

La création du STECAL vise à reconnaître l'activité existante relative à l'hébergement touristique et à l'organisation d'évènement (mariages, séminaires, etc.).

La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI).

Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m²) et de l'encadrement des possibilités de développement limitées à 20% d'emprise au sol et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.

❖ **STECAL et eau potable**

Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-contre).

Carte du site sur la défense incendie



3. Synthèse des modifications apportées du d

❖ Evolutions du PLUI dans le cadre du projet de modification n°4

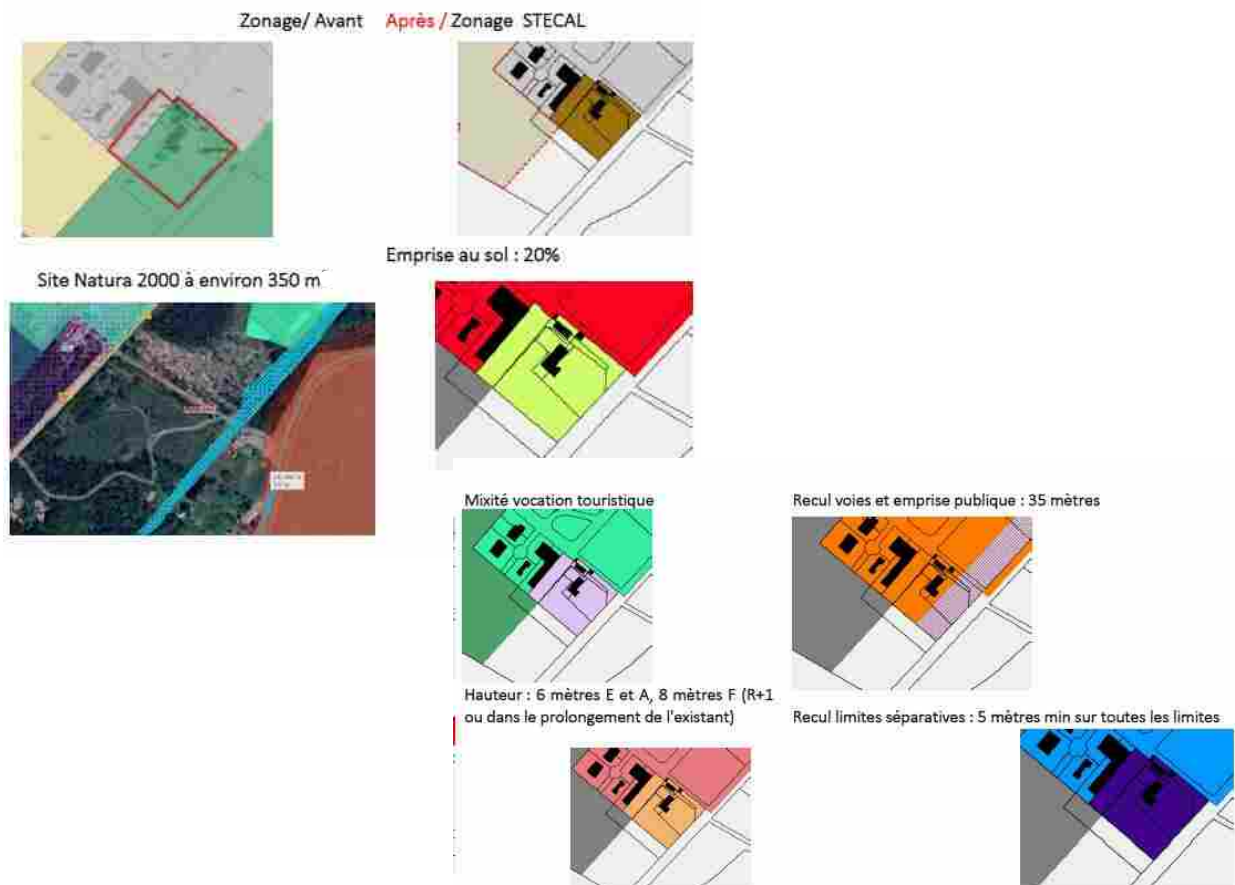
→ **Objectif** : Création d'un STECAL tourisme à Housquit. Le projet n'a pas d'impact en terme de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. En effet il s'agit d'un terrain déjà bâti localisé au Sud de la zone artisanale d'Housquit.

Suite à la modification simplifiée n°1 du SCoT approuvée le 28 septembre 2023 la zone artisanale d'Housquit a été reconnue comme un village économique. S'agissant des incidences sur l'environnement, ces dernières sont neutres (cf. résumé diagnostic environnemental).

Afin de prendre en compte la route départementale 810, un recul par rapport aux voies et emprises publique de 35 mètres est imposé comme pour le reste de la zone artisanale d'Housquit (étude dérogaire amendement Dupont).

Cette modification entraîne la modification du plan 3.2.1 à 3.2.9

Surface estimée: 8143 m²



4. Caractéristiques de l'urbanisation

Analyse de la morphologie urbaine de la commune de Labenne

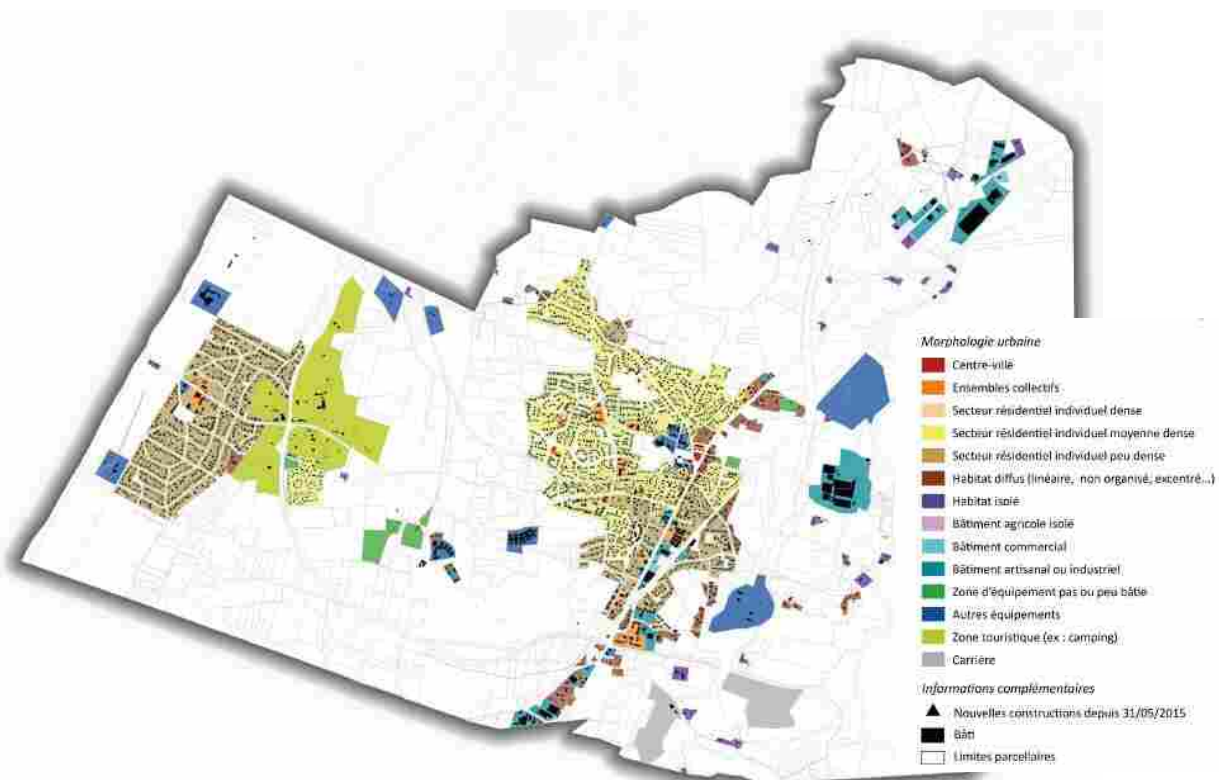
Il est important de faire un rappel des caractéristiques historique de la commune. Nous retrouvons sur cette commune des habitats groupés sous forme d'îlots résidentiels et économiques avec une forte centralité sur le bourg et un faible mitage dû à la configuration de la commune.

En effet Labenne se compose du centre-bourg et de ses périphéries urbaines composées d'habitat et d'activités diverses.

Lors de l'élaboration du PLUi un travail a été fait sur la morphologie urbaine de la commune faisant apparaître :

- des secteurs résidentiels individuels peu denses du côté Labenne-Océan et sur le bourg
- des secteurs résidentiels homogènes en périphérie, allant de peu dense à moyen dense avec quelques petits ensemble collectifs et quelques secteurs d'habitat diffus (linéaire et excentré).
- des bâtiments artisanaux et industriels au niveau des zones d'activités de la commune (nord et sud).

La zone de projet a été identifiée lors de l'élaboration du PLUi comme étant un habitat isolé situé à proximité immédiate de la zone d'activité économique (Housquit).



4. Caractéristiques de l'urbanisation

Un travail de mise à jour a été fait à l'issue de la modification simplifiée n°1 du SCoT en 2023, concernant les enveloppes urbanisées et les secteurs d'occupations spécifiques sur l'ensemble du territoire afin de disposer d'une « photographie » actualisée de l'urbanisation et de son évolution à court terme.

Plus précisément sur Labenne, nous constatons deux enveloppes urbaines permettant de distinguer Labenne-Océan et le Bourg.

Sur Labenne Océan, les espaces bâtis et aménagés se caractérisent par un tissu urbain dense où l'on va retrouver des collectifs et des logements groupés. Il existe encore quelques espaces artificialisés non bâtis, publics ou privés ainsi que des espaces bâtis et aménagés diffus ou isolés correspondant à la zone touristique (camping, caravanings). Cette dernière étant placée en continuité de l'espace urbanisé.

Sur le bourg et la périphérie, nous observons également un tissu urbain plutôt mixte. En effet, le tissu urbain est dense avec des collectifs, logements groupés, des emprises d'activités artisanales et commerciales notamment en bordure de la RD810 qui traverse le bourg de Labenne.

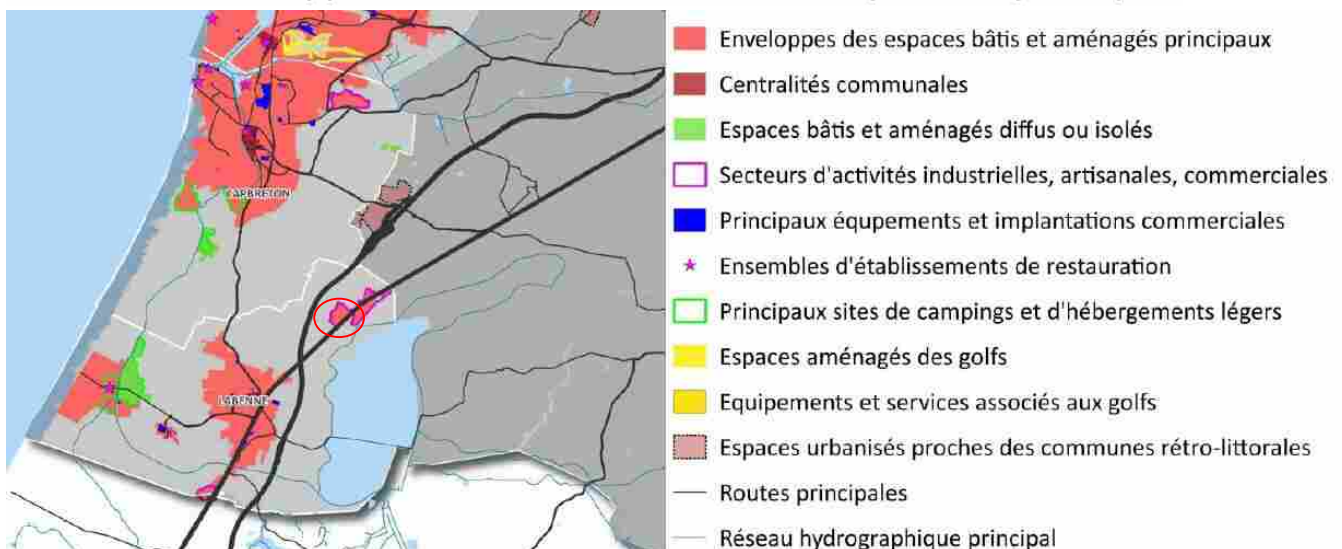
A l'Ouest de la RD810, nous allons plutôt retrouver des espaces bâtis individuels diffus et des espaces artificialisés non bâtis (carrières etc...).

Les principaux équipements de la commune vont se situer au centre du territoire communal avec la présence du collège de Labenne, terrain de football.

Les deux secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciales se situent aux extrémités nord et sud de la commune avec les deux zones d'activités : Housquit et Labranère. La zone d'activité de Labranère forme une continuité bâtie entre Labenne et Ondres.

Avec la création du STECAL au Sud de la ZAE d'Housquit, ce projet sera en cohérence avec le tissu urbain environnant actuel s'agissant de secteurs d'activités industrielles, artisanales et commerciale. Il peut être considéré comme faisant parti de l'enveloppe des espaces bâtis et aménagés principaux étant limitrophe à la zone d'activité économique.

Carte des enveloppes urbanisées et secteurs d'occupations spécifiques



5. Stratégie tourisme

En bref...

La commune de Labenne fait partie des pôles majeurs du territoire composés des 8 stations touristiques littorales. Ce sont dans ces stations que l'économie touristique et la notoriété de cette partie du département des Landes s'est construite.

Ces 8 stations littorales sont attractives de part leurs grandes étendues de plages de sable fin (et l'activité surf), les grands espaces naturels (forêt des Landes, réserves naturelles....) et la présence de l'eau sous toutes ses formes.

Ces stations sont à la fois pôles émetteurs et destinations. Les communes de Labenne, Seignosse, Messanges et Moliets et Maâ ont la particularité d'être des stations bicéphales avec deux pôles « bourg/océan » séparés de quelques kilomètres l'un de l'autre.

Le secteur du tourisme représente un poids important dans de nombreux secteurs d'activités, il s'agit d'un secteur clé du territoire.

Les pôles littoraux

La stratégie touristique sur le territoire intercommunal se décline sous forme de 5 axes favorisant un tourisme engagé et maîtrisé pour demain :

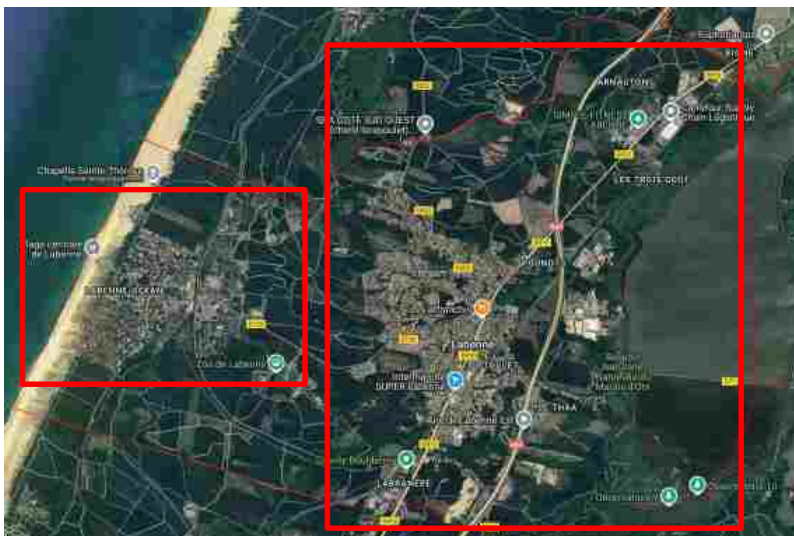
- ❖ Aménager en renforçant le maillage territorial ;
- ❖ Favoriser les interconnexions et réduire les temps de mobilité ;
- ❖ Conduire une politique d'hébergement globale ;
- ❖ Aller vers une offre de tourisme d'excellence et engagée ;
- ❖ Perfectionner l'organisation touristique pour la mise en œuvre du schéma ;

De plus, l'un des principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLUi est le développement d'une offre touristique complémentaire entre littoral et rétro-littoral.



5. Stratégie tourisme

Grâce au maillage de **la commune de Labenne**, on peut distinguer son caractère village/océan. De ce fait Labenne est partagée « en deux partie » avec son côté « océan » où l'on va retrouver une grande zone touristique (camping, commerces, parc d'attraction, zoo etc..) et le bourg où l'on va retrouver la gare, certains équipements publics, des secteurs résidentiels et économiques.



La création de ce STECAL à vocation touristique permettra la reconnaissance d'une activité existante. En effet, il s'agit d'une activité d'hébergement et d'événementiel (mariage, séminaires, expositions...), seul équipement de ce type sur la commune.

Ce projet répond à certains critères d'analyse définis lors de l'élaboration du schéma directeur du tourisme et des loisirs :

- ✓ projet pouvant répondre à des besoins de publics locaux et touristiques ;
- ✓ Impact limité sur le foncier ;
- ✓ Projet apportant une réponse en matière d'allongement de l'activité touristique et de fonctionnement à l'année ;
- ✓ Projet contribuant à l'amélioration de l'équilibre littoral/rétro-littoral et de déconcentration ;

Ce projet est situé à proximité de la zone artisanale d'Housquit, il apporte une réponse à l'allongement de la saison en étant ouvert toute l'année avec l'organisation de séminaire ou encore d'exposition. Il s'agit d'une parcelle partiellement boisée aujourd'hui offrant un cadre arboré pour les réceptions de mariages. Il permet également, comme le prône la stratégie touristique communautaire, de déployer une nouvelle offre d'hébergements et d'activités sur la façade rétro-littorale afin de mieux diffuser les flux touristiques et de limiter les phénomènes de concentration.

Le secteur de projet se situe à moins de 10 minutes en voiture de la gare de Labenne et de Saint-Vincent-de-Tyrosse. En terme d'équilibre dans l'espace, ce projet n'a pas d'impact sur le foncier, il n'y a pas de constructions nouvelles à prévoir mis à part une pergola et des sanitaires afin d'améliorer l'offre proposée.



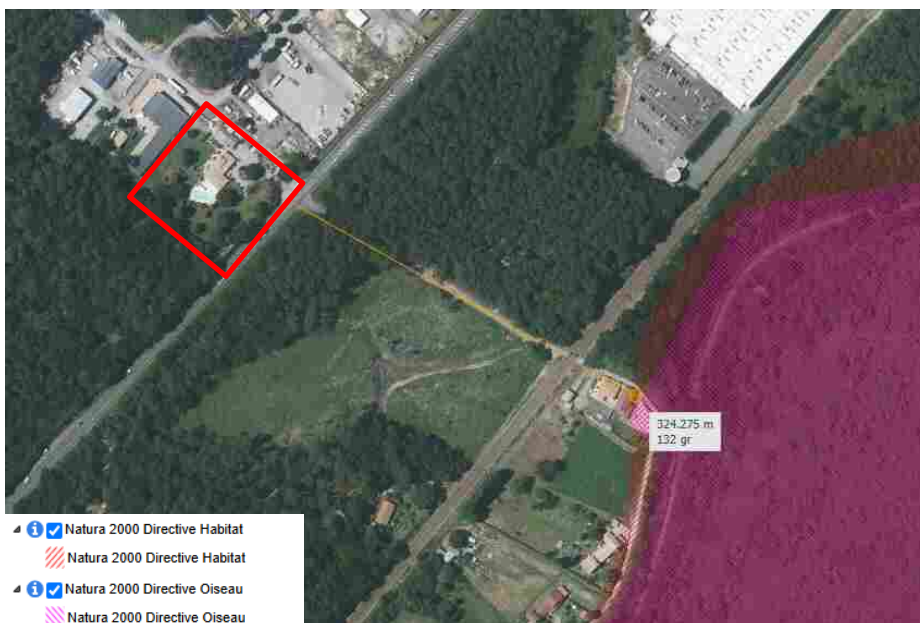
6. Résumé du diagnostic environn

Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet a-t-il des incidences sur les risques et nuisances ?	La création de ce STECAL tourisme détient des incidences en matière d'exposition des populations à l'aléa incendie en extrémité Ouest du fait de la proximité du secteur avec des espaces boisés : - Aléa incendie : fort. Mesures de réduction des incidences : les dispositions générales du règlement écrit imposent un recul de 12m des constructions et un accès pour la défense incendie.	Incidence potentielle faible
Cet objet a-t-il pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	Cet objet détient des incidences neutres en terme de consommation d'espace : le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. En terme d'artificialisation, les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence potentielle neutre
Cet objet a-t-il des incidences sur l'assainissement ?	La commune de Labenne dispose d'un schéma directeur d'assainissement (cf. annexes du PLUI). Le lieu-dit HOUSQUIT est maintenu en assainissement autonome conformément à l'étude de faisabilité assainissement réalisée par le bureau d'étude AFGE à Bayonne en juillet 2016 (cf. annexes sanitaires du PLUI). Les prévisions d'accueil de population sur le site, non permanent, restent limitées étant donné la surface du bâti existant (300 m²) et de l'encadrement des possibilités de développement, limitées à 20% d'emprise au sol, et dédiées à la réalisation d'un bloc sanitaire et d'une pergola.	N'a pas d'incidences notables sur l'augmentation de la population (ni de nouvelles activités) et donc sur l'augmentation dans le traitement des eaux usées produites.



6. Résumé du diagnostic environ

Thématiques d'incidences potentielles		Incidences
Cet objet as-t-il des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	Cet objet se situe dans un secteur de site inscrit. Cette évolution peut détenir des incidences potentiellement faibles. Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés. Les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum).	Incidence potentielle faible
Cet objet a-t-il des incidences sur l'eau potable ?	Ce lieu-dit HOUSQUIT est raccordé au réseau d'AEP par plusieurs canalisations, dont la DN200 traversant la zone d'activités et desservant l'habitation existante. La zone est également couverte par la défense incendie (cf. extrait ci-dessous)	Incidence nulle
Cet objet est-il susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	Sites Natura 2000 à une distance d'environ 350 m (voir ci-dessous) = zonages de protection et inventaires patrimoniaux correspondant aux marais d'Orx et milieux associés (zones Natura 2000 au titre des Directives Oiseaux et Habitats et ZICO du domaine d'Orx). Mesures ERC : - Existence d'une zone tampon de 350 m de largeur entre le site de projet et les zones d'inventaires, très fragmentée (RD810 à grande circulation et voie ferrée) mais protégée par un classement en zone Naturelle et en réservoirs de biodiversité. - une faible emprise au sol est autorisée sur le site de projet (20%), déjà artificialisé. - une protection stricte des espaces Natura 2000 dans le PLUI afin d'éviter tout impact direct ou indirect sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire (espace naturel remarquable au titre de la loi littoral)	Incidence potentielle faible



7. Diagnostic agricole

La commune de Labenne se situe sur le frange littorale de la communauté de communes MACS et fait partie des communes littorales qui voient leur population doubler durant la période estivale. Labenne, comme Messanges, Moliets-et-Maâ ou encore Capbreton regroupent les surfaces principales de peuplement. Cette frange littorale est plutôt marquée par un paysage forestier du fait de la présence des boisements dunaires de pin maritime, l'agriculture est résiduelle voir inexistante par endroits et l'activité liée à l'océan prépondérante.

Depuis 2020, il est important de noter que la commune de Labenne enregistre une perte totale de ces surfaces agricoles utiles, ce qui est en cohérence avec des données de la DDTM de 2016 (service Police de l'Eau) indiquant une irrigation des terres agricoles quasi inexistante sur la commune de Labenne. De plus, suite à l'enquête de la Chambre d' Agriculture réalisée en 2017, la commune n'a pas d'éleveur recensé.

Suite au diagnostic agricole réalisé en 2020 lors de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes il est important de préciser la position du STECAL à vocation touristique crée dans le cadre de la modification n°4 du PLUi.

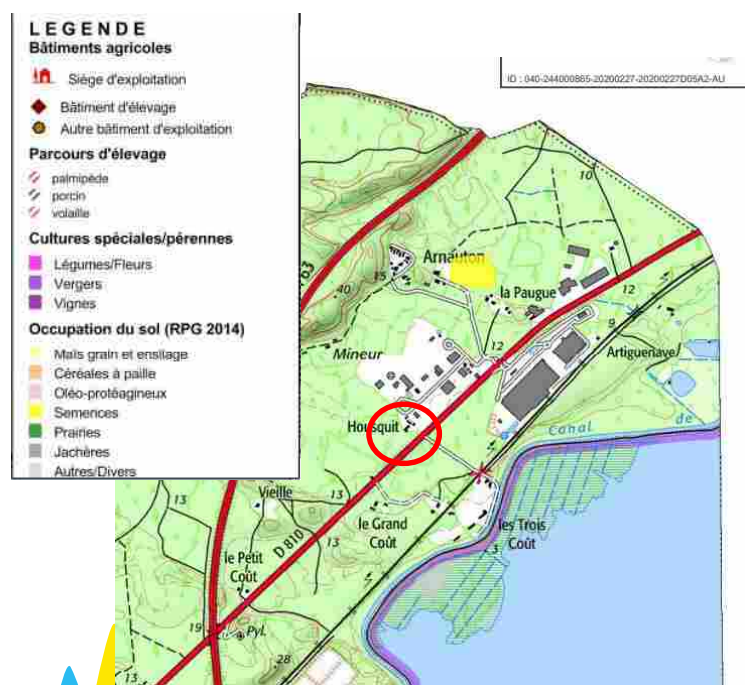
En terme d'activité agricole, il n'y a pas de siège d'exploitation, ni bâtiment d'élevage ni autre bâtiment d'exploitation à proximité du secteur de projet et aucune contrainte liée à l'activité agricole. Concernant l'occupation du sol en matière d'agriculture, selon les données issues du registre parcellaire graphique (RPG), le secteur de projet n'est pas concerné par des cultures spéciales et ou pérennes ni des cultures d'ordre générale.

Ci-dessous deux extraits des cartes issus du diagnostic agricole fait lors de l'élaboration du PLUi.

Contraintes liées à l'activité agricole



Diagnostic agricole lié à l'occupation du sol



8. Occupation du sol

La surface et la nature des sols occupés

La donnée OCS de 2020 considère le secteur de projet d'une surface de 0,82 ha, comme étant un site urbanisé.

Selon l'OCS GE de 2021 permettant de cerner la notation d'artificialisation, la couverture au sol du secteur concerné par le STECAL, est en majorité une formation herbacées cohérente avec la vue satellite des parcelles.

Il apparaît notamment en ensemble de zones bâties avec la présence de plusieurs bâtiments. Nous observons également la présence de peuplements de feuillus vers Sud-Est de la parcelle. Cela correspond également la présence des herbes sur le secteur de projet.

Selon l'OCS GE de 2021, l'usage du sol du périmètre concerné par le STECAL est un usage exclusivement résidentiel ainsi qu'environ 1500 m² en usage « production secondaire ». Il s'agit d'un chemin d'accès (voir capture écran ci-après).

Le site est déjà anthropisé avec un jardin attenant et quelques arbres isolés et les droits à construire restent limités, impactant faiblement l'artificialisation du site (20% d'emprise au sol maximum) permettant d'ajouter une construction à usage de sanitaire et une pergola.



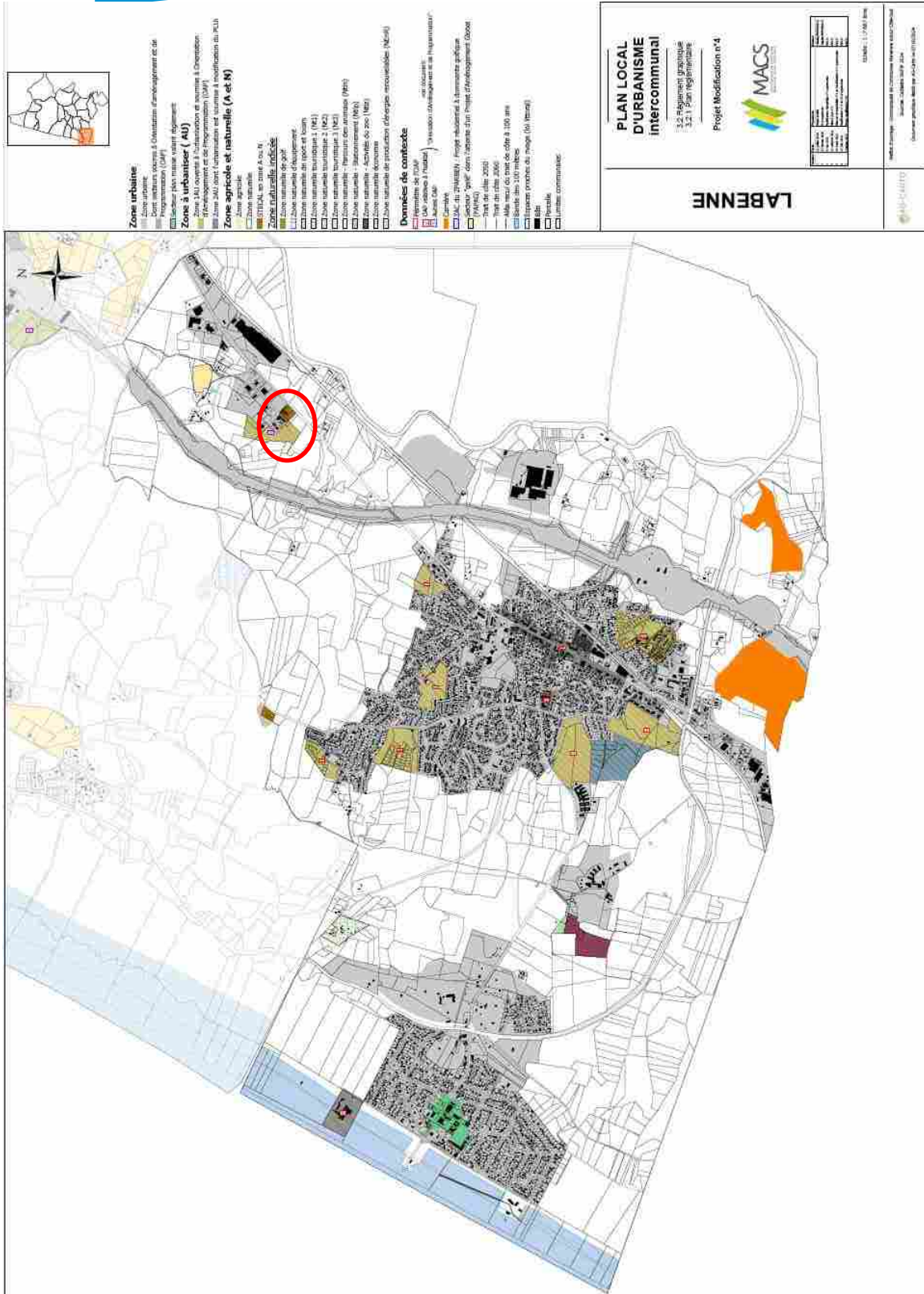
Artificialisation des sols – Donnée OCS GE



Occupation du sol – Donnée OCS 2020



[illegible]



Îlot des Landais - Soorts-Hossegor

SECTEUR A PLAN DE MASSE

Isabelle Joly architecte du Patrimoine, Armelle Lagadec architecte-urbaniste



Avril 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



SCHÉMA RÉGLEMENTAIRE

LÉGENDE

- Bâti remarquable
- Bâti intéressant
- Bâti courant
- Parcelles bâti neuf isolé
- Clôture intéressante
- Espace libre en secteur urbain
- Cœur d'îlot végétalisé
- Cours, accès et venelles à désimperméabiliser au maximum
- Emprise des annexes des commerces
- Emprise des terrasses
- Alignement de façade obligatoire



3 parcelles concernées
par le bâti neuf isolé

Espace vert, sauf intérêt collectif

Emprise des terrasses jusqu'à 3 mètres de la
façade, à l'arrière des bâtiments d'habitation

Végétalisation des parcelles

Recul du bâti en alignement avec l'un
des bâtis voisins

Recul du bâti en alignement avec le
bâti de la parcelle 17

Implantation des annexes des commerces
RDC jusqu'à 3 m de la façade existante

Arrières des commerces à
désimperméabiliser au maximum

Constructions interdites sur et sous
tous les espaces verts

Recul du bâti en alignement avec
le bâti de la parcelle 209

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



VUES 3D



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

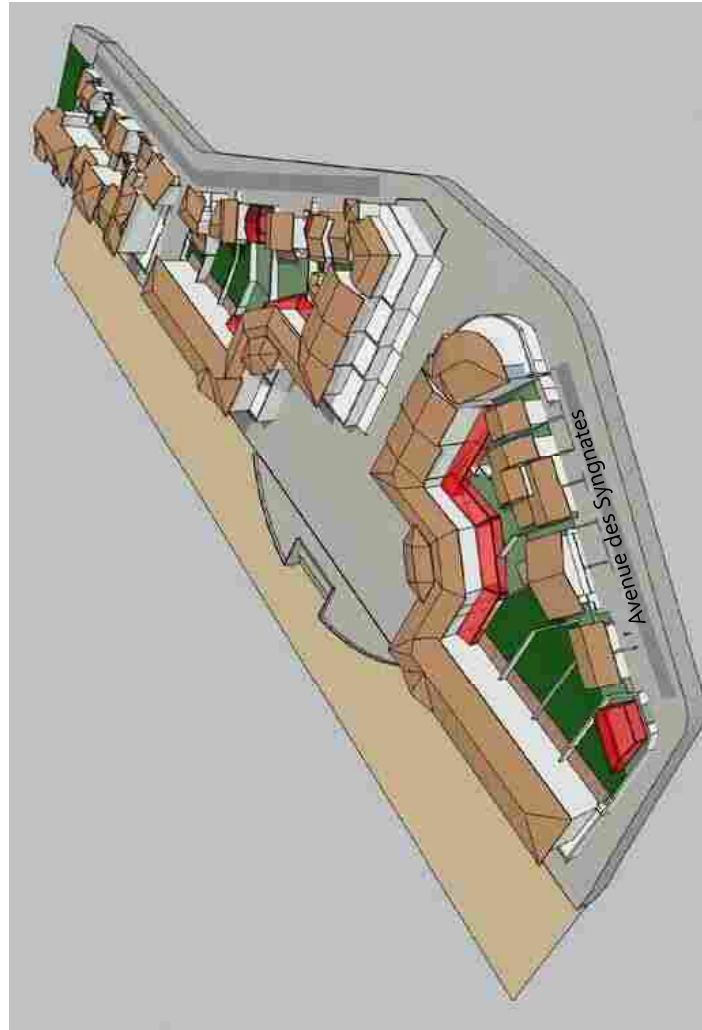
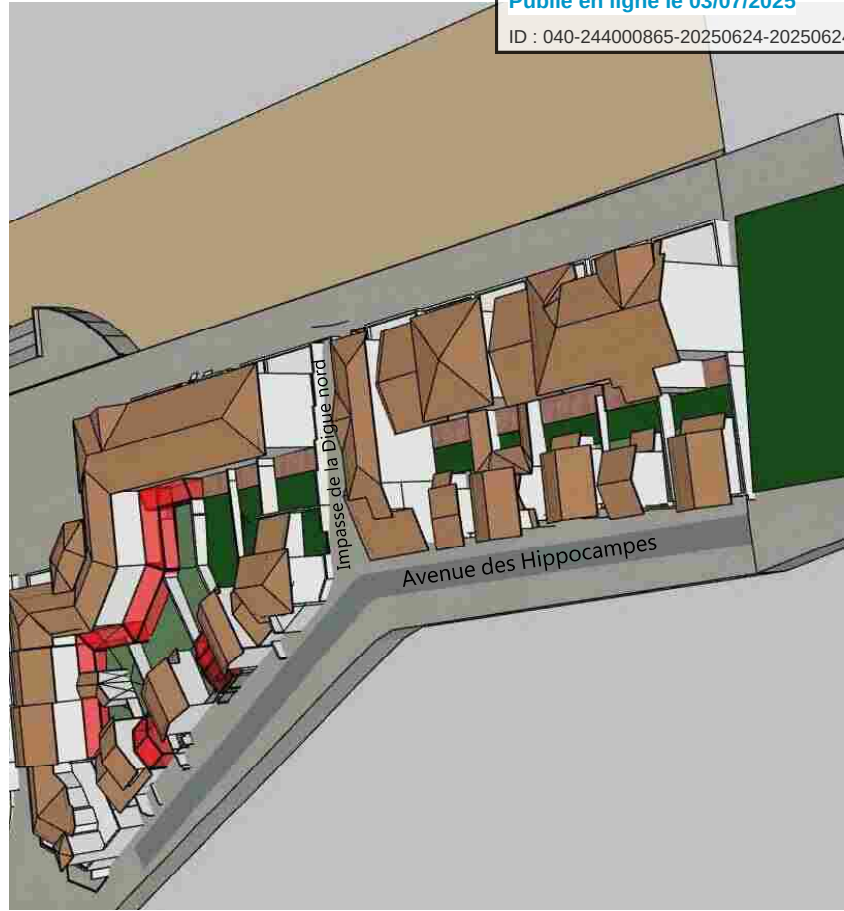
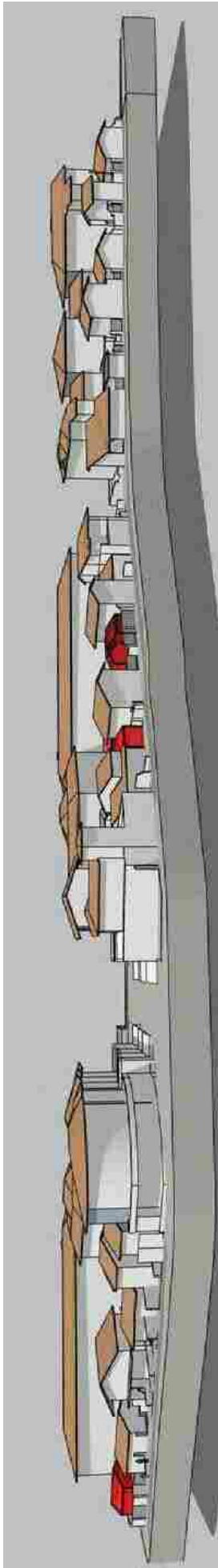
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



VUES 3D



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU





Mémoires en réponse aux avis émis par les personnes publiques associées et par les communes

Projet de modification n°4 du PLUi – version n°2 du 29 avril 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Table des matières

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES PPA	4
A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS	4
B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS.....	5
MRAE (avis du 4/12/2024)	5
CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)	5
DDTM (avis du 13/03/2025)	5
II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES	15
A. AVIS FAVORABLES.....	15
B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS	16
Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025)	16
Capbreton (courrier du 13/12/2024)	18
Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)	24
Magescq	25
Messanges.....	26
Moliet et Maa (courrier du 09/01/2025)	27
Orx (courrier du 08/01/2025).....	28
Saint Geours de Maremne (courrier du 08/01/2025)	29



Avis complémentaire du 19/02/2025	29
Saint Jean de Marsacq (délibération du 02/12/2024)	30
Saubion.....	31
Seignosse (courrier en date du 07/01/2025).....	32
Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)	37
Sainte-Martin-de-Hinx.....	37
Sainte-Marie-de-Gosse (courrier du 23/12/2024).....	38
Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)	39
Soustons (courrier du 26/12/2024).....	39
Tosse (courrier du 18/12/2024)	41
Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024).....	42

Préambule quant à la lecture des mémoires en réponses :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



- Ces premiers éléments de réponses données par MACS visent à **clairement identifier les secteurs géographiques ou les thématiques qui pourraient encore connaître des évolutions par rapport au projet de modification n°4 du PLUi qui a été rédigé en octobre 2024**, soumis depuis à l'avis des PPA, de la MRAE et des communes et enfin versé au dossier d'enquête publique.
- La prise en compte définitive de ces demandes est soumise à l'avis de la commission d'enquête puis à l'approbation du conseil communautaire de MACS.
- **Par souci de clarté pour le grand public, des cartes ont été réalisées** : elles visent à situer les demandes de modifications localisables, exprimées par les Personnes Publiques Associées et les communes dans leur avis sur le projet de modification n°4 du PLUi. **Les demandes impactant toute une commune ou tout le territoire intercommunal ne sont pas localisées** : il faut se reporter aux tableaux pour prendre connaissance de l'exhaustivité des demandes.
- La **délimitation des demandes de modifications est approximative** et donnée à titre indicatif, seuls les plans soumis à l'approbation du conseil communautaire faisant foi en terme de délimitation.
- Ce mémoire en réponse, inclus dans le dossier d'enquête publique, a été mis à jour à l'issue de celle-ci. Il intègre la contribution de la DDTM, reçue en cours d'enquête, ainsi que plusieurs contributions de communes inscrites dans les registres d'enquête publique, dont les éléments ont été rappelés dans le présent document.

I. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 octobre 2024. À ce jour, les personnes publiques suivantes n'ont pas émis d'avis :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX
- CC COTE LANDES NATURE
- CC DU SEIGNANX
- CC MACS au titre du SCOT
- CC PAYS D'ORTHE ET D'ARRIGANS
- CCI des LANDES
- COMITE REGIONAL CONCHYLICULTURE
- PREFECTURE DES LANDES
- PREFECTURE DE REGION
- REGION NOUVELLE AQUITAINE

A. AVIS FAVORABLES ou SANS OBSERVATIONS

PPA	DATE RECEPTION AVIS	Avis recueillis
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE	30/10/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/01/2025	Avis favorable

B. AVIS ASSORTIS D'OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



MRAE (avis du 4/12/2024)

SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Il conviendra de définir des conditions d'implantations et des critères de surface de serres démontables maximale autorisée afin de réduire les incidences sur les continuités écologiques.	A prendre en compte.
Il conviendra également de s'assurer de l'absence de conflits d'usage entre les changements de destination des bâtiments agricoles et les activités agricoles environnantes	A prendre en compte.

CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier du 11/12/2024)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
OAP	Point de vigilance soulevé dans l'avis émis sur le projet de PLUi en 2019 concernant les OAP. Le SCOT conseille d'éviter les extensions urbaines qui nuiraient à l'organisation qualitative de l'activité agricole. A ce titre, nous vous rappelons que nous nous opposons à la création des OAP sur la commune de Tosse au lieu-dit « Lelucq » à Soustons au lieu-dit « Prenon » ainsi qu'à Saubrigues au lieu-dit « Lacave » situées à proximité de sièges d'exploitations agricoles identifiés dans le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.	Pris en compte

DDTM (avis du 13/03/2025)

Eléments de réponse postérieurs à l'enquête publique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
TVB	En application des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme (CU), vous souhaitez mobiliser la procédure de modification avec enquête publique. Toutefois sur la commune de Capbreton, la suppression sur les parcelles AH 184 et AH 183 de l'identification « surfaces naturelles à protéger » et sur la commune de Magescq, la suppression d'un corridor écologique identifié au titre de la trame verte et bleue, entraînent de fait la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. La procédure à mobiliser est donc au titre de	Concernant la commune de Capbreton, il est rappelé, conformément au périmètre des ZAE transférées (cf. plan en annexe), que le secteur en question est identifié comme une zone d'activités économiques (ZAE), classé en zone Urbaine. Le déplacement du corridor écologique en pas japonais (et non de sa réduction) sur ce secteur résulte donc de la rectification d'une erreur matérielle dans la délimitation des protections environnementales. En effet, le périmètre concerné fait partie intégrante du



	l'article L. 153-31 du CU, la révision générale. Ce point constitue un motif d'illégalité sur ces aspects.	tissu urbanisé de la zone d'activités des D au PLUI.
		Concernant Magescq, la suppression du corridor écologique identifié dans le cadre de la Trame Verte et Bleue sera annulée dans la modification n°4. En outre, les ajustements apportés au règlement écrit concernant les corridors écologiques extra-urbains répondent aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Ces modifications visent à faciliter la pérennité des activités agricoles en autorisant la construction de bâtiments agricoles à proximité du bâti existant, tout en préservant les objectifs de continuité écologique.
STECAL	Prévu par l'article L. 151-13 du CD, pour être admis, un STECAL doit relever du caractère exceptionnel. Ce dernier n'est pas un sous-zonage d'une zone A ou N mais un secteur dont l'existence doit rester exceptionnelle et dont les capacités d'accueil des constructions doivent être limitées et justifiées. En l'espèce, le dossier présenté apporte peu d'arguments pour justifier l'emploi de ce dispositif, ce point est susceptible d'entacher la procédure de modification d'illégalité. En outre, au regard des caractéristiques du terrain qui est déjà bâti et situé en extension d'un village économique, ce dernier semble revêtir plus le caractère d'une zone urbaine. La collectivité doit dès lors s'interroger sur la nature réelle de ce secteur et sur l'opportunité de modifier dans le cadre d'une future révision le zonage de cette parcelle.	La création du STECAL dans la modification n°4 du PLUi est justifiée par sa conformité à l'article L121-8 du code de l'urbanisme, qui exige que l'extension de l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations existantes (loi Littoral). Situé près du village économique d'Housquit, le STECAL respecte cette exigence et renforce l'économie locale. Il s'intègre harmonieusement à la morphologie urbaine de Labenne, caractérisée par des habitats groupés et une forte centralité. Le projet soutient la stratégie touristique de la commune en offrant une activité d'hébergement et d'événementiel, répondant ainsi aux besoins locaux et touristiques. Sur le plan environnemental, le STECAL a un impact neutre, avec des mesures pour réduire les risques d'incendie et d'inondation. Le site, déjà anthropisé, permet des constructions limitées, sans consommation nouvelle d'espaces naturels. En termes d'assainissement et d'eau potable, le lieu-dit Housquit est autonome et raccordé au réseau d'AEP, sans incidence notable sur la population. L'occupation du sol, majoritairement herbacée avec plusieurs bâtiments, autorise l'ajout de sanitaires et d'une pergola. La modification n°4 du PLUi, créant ce STECAL, n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, car le projet est sur un terrain déjà bâti. En synthèse, le STECAL est conforme aux exigences légales, cohérent avec la stratégie urbaine et touristique et a un impact environnemental limité.

		Ces éléments d'argumentaire ont été examinés et ont permis d'émettre un avis favorable sur ce projet de création. Les éléments d'argumentaire seront apportés au dossier de modification n°4.
Changement de destination	Sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq, le numéro de parcelle référencé B 145 dans la notice de présentation et sur l'annexe 3.1.2 du règlement écrit est désormais référencé AL 114, cf image ci-dessous, l'annexe devra donc rendre en compte ce changement.	L'annexe du règlement écrit sera modifiée afin de prendre en compte les références cadastrales mises à jour.
PAPAG	Le projet présenté a pour objet de lever des PAPAG sur les communes de Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons et de créer deux nouveaux périmètres sur cette dernière commune. La levée des PAPAG ne soulève pas de remarques particulières. En revanche, conformément aux dispositions de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme (CU), la création d'un PAPAG doit être justifiée par la collectivité dans le rapport de présentation. Dans le dossier communiqué, le projet de rapport de présentation modifié justifiant ces nouvelles créations n'est pas présent. En outre, la notice de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier la mise en place de ces deux nouveaux périmètres. Ceci constitue un motif d'illégalité. Pour finir, conformément aux dispositions de l'article R. 151-32 du CU, le règlement graphique doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée. Ces éléments n'apparaissent pas dans les documents graphiques. A ce titre, ce dernier devra être complété.	Conformément à l'article R151-32 du Code de l'urbanisme rappelé par l'Etat, les documents graphiques du règlement font apparaître les surfaces à partir desquelles les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations, déjà présentes dans le règlement écrit, seront explicitement reprises dans le document graphique pour en faciliter la compréhension et l'accès par le public. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer la création des 2 nouveaux PAPAG à Soustons.
Habitat	Le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes de MACS est expiré depuis novembre 2022, toutefois un 3ème PLH est en cours d'élaboration. Sur ce territoire où la tension sur le logement est très forte, le projet présenté prévoit au moins 509 logements supplémentaires en densification dont 150 logements sociaux. Cet effort de densification est à souligner d'autant qu'il est pour l'Etat l'un des enjeux du futur PLH. Il est à remarquer toutefois que le programme d'actions du prochain PLH devra indiquer pour chaque commune, voire certains secteurs au sein des communes, le nombre et le type de logements à réaliser au regard des financements mobilisés (PLAI, PLUS, PLS, LLI et accession sociale en BRS). Le PLUi étant un des outils qui permettra de mettre en oeuvre le PLH, on peut regretter que cette précision n'ait pas été apportée dans les servitudes de mixité sociale et notamment dans les OAP 4 et 5 de Saint-Vincent-de-Tyrosse et l'OAP 5 de Soustons.	Cette observation n'appelle pas de réponse.
Loi Littoral	Pour les OAP « front de mer » et une partie de l'OAP « front de port », situés en front de mer et dans les espaces proches du rivage, seule une extension limitée de l'urbanisation est possible. Cette extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée dans le PLUi et traduite dans le règlement de ce dernier.	La délimitation des EPR, telle qu'identifiée à la fois dans le SCOT actuellement opposable et dans le règlement graphique du PLUi, permet de constater que les OAP « Front de Mer » ainsi que, partiellement, l'OAP « Front de Port » (sur sa frange occidentale) sont situées au sein de ces espaces.

		Afin de garantir une meilleure lisibilité de de faire figurer explicitement, au sein des leur inscription dans les EPR, en cohérence avec les documents graphiques du PLUi (notamment la planche 3.2.1. relative à la délimitation des EPR) et avec le règlement écrit. Ce dernier précise notamment qu'« au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites) ». Ainsi, les conditions d'urbanisation définies dans ces OAP sont strictement encadrées, à la fois dans leur forme et dans leur ampleur, en continuité du tissu urbain existant. Elles peuvent, de ce fait, être considérées comme relevant d'une extension limitée de l'urbanisation au sens de la loi Littoral. Cette logique est d'ores et déjà traduite dans les pièces réglementaires du PLUi et pourra être encore précisée, à titre complémentaire, par la mention explicite de leur inscription en EPR au sein des OAP concernées.
Risques naturels	L'OAP « front de mer » devra mentionner, en page 41, la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau. Il en sera de même pour l'OAP « front de port » en page 50.	Par souci de clarté, un rappel sera fait concernant la présence de la zone bleue du PPRL Bourret Boudigau qui de fait, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi.
Risques naturels	La modification de l'OAP « front de port » ne paraît pas compatible avec le règlement de la zone rouge Rsr du PPRL Bourret Boudigau. L'OAP évoque une « mixité des formes urbaines (allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles) », qui ne rentrent pas dans les exceptions citées au principe d'inconstructibilité de la zone rouge du PPRL où seules des extensions par surélévation sont autorisées sous réserve de ne pas créer des logements supplémentaires (pas d'augmentation de population exposée).	Il convient de distinguer les secteurs définis par l'OAP Front de Port et notamment le secteur 1 qui autorise de la construction neuve, tandis que le secteur 2 encadre plus strictement les interventions, en se limitant à la valorisation du bâti existant et à la sanctuarisation de l'espace. Afin de garantir la cohérence entre les orientations de l'OAP et les prescriptions du PPRL — notamment celles applicables à la zone Rsr —, il est proposé de réduire le périmètre du secteur 1 au profit du secteur 2, dans les zones où s'applique la zone rouge du PPRL.
Risques naturels	Page 75 des OAP, la notion de mur bahut de 0,6 m de haut peut être incompatible avec le PPRL. En effet, ce dernier interdit ce type de clôtures sauf à justifier du caractère indispensable d'un point de vue architectural ou paysager selon l'avis de l'ABF (sur le périmètre du PPRL, ce dispositif ne semble ainsi autorisé que sur Soorts-Hossegor et non sur Capbreton).	Les dispositions du PLUi autorise la réalisation de clôtures de type mur bahut, encadrées pour garantir une qualité architecturale et une cohérence paysagère. Toutefois, cette possibilité reste soumise au respect des dispositions du PPRL qui prévaut en cas de contradiction.

		Ainsi, dans les secteurs concernés par le PPRL, la réalisation de l'aménagement (en lien avec la zone bleue du PPRL), la réalisation de l'aménagement devra être envisagée que si elle est expressément jugée compatible avec les objectifs de gestion du risque, notamment au regard de leur caractère et de leur intégration architecturale. Leur mise en œuvre devra, le cas échéant, faire l'objet d'une appréciation spécifique des services compétents, et notamment d'un avis favorable de l'ABF, tel que prévu par la règle du PPRL. Le règlement du PLUi n'a donc pas vocation à déroger à cette exigence mais à encadrer la possibilité, dans les conditions prévues par le PPRL.
Légende	Au niveau des annexes à la notice explicative, si l'aménagement proposé pour l'îlot des Anglais semble rester dans le périmètre du bâti actuel, ce dernier manque toutefois de clarté. En effet, il aurait été intéressant, que le règlement reprenne les éléments de la légende du schéma réglementaire pour permettre de comprendre quel type de bâti est considéré comme « bâti existant ». Le lexique aurait dû en outre définir ce que recouvre cette dernière notion ainsi que celle de « bâti neuf isolé ». Il est à relever que le plan de repérage des catégories dans le SPR ne reprend pas l'identification des bâtiments existants présents dans le schéma réglementaire. Enfin, les plans 3d n'apportent pas de plus-value réelle, d'autant que l'absence de légende et d'explication rend difficile la lecture de ces planches. Sur ces points, cette annexe mériterait d'être retravaillée.	Des précisions seront apportées pour mieux distinguer dans le lexique et/ou dans la légende du schéma réglementaire le bâti existant (qui englobe les bâtis remarquables, intéressants et courants au titre du SPR), du bâti neuf isolé (en violet foncé dans la légende, correspondant aux 3 terrains pouvant recevoir des constructions nouvelles). Concernant les discordances entre le plan de repérage des catégories dans le SPR et l'identification des bâtiments dans le schéma réglementaire, cette éventualité sera vérifiée mais de prime abord, aucune erreur n'apparaît. Enfin, une légende sera rajoutée aux vues 3D.
OAP	Il est rappelé que l'OAP n°3 devra intégrer en sa limite Est, une piste périphérique de 6 m de large pour les engins de lutte contre l'incendie (voir principe en rose ci-dessous). Pour information, un avis défavorable du bureau prévention des risques a été émis en 2022 dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas d'un projet d'aménagement	L'avis défavorable de la DDTM en 2022 portait sur l'autorisation de défrichement. L'instruction en cours du permis d'aménager prend bien en compte cette voie périphérique, comme imposé par la partie écrite de l'OAP. Il ne semble donc pas nécessaire de matérialiser cet élément dans le schéma d'aménagement de l'OAP.
Emplacement réservé	a) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 16 sur la commune de Moliets-et-Maâ Une attention particulière devra être portée sur les pistes cyclables créées, notamment si elles traversent des espaces remarquables. Si tel est le cas, leur réalisation devra répondre aux dispositions de l'article R. 121-5 du CU qui exige dans son 1° que « Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ».	Concernant le nouvel emplacement réservé MOL 16, celui-ci, bien que situé à proximité d'un espace remarquable, n'est pas en contact direct avec un périmètre identifié comme tel dans le PLUi. À noter que c'est l'emplacement réservé MOL 13 qui préexistait à la modification n°4 du PLUi, qui est en contact avec un espace naturel remarquable. Ce dernier rejoint au nord l'emplacement réservé n°16, au niveau du Pont de Pichelèbe, empiétant de manière mineur sur un ENR au titre de la loi Littoral. Par ailleurs, l'aménagement projeté pour l'emplacement réservé n°16 longera une route départementale existante, ce qui limite son impact sur les milieux naturels. Enfin, le règlement écrit du PLUi encadre déjà ce type d'aménagement en rappelant les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme,



		notamment l'obligation de réaliser des ch bitumés dans ces contextes sensibles. Le moment venu.
Emplacement réservé	b) Sur la création d'un emplacement réservé MOL 15 sur la commune de Moliets-et-Maï Sur le projet de transformation de la maison forestière en un lieu d'accueil du public, une attention particulière devra être portée par la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 121-10 du CU, permettant de déroger à l'obligation d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants.	S'agissant de l'emplacement réservé MOL 15, il s'agit d'une projet de rénovation du bâtiment existant sans générer d'extension de l'urbanisation.
TVB	Le règlement écrit autorise désormais dans les réservoirs de biodiversité les serres démontables. Afin de limiter au maximum les incidences de ce type d'installation sur ces espaces, le règlement devrait définir des règles d'implantation.	La dimension maximale des serres est difficile à définir a priori, sans connaître les besoins réels des exploitants agricoles. Les règles d'implantation des serres sont également difficiles à définir a priori, au risque de compromettre le fonctionnement de l'exploitation agricole. En effet, dans la pratique, une règle de distance de 100 mètres entre 2 bâtis agricoles préexistait au sein des corridors écologiques. Mais une contradiction a été identifiée entre cet éloignement de 100 m entre de nouveaux bâtiments agricoles et le siège d'exploitation et les avis rendus par la CDPENAF qui demande au contraire une proximité (30 mètre maximum) entre bâtiments pour faciliter le fonctionnement de l'exploitation agricole et être cohérent avec les nécessités quotidiennes d'exploitation des agriculteurs. Le projet de modification n°4 du PLUi vient assouplir cette règle en précisant que « cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole ». Dans le même ordre d'idée, il est proposé de rajouter dans les dispositions du règlement écrit relatives aux réservoirs de biodiversité que l'implantation des serres démontables devra être justifiée au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
Assainissement	La note d'incidence, dans son annexe 3 « Auto-évaluation du projet de modification n° 4 », indique une perspective de 509 logements supplémentaires par rapport à la précédente modification. Le contrôle de l'adéquation entre les capacités de traitement des stations d'épuration et les projections démographiques à l'horizon 2030 montre que pour la majorité des stations d'épuration, à l'exception de celle de Saint-Martin-de-Hinx, les capacités de traitement sont adaptées au développement urbanistique des communes.	Concernant les projections mentionnées, il est important de préciser qu'il s'agit d'un exercice réalisé pour informer la MRAe sur l'évolution potentielle des charges sur les stations d'épuration, dans le cadre d'une analyse plus large des impacts environnementaux du projet. Cette projection, établie à partir des données démographiques disponibles et mobilisables, a pour objectif d'évaluer l'impact potentiel de l'urbanisation induite par la modification n°4 du PLUi sur l'assainissement, dans le cadre de l'auto-évaluation des incidences menée par MACS. La MRAe, autorité compétente pour apprécier la pertinence de l'analyse produite à travers l'examen du



Cependant, il faut noter que les accueils touristiques saisonniers n'ont pas été pris en compte dans ce contrôle. Or en 2023, il a été constaté les charges suivantes en entrée des différentes stations d'épuration :

- STEP du Griouat (Angresse et Bénese-Maremne) : 6 493 EH,
- STEP de Saint-Vincent-de-Tyrosse : 8 933 EH,
- STEP de Soustons-Port d'Albret : 56 230 EH,
- STEP de Moliets : 16 383 EH,
- STEP de Saubrigues : 861 EH.

Les charges constatées, en 2023, en entrée des différentes stations d'épuration, sont supérieures aux estimations indiquées dans la note d'incidence (p 47). Si toutefois, après vérification, les charges cumulées pour chacune des stations ne dépassent pas les capacités de traitement, il est indispensable de reprendre les calculs des projections de charge en entrée station d'épuration avec les charges constatées en 2023 additionnées des habitants supplémentaires apportées par l'extension et la densification des zones urbanisables.

Ceci est susceptible de constituer une illégalité.

dossier complet, incluant notamment cet
aucune observation sur le sujet.

Comme déjà indiqué, la modification n°4 n'entraîne pas d'incidences significatives sur l'augmentation de la population ou des activités, et donc sur la production d'eaux usées par rapport à la situation actuelle. Il s'agit donc d'un exercice théorique, destiné à anticiper l'évolution des charges à l'horizon 2030 et à rendre le dossier plus lisible pour l'autorité environnementale, en soulignant le faible impact de cette procédure sur la gestion de l'assainissement. Cette projection prend en compte un ajout estimé de 509 logements sur l'ensemble du territoire intercommunal (sur un total de 11 678 logements prévus en 2030 hors secteurs de rétention et de protection), dont près de la moitié à Saint-Vincent-de-Tyrosse. Même en tenant compte des données de 2023, les capacités de traitement restent globalement adaptées aux besoins attendus.

S'agissant des chiffres de 2023, des écarts sont effectivement observables entre les projections démographiques et les données réelles, avec par exemple un excédent à Saint-Vincent-de-Tyrosse (plus de charge projetée que celle réelle) et une sous-estimation au Griouat. Ces écarts trouvent principalement leur origine dans la variabilité du calendrier de réalisation des opérations d'urbanisation : certaines opérations prévues sur un calendrier s'étendant jusqu'en 2030 ont pu être mises en œuvre avant 2023, tandis que d'autres s'effectuent sur une temporalité plus tardive. Ce décalage temporel crée des écarts ponctuels entre la charge réellement constatée et la charge projetée selon un taux moyen annuel lissé. Ce phénomène, qui découle de l'aléa inhérent au rythme de concrétisation des opérations, justifie l'option méthodologique d'un lissage jusqu'en 2030, afin de lisser les effets de ces fluctuations et de mieux représenter les tendances de fond. Les projections réalisées par les syndicats d'assainissement (tenant compte des évolutions démographiques, l'afflux touristique ou encore les activités économiques) leur permettant de dimensionner les travaux de capacité nécessaires tiennent compte de projections démographiques très proches de ceux présentés.

Ainsi, malgré les écarts ponctuels constatés, ceux-ci demeurent relativement modestes et traduisent des évolutions globalement conformes aux prévisions. L'approche théorique adoptée, fondée sur un lissage des taux sur près de quinze ans, permet ainsi de prendre en compte cette variabilité et d'anticiper l'ensemble des dynamiques possibles.



		Concernant plus spécifiquement la station Hinx, il est important de rappeler que la modification n°4 n'induit pas d'augmentation des besoins en assainissement pour cette commune. Aucun nouveau développement urbain ni densification n'est programmé dans ce secteur. Au contraire, les conditions d'ouverture à l'urbanisation (OAP3) sont renforcées et conditionnées à la réalisation de travaux sur la STEP, garantissant ainsi une stricte adéquation entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités d'accueil des réseaux. Cet exercice prospectif, théorique par nature, vise à restituer au mieux les grandes tendances d'évolution du territoire à partir des données disponibles, et à démontrer que la modification n°4 n'aura pas d'impact significatif sur l'assainissement dans le périmètre d'action du document d'urbanisme, à savoir l'évolution de la constructibilité du territoire. Additionner les charges ponctuellement constatées - comme celles touristiques - aboutirait à un résultat différent de celui issu de la projection théorique avec des biais méthodologiques ; cela risquerait d'introduire une confusion et de rendre l'exercice moins lisible dans son objectif premier, qui est d'illustrer l'évolution progressive de la charge sur les STEP en fonction des seules évolutions envisagées dans cette procédure limitée. La difficulté d'anticiper avec précision l'évolution de l'accueil touristique et les limites des données mobilisables rendent complexe toute prévision totalement exhaustive. Un projet d'envergure plus importante, tel qu'une révision générale du PLUi visant à redéfinir les orientations du PADD ou à revoir en profondeur les projets d'urbanisation, devra intégrer plus précisément les ajustements nécessaires liés à la variabilité saisonnière. La future révision, menée en collaboration avec les syndicats d'assainissement, s'attachera à mieux prendre en compte ces effets sur les charges d'assainissement.
Eaux pluviales	La gestion des eaux pluviales évolue par rapport au PLUi approuvé le 27 février 2020. En effet, dans les zones urbanisées ou à urbaniser, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées. Cependant, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, la modification n° 4 introduit la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau public (réseau ou fossé) avec un débit autorisé maximum de 3l/s/ha après : - que le pétitionnaire ait démontré, par une étude de sol, l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, - l'accord du gestionnaire du réseau.	Cette précision introduite dans le règlement a pour objectif de répondre à des situations exceptionnelles, dans lesquelles l'infiltration à la parcelle s'avère techniquement impossible, comme cela peut être démontré par une étude de sol. Il ne s'agit en aucun cas d'en faire une règle générale, mais bien une dérogation encadrée. Cette possibilité reste soumise à plusieurs conditions strictes : démonstration de l'impossibilité d'infiltrer, accord préalable du gestionnaire du réseau, et respect d'un débit de fuite maximal autorisé de 3 l/s/ha.

	Il est à rappeler que l'apport supplémentaire d'eaux pluviales pourrait être préjudiciable au bon fonctionnement et pourrait entraîner une non-conformité du système de collecte par temps de pluie.	L'ensemble de ces garde-fous vise à limiter le fonctionnement des réseaux et à prévenir la saturation pendant la période de pluie.
Risques naturels	En pages 24, 72 et 123 de la notice explicative, il est stipulé que des modifications sont apportées pour la prise en compte du risque inondation par débordement de cours d'eau (courant de Soustons) et de l'étang de Soustons. Le règlement, en page 41, intègre de nouvelles règles qui vont dans le sens d'une prise en compte du risque. La notion de « ligne d'isocote » peut être retirée car le niveau de plancher minimum sera sur ce secteur fixé à 4,75m NGF. Les documents graphiques : Intègrent, pour Azur et Soustons, une nouvelle carte relative aux niveaux d'aléas ; proposent, seulement pour Soustons, le retrait de la zone constructible des terrains concernés par des niveaux d'aléa moyen aux abords de l'étang. Il conviendra de remplacer la couleur bleue de l'étang (non légendée) par l'aplats bleu « aléa moyen, fort à très fort ». Ces modifications ne portent que sur les communes d'Azur et de Soustons. Le périmètre de l'étude hydraulique qui a permis d'apporter de nouvelles connaissances en matière d'aléa inondation incluait également les communes de Messanges et Vieux-Boucau.	Oui, avis favorable pour opérer cette modification dans la mise en forme.
Risques naturels	Page 43 du règlement, il conviendrait de remplacer les notions de « résineux ou chênes lièges » par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables » dont une liste est portée en page 18 du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne.	La remarque sera prise en compte dans le règlement écrit. La formulation initiale « résineux ou chênes lièges » sera remplacée par « essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables », en cohérence avec les recommandations du guide sur la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des Landes de Gascogne.
Unité des règles	L'analyse de ce dossier permet d'une part de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique (SUP) et des obligations réglementaires relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et d'autre part de vérifier la cohérence du document au regard de ces obligations. L'avis de l'UDAP40 est aussi le résultat d'une analyse comprenant trois volets qui sont au cœur de missions des services de proximité de la Direction Régionale des Affaires Culturelles : - Prise en compte du volet « patrimoine et architecture » - Prise en compte du volet « paysage naturel et grand paysage » - Prise en compte du volet « paysage urbain et aménagement » - Prise en compte des enjeux associés Le projet déposé concerne plusieurs modifications des pièces du PLUi. L'analyse s'est donc portée sur les seuls éléments présentés comme modifiés. Les remarques de l'UDAP sont les suivantes : voir tableau ci-dessous. Pour une meilleure compréhension des objectifs attendus, certaines modifications réglementaires apportées spécifiquement sur des communes (par exception	Les adaptations apportées à certaines communes répondent à des contextes locaux spécifiques (projets particuliers, attentes communales, etc.). Leur extension à l'ensemble du territoire intercommunal suppose une démarche concertée entre les 23 communes. Dans le cadre de cette modification n°4, qui reste ponctuelle et ciblée, une telle harmonisation n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.



	communale) devraient faire l'objet d'une modification globale voire généralisée à l'échelle de l'EPCI et donc de toutes les communes, surtout lorsque ces modifications semblent apporter de la clarté visant une meilleure insertion paysagère des projets. Il s'agit notamment : - Des règles précisées sur la gestion écologique des démolitions, - Des règles d'encadrement des toitures terrasses, - Des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques sur le bâti repéré, - Des règles particulières concernant les ouvertures en façade, - Des règles de gestion des clôtures en zone A et N : exemple maille large grillage Dans l'intérêt communautaire, l'État invite l'EPCI à étendre ces modifications proposées pour certaines communes à l'ensemble des communes membres.	
Toits terrasses	Capbreton : La question de la réglementation sur les toits terrasses pour l'ensemble du PLUi n'est pas claire. L'exception proposée pour ne pas appliquer la réglementation sur les limitations des toitures terrasses sur la commune de Capbreton ne répond pas à l'objectif de limiter les surfaces à toitures plates et donc de répondre à une nécessité d'intégration paysagère. Un encadrement réglementaire des toitures terrasses (avec limitation de surface par exemple) comme pour le reste du territoire n'est pas à supprimer pour la commune de Capbreton. Cette modification n'est donc pas justifiée.	Le choix d'encadrer l'usage des toitures terrasses vise à en maîtriser l'intégration architecturale et paysagère. Cette approche permet de prévenir une généralisation inadaptée dans le tissu urbain, tout en laissant la possibilité de les autoriser dans des projets maîtrisés. Il s'agit d'un positionnement volontaire pour préserver l'identité architecturale de la commune. L'interdiction des toits terrasses pour les constructions neuves individuelles participe à cet objectif en maintenant les codes architecturaux traditionnels, dont le toit plat ne fait pas partie. Les annexes et extensions restent toutefois autorisées en toiture terrasse, dans les conditions prévues au PLUi. Des travaux d'harmonisation plus larges pourront être envisagés dans le cadre d'une révision générale du PLUi, cadre plus adapté pour porter ce type d'évolution à l'échelle intercommunale. La modification n°4, ponctuelle et ciblée, ne permet pas d'intégrer ces ajustements, mais les propositions formulées viendront nourrir les réflexions à venir.
Grillages	Capbreton : L'aspect peu naturel d'un grillage rigide avec des lames occultantes n'est pas recommandé. Privilégier des solutions avec un taux de transparence. Proposition de règles : Les occultants en matériaux composites sur un grillage rigide seront proscrits. D'un point de vue général, il conviendrait d'harmoniser la réglementation et la gestion des clôtures à l'ensemble du territoire.	L'ajout relatif aux grillages rigides avec lames occultantes a pour objectif de prendre en compte certaines demandes locales, notamment sur des secteurs soumis à des problématiques de vis-à-vis ou de sécurité, tout en encadrant leur aspect par la limitation aux teintes naturelles (bois, gris, vert). Il ne s'agit pas d'une incitation à généraliser ce type de clôture, mais bien d'une tolérance encadrée, conditionnée à un rendu visuel sobre. Ces solutions peuvent, dans des situations particulières, constituer un compromis acceptable.

		Concernant les éléments d'harmonisation de la modification n°4, qui reste ponctuelle et n'a pas été engagée. Néanmoins, ces pistes d'évolution pourront utilement nourrir les réflexions à venir dans le cadre d'une future procédure de révision générale du PLUi, plus adaptée à ce type de convergence réglementaire à l'échelle intercommunale.
Ferronnerie	Capbreton (OAP partie écrite) Le terme « serrurerie » semble inapproprié à la vue des images. Il convient de remplacer par « ferronnerie ».	Le terme de « ferronnerie » correspond effectivement mieux aux images présentées que celui de « serrurerie ». Cette modification sera prise en compte dans la version finale du document.
Ouverture	La phrase "Les ouvertures seront formées de larges horizontales" n'est pas compréhensible. Il conviendrait de reprendre sa rédaction.	La phrase sera modifiée afin de rendre la modification compréhensible de tous comme suit : "Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites."

II. REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AUX OBSERVATIONS DES COMMUNES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi a été notifié aux 23 maires des communes concernées. Le projet de modification n°4 du PLUi a été notifié aux PPA et aux communes le 8 Octobre 2024. A ce jour, la commune de Josse n'a pas donné d'avis.

A. AVIS FAVORABLES

SAINT MARTIN DE HINX	Délibération du 29/10/2024	SAUBRIGUES	Délibération du 12/11/2024
SAUBUSSE	Délibération du 19/12/2024	ANGRESSE	Délibération du 9/12/2024
MAGESCQ	Délibération du 09/12/2024	AZUR	Courrier de Monsieur le Maire en date du 07/01/2025
		MESSANGES	Courrier de Monsieur le Maire en date du 09/01/2025

B. AVIS FAVORABLES ASSORTIS DE COMPLEMENTS ET AJUSTEMENTS

Benesse Maremne (Courrier du 09/01/2025)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Document graphique

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
Emprise au sol	La Commission Urbanisme a émis un avis favorable sur ce dossier. Elle juge opportun d'ajouter une précision sur les secteurs limités à une emprise au sol de 5% en laissant la possibilité aux constructions existantes de pouvoir édifier pergola ou carport à hauteur de 40m ² maximum.	A prendre en compte.

Règlement écrit et document graphique

Implantation par rapport aux limites séparatives – Benese Maremne



N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE AVEC COMPLEMENTS ET/OU AJUSTEMENTS	OBSERVATIONS MACS
2	Implantation par rapport aux limites séparatives	Par ailleurs, la Commission souhaite également supprimer sur le secteur limité à R+2 l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative et remplacer cette règle par la suivante : implantation sur limite ou retrait égal à H/2 avec minimum de 3 mètres avec retrait de 10m pour les ouvertures/balcons en R+1 et R+2.	A prendre en compte. Le document graphique 3.2.4 et le règlement écrit seront modifiés. Une règle particulière concernant la commune sera ajoutée au règlement écrit (page 70)

La commune a également déposé deux contributions durant l'enquête publique (Contribution 2-Web 166 et Contribution 3-Web 253).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPOSE MACS
Web 166-Commune	La mairie a fait une contribution via le registre dématérialisé : « La municipalité souhaite restreindre la constructibilité à destination d'habitation sur le secteur bordant la RD810 (MARDO / giratoire RD28) aujourd'hui classé en zone urbaine : secteur de mixité des fonctions renforcée (voir pièces jointes).	Cette évolution répond à une volonté claire de la commune de réaffirmer l'identité artisanale et commerciale de ce secteur, dans un objectif de cohérence territoriale et de développement maîtrisé. Le classement actuel, en autorisant des formes de mixité, ouvre la possibilité à l'implantation de logements qui s'avère peu compatible avec les réalités du site : il

	<i>En effet, ce dernier est bordé et traversé par deux voies départementales dont une classée comme voie de délestage de l'A63 et tracé des convois exceptionnels, un giratoire, la gare et la voie ferrée. Qu'ils soient ferroviaires ou routiers, ces axes sont très fréquentés car structurants du réseau régional.</i> <i>L'évolution de ce secteur étant essentiellement à destination artisanale et/ou commerciale, les rares constructions à usage d'habitation existantes et futures vont à l'encontre de ce développement créant des nuisances et des incompatibilités entre usages et occupations. »</i> Voir 3 documents graphiques en annexe	s'agit en effet d'un secteur soumis à des nuisances des activités présentes ou projetées (flux de marchandises etc.). Il est proposé de reclasser les secteurs concernés actuellement identifié comme « Mixité des fonctions renforcée » en un secteur dédié à la vocation artisanale et commerciale, interdisant la construction de nouvelles habitations. Le règlement sera adapté aux spécificités de Bénesse-Maremne en fixant des règles précises en phase avec les activités commerciales et artisanales. Le changement de zonage permet ainsi de mieux encadrer l'évolution du tissu bâti, de préserver la vocation économique du secteur, et d'éviter la création de situations de cohabitation conflictuelles à terme. Ce choix traduit une volonté de cohérence urbanistique et d'anticipation des enjeux de qualité de vie, tant pour les habitants que pour les usagers et professionnels du secteur.
Web 253 - Commune	La mairie indique via le registre dématérialisé : <i>« Zone Naturelle : La Commune ne souhaite plus permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime. »</i>	Il est proposé de modifier le règlement écrit du PLUi afin d'inscrire la commune parmi la liste des communes où seuls sont autorisés pour ce type de destination, les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés. Elle rejoint la liste des communes suivantes : Angresse, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons. Cette augmentation des restrictions se justifie par des dérives constatées sur la commune, telles que la présence de constructions illégales ou des détournements d'autorisations, par exemple l'extension de local ayant en réalité abouti à la création de logement.



Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE	OBSERVATIONS MACS
Volumétrie et implantation des constructions	Avis favorable avec des compléments, ajustements et corrections à prendre en compte : Règle des distances par rapport à la voie publique (page 69) : la commune demande de préciser le type de collectif concerné et propose la rédaction suivante : « la distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum ».	A prendre en compte
Volumétrie et implantation des constructions	Règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres : (page 76) : la commune souhaite corriger cette prescription et propose la rédaction suivante : « la distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit. Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées)	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions neuves	En page I 05 est précisé : " A Capbreton, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère". Or la commune souhaite préciser cette prescription et propose la rédaction suivante : "A Capbreton, les toitures terrasses sont - interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère".	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Les clôtures - page 130 : la commune demande la correction suivante dans les règles particulières à Capbreton : "A Capbreton, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés"	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions neuves et rénovations - en pages I 02 et I 05. : sur Capbreton, le bardage pourra se faire à l'horizontal. Il est proposé la rédaction suivante : "A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale".	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Aspect extérieur des constructions - page 103 et 105 : la commune souhaite autoriser les toitures terrasses pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte. Besoin de justification.
Lexique	Emprise au sol - page 16 : la commune souhaite que les matériaux isolants ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol en cas de rénovation énergétique par l'extérieur des bâtiments existants.	A prendre en compte : est exclu du calcul de l'emprise au sol, la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
1	OAP	La commune souhaite intégrer la dernière version à jour de l'étude urbaine secteur PAPAG et plan de référence liaison centre-ville/Front de mer pour modifications de l'OAP 1 Front de mer et l'OAP 3 Front de port (cf PJ 1).	A prendre en compte concernant la modification des hauteurs sur certains îlots de l'OAP n°1 et n°3. Plus précisément concernant l'OAP n°3, la modification de la légende concernant la voie secondaire à restructurer. Ainsi que l'ajout de villa remarquable au sein du périmètre et à proximité.

OAP n°1 Front de Mer – Capbreton

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Perspective paysagère à valoriser
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Voie secondaire à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- Espace de stationnement à végétaliser
- Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP
- Emplacements réservés

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque





Légende

Figurés linéaires

- Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- Element végétal à préserver ou à créer
- Perspective paysagère à valoriser
- Intervention sur l'existant (Surélévation ou extension)

Figurés surfaciques

- Secteur résidentiel - Maintien du tissu existant
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver / Secteur d'implantation du bâti
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "lignes fraîches")
- Espace à végétaliser
- Espace à végétaliser - Éviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Simulation bâti
- Périmètre de l'OAP

PPRL

- Secteurs soumis de submersion marine avec risques de rupture d'ouvrage ou de berge
- Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues

SECTEUR 1

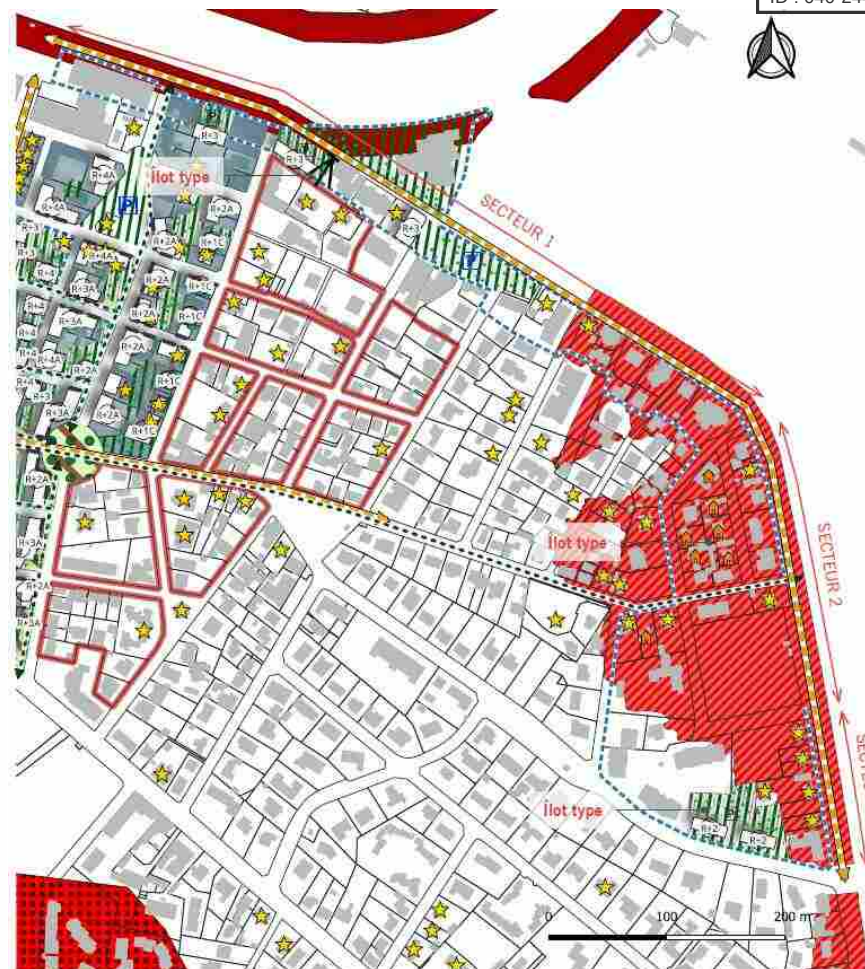
Creux végétal / constructions neuves.

SECTEUR 2

Sanctuarisation des villas / intervention sur l'existant.

SECTEUR 2 bis

Constructions neuves / désimperméabilisation





Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS :	OBSERVATIONS MACS
3	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 27	A prendre en compte. La piste cyclable a déjà été réalisée, il n'y a plus d'utilité de garder cet emplacement réservé qui est trop proche des habitations existantes.
4	Emplacement réservé	Supprimer les emplacements réservés suivants: CAP 28	
5	Emplacement réservé	Modifier la largeur de l'emplacement réservé CAP 26 : prévoir 4m de largeur (au lieu de 3m) pour la création d'un trottoir et du stationnement et étendre depuis l'avenue des Acacias jusqu'au Boulevard du Dr Junqua.	A prendre en compte pour l'augmentation de la largeur de l'emplacement réservé.
6	Emplacement réservé	Modifier l'emplacement réservé CAP 33: réduire l'emplacement à 3m de largeur	A prendre en compte pour la réduction de la largeur de l'emplacement réservé à 3 mètres au lieu de 4 mètres.
7	Emprise au sol	Intégrer les parcelles AO 112 à AO 117 dans la zone 30% d'emprise au sol. Ces parcelles ne sont soumises actuellement à aucune emprise au sol maximum, cette modification vise donc une régularisation.	A prendre en compte
26	Patrimoine bâti	La commune demande de rajouter les villas remarquables, les parcelles listées en PJ n°3. Il sera nécessaire de compléter l'annexe 3.1.2 et le Plan Patrimoine 3.2.7 La commune demande également de supprimer la page 7 du document 3.1.2 Annexes au règlement, qui recense des parcelles cadastrales non concernées par des bâtis remarquables.	A prendre en compte concernant l'ajout de 87 maisons.

Capbreton – Emplacement réservés





Capbreton – Emprise au sol



Patrimoine- Capbreton





La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 12- R-CAP 8 – Web 109 registre).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE M
R-CAP 8 - Web 109 registre – Commune	Le service urbanisme de la commune de Capbreton a déposé dans le registre papier une demande concernant la demande d'intégrer en degré 4 la zone du port d'activité (voir en annexe le plan). Il demande également de mettre à jour le repérage des bâtis remarquables comprenant la liste complémentaire et corriger les références cadastrales (+repérages) de l'annexe 3-1-2-5 (voir p7)	Avis favorable : les éléments d'observation seront pris en compte.

Labenne (courrier 9/12/2024 et courriers complémentaires du 26/12/2024 et 13/02/2025)

Règlement graphique

N° dans cartes	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sur ce projet de modification n°4. La parcelle AH0107, identifiée dans la TVB comme un corridor en jas japonais, cette parcelle n'est autre qu'un boisement de pins maritimes sans qualité écologique particulière. Il semblerait que son classement au titre de la TVB soit une erreur manifeste d'interprétation. Je vous fais part de mon intention de régularisation de cette erreur.	Avis défavorable : à traiter dans une autre procédure. Le corridor en pas japonais identifié sur cette parcelle ne semble pas être une erreur matérielle. Lors des travaux d'élaboration du PLUi, aucune intention de la collectivité n'a été exprimée pour supprimer ce régime de protection ni permettre sa constructibilité. Et les différentes pièces du PLUi ne font pas non plus apparaître de contradictions quant à l'existence de ce pas japonais. De plus, au moment de l'élaboration du PLUi, l'Atlas du CD40 a identifié ce secteur comme un milieu à enjeux : présence de landes non humides issu de la forêt de résineux. Il ne semble donc pas y avoir de mal façon ni de contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUi, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLUi.
24	Emplacement réservé	Suppression de l'emplacement réservé LAB71 qui constitue une erreur dans le PLUi actuel, n'ayant plus lieu d'être.	A prendre en compte suite à la réalisation du projet d'agrandissement de l'école. Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Emplacement réservé – Labenne



N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
27	OAP	Adapter le zonage Sud de l'OAP n° 3 en remplaçant « le secteur à dominante d'habitat individuel densité forte » par un « secteur à dominantes d'habitat individuel, densité moyenne » et pour les trois autres secteurs un « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ». L'adaptation du zonage entraîne celle des hauteurs figurant également à l'OAP n°3, à savoir R+1 pour le « secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne » et le R+2 maximum pour le « secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne ».	A prendre en compte

OAP n°3 – Labenne



Magescq

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 6 - Web 214 Mairie R-MACS 7 – Mr GONCALVES = web 276 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
Web 214 Mairie R-MACS 7 -Mr GONCALVES = web 276 registre	M. le Maire a déposé sur le registre dématérialisé une demande de modification : « Compte tenu de l'impossibilité de créer des parcelles de 600m² minimum avec 20 logements individuels : 1) nous préconisons 28 logements maximum avec éventuellement 2 macrolots de 5 ou 6 maisons en bande en R+1 et suppression de la surface minimale de 600m² 2) les 5 pins parasols, vu leur âge, pourront être abattus afin de préserver aussi la sécurité des futures constructions, mais devront faire l'objet d'un remplacement obligatoire par l'aménageur	Les différents points évoqués sur cet avis seront intégrés dans le dossier de modification n°4.



	3) le permis d'aménager devra comporter un plan précis de l'aménagement du carrefour (route de Grandmaison-avenue de chalosse) comme déjà précisé dans l'OAP ». Mr GONCALVES est venu à la 9ème permanence. Suite à la demande faite par Mr le Maire, pour confirmer avec son frère toutes ces demandes de modifications.	
--	---	--

Messanges

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 13 - R-ME 7 =web 80 registre)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-ME 7 =web 80 registre	Madame, Par la présente nous sollicitons une modification sur l'OAP n°2 sortie Sud de Messanges, côté ouest, permettant de faire évoluer ce Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible en Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne. Nous soutenons cette évolution qui permettrait la réalisation d'une opération conforme au projet de territoire de MACS, et ayant pour vocation de répondre en partie à la forte demande de logements sur le territoire. Cette évolution de l'OAP n° 2 permettrait par ailleurs de proposer une offre de logements sociaux et à prix maîtrisés. Je vous remercie par avance de la suite donnée et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations..	Avis favorable.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
28	OAP	Conserver le schéma d'aménagement de l'OAP n°1	A prendre en compte

OAPn°1 –Moliets-et-Maâ



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
8	Changement de destination	La parcelle AW 114 doit être retirée de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N.	Il s'agit de supprimer ce changement de destination pour garantir un usage uniquement à destination de logement pour cette bâtisse.

Changement de destination – Moliets-et-Maa



Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
31	Espaces Boisés Classés	Dans le cadre de l’avis à donner au sujet de la modification n°4 du PLUi, je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma demande de correction d’erreurs matérielles des zonages pour le projet de la piste cyclable entre la RD71 (route de Labenne) et la route de Houn de Camp comme indiqué ci-dessous.	A prendre en compte.

Trame Verte et Bleu - Orx





THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Projet de Modification n°4 du PLUI	Elle juge opportun de rectifier l'erreur matérielle d'un secteur suite au changement de mixité de fonction lors de la modification n°3 (économique vers habitat) et valide les modifications réglementaires qui ont fait l'objet d'une présentation en Commission Urbanisme et Patrimoine le 19 juin 2024. "	N'appelle pas de réponse

Avis complémentaire du 19/02/2025

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
10	Mixité des fonctions	Au regard des enjeux importants pour le développement de notre territoire et suite aux premiers travaux d'avant-projet sur la réalisation d'une maison médicale au sein du Parc Rigaud problématique (propriété acquise par la commune le 29/11/2024) il s'avère que nous sommes confrontés à une problématique technique liée au classement des parcelles cadastrées section BM24 et 25 en mixité des fonctions sommaires. Compter tenu de la maîtrise actuelle de ce foncier stratégique par la commune, de la nature du projet en étude comprenant un commerce de détail et du classement en mixité des fonctions renforcées de l'ensemble des parcelles situées autour du par cet notamment sur la liaison de la route de Dax vers les commerces, nous sollicitons la modification du classement des parcelles BM24 et 25 en mixité des fonctions renforcée.	A prendre en compte au vu des enjeux important pour le développement de la commune.

Mixité des fonctions – Saint-Geours-de-Marenne





Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Aspect extérieur des constructions	Autoriser uniquement en périmètre hors bâtiment de France, les ouvertures plus hautes que larges	A prendre en compte.

Règlement graphique

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
19	Mixité	Parcelle AA0089 : obligation en rez-de-chaussée de locaux pour différents commerces ou service, avec des habitation en R+1	A prendre en compte.
18	OAP	Suppression de l'OAP 2	A prendre en compte. Le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle.

OAP n°2 à supprimer - Saint-Jean-de-Marsacq



Mixité – Saint-Jean-de-Marsacq





La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1- R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SJM-1 = Web 26 – Mme le Maire	Dépôt via le registre papier de la nouvelle délibération du 11 mars 2025 substituant et annulant celle de décembre 2024.	Avis favorable. A prendre en compte : - concernant le souhait de la commune d'avoir aucune restriction sur les ouvertures sur l'ensemble de la commune, aucune distinction ne sera faite en fonction que la parcelle se situe dans le secteur monument historique ou pas. - concernant la suppression de l'OAP n°2, le périmètre soumis à OAP passera en zone Naturelle. - un linéaire commercial sera ajouté à la parcelle AA0089

Saubion

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 – R-SAU-1 = Web 282 registre).

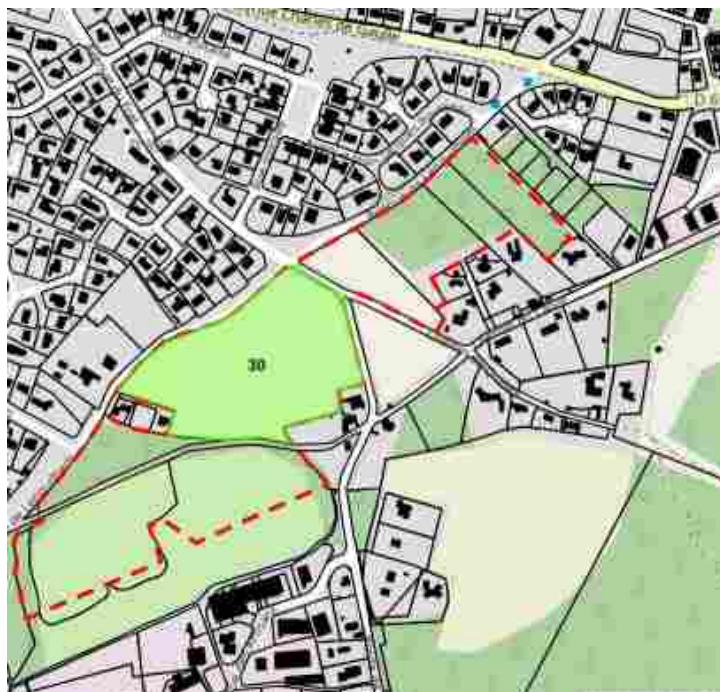
NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SAU-1 = web 282 registre	La mairie a fait une observation dans le registre papier demandant : « le temps de la réflexion concernant le déclassement de zone N en zone U de la parcelle B464. En effet, ce choix ne fait pas l'unanimité au sein du conseil municipal et un projet d'OAP pourrait être exploré pour encadrer la densification.	Avis favorable.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

N° dans carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
30	OAP n°3	Le tracé pour le terrain médian de l'OAP 3 tel que défini dans ladite OAP présente des contraintes et dangers en termes de circulation, d'emplacement des dispositifs OM des futurs projets immobiliers et d'aménagements viaires, notamment du fait de la création d'un nouveau rondpoint type haricot à l'intersection sur Lenguilhem. La commune demande donc un ajustement du tracé de desserte de ce terrain central de l'OAP 3 ainsi que des circulations secondaires et douces suivant plan annexé à l'avis de la commune.	A prendre en compte.
	Partie écrite	Suite à la modification du paragraphe II/ 2) 2.4 « aspect extérieur des constructions » de la Zone U de la version 4 du PLUI, une mise en cohérence de la rubrique 3/ QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE B/ PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE + CLOTURES de l'Annexe OAP Seignosse est devenue nécessaire → renvoi a l'ensemble des règles architecturales de la zone U sus visée pour les OAP	A prendre en compte

OAP n°3 – Seignosse





THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	
Patrimoine bâti	ANNEXE 2 : Fiches Patrimoine A1 pour intégration a la rubrique dédiée en annexe du règlement du PLUi « Fiche Patrimoine Seignosse 3.1.2	A prendre en compte.

Règlement écrit

THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Disposition générales	Page 63 PLUI : MIXITE SOCIALE : suppression du terme « LOCATIFS » → « A partir de 16 logements ou 1000m ² de SDP, 25% de LOGEMENTS SOCIAUX ».	A prendre en compte
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	(P.76) → Allègement de la règle : Ancienne règle : Distance = demi somme des plus grandes hauteurs avec mini 3m Règle proposée : Distance = demi somme des hauteurs de façades mesurées au point le plus proche entre les 2 constructions, avant toit exclus, avec minimum 3m → Ajout d'une dérogation à cette règle pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	P.91 : AJOUT DE LA MENTION : Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets. Intention portée sur un souhait de préservation des bâtis en privilégiant la rénovation lourde et/ou la réhabilitation plutôt que la démolition : ajout d'un paragraphe concernant les démolitions de bâti.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Page 95: Précision des dispositions générales concernant la rénovation, la réhabilitation et les extension des constructions existantes	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Façades : Précision sur l'aspect extérieur des façades des constructions neuves et des rénovations, réhabilitation et extensions des constructions existantes.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Evolution et mise à jour des COLORIS DES FACADES (enduits) et COLORIS DES MENUISERIES en concertation avec l'architecte conseil de la Ville en tenant compte de : - du style et des couleurs employés localement de façon traditionnelle - de coloris plébiscités par les pétitionnaires et leurs architectes - des coloris d'inspiration traditionnelle actualisés Page 97 : Modifier rédaction : Façades avec bardages bois : finitions préconisées : Les bardages seront non traités laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois. Ils pourront aussi être en bois brûlé ou avoir une finition de type lasure de couleur grise, noir ou marron.	A prendre en compte
Aspect extérieur des constructions	Précision de la prescription concernant les couvertures	A prendre en compte



Panneaux Photovoltaïques	Allègement des règles concernant : * Sur les constructions existantes (sauf annexes) : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et toiture s'ils sont visibles depuis l'espace public * Sur les constructions neuves, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture dans tous les cas, mais elle est interdite sur les façades si cela est visible depuis l'espace public. * Sur les bâtis repérés au plan Patrimoine : la pose de panneaux photovoltaïques est interdite en façade et en toiture si elle est visible depuis l'espace public sauf dérogation expressément précisée dans la fiche patrimoine. Dans ce cas, sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge/brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun est à privilégier	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Intégration de points 4 et 5 rédigés comme suit, au paragraphe Dispositions générales, et suppression de ces mêmes mentions dans les sous rubriques : « Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc. Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. » Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6). Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4).	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.	A prendre en compte
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Création d'une rubrique dans le tableau des taux minimaux d'espace de pleine terre en fonction des Emprises au sol autorisées : Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver, se référer au Chapitre 18/A Eléments de paysages : couvert boisé et surfaces naturelles dans les Dispositions Générales	A prendre en compte
Aspect extérieur des clôtures	Clôtures bourg et de l'océan, degrés 2.4 et 2.5 et 2.6 des précisions sont apportées concernant les clôtures sur voies et emprises publiques et sur limites séparatives.	A prendre en compte
Stationnement	Ajout de règles particulières dans 2 cas : Changement de destination et Extension des constructions existantes. <u>Dans le cadre d'un changement de destination</u>, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination. <u>Dans le cadre d'extension d'un logement</u>: Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur). »	A prendre en compte

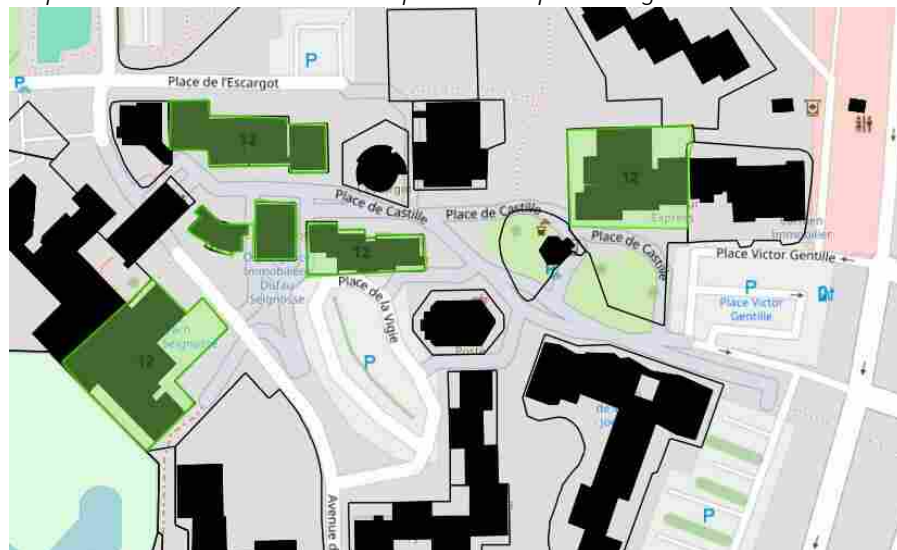


Zone A et N	Alignement et homogénéisation des dispositions avec la zone U en matière de : règle sur la dimension des percements (les m... devront être plus hautes que larges) / nature (enduit ou bardage vertical) et coloris de façades / coloris de menuiseries. Clôtures : clôtures à maillage large type grillage a mouton uniquement / Sur limite séparative : ajout de la possibilité d'agrémenter le grillage de grimpants / Portail et portillons : renvoi aux dispositions de la zone U spécifiques à Seignosse.	A prendre en compte
-------------	---	---------------------

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
12	Emprise au sol	Constat: l'emprise au sol maximale autorisée sur certaines parcelles autour de l'OAP du Forum n'était pas en adéquation avec la réalité des constructions présentes sur les terrains (emprise déjà consommée à + de 80% pour une ES réglementaire de 30%). Modifications proposées : Emprise au sol NON REGLEMENTEES sur ces parcelles.	A prendre en compte.
12	Implantation sur voie et emprise publique	Les implantations des bâtis se situant autour de l'OAP du Forum dérogent déjà à la règle des 5 m sur voies et emprises publiques dans la majeure partie des cas. Modifications proposées : implantation des constructions sur voies et emprises publiques NON REGLEMENTEE sur ces parcelles	A prendre en compte.
13	Couvert boisé à préserver	Constat : certaines zones de COUVERT BOISE A PRESERVER ont été oubliées, engendrant souvent une incohérence de traitement des parcelles dans une même zone ou un même lotissement. Homogénéisation des zones de couvert boisé à préserver et augmentation de l'emprise du couvert boisé à préserver en suivant plans ci- joints.	A prendre en compte. Concernant les parcelles situées Avenue d'Yrèye et Avenue Maurice Martin , le couvert boisé à préserver a été ajouté dans le cadre du projet de modification n°4 du PLUi.
14	Trame verte et bleue	Modification ponctuelle du Corridor en pas japonais : Cas n ° 1 Centre Bourg : Sur les parcelle AA 243 et AA 244 au 86 rue Georges Clémenceau : présence d'un corridor en pas japonais non justifié (aucun arbre, historique retracé) → Suppression de ce corridor sur cette parcelle. Cas n° 2 Océan : Au niveau du Clos des Vignes adaptation du corridor en pas japonais a l'existence d'un grand chêne de 8m qu'il est intéressant de conserver : Volonté de déplacement de ce corridor pour conserver l'arbre et compenser les m² de corridor ailleurs sur la parcelle.	A prendre en compte.

Emprise au sol et Recul sur Emprise Publique - Seignosse



Corridor en pas japonais - Trame Verte et Bleue – Seignosse



Soorts-Hossegor (délibération du 16/12/2024)

Document graphique

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
Mixité des fonctions	"Demande de modifications (réserve) : Un avis favorable sous réserve de la correction d'une erreur de désignation de voie au sein du libellé instauration d'un linéaire commercial entre l'avenue de la Grande Dune (et non des Cèllets) et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.	A prendre en compte. Le linéaire commercial sera entre l'avenue de la Grande Dune et la Place des Basques jusqu'au restaurant Prohibistro.

La commune a également déposé une contribution durant l'enquête publique (Contribution 11- R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire).

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R- SH1- Web 158 Registre Mr le Maire	Un courrier a été annexé dans le registre papier signé de Mr le Maire demandant une modification du PLUi visant à améliorer le rapport de conformité entre le PLUi et le SPR. Il demande la possibilité d'introduire une dérogation pour l'implantation des constructions et bâtiments par rapport aux limites séparatives, et voies et emprises publiques avec l'objectif final de favoriser une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets sous réserve de l'avis conforme de l'ABF. Cf. courrier et proposition de texte en annexe. Pour information, ce courrier n'était plus dans le registre papier lors de sa récupération par la commissaire enquêtrice à la fin de l'enquête.	Avis favorable Cette possibilité de dérogation sur des notions de reculs est conditionnée par un accord de l'ABF et ne concerne pas le secteur à plan masse de l'ilot des landais. Le règlement écrit sera précisé pour exclure ce secteur de la dérogation.

Sainte-Martin-de-Hinx

La commune a formulé un avis favorable sans observation. Elle a cependant ajouté une contribution durant l'enquête publique (Contribution 1 - R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire)

NUMERO DE LA CONTRIBUTION	OBSERVATION	REPONSE MACS
R-SMH 2 = Web 63 - Mr le Maire	Mr le maire via le registre papier a agrafé un courrier stipulant qu'il souhaite rajouter une précision : OAP n+3 : à long terme-après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030.	Avis favorable, la partie écrite des OAP sera modifiée en conséquence, en précisant que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation proposée à long terme s'entend à partir de 2030 et la réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration.



N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
15	Trame Verte et Bleue	Avis favorable sous réserve de prendre en compte la rectification de l'erreur sur la délimitation de la zone humide présente sur la parcelle D0173. Suite à une étude réalisée par le cabinet « GOLPE ENVIRONNEMENT ET MILIEUX AQUATIQUES » démontrant une erreur sur le périmètre de la zone humide.	A prendre en compte : ces résultats sont plus approfondis que le diagnostic du PLUI, combinant investigations floristiques et sondages pédologiques pour une délimitation plus précise.

Trame Verte et Bleue – Sainte-Marie-de-Gosse



Saint-Vincent-de-Tyrosse (courrier du 18/11/2024)

Annexes au règlement écrit et documents graphiques

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
16	Changement de destination	La parcelle BO83, sise lieu-dit Noble, a été inscrite sur cette liste afin de bénéficier de ce changement de destination. Cependant ce bien n'a pas les caractéristiques garantissant un intérêt patrimonial particulier à protéger. C'est pour je vous demande de bien vouloir la retirer de la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N	Prise en compte. L'annexe du règlement écrit du PLUi : bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le plan réglementaire 3.2.2 Mixité seront modifiés pour prendre en compte l'avis de la commune.

Changement de destination – Saint – Vincent – de- Tyrosse



Soustons (courrier du 26/12/2024)

OAP

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
17	OAP	Création d'une nouvelle OAP sur le site du Bergeron, sur les parcelles AB98 à 99, AB 359, AB 428 à 434, AB436 et AB467 à AB469, visant à définir les conditions nécessaires à la réalisation d'un projet d'une soixantaine de logements respectant un principe de parc habité . Hors la conservation d'espaces boisé et la création d'écrans plantés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site ; cette OAP permettra de déroger aux limites de hauteur actuellement applicables sur le secteur en autorisant les constructions d'une hauteur se rapprochant de celle du château existant, c'est-à-dire en R+2+combles ou R+2+attique . Enfin, la part de logement sociaux est portée à 40% du nombre de logements .	A prendre en compte. OAP à vocation d'habitat.
	Partie écrite OAP 2	Il est demandé à ce que la densité brute de l'OAP n°2 soit portée de 30 à 40 logement par hectare, soit un nombre de logements estimés de l'ordre de 95 logements, contre 70 actuellement.	A prendre en compte.

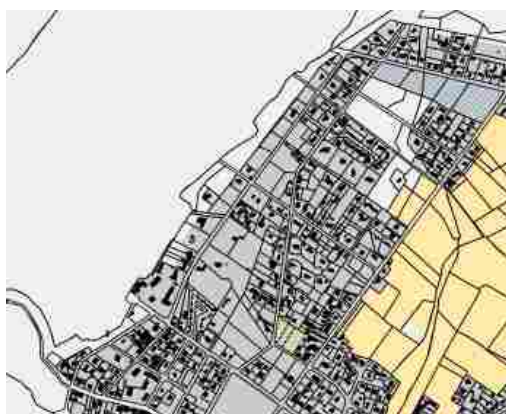
Création d'une nouvelle OAP - Soustons



Règlement graphique

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
20	Inondation par débordement de l'étang de Soustons	Afin d'assurer la prise en compte du risque d'inondation par débordement de l'étang au plus près des limites définies par l'Etat, il est demandé de maintenir le zonage U (zone urbaine) aux abords de l'étang tel qu'il est aujourd'hui. La proposition de modification telle qu'elle apparait dans le projet de modification arrêté tend en effet à extrapoler ces limites.	A prendre en compte avec un retour au zonage tel qu'il est dans le PLUi en vigueur.

20 - Rétrozonage - Soustons



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
22	Trame Verte et Bleu	La modification de l'emprise des pas japonais en centre-ville, car elle ne répond pas au contenu du dispositif qui a vocation à préserver une trame verte et un couvert boisé remarquables. Les parcelles AA133, AA375 et AA510, bâties et sans couvert arboricole, n'auraient pas dû être impactées. Le trait grossier englobant ces trois parcelles relève manifestement d'une erreur matérielle.	A prendre en compte. Préservation d'une bande de préservation du corridor pas japonais sur le fond de la parcelle AA0510.
23	Patrimoine bâti	Je souhaiterais que le bâtiment de l'ancienne gare de Tosse (parcelle AB237) soit préservé et classé au titre du patrimoine, par mention au plan patrimoine 3.2.7 et ajout à la liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article 1.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment, typique et chargé d'histoire, a été oublié dans la liste des bâtiments remarquables figurant au PLUi.	A prendre en compte. Le plan règlementaire 3.2.7 ainsi que l'annexe au règlement écrit seront mis à jour.
25	Emplacement réservé	Les opérations d'aménagement prévues ayant été réalisées, il conviendrait de retirer du règlement graphique (plan 3.2.11) et de la liste correspondante, les emplacements réservés suivants : a. TOS01 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée b. TOS03 Création voie de desserte c. TOS04 Aménagement d'un carrefour d. TOS05 Elargissement voirie e. TOS06 Elargissement voirie f. TOS07 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée g. TOS16 Aménagement piste cyclable sur ancienne voie ferrée h. TOS17 Elargissement de voirie i. TOS20 Réalisation de voie verte	A prendre en compte.

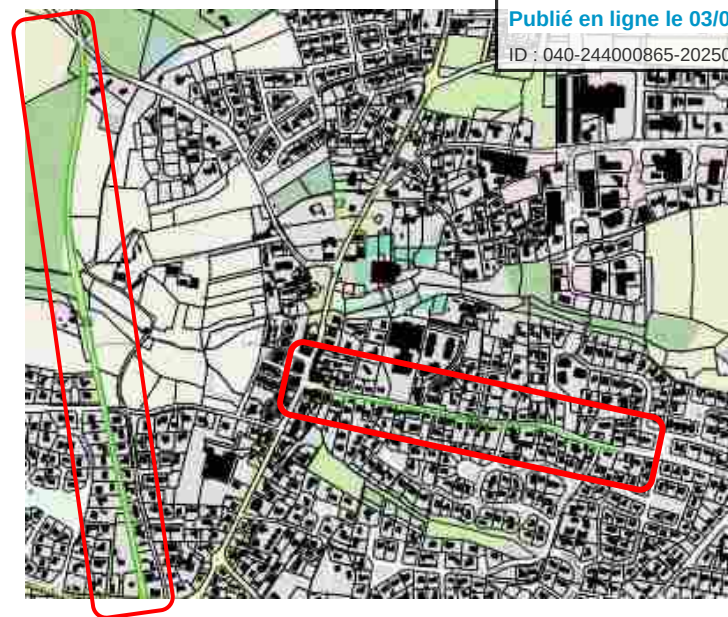
Trame Verte et Bleue – Tosse



Patrimoine bâti – Tosse



Emplacement réservé – Tosse



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45A-AU



Vieux-Boucau (délibération du 20/12/2024)

Documents graphiques

N° de carte	THEMATIQUE	SYNTHESE DE L'AVIS	OBSERVATIONS MACS
21	Emplacement réservé	Demande la suppression de l'emplacement réservé n°7, située impasse Saint Clément à Vieux-Boucau qui n'a plus lieu d'être. Cet emplacement avait été réservé pour désenclaver l'accès à la parcelle AK427 sur laquelle se situe désormais la résidence Arboréale dont l'accès se fait via le rond-point Castéra et l'impasse de la forêt.	A prendre en compte. L'emplacement réservé VIE07 à destination d'alignement de l'emprise publique sera supprimé.

Emplacement réservé – Vieux Boucau





LISTE DES PIÈCES DE LA MODIFICATION N°4

0- PIÈCES ADMINISTRATIVES

- ARRÊTE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°4
- ARRÊTE PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- DÉLIBÉRATION APPROUVANT LA MODIFICATION N°4

1- RAPPORT DE PRESENTATION

- LIVRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX
- 1.5.2.F : MODIFICATION N°4 : MÉMOIRES EN RÉPONSES , NOTICE EXPLICATIVE ET RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

3.1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

- 3.1.1 RÈGLEMENT ÉCRIT
- 3.1.2. ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT
- 3.1.2.4 ANNEXE LISTE DES BÂTIS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N
- 3.1.2.5 ANNEXE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE L'URBANISME

3.2- RÈGLEMENT GRAPHIQUE

PLANS RÈGLEMENTAIRES MODIFIES

ANGRESSE	SAINT JEAN DE MARSACQ
AZUR	SAINT GEOR DE MAREMNE
BENESSE MAREMNE	SAINT MARTIN DE HINX
CAPBRETON	SAUBION
JOSSE	SAUBUSSE
ORX	SAUBRIGUES
LABENNE	SEIGNOSSE
MAGESCQ	SOUSTONS
MESSANGES	SOORTS-HOSSEGOR
MOLIETS-ET-MAÂ	TOSSE
VIEUX BOUCAU	
SAINT VINCENT DE TYROSSE	

4. ANNEXE AU PLUI MODIFIEES

- 4.11 ANNEXE TAUX DES TAXES D'AMÉNAGEMENT – SEIGNOSSE

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- A. LES OAP À VOCATION D'HABITAT ET/OU MIXTE

Arrêté n° 20240711A15

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2024 portant modification de la délégation d'attributions de l'assemblée communautaire au président ;

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

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

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

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

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

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

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

VU la délibération du conseil communautaire de MACS n° 20230627D06B en date du 27 juin 2023 portant approbation de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 4 porte sur la nécessité de :

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;



- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création d'un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des r
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou de secteur à plan masse ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser ;
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme ;
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale) ;
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme ;

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

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

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

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

CONSIDÉRANT que le projet peut suivre la procédure de modification, qui est engagée à l'initiative du président de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme ;

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

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

ARRÊTE :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45J-AU



Article 1^{er} - Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, une proposition de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est engagée.

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

- Réduire la délimitation de zones Urbaines ou A Urbaniser ;
- Soutenir le développement mesuré d'activités existantes par la création de STECAL, sans impacts sur un régime de protections aux titres de l'environnement, du paysage et des risques ;
- Instaurer, modifier ou lever des servitudes (emplacements réservés, périmètres d'attente de projet d'aménagement global) ;
- Encadrer la mutation du tissu urbain par la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou de secteur à plan masse ;
- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'évolution des projets et des besoins ;
- Renforcer les obligations de production de logements sociaux en zone Urbaine et A Urbaniser
- Faire évoluer les règles de mixité des fonctions en zone Urbaine ;
- Renforcer les protections relatives au paysage, à l'environnement et au patrimoine architectural ;
- Améliorer la prise en compte des risques naturels ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole et Naturelle, au titre de l'article L.151-11-2 du code de l'urbanisme
- Améliorer l'insertion des projets (reculs, hauteur, traitement des espaces libres, qualité architecturale)
- Améliorer la gestion des mobilités (accès, mobilités actives, stationnement) ;
- Clarifier certaines dispositions du règlement écrit et leurs modalités d'applications ;
- Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des clôtures ;
- Rectifier des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour les annexes du PLUi.

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

- Règlement écrit ;
- Annexes du règlement écrit relatives à la liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination et à la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- OAP Habitat ;
- Plans graphiques ;
- Annexes du PLUi.

Article 3 - Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi sera notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées.

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

Article 5 - Conformément aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et dans les mairies concernées durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales ainsi que sur le portail national de l'urbanisme.

Article 6 - Monsieur le Président et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les

concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Madame le Préfet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45J-AU



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

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

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 11 juillet 2024



Le président,

Pierre Froustey

Arrêté n° 20250211A06

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD - OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU le code de l'environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU le décret n° 2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes en matière d'évaluation environnementale et de participation du public dans le domaine de l'environnement ;

VU le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement ;

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

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

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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

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

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

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

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



VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 approuvant d'urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 11 juillet 2024 prescrivant la modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU la décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant Madame THENET Marion en qualité de commissaire enquêtrice et Madame OTAL Liliane en qualité de commissaire enquêtrice suppléante ;

VU les avis des communes, des personnes publiques associées et consultées sur le projet de modification n° 4 du PLUi ;

VU l'avis conforme n° 2024ACNA135 du 4 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine rendant un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 janvier 2025 portant sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : Objet, dates et durée de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) portant sur les 23 communes du territoire.

L'enquête publique sera ouverte à compter du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, pour une durée de 34 jours. Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la Communauté de communes MACS, allée des camélias à Saint-Vincent de Tyrosse (40230).

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, seront approuvés par le conseil communautaire de MACS. Avant approbation, ces éléments seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les mairies des communes membres. Après approbation et accomplissement des mesures de publicité et d'information prévues par les articles R. 153-21 et R. 153-22 du code de l'urbanisme, la modification n° 4 sera exécutoire et opposable.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000113/64 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, Madame Marion THENET est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Madame Liliane OTAL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Article 3 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Concernant le dossier de modification du PLUi, celui-ci comprend le projet de modification ainsi que l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas « ad hoc ».

En effet, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 4 du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a été soumis à un examen au cas par cas « ad hoc » concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis conforme le 4 décembre 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. S'appuyant sur cet avis conforme, le conseil communautaire a délibéré le 30 janvier 2025 sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour le projet de modification n° 4 du PLUi.

L'ensemble des avis des communes membres, de la mission régionale d'autorité environnementale, des personnes publiques associées et consultées au projet de modification n° 4 du PLU L. 153-40 du code de l'urbanisme est intégré au dossier de modification n° 4 du PLU intercommunal et soumis à enquête publique.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45J-AU



Dossier de modification n° 4 du PLUi :

Le dossier administratif comprend :

- les actes liés à la procédure de modification de droit commun du PLUi précédant l'enquête publique ;
- les avis des communes membres et des personnes publiques associées et consultées, accompagnés des réponses apportées par la Communauté de communes MACS ;
- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale ;
- l'avis de la CDPENAF ;
- la décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau en date du 23 décembre 2024 désignant une commissaire enquêteur ;
- le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- les justificatifs des mesures de publicité ;
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur.

Le dossier technique relatif au projet de modification n° 4 du PLUi comprend les pièces suivantes :

- la notice explicative et ces annexes ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation d'Habitat modifiées ;
- les documents graphiques modifiés ;
- le règlement écrit et ses annexes, modifiés, notamment :
 - annexe : liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N,
 - annexe : liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme pour les communes de Capbreton et Vieux-Boucau,
- les annexes du PLUi : annexe Taux des Taxes d'Aménagement - Commune de Seignosse,
- note d'incidence environnementale et son annexe.

Article 4 : Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Durant la période d'enquête publique du jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus, l'ensemble du dossier sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront consultables aux jours et heures d'ouverture habituels ci-après mentionnés :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- dans les 23 mairies concernées, il est précisé que le dossier technique de chaque commune comporte uniquement les éléments spécifiques à cette dernière.



Jours et heures d'ouverture au public	CC MACS (siège)	- Du lundi au vendredi : 8h30-12h
	ANGRESSE	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8h30-12h30 (fermeture à 17h le vendredi)
	AZUR	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h - Mardi, jeudi : 8 h30-12h00
	BENESSE-MAREMNE	- Lundi, mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30 - Mardi et jeudi : 8h30 - 12h30
	CAPBRETON	- Lundi : 8h00 -18h00 - Mardi au jeudi : 8h30-12h00 et 13h30-17h30 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	JOSSE	- Lundi, Mardi, Jeudi, Vendredi : 14h00-17h30 - Mercredi : 10h00-13h00
	LABENNE	- Lundi au jeudi : 8h45-12h00 et 13h30-17h30 - Vendredi : 8h30-12h00 et 13h30-17h00 - Samedi : 10h-12h
	MAGESCQ	- Lundi, jeudi : 8h30-12h30 et 14h00-18h00 - Mardi, Mercredi : 8h30-12h30 - Vendredi : 8h30-12h30 et 14h00-17h30
	MESSANGES	- Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 (mairie fermée le mardi après-midi).
	MOLIETS ET MAA	- Du lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h00 (fermé le mardi après-midi)
	ORX	- Lundi: 9h00-12h00 - Mercredi : 14h00 – 16h00 - Vendredi : 14h00-17h00
	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	- lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	- Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h00 12h00 - 14h00 17h00 - Mercredi : 9h00 12h00
	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	- Lundi, mercredi, jeudi, vendredi : 9h00-13h00 - Mardi : 9h00-13h00 et 15h00-19h00
	SAINT-MARTIN-DE-HINX	- Lundi, Mercredi : 9h00-12h et 14h00-17h30 - Jeudi : 9h00-12h - Mardi et jeudi après-midi : fermé - Vendredi : 9h00-12h et 14h00-16h30
	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h30
	SAUBION	- Lundi : 9h00-12h00 et 14h-18h - Mercredi : 9h00-12h00 - Vendredi : 9h00-16h00
	SAUBRIGUES	- Lundi - mardi 08h00-12h00 / 13h30-17h30 - Jeudi 08h00-12h00/13h30-18h00 - Vendredi : 08h00-12h00 - Samedi : 10h00-12h00
	SAUBUSSE	- Lundi, mercredi, vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h15 - Mardi et jeudi : 13h-18h15
	SEIGNOSSE	- Lundi au jeudi: 8h30-12h30 et 13h30-17h00 (fermeture à 16h30 le vendredi)
	SOORTS-HOSSEGOR	- Lundi au vendredi : 9h00-12h30 et 13h30-17h00
	SOUSTONS	- Lundi au vendredi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 - Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h30 à 12h
	TOSSE	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h00-17h30 - Fermé le mercredi
	VIEUX-BOUCAU	- Lundi au vendredi : 9h00-12h00 et 14h30-17h30 - Samedi : 09h00-12h00

L'ensemble du dossier d'enquête publique sera également consultable sur le **registre dématérialisé dédié à l'enquête publique** : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur un poste informatique mis à disposition :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud aux jours et heures d'ouverture habituels,
- dans les 12 mairies suivantes : Angresse, Azur, Bénesse-Maremne, Labenne, Messanges, Orx, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Martin-de-Hinx, Saint-Vincent de Tyrosse, Saubion, Seignosse et Soorts-Hossegor.



Article 8 : Clôture de l'enquête publique unique

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice puis clos et signés par elle.

Article 9 : Rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

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

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15 du code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même code.

La commissaire enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du responsable du projet et examinera les observations recueillies. Elle établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire enquêtrice transmettra respectivement à Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau, son rapport d'enquête, ainsi que ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Une copie du rapport et de ces conclusions motivées sera adressée à Madame la Préfète des Landes, par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public, pendant un an :

- au siège de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte-Sud ainsi qu'en mairie des communes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- en Préfecture des Landes, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- sur le site Internet de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

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

Article 10 : Responsable de l'élaboration du PLUi, décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique, et demandes d'informations

Monsieur le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud est responsable de l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLUi.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 4 du PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

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

Article 11 : Notification et exécution du présent arrêté

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

- Madame la Préfète du Département des Landes ;

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, allée des camélias Tyrosse.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45J-AU



Article 5 : Présentation des observations et propositions

Le public pourra déposer ses observations et propositions, pendant la période d'enquête publique, soit du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**, selon les modalités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, ouverts au siège de MACS, ainsi que dans les 23 mairies ;
- soit sous format électronique, sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-5980@registre-dematerialise.fr ;
- soit par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice (modification n° 4 du PLUI), au siège de l'enquête publique et à l'adresse suivante : Communauté de communes MACS, Service urbanisme/PLUI, allée des camélias, BP 44, 40231 Saint-Vincent de Tyrosse.

En outre, les observations et propositions du public peuvent être reçues par la commissaire enquêtrice dans le cadre des permanences définies à l'article 6 du présent arrêté.

Il ne sera pas tenu compte des observations émises :

- par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus ;
- en dehors de la période d'enquête publique, du **jeudi 6 mars 2025 (9h) jusqu'au mardi 8 avril 2025 (12h00) inclus**.

L'ensemble des observations et propositions du public (formulées dans les registres d'enquête, reçues par courriers postaux ou électroniques) sera consultable sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5980>

Article 6 : Permanences du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice visée à l'article 2 du présent arrêté, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions dans les lieux et aux jours et horaires suivants :

SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	- Jeudi 6 mars 9h/12h
SEIGNOSSE	- Jeudi 6 mars 13h30/16h30
BENESSE-MAREMNE	- Mercredi 19 mars 9h/12h
CAPBRETON	- Mercredi 19 mars 13h30/16h30
LABENNE	- Samedi 22 mars 10h/12h
MESSANGES	- Lundi 24 mars 9h/12h
SOUSTONS	- Lundi 24 mars 13h30/16h30
JOSSE	- Vendredi 4 avril 14h/17h
SIEGE MACS	- Mardi 8 avril 9h/12h

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

Article 7 : Mesures de publicité

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

Cet avis sera également publié sur le site internet de MACS : <https://www.cc-macs.org/urbanisme/-/environnement/-/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

En outre, le présent arrêté et l'avis seront publiés par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci :

- au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,
- en mairies des 23 communes et dans un 2ème établissement recevant du public dans chaque commune.

- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau ;
- Mesdames et Messieurs les Maires des communes de la Communauté Côte-Sud ;
- Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45J-AU

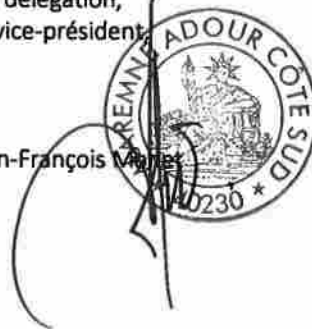


Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal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

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 11 février 2025

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

Jean-François Vignes





1.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix

Modification n°4 du PLUi – 24/06/2024

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Préambule	3
1. <u>Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables</u>	5
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
2. <u>Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</u>	16
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
5. <u>Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation</u>	30
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
5. <u>Justifications des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables</u>	157
4.1. Rappel règlementaire	158
4.2. Organisation générale des pièces du règlement	160
4.3. Justifications des dispositions applicables aux zones urbaines	165
4.4. Justifications des dispositions applicables aux zones à urbaniser	181
4.5. Justifications des dispositions applicables aux zones agricoles	182
4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	183
4.7. Justifications des autres dispositions règlementaires	184
4.8. Justifications des évolutions de zonage	288
4.9 Justification des grandes lignes de la traduction réglementaire	346
5. <u>Adéquation entre capacité d'accueil et ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable</u>	347
6. <u>Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas de rang supérieur</u>	357
6.1. Hiérarchie des normes	358
6.2. La Loi Littoral	362
6.3. Le SCoT de MACS	442
6.4. Le SDAGE Adour Garonne	503
6.5. Le PGRI Adour Garonne	508
6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET	509
6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes	512
6.8. Le PLH de MACS	513
7. <u>Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi</u>	520

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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.



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 réglementaire 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 décliné.

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 82 000 habitants à l'horizon 2030 (les perspectives au fil de l'eau permettraient d'envisager un développement à hauteur de 90 000 à 95 000 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

ORIENTATION

OBJECTIFS ASSOCIÉS

AXE 1	1.1. Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée	A. De manière équilibrée sur le territoire, selon un réseau de centralités <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> B. En économisant le foncier <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> C. En définissant une densité adaptée <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>
	1.2. Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle	A. Veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande <i>Les objectifs du PLH sont déclinés dans le projet et justifiés dans le chapitre 4 du présent livre.</i> B. Garantir les parcours résidentiels par une politique foncière adaptée <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> C. Assurer un environnement urbain de qualité <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>
	1.3. Tendre vers un territoire autonome en énergie	A. Concevoir des tissus urbains et des bâtiments économes en énergie en y intégrant des facteurs climatiques <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> B. Réduire l'usage de la voiture au profit de transports moins polluants et développer en parallèle des alternatives <i>La densification attendue des zones urbaines et à urbaniser, et le développement des modes doux vont dans ce sens.</i> C. Favoriser le développement des énergies renouvelables <i>Il est proposé, sur des espaces déjà artificialisés, de permettre et favoriser le développement d'énergies renouvelables.</i>

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

A. Organiser le développement territorial en tenant compte des risques littoraux

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.

B. Préserver les personnes et les biens exposés aux risques

Les zones de risques ont été identifiées, les zones de développement ont été envisagées à l'écart de ces sites.

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

A. Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises

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 asseoir le bassin de vie.

B. Privilégier une plus grande densité et qualité environnementale des espaces économiques

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.

C. Accompagner et diffuser l'attractivité touristique entre littoral et rétro-littoral

Des projets touristiques doivent pouvoir se développer dans les zones plus rurales. Des Stecal notamment ont été positionnés dans ces secteurs.

D. Valoriser le réseau de liaisons douces comme atout touristique

Le réseau de voies cyclables est développé dans le cadre du projet de PLUi.

2.2. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)

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.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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	A. S'appuyer sur les zones d'aménagement commerciales (ZACOM) pour assurer le rayonnement et l'attractivité commerciale au-delà de notre territoire ; <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> B. Favoriser l'émergence d'une plus grande complémentarité entre l'offre des pôles commerciaux de centre-ville et des pôles commerciaux périphériques <i>Complémentaire au point précédent.</i> C. Conforter l'attraction, la diversité et le poids économique du commerce des centres villes. <i>Complémentaire au point précédent.</i>
ORIENTATION		OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 3	3.1. Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et rétro-littoraux	<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>
	3.2. Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	A. Structurer les projets urbains en s'appuyant sur les caractéristiques particulières du paysage <i>La qualité du cadre de vie est l'un des principaux ferment 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> B. Proposer un cadre de vie urbain en cohérence avec l'architecture locale <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>

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD

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

	ORIENTATION	OBJECTIFS ASSOCIÉS
AXE 4	4.1. Améliorer l'accessibilité du territoire et son maillage	A. Mettre en place les conditions de l'intermodalité <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> B. Favoriser le développement des modes doux (vélos, piétons), des transports collectifs et des offres solidaires (covoiturage, rézo pouce) <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>
	4.2. Diversifier et optimiser l'offre de déplacements sur le territoire	A. Proposer un développement urbain favorisant les mobilités alternatives à la voiture <i>Complémentaire au point précédent => cohérence politique urbanisme / transports.</i> B. Conforter la fluidité des déplacements automobiles <i>Complémentaire au point précédent.</i>

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 <i>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.</i> B. Anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique <i>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.</i> C. Soutenir la desserte numérique du territoire <i>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.</i>



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 Atlantide 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		
	Total secteur 1	12960	26 557	39 517	11 511			208,0	102,0		
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	
	MAGESCO		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		
	Total secteur 2	5940	10 058	15 831	5 127			192,0	148,0		
	SAUBRIGUES	20,00%	1 306	1 722	369	95	500	10,0	13,0		
De 10 à 20 minutes	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		
	Total secteur 3	5400	13 448	19 037	4 964			172,0	81,4		
De 20 à 30 minutes	ORX	10,00%	469	712	216	85	600	12,0	2,0		
	SAINT 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		
	Total secteur 4	2700	4 878	7 578	2 398			86,0	22,0		
TOTAL			27000	54 941	81 963	24 000		658,0	353,4	156,0	220,0

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 était 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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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	Respect des enveloppes foncières restantes au SCOT = en dessous de l'effort de réduction de 30%
85,5 ha par an	12 ans	1026 ha	30%	718 ha	
<u>Seconde analyse, respect de l'enveloppe foncière SCoT</u>					
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	

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



En bref...

- Une 1^{ère} 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
 $>12 \times 85,5$

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 CON D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 : - entre 2012 et 2018 = environ 6 ha, - entre 2006 et 2011 = 64 ha aménagés
TOSSE	220	137 ha artificialisés entre 2019-2030 (cf page suivante)

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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	Scénario pessimiste (retenu)	Scénario optimiste
Démarrage travaux	2022	2022
1ère livraison	2026	2024
IMPACTS À L'HORIZON 2030	- 136,99 HA ARTIFICIALISÉS - +76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE - 222 logements (dont 55 en résidences secondaires) - 293 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS	- 146,96 HA ARTIFICIALISÉS - +76 HA LAISSÉS EN ESPACES NATURELS SUR LES 150 HA DE PARCOURS GOLFIQUE - 367 logements dont 55 en résidences secondaire (villas bord de golf) - 597 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES ACCUEILLIS



Surface OAP À l'horizon du PLUI (2030)	237hectares pour l'ensemble de la ZAC Consommation de 137 ha env. à l'horizon du PLU répartie de la façon suivante : - Equipements golifiques : 159 ha dont 78 ha aménagés et artificialisés (81 ha d'espaces naturels ne sont pas impactés) - Equipements sportif public : 3,14ha - Secteur d'hébergement touristique de type villa (Ilots 1, 2, 3 et 7) : 28,43ha - Secteur d'hébergement touristique de type hôtel, résidence et club house) : 8,08ha - Secteur résidentiel – habitat permanent (ilot 4, 8, 9 et 10) : 18,5 ha - Voiries et stationnements : 17,60ha - Zones humides existantes: Préservées en totalité
--	--

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

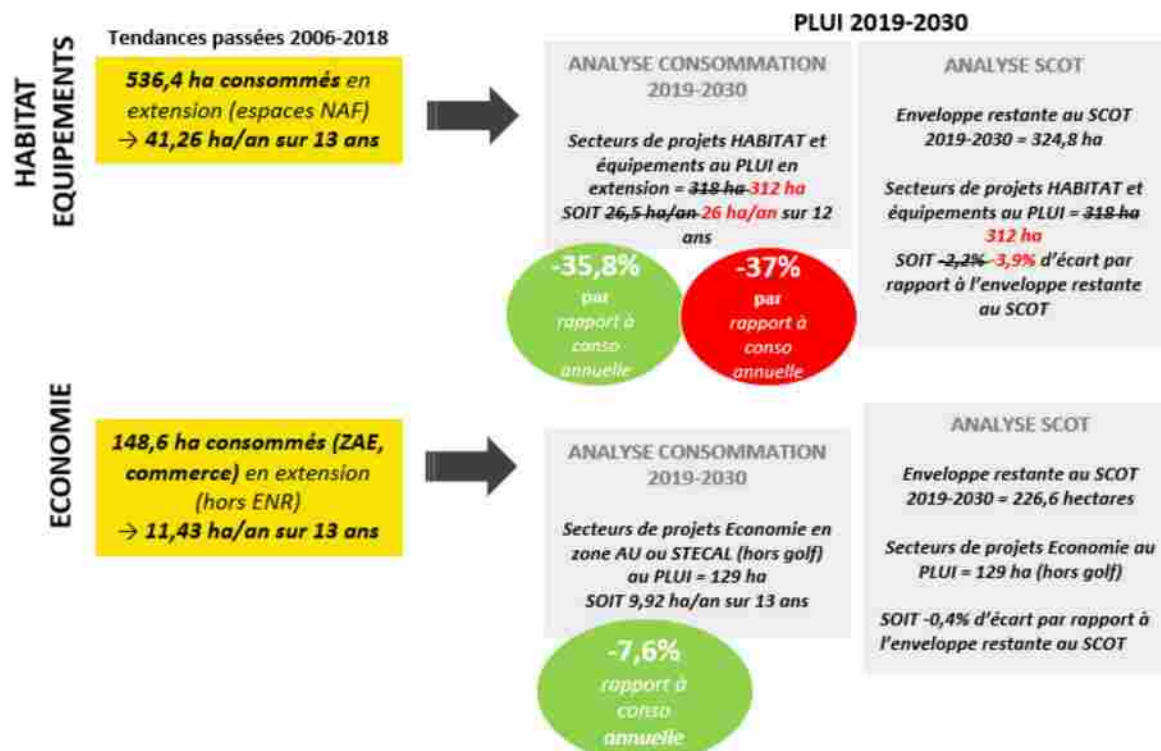


En bref...

- 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 CONSOMMÉS 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
Total	333	658	324,8	312	-13
					-4%

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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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
TOTAL	21,6	398,0	109,3	523,4	42,3	12,0	25,7	113,3	11,2	528,8	1 785,5

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



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 Marenne 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.

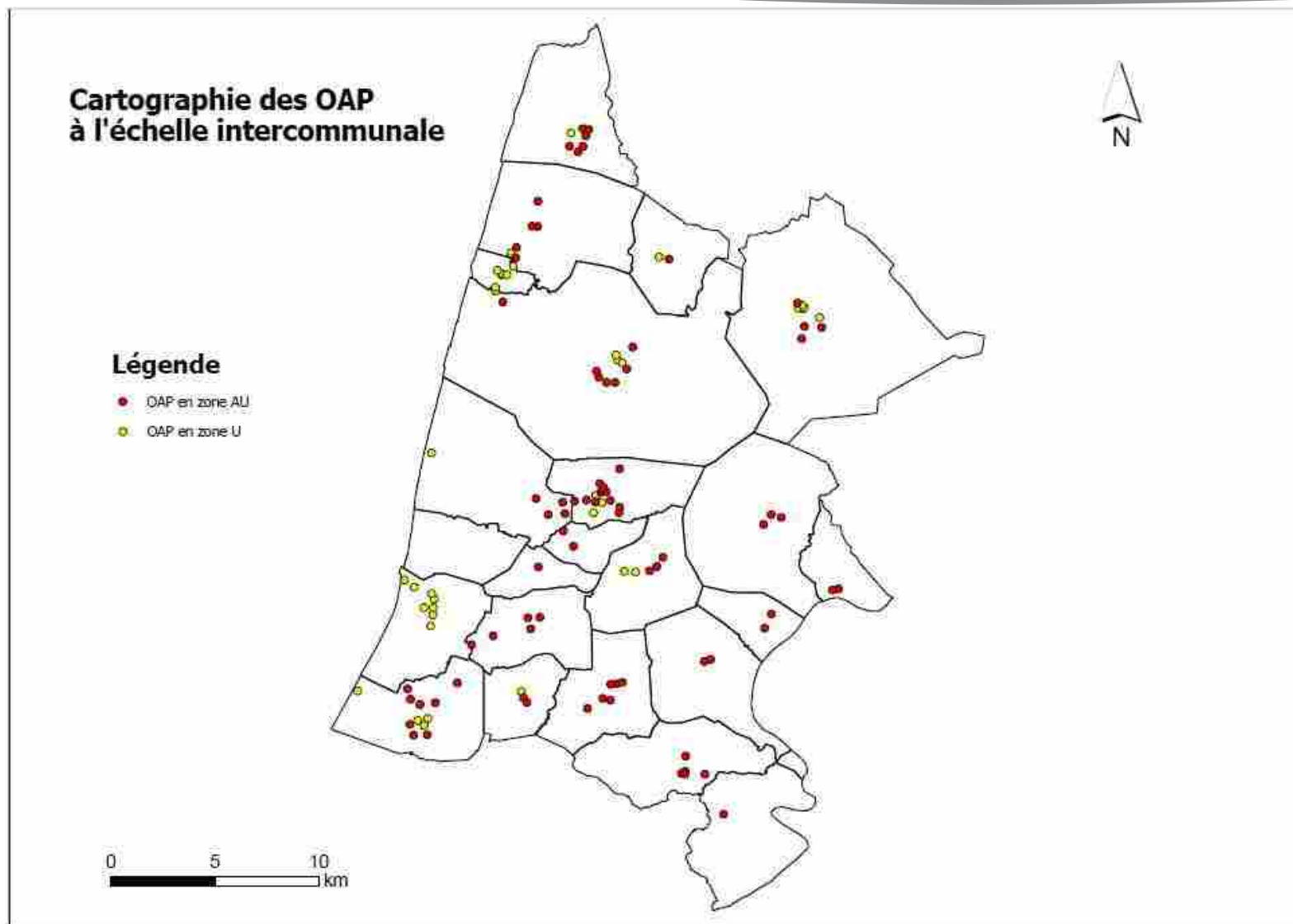
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 une 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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



3.2. Les choix établis sur chaque site de projet

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- **Index 1** contains effects of all input data
- **Index 2** contains effects of all input data - **Area 1**
- **Index 3** is just **Area 1**

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

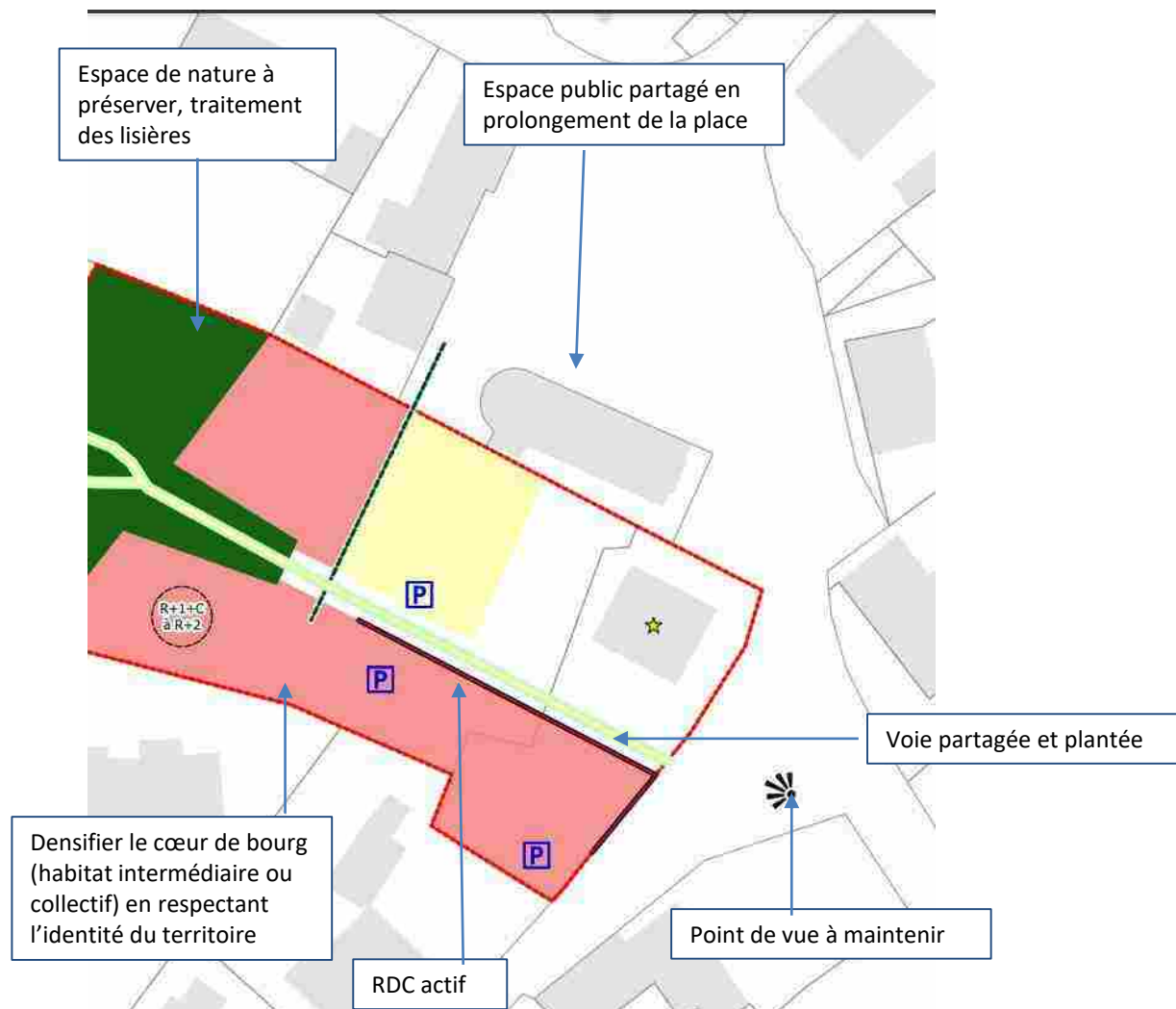
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



Commune de
Sessieu-Harembre

Légende

- Parcelles cadastrales
- Figures ponctuelles
 - Point de repérage
 - Point de repérage des points
- Figures linéaires
 - Parcelle cadastrale
- Figures surfaciques
 - Parcelle cadastrale
 - Parcelle cadastrale

Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-1312 du 10 octobre 2016
Mise à jour : 2025-06-24
Version : 1.0.0
Document communiqué en vertu de la loi n° 2016-1312 du 10 octobre 2016



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



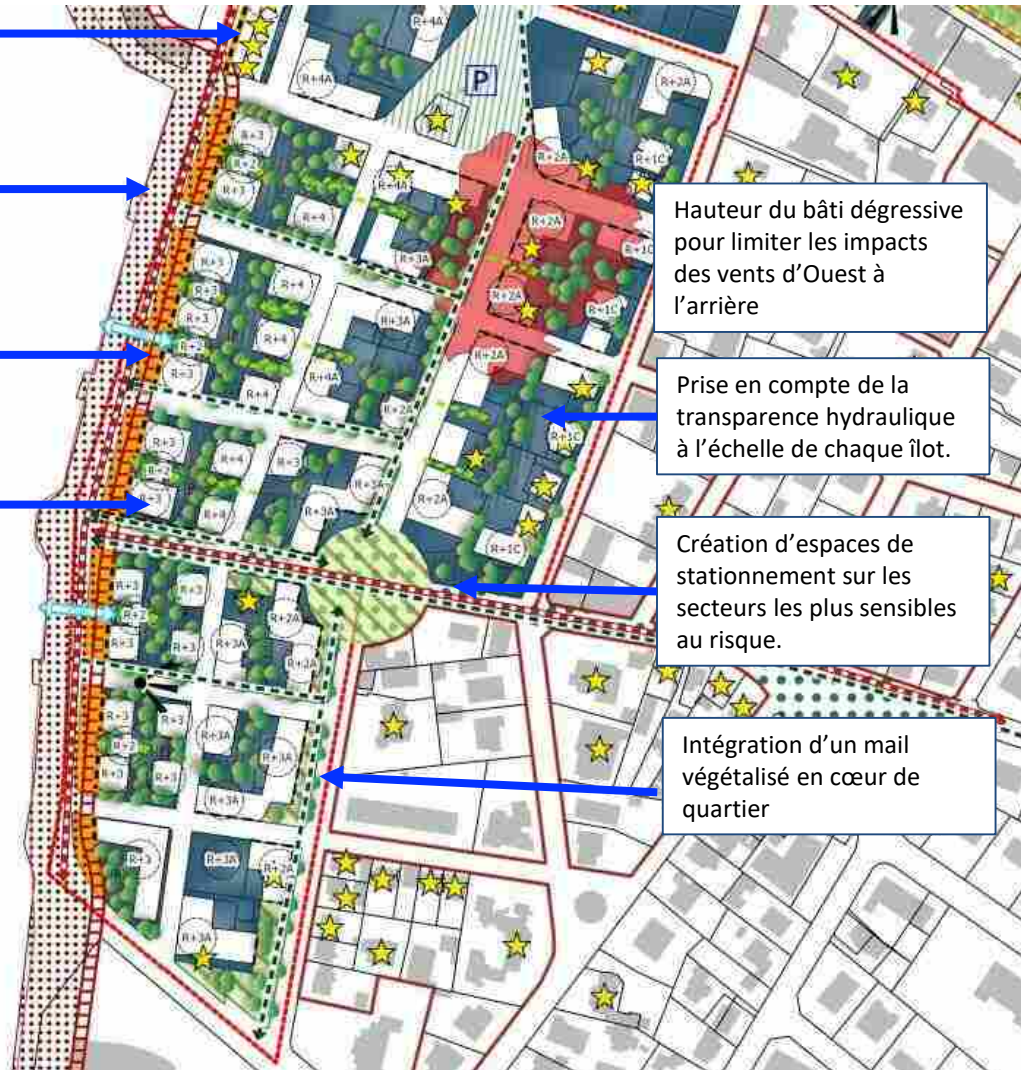
OAP n°1

OAP intégrant une valorisation du front de mer bâti.

Intégration du bâti visant à prendre en compte le risque (zones rouges, chocs de vague du PPRL)

Promenade verte, visant à créer un îlot paysager, réduisant les effets des îlots de chaleur urbain

Accompagner la mutation du front bâti à travers une unité architecturale harmonisant le front de mer et implantation des bâtiments neufs perpendiculairement au front de mer afin de créer des porosités.



Hauteur du bâti dégressive pour limiter les impacts des vents d'Ouest à l'arrière

Prise en compte de la transparence hydraulique à l'échelle de chaque îlot.

Création d'espaces de stationnement sur les secteurs les plus sensibles au risque.

Intégration d'un mail végétalisé en cœur de quartier

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

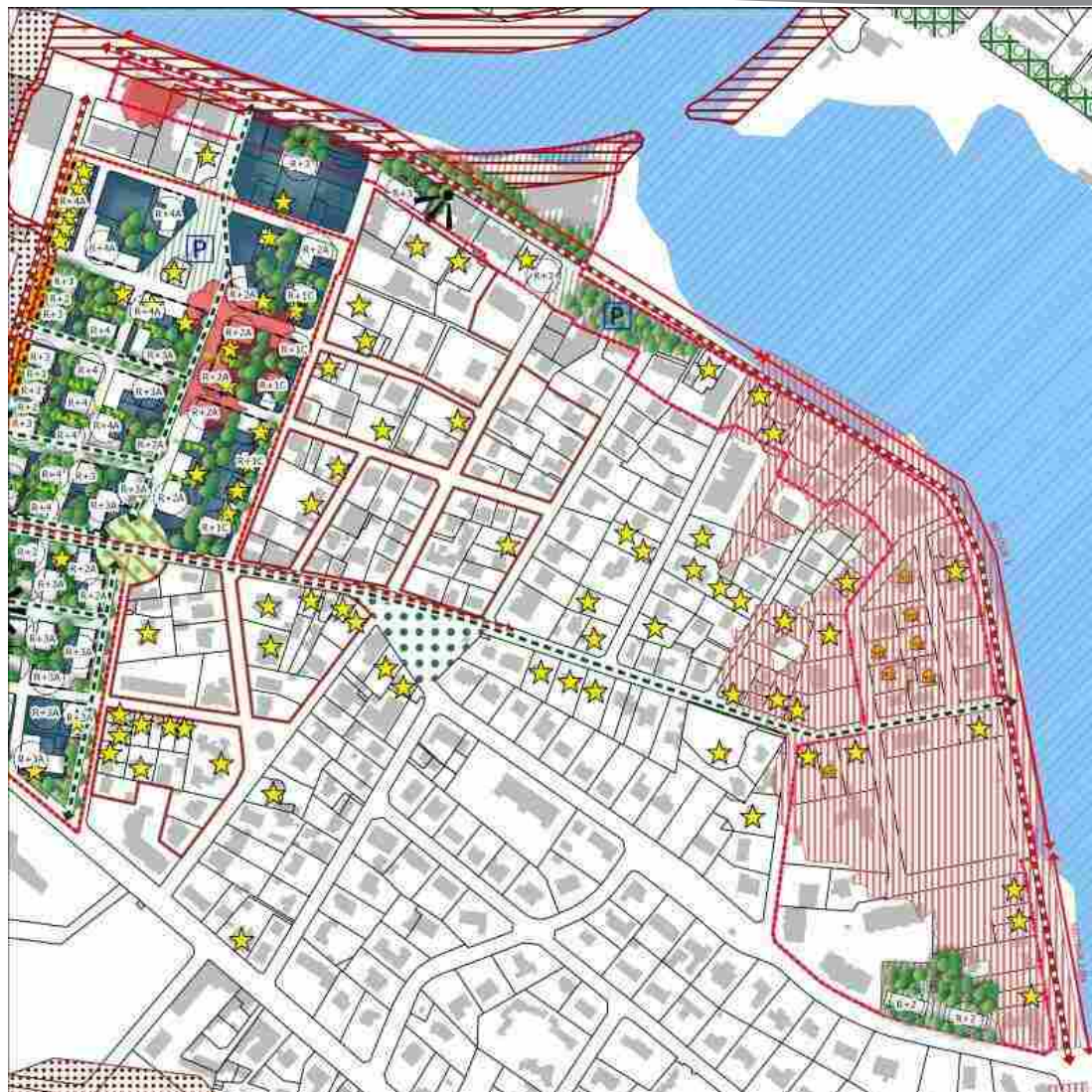
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

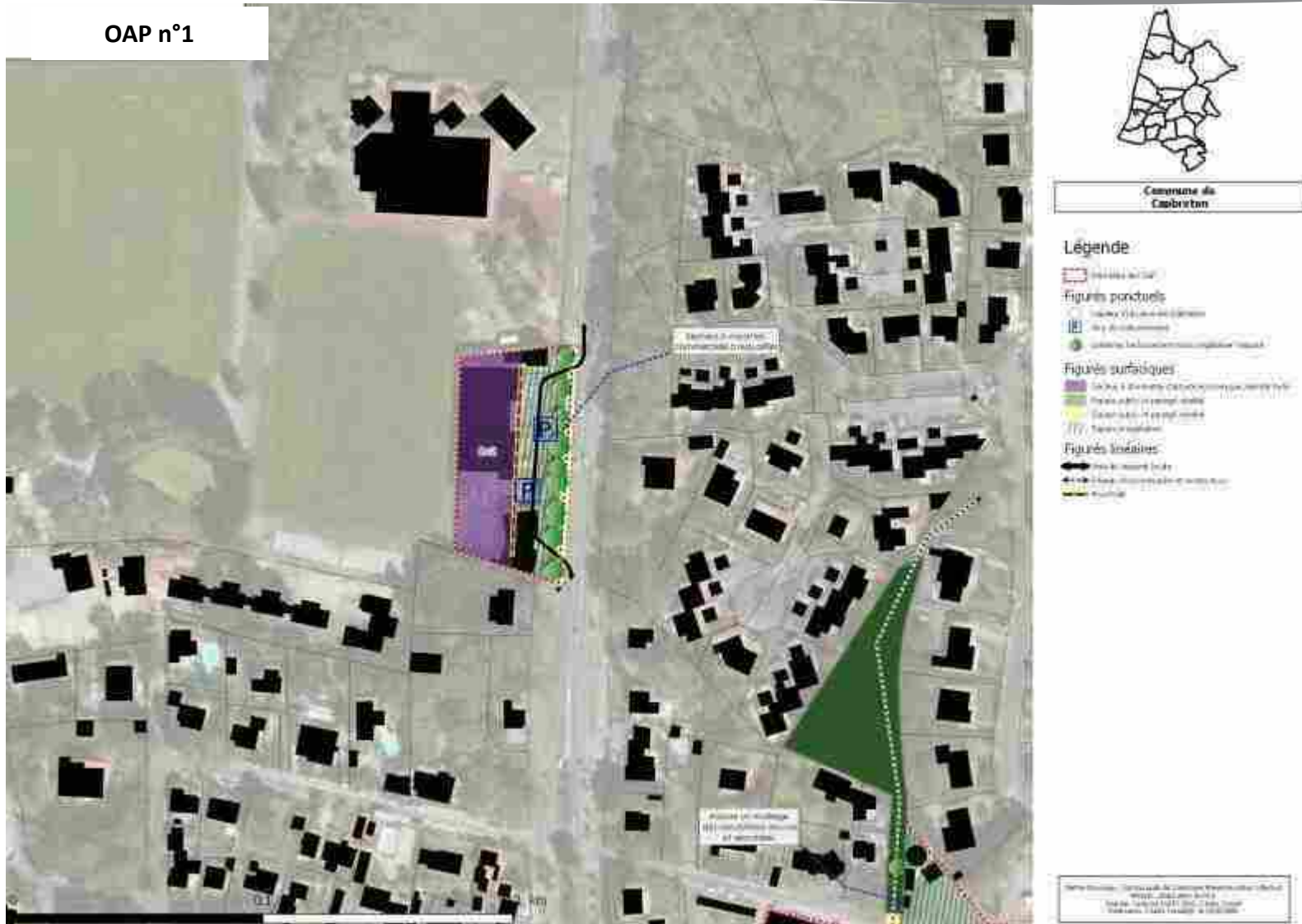
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3
FRONT DE PORT



OAP n°1





OAP n°2



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

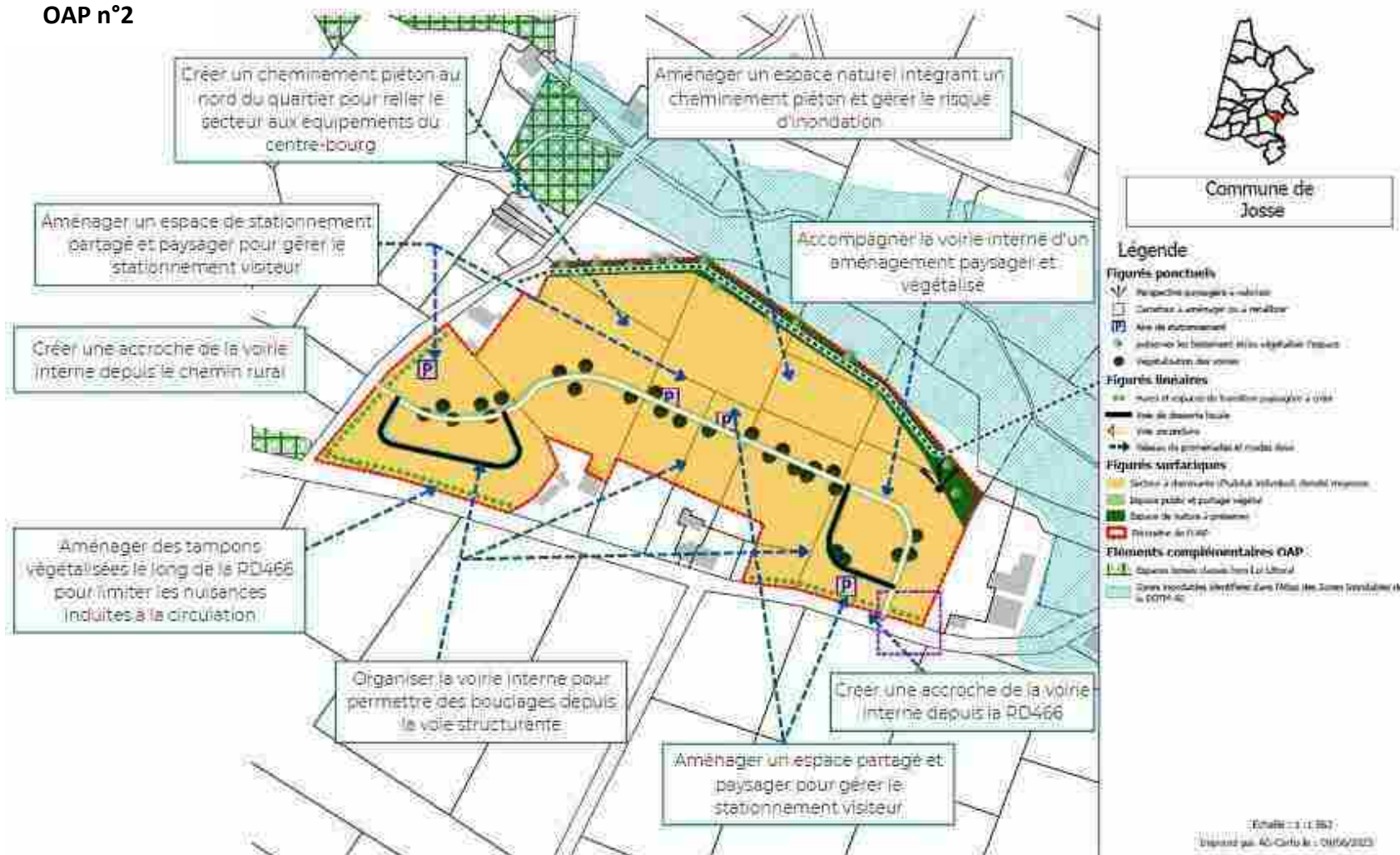
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



Commune de
Jussieu

Légende

Figures ponctuelles

● Localisation des points de mesure de la pollution sonore

Figures linéaires

— Limite de la commune de Jussieu

Figures surfaciques

■ Zones à dominante d'habitat individuel et collectif
■ Zones à dominante d'habitat individuel et collectif

Service d'Urbanisme - Service de l'Aménagement et du Développement
1 rue de la République - 01200 Jussieu
Tél : 03 20 20 20 20 - Fax : 03 20 20 20 20

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

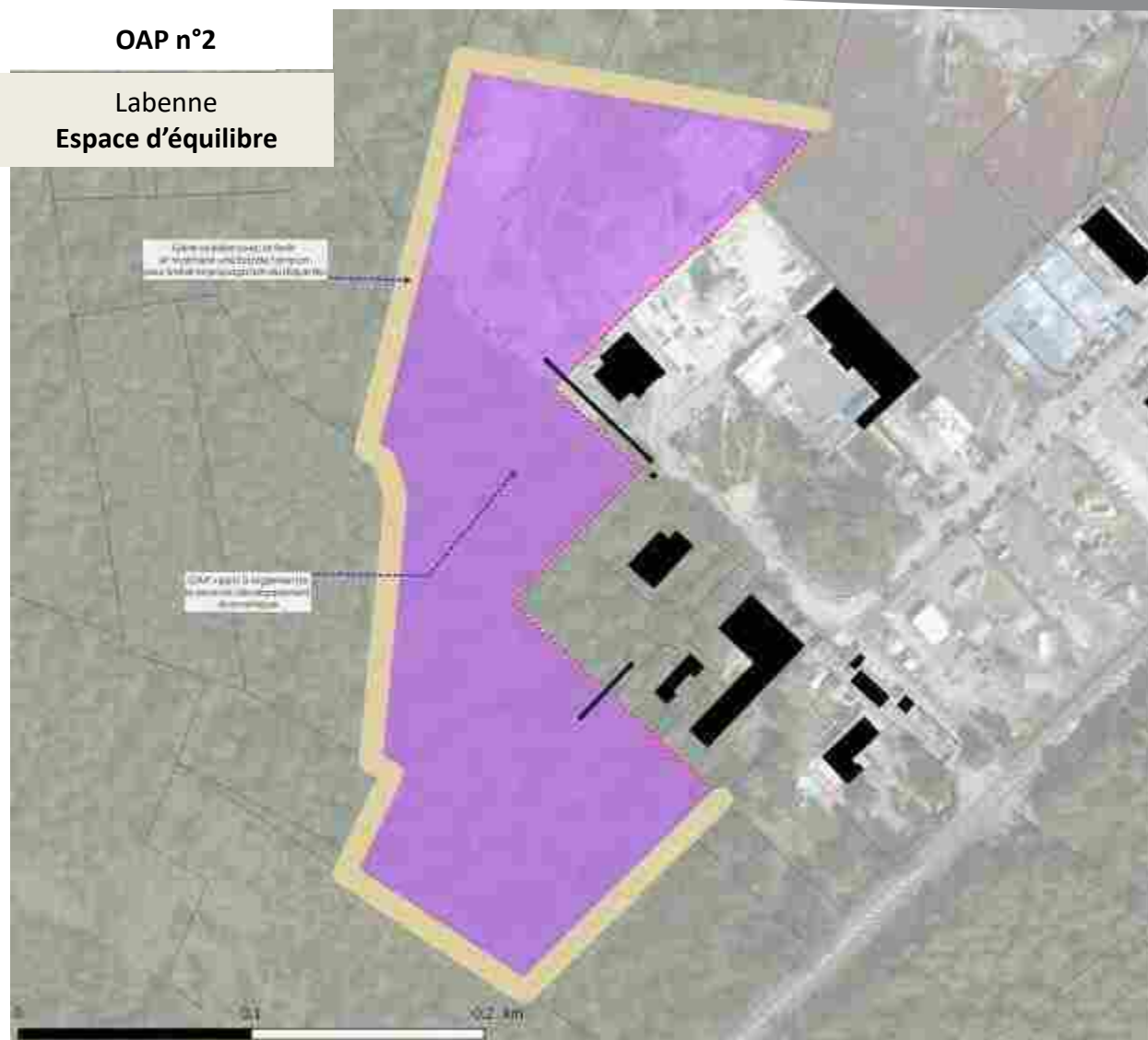
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2

Labenne
Espace d'équilibre



Commune de
Labenne

Légende

Figures linéaires

— Ligne de démarcation

Figures surfaciques

— Aire d'équilibre

— Aire d'application de l'OAP n°2

Service Urbanisme - Direction Générale de l'Urbanisme - Mairie de Labenne
100000 - 20250624-20250624D45K-AU
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Mairie de Labenne est formellement interdite.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

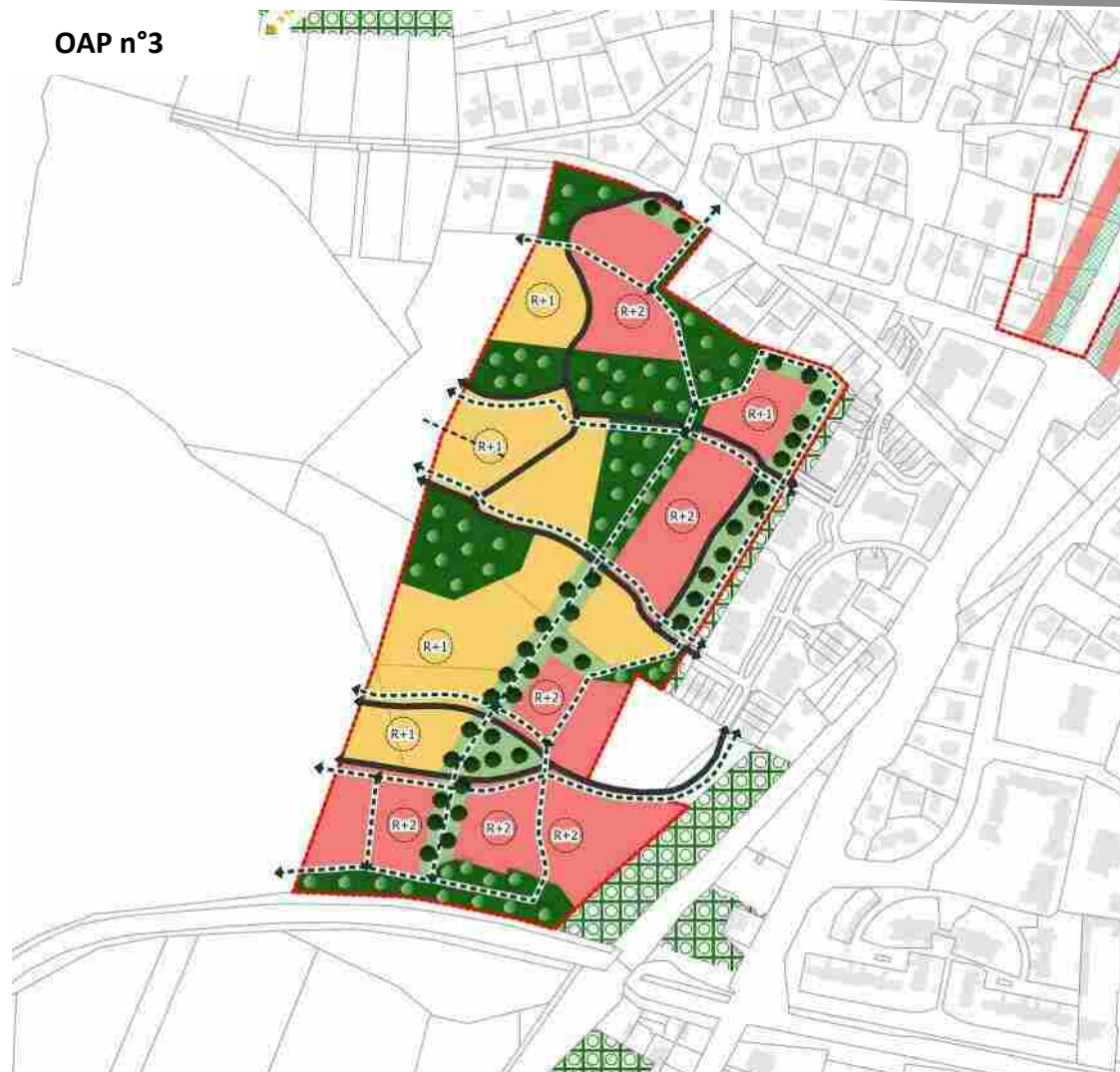
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



Commune de
Labenne

Légende

Figurés linéaires

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

Figurés ponctuels

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

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 2500

Imprimé par AG-Carto le : 10/06/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

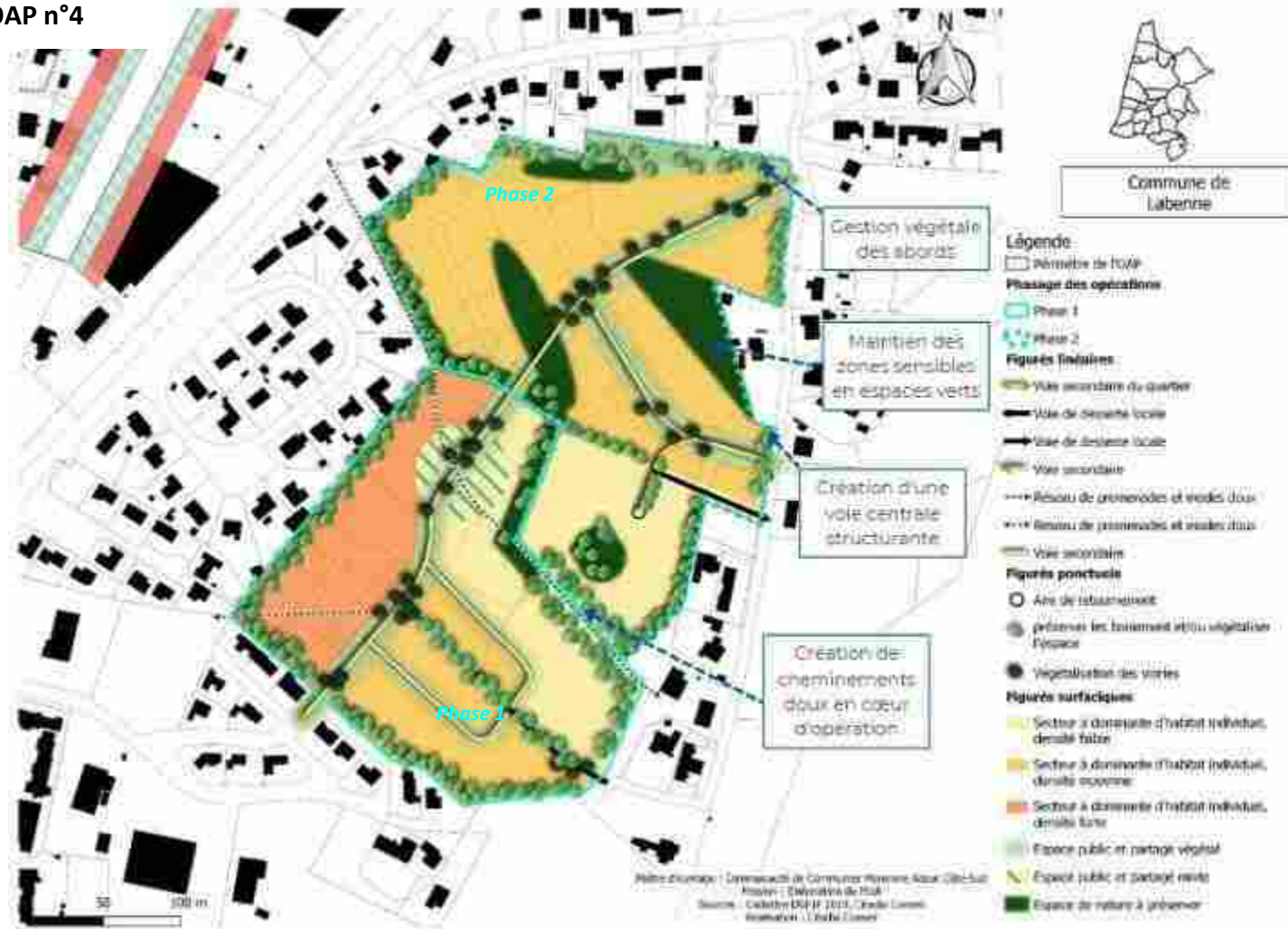
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

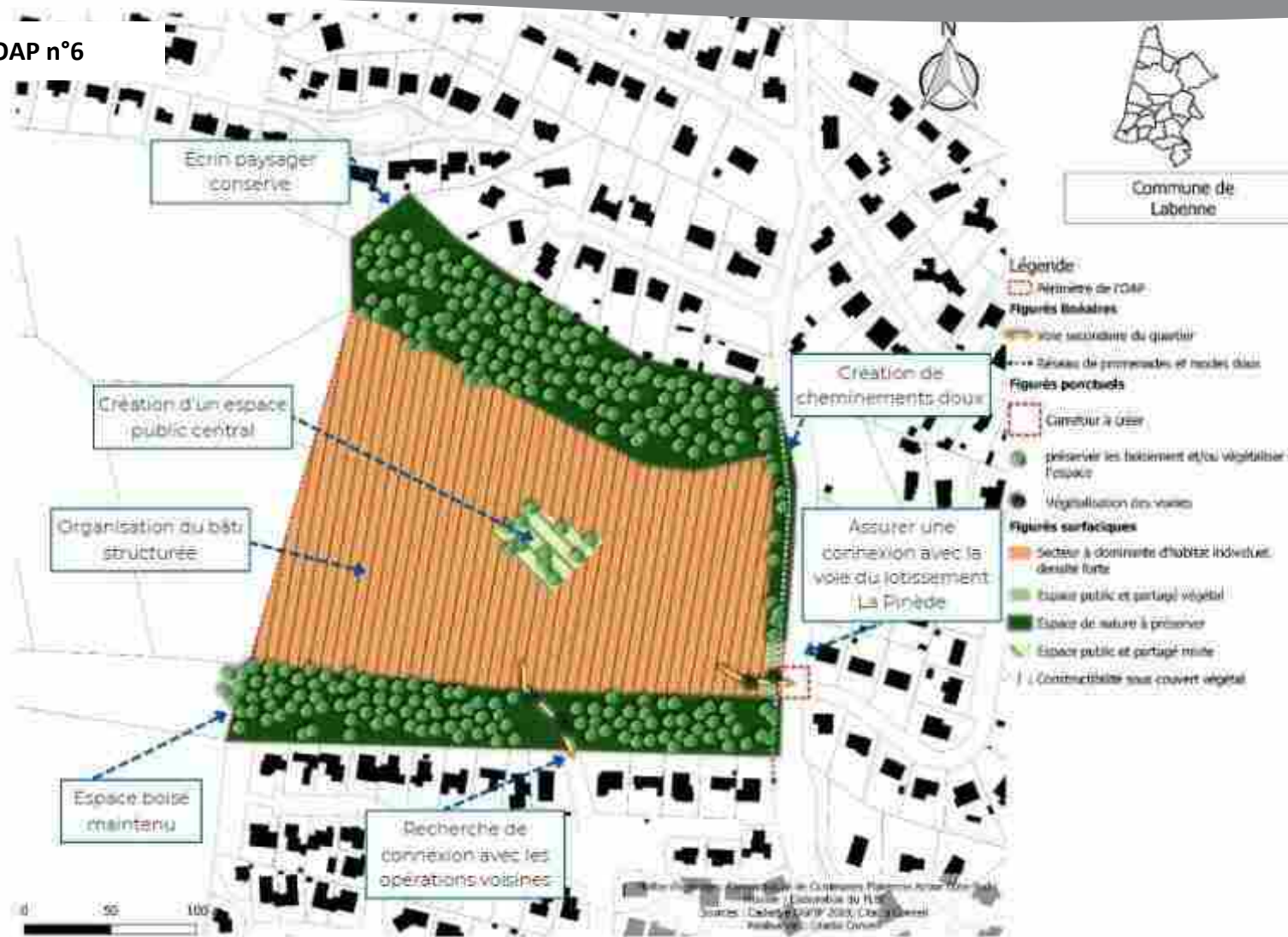
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

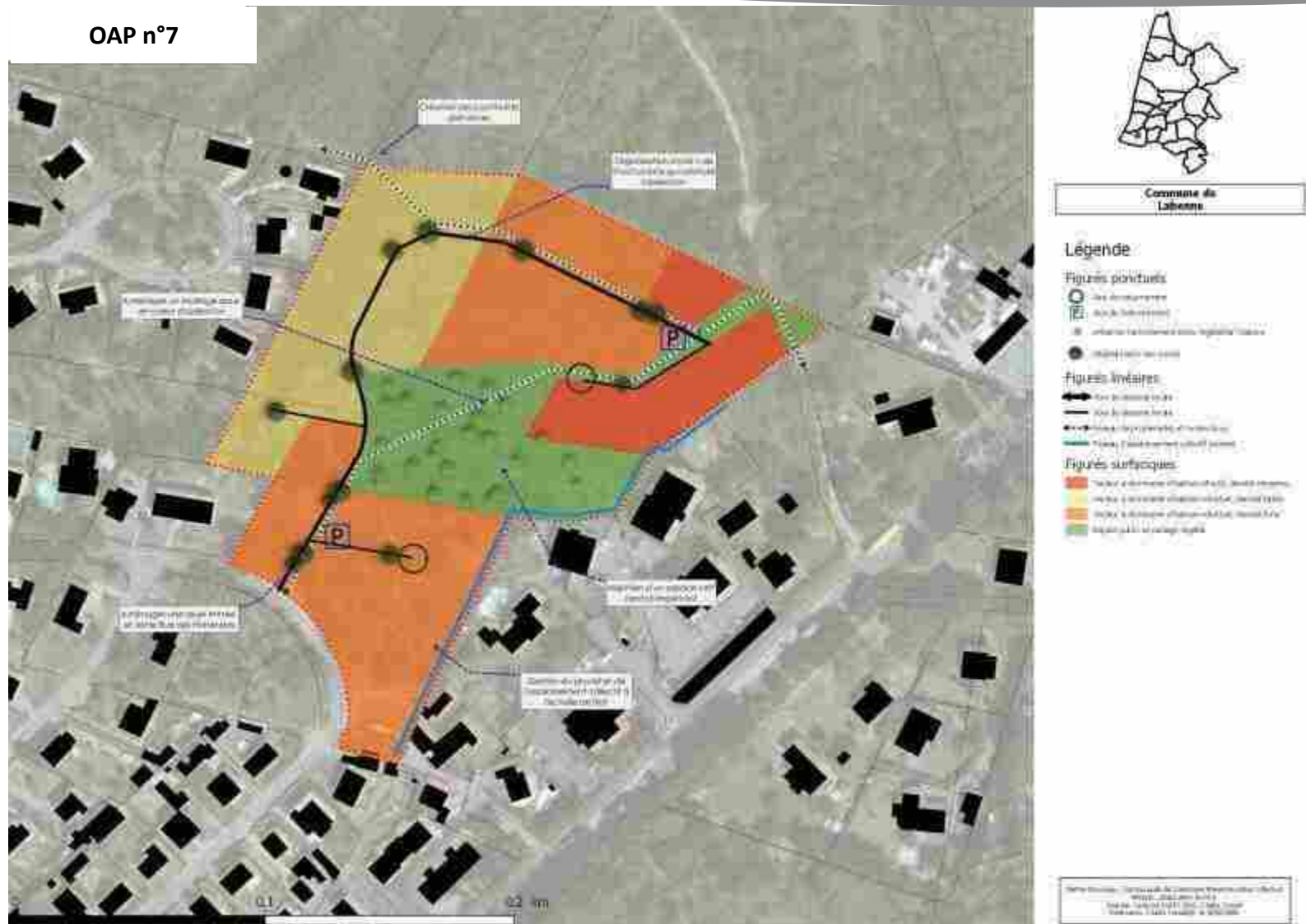
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°6



OAP n°7



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

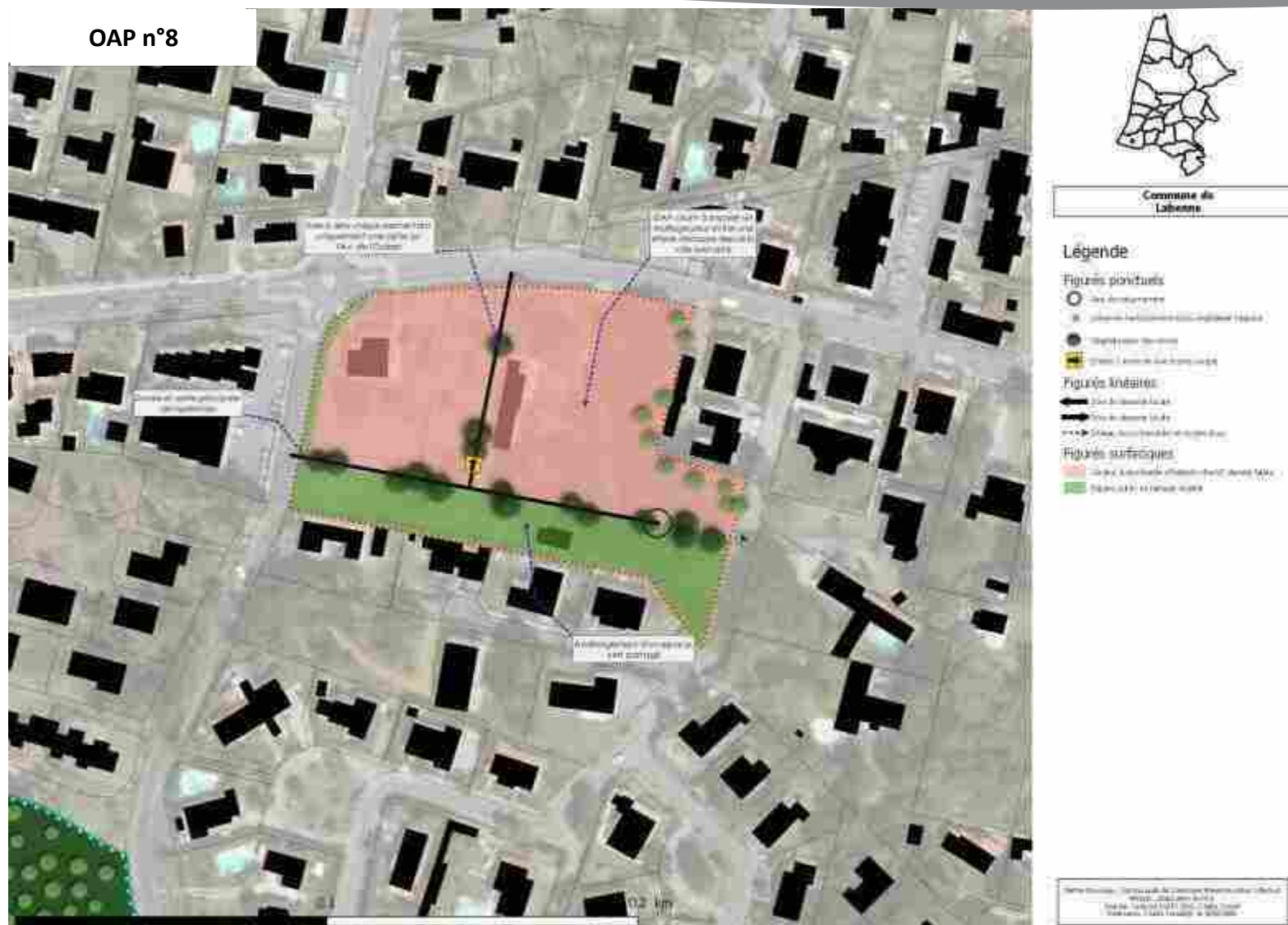
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°8



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

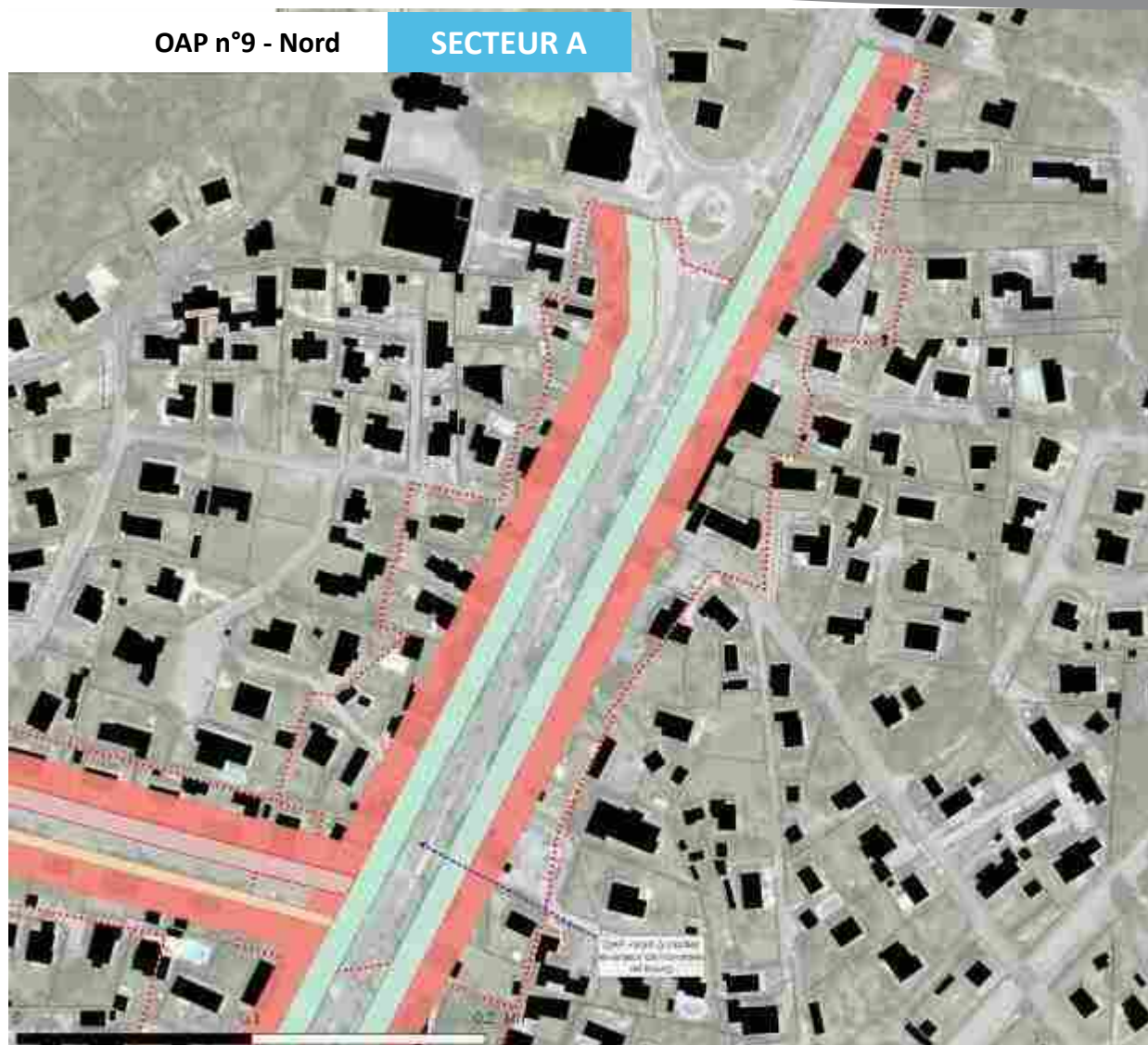
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°9 - Nord

SECTEUR A



Commune de
Labenne

Légende

Figures surbaies

- Zone de protection (ZP)
- Zone de protection (ZP) (ZP)
- Zone de protection (ZP) (ZP)
- Zone de protection (ZP) (ZP)

Service de l'urbanisme
Mairie de Labenne
1 rue de la République
33100 Labenne
Tél : 05 57 00 00 00
Fax : 05 57 00 00 00

OAP n°9 - Nord

SECTEUR B

Commune de
Liberville

Legende

Figures statistiques

- ☐ Tutti gli operatori in attività Ono
☐ Tutti gli operatori in ferie da 15/01/2020
☐ Tutti gli operatori in ferie da 15/02/2020
☐ Tutti gli operatori in ferie da 15/03/2020
☐ Tutti gli operatori in ferie da 15/04/2020

© 2004 by The American Psychological Association
 0893-3200/04/\$12.00
 DOI: 10.1037/0893-3200.18.4.595

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

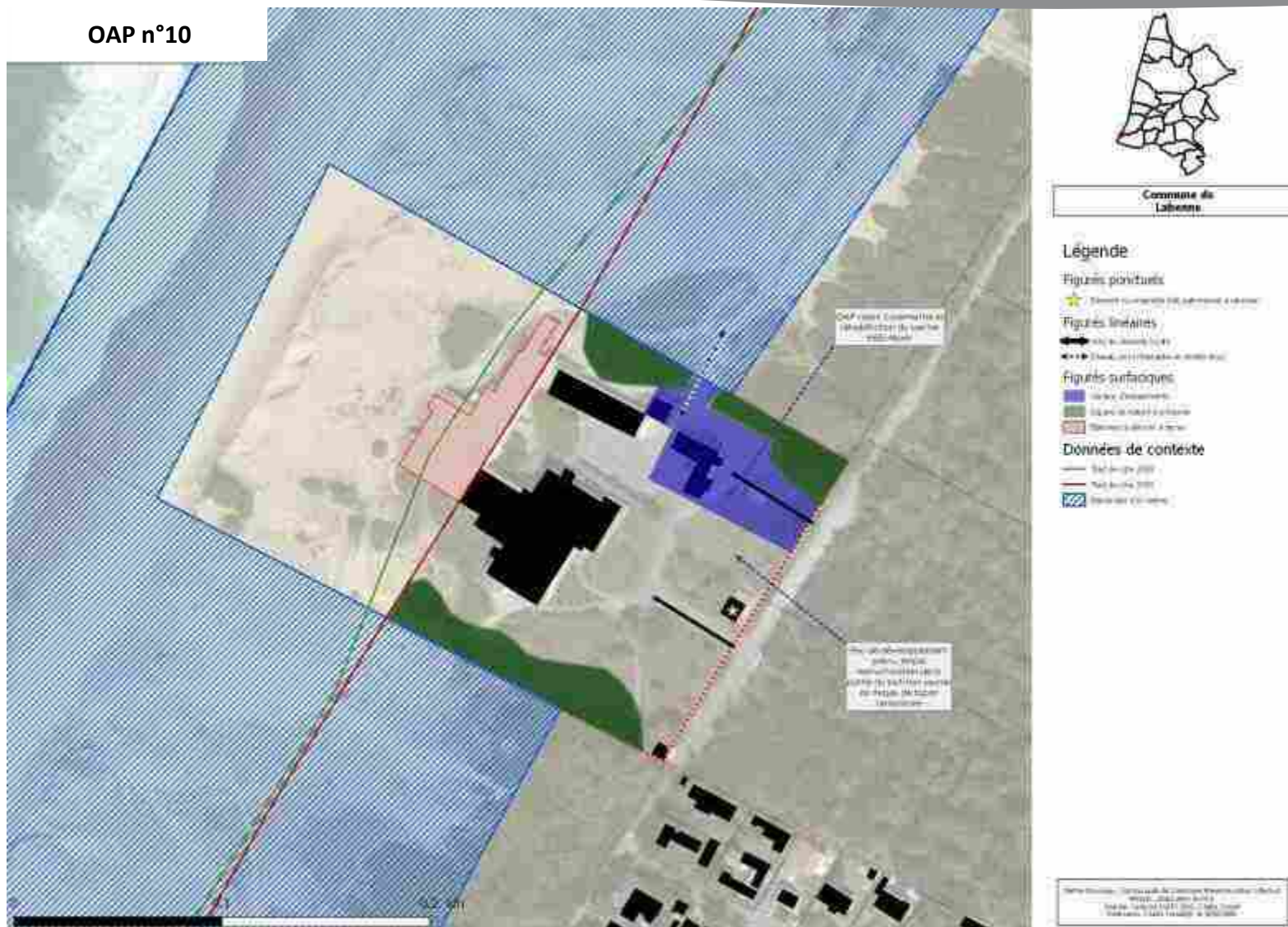
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°10



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

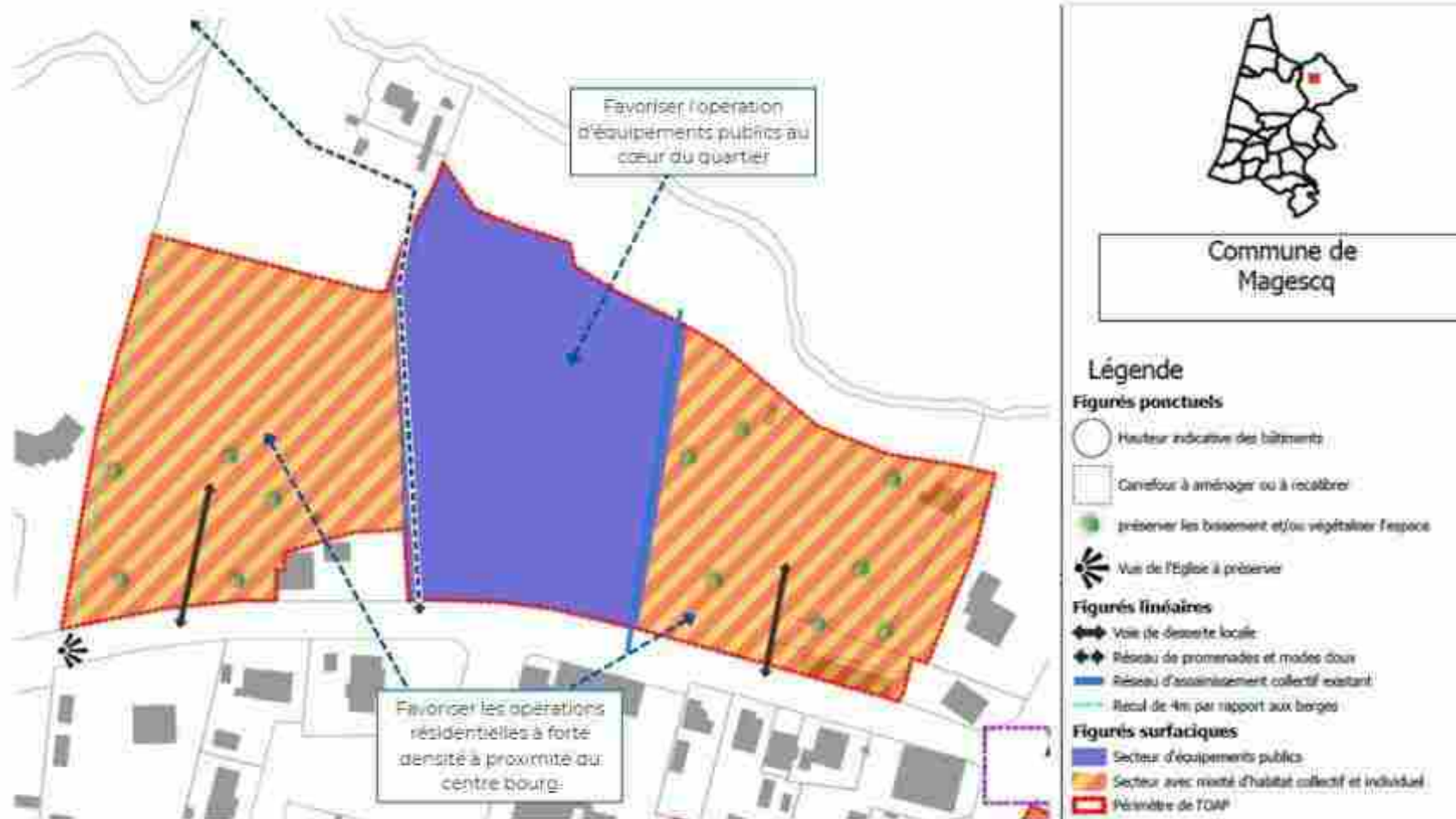
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

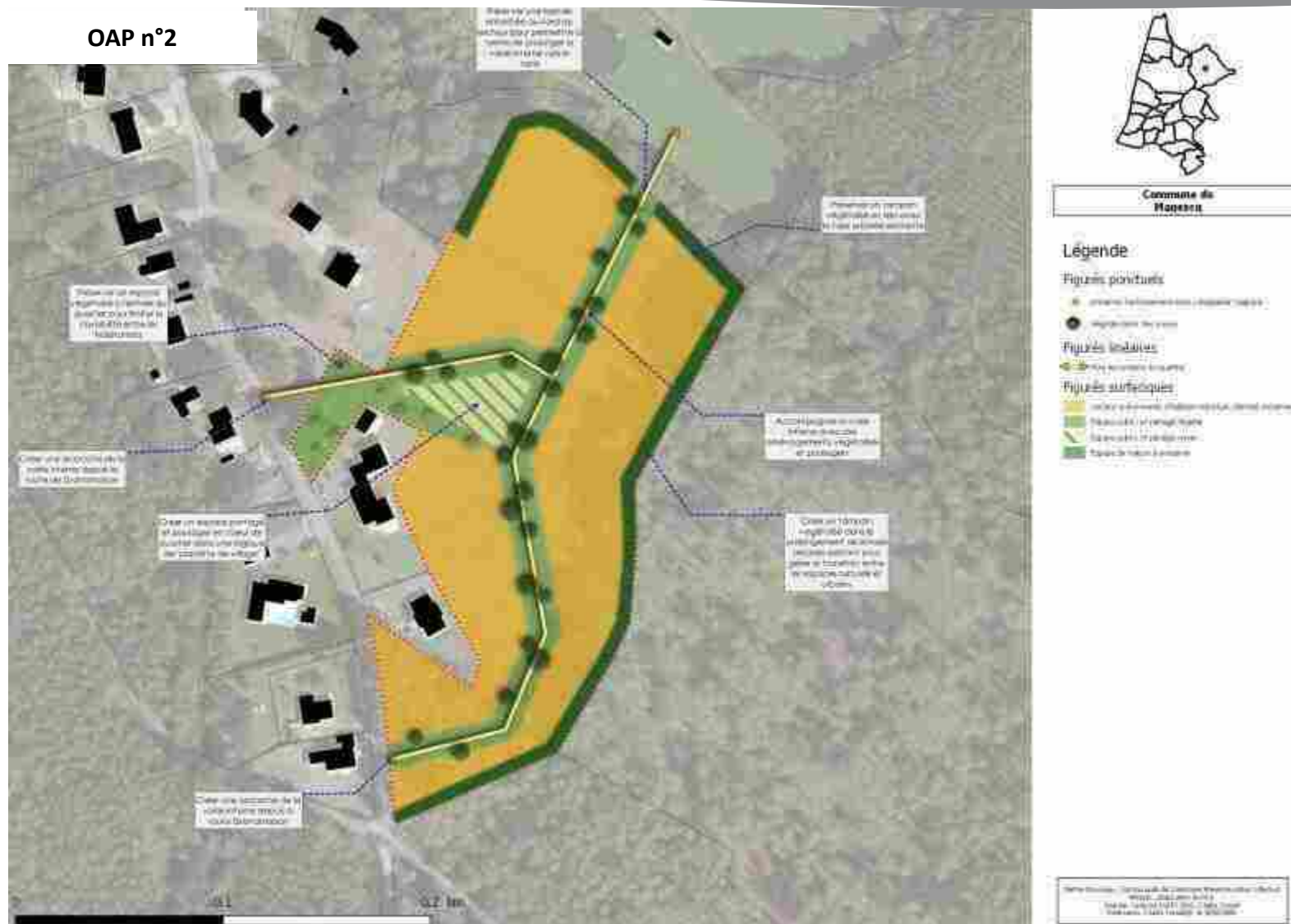
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



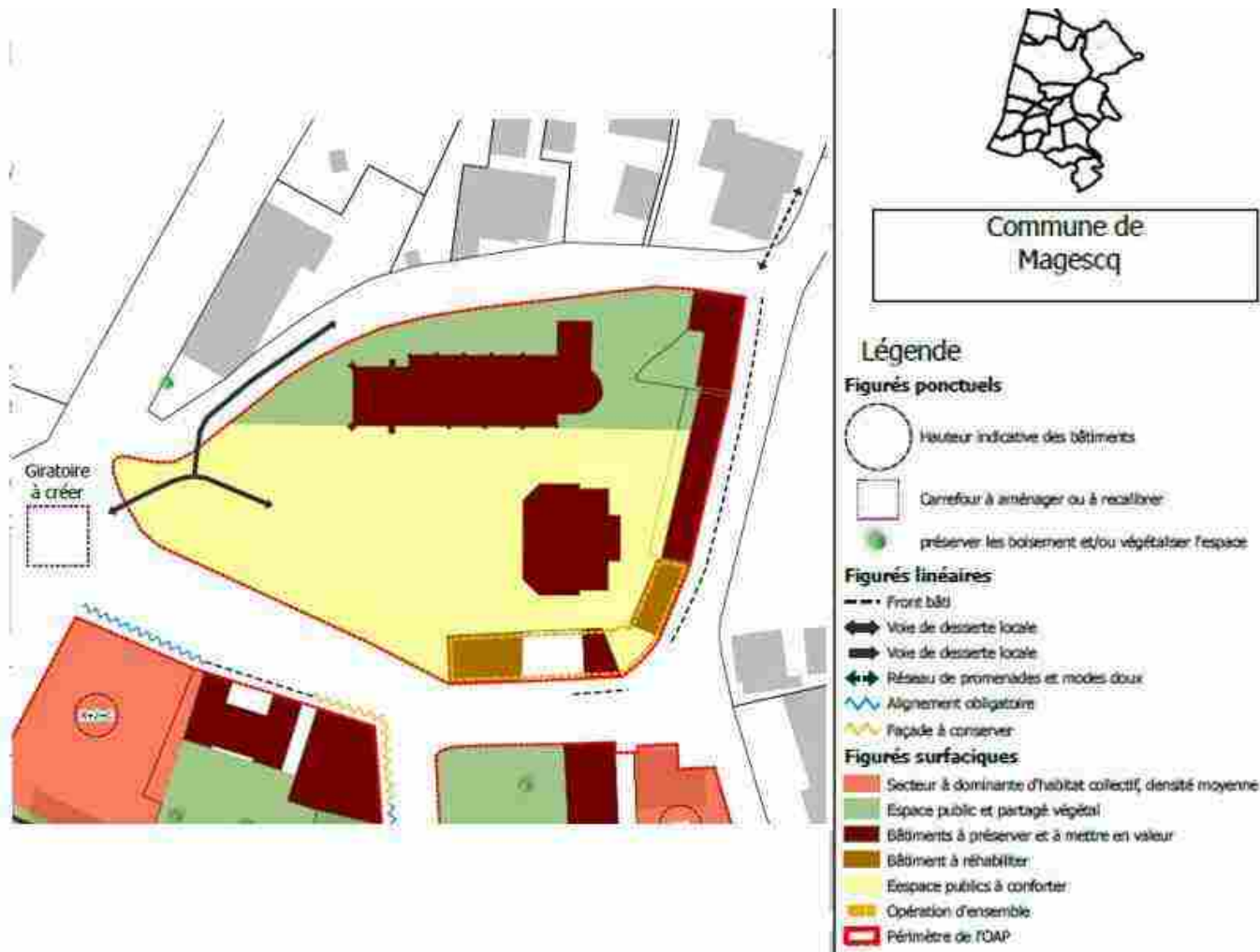
OAP n°3/MAIRIE

L'objectif de l'OAP MAIRIE est de conforter le front bâti des bâtiments sur la limite est du périmètre, avec la construction d'un bâtiment dans l'angle et la réhabilitation des constructions adjacentes. Le terrain en friche situé dans l'angle a ainsi vocation d'être reconstruit pour compléter l'ancienne trame d'enceinte autour de la place et de l'église.

Idealement, une opération d'ensemble menée par la maitie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maîtriser l'image du site proposant un projet d'ensemble cohérent.

Cela permet de répondre aux enjeux de visibilité très importants du site, marqués par la vocation d'entrée de bourg de la parcelle.

L'intérieur de la parcelle constitue un espace à conforter (marché, parking ou place), dont accès peut être transformé pour éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la Rue de la République.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP Dos Santos/ République n°4

L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.

À cet effet, un bâtiment en forme de « L » sera construit sur l'angle nord-ouest, aboutissant la façade qui délimite l'espace public en face de la mairie, en continuité de celle décrite sur l'OAP MAIRIE.

Le bâtiment situé entre la boucherie et le bâtiment sur l'angle nord-est de la parcelle sera démoli pour permettre la visibilité de la bâtisse située à l'arrière.

En ce qui concerne le passage piéton, il traverse la parcelle en direction est-ouest et s'implante à côté du bâtiment mentionné ci-dessus et sur l'emprise de la grange démolie en partie ouest. Il s'élargit en partie central sur un parking paysagé. Il comporte un accès à double sens du côté avenue de Marenne et sens unique sur rue R. Dubaa. Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.

Une bande tampon paysagée de protection vis-à-vis de la maison de maître complète l'aménagement.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- Front bâti
- ⇌ Voie de desserte locale
- ⇌ Réseau de promenades et modes doux
- ~ Alignement obligatoire
- ~ Façade à conserver

Figurés surfaciques

- Orange Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Vert clair Espace public et partagé végétal
- Vert foncé Espace de nature à préserver
- Marron Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Rouge Périmètre de l'OAP

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



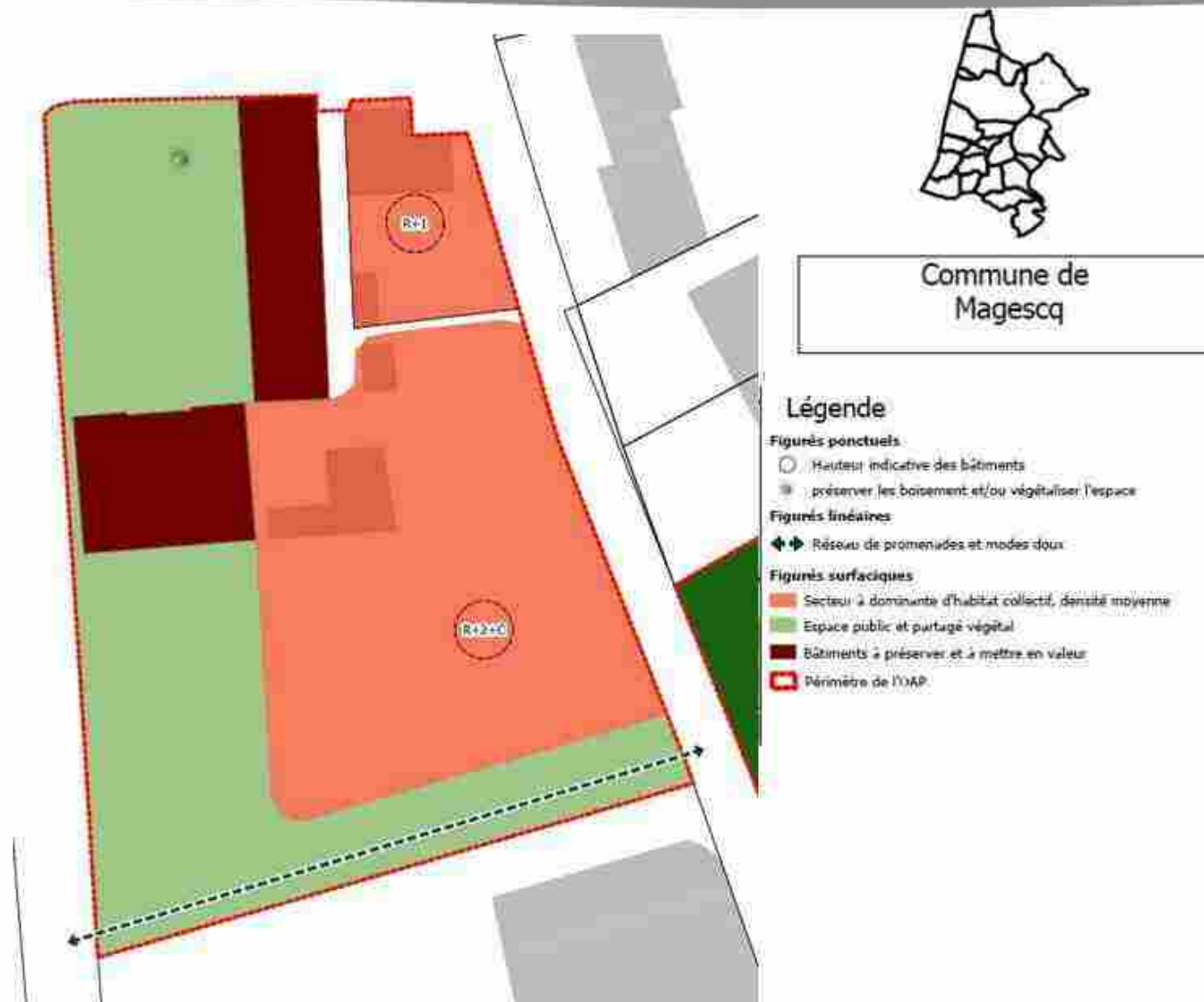
OAP Sagim/Dubba Nord n°5

Cet Ilot est affecté par une OAP en partie Nord et une OAP en partie Sud, qui sont séparées par un passage piéton.

La partie nord intègre une maison de maître très qualitative ainsi que sa grange adjacente comme bâtiment d'accompagnement, tous les deux à mettre en valeur. Pour ce faire, deux espaces verts sont aménagés de part et d'autre de la maison de maître, dont celui au nord de la maison intègre un arbre remarquable existant et fonctionne comme place d'accueil de la maison.

La parcelle permet la construction de deux bâtiments à destination de logements en limite est, gardant toujours la grange et les deux espaces verts.

Le bâtiment en limite nord-est aura une hauteur limitée au R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



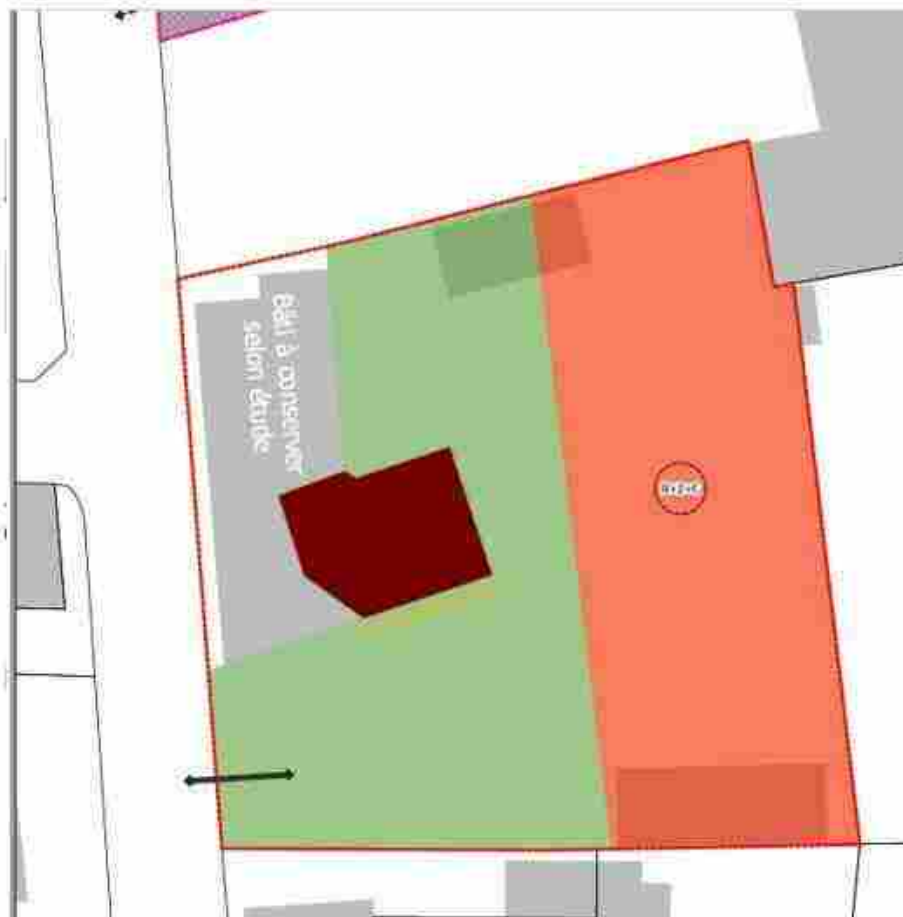
OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collée d'un bâtiment ouvrier. L'objectif de cette OAP est d'assurer sa mise en valeur, notamment en ce qui concerne sa façade sud. De fait, cette façade est à conserver respectant l'esthétique landaise qu'elle présente déjà.

Or, la destination du bâtiment ouvrier et sa conservation ou mise en valeur est à déterminer en fonction des études.

Un espace vert conforté au sud de la façade de la grange permet le dégagement des vues, assurant sa mise en valeur.

Une construction à destination de logements sera implantée à l'est de l'espace vert, aboutissant l'intervention et délimitant l'espace vert.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Façade à conserver

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Bâtiments à préserver et à mettre en valeur



Périmètre de l'OAP

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP Pivert/M. Curie n°7

L'ilot 7 est affecté par l'OAP PIVERT, dont objectif est de conforter l'alignement de la maison de maître existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maître peut être conservée ou détruite selon le projet présenté : la seule obligation étant l'alignement à respecter.

L'OAP veillera donc à conserver l'alignement de la façade donnant vers la Rue de Marie Curie, tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

De telles sortes, des nouveaux volumes peuvent être implantés toujours dans l'alignement de la façade de la maison et respectant le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

~ Alignement obligatoire

Figurés surfaciques

■ 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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'ilot 6. Son emprise est constitué d'un côté, de l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire, et de l'autre, un lot constructif en partie sud.

Deux bandes végétales sont aménagées assurant un certain degré de protection entre les futurs opérations et les constructions adjacentes : l'une aménagée au sud sur la rue Sarrat et l'autre à l'est de l'emplacement réservé, garantissant l'intimité face aux riverains.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Retrait H/2 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP Gonçalves/Marensin n°9

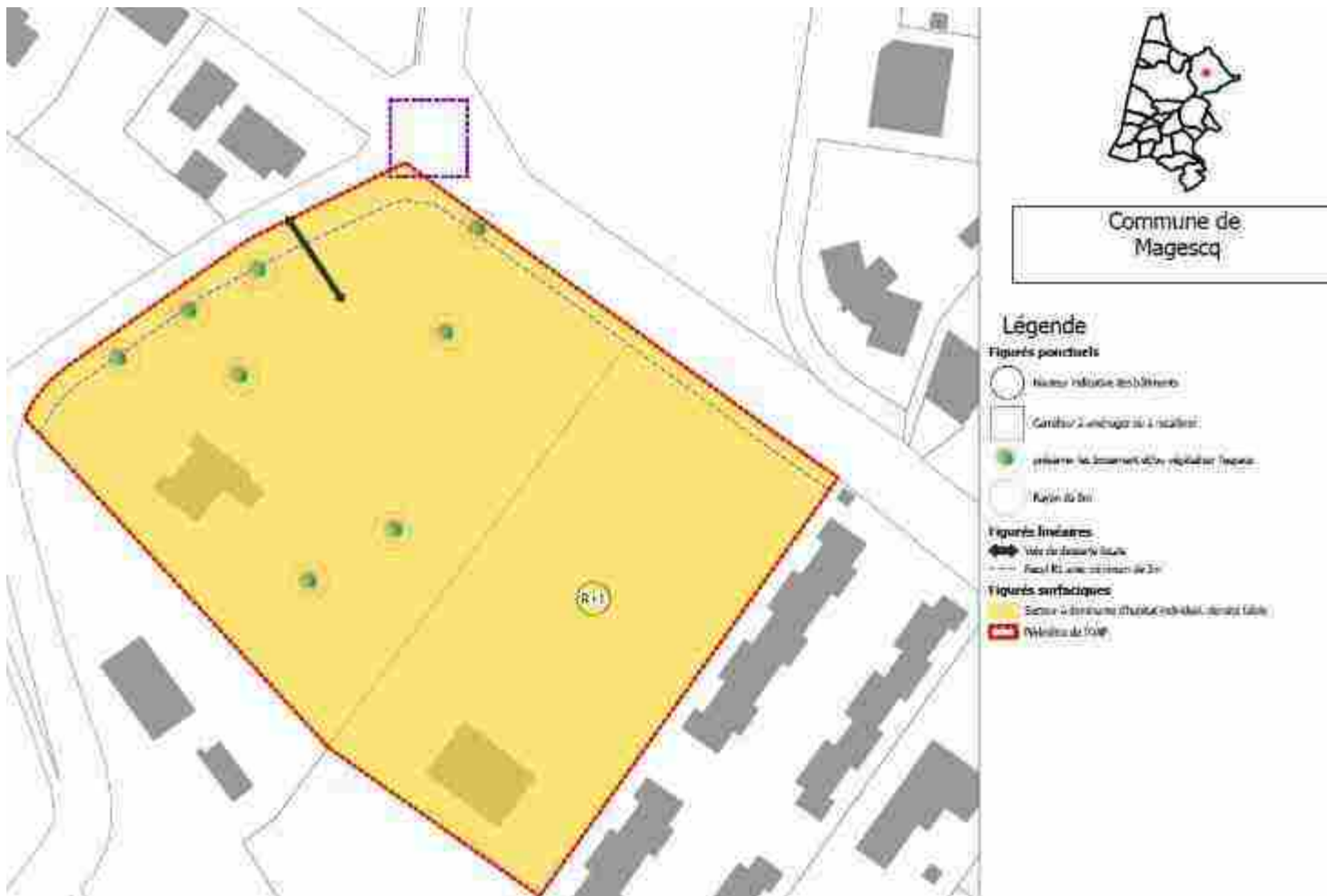
L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

Entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, l'OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

Dans le reste de la parcelle, un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué.

En continuité du sujet paysager traité sur la partie sud-ouest de la parcelle, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement, assurant la continuité paysagère aussi sur cet espace.

En cas de nécessité avérée (sécurité, état sanitaire,...), l'abattage de certains sujets pourra être envisagé. Il devra être compensé par la plantation d'essences locales et de strate équivalent.





Continente da
Mogrebil

Legende

Figures Schematic

Group membership (code)

Figures suivantes

2020 *Journal of Management Education* 44(10) 1000-1018

1.8.3 The $\mathcal{H}_2$ norm is defined as

Figure 1 | Diagram illustrating the experimental design. The study was conducted in two phases. In the first phase, participants were exposed to a 10-day period of high-intensity training (HIT) and a 10-day period of low-intensity training (LIT). In the second phase, participants were exposed to a 10-day period of HIT and a 10-day period of LIT. The study was conducted in two phases. In the first phase, participants were exposed to a 10-day period of high-intensity training (HIT) and a 10-day period of low-intensity training (LIT). In the second phase, participants were exposed to a 10-day period of HIT and a 10-day period of LIT.

Open Access This article is distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-commercial License which permits any noncommercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original author(s) and source are credited.

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 1997, 92, 1037-1046.

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc.

Table 1. Continued

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

100%

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

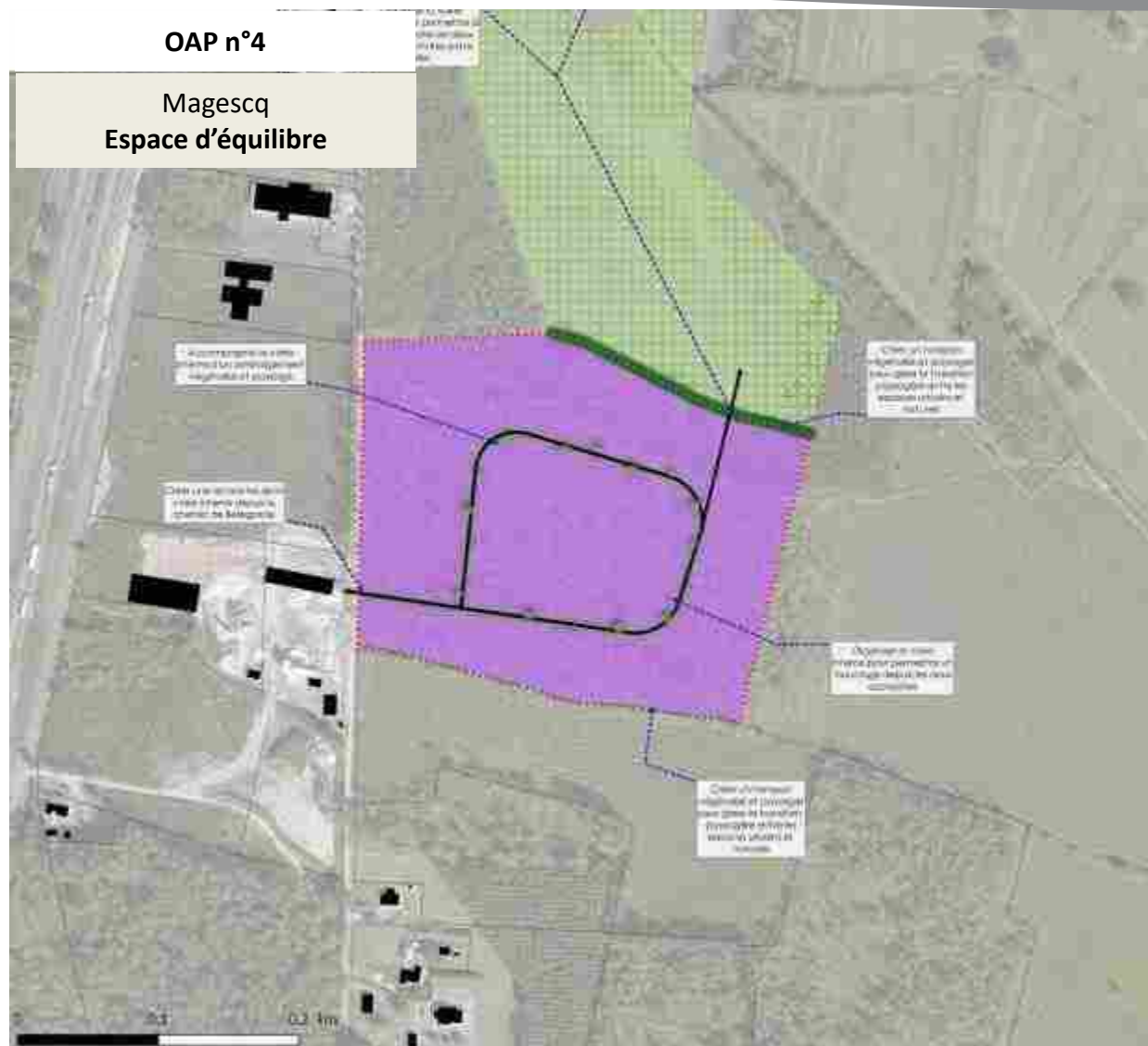
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4

Magescq
Espace d'équilibre



Commune de
Magescq

Légende

Figures ponctuelles

• Localisation des points de vue (à l'extérieur du territoire)

Figures linéaires

• Tracé de la route (à l'extérieur du territoire)

• Tracé de la route (à l'intérieur du territoire)

• Tracé de la route (à l'extérieur du territoire)

Figures surfaciques

• Zones d'habitat individuel (à l'extérieur du territoire)

• Zones d'habitat individuel (à l'intérieur du territoire)

• Zones d'habitat individuel (à l'extérieur du territoire)

• Zones d'habitat individuel (à l'intérieur du territoire)

Service d'urbanisme - Direction des services techniques
Magescq - 44100 Magescq
Tél : 02 51 85 11 11 - Fax : 02 51 85 11 12
Email : urbanisme@magescq.fr



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

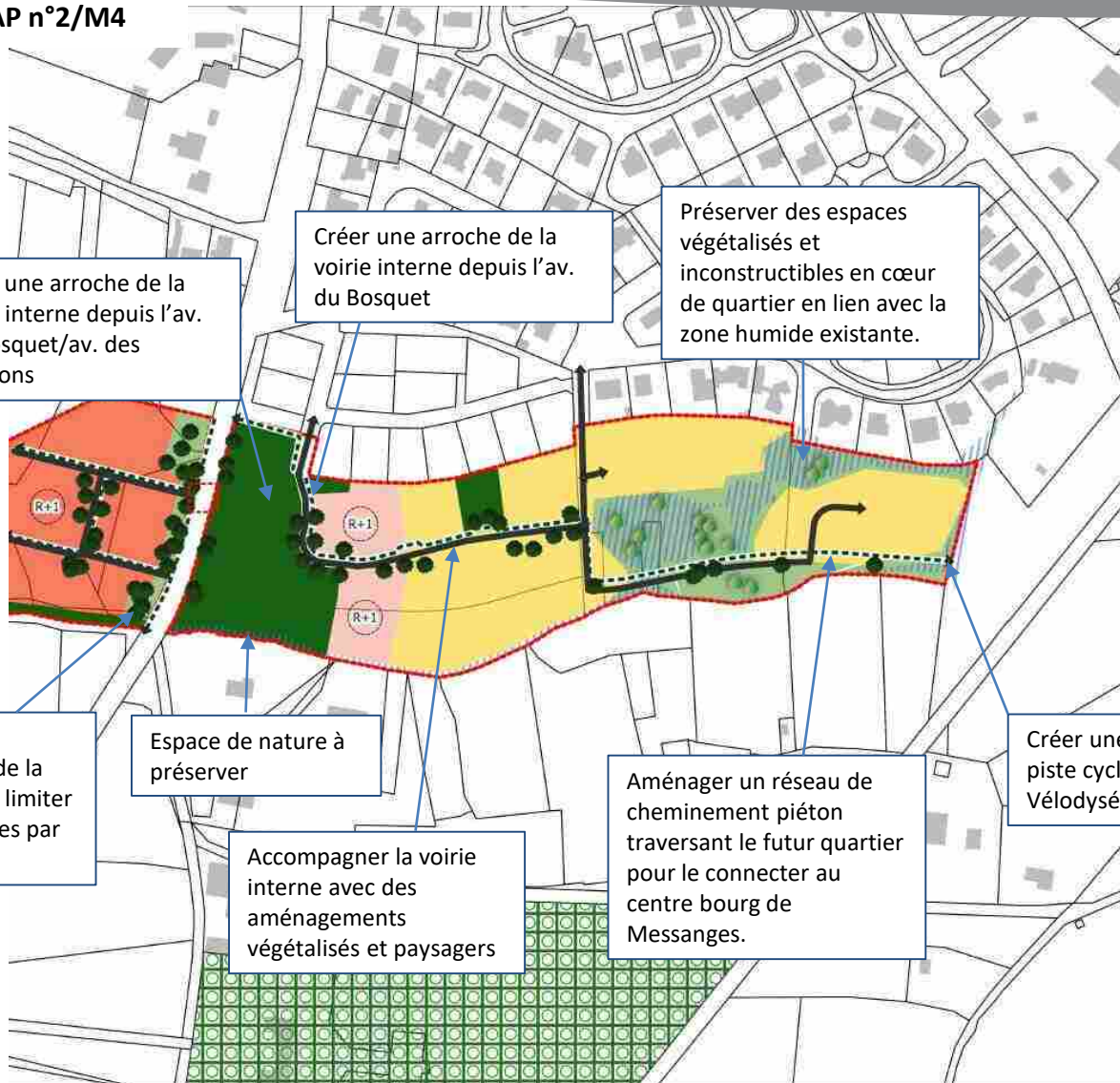
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2/M4



Commune de
Messanges

Légende

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Carrefour à créer

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

Zone humide

Espace public et partagé végétal

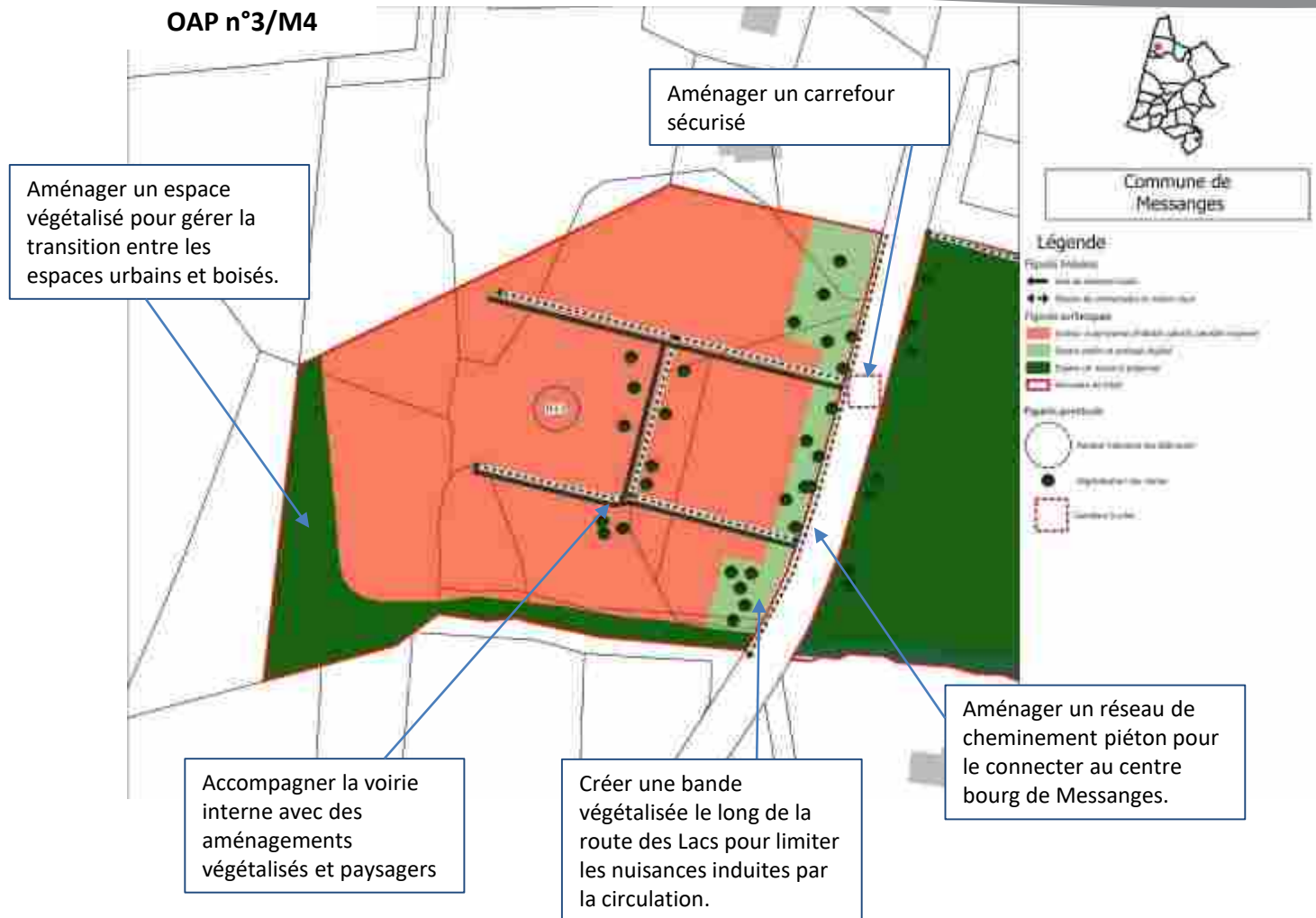
Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 000

Imprimé par AG-Carto le : 16/06/2025

OAP n°3/M4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

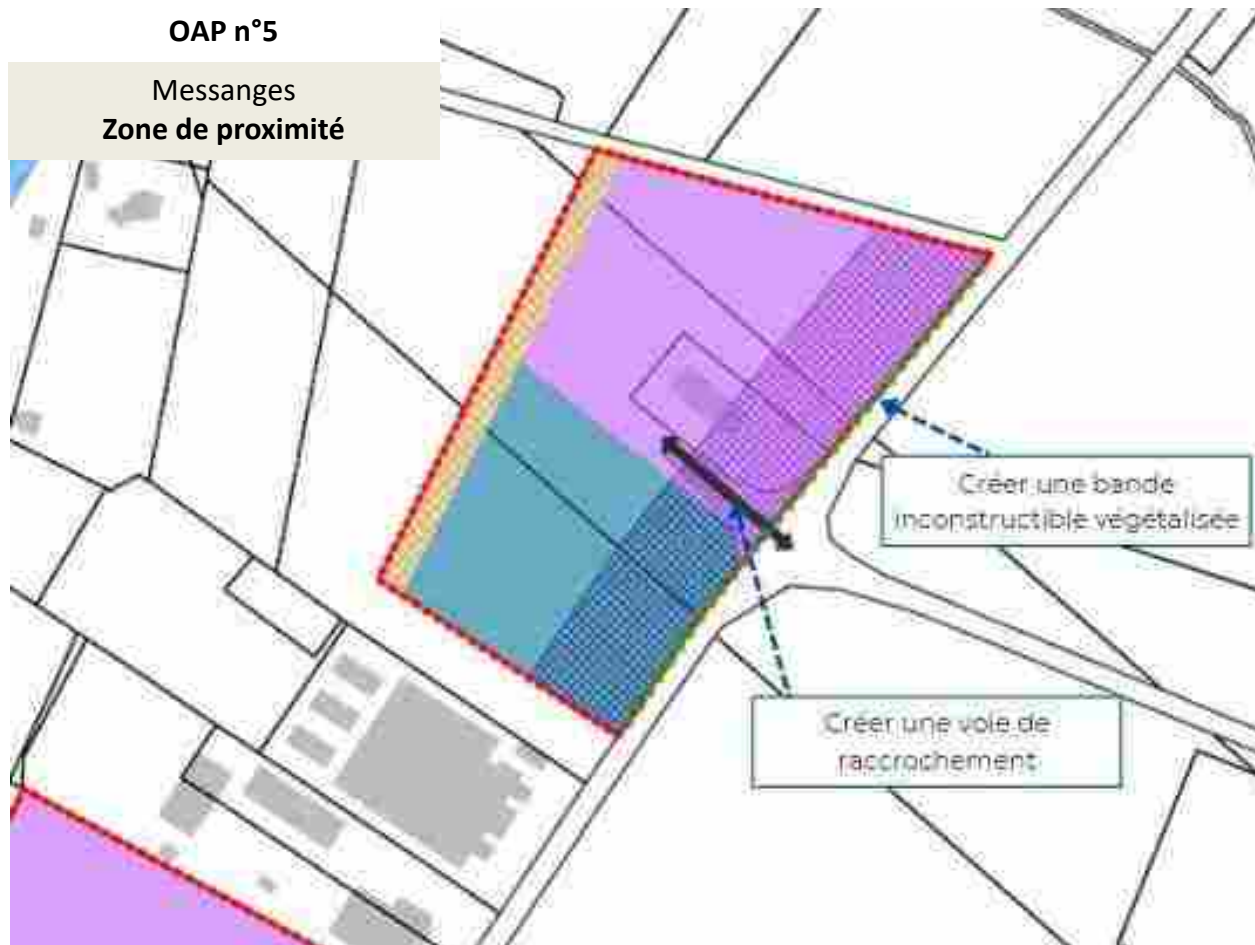
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°5

Messanges
Zone de proximité



Commune de
Messanges

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Liaison potentielle

Figurés linéaires

- Hales et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Bande pare-feu
- Secteur à dominante d'activité économique, densité moyenne
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Espace de nature à préserver
- Recul RD (50m)
- Périmètre de l'OAP

Éléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Risque submersion

Echelle : 1 : 3 000

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

81

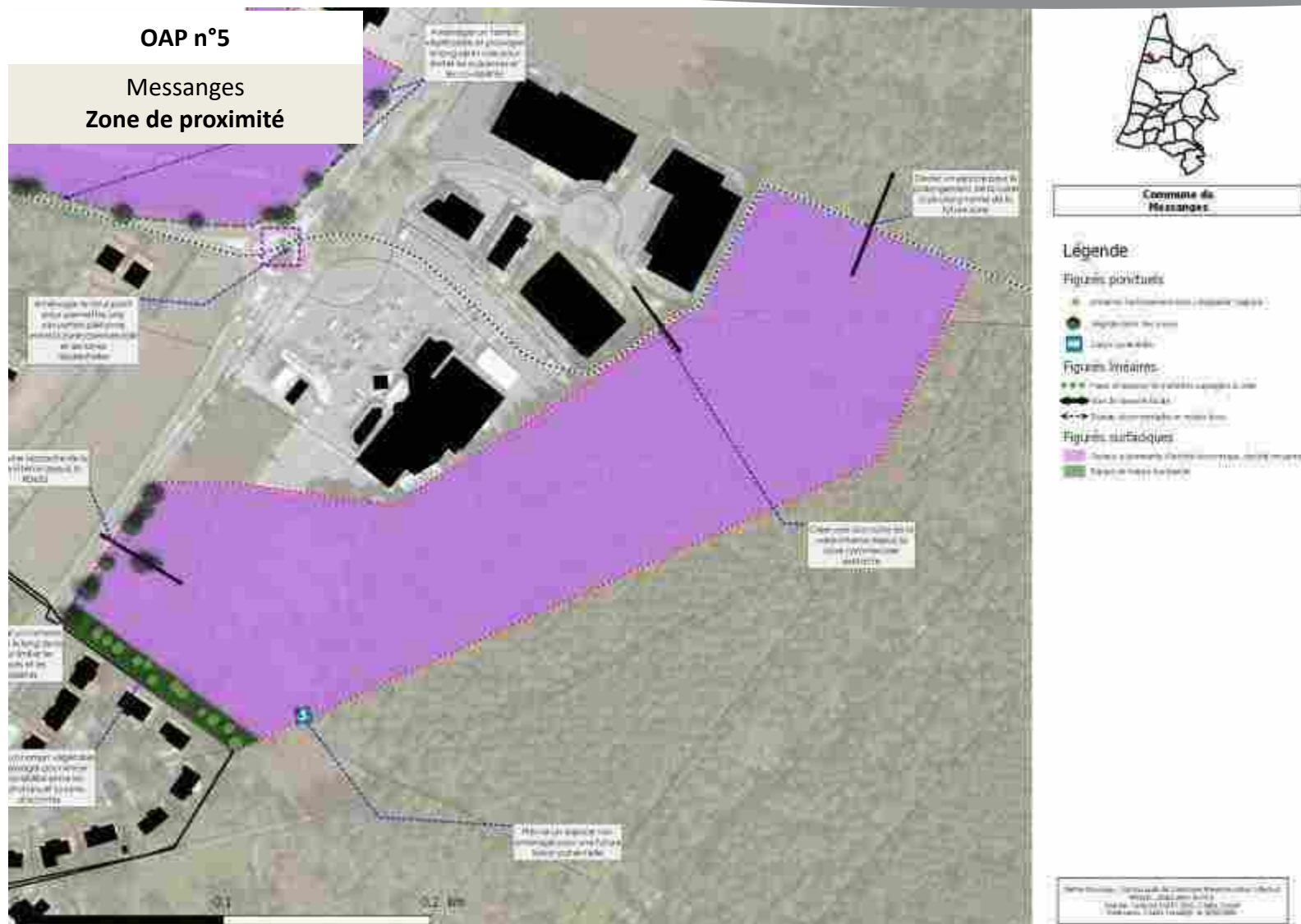
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

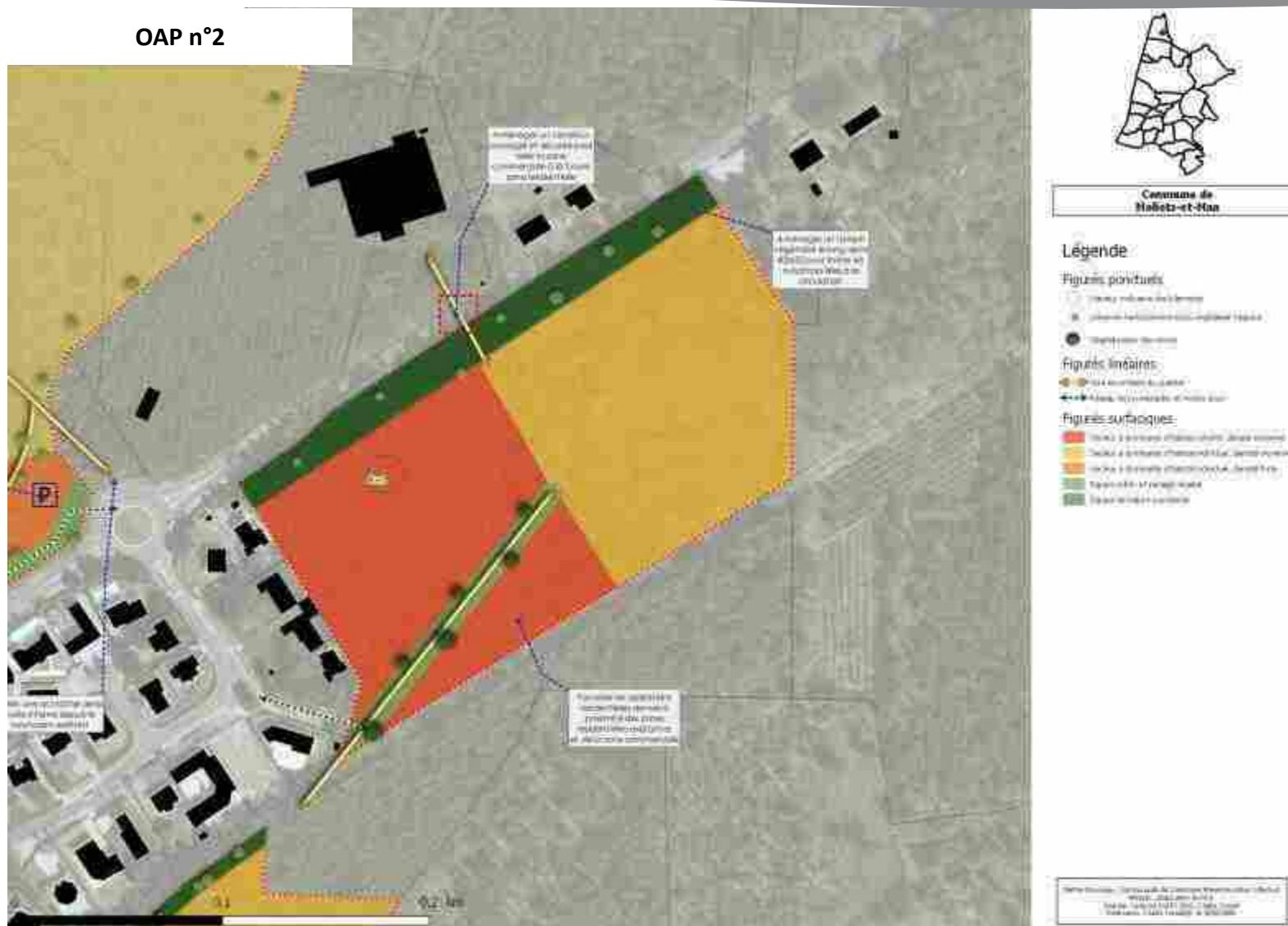
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2





Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figurés linéaires

Voie secondaire

Figurés ponctuels

préserv. les bruyers et/ou végétaliser l'espace

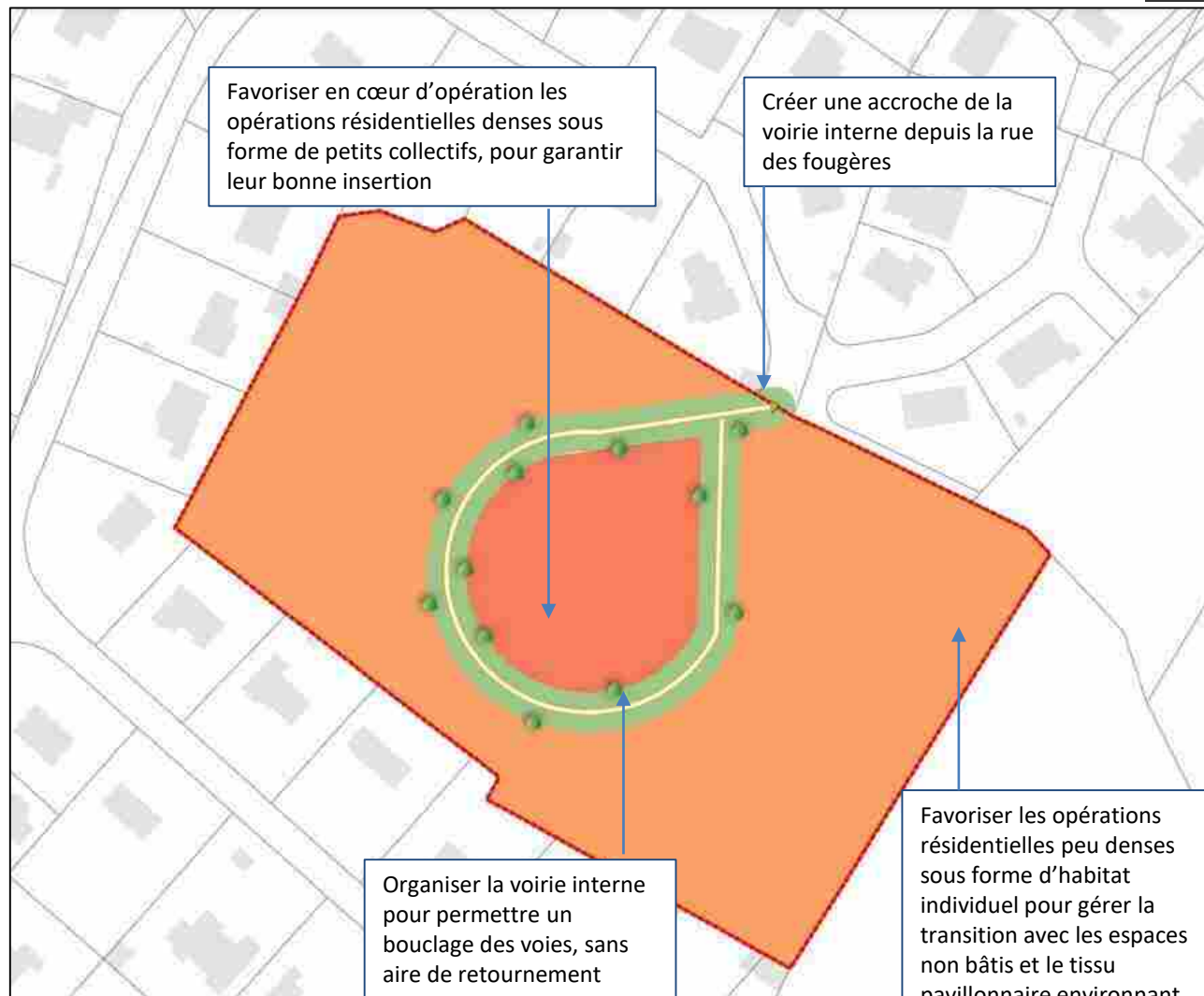
Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Espace public et partagé végétal

Périmètre de l'ADAP



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



Commune de
Habs-et-Han

Légende

Figures ponctuelles

● Implantation des arbres

Figures linéaires

— Bordure des parcelles forestières

Figures surfaciques

— Parcelles à destination d'habitat individuel et collectif

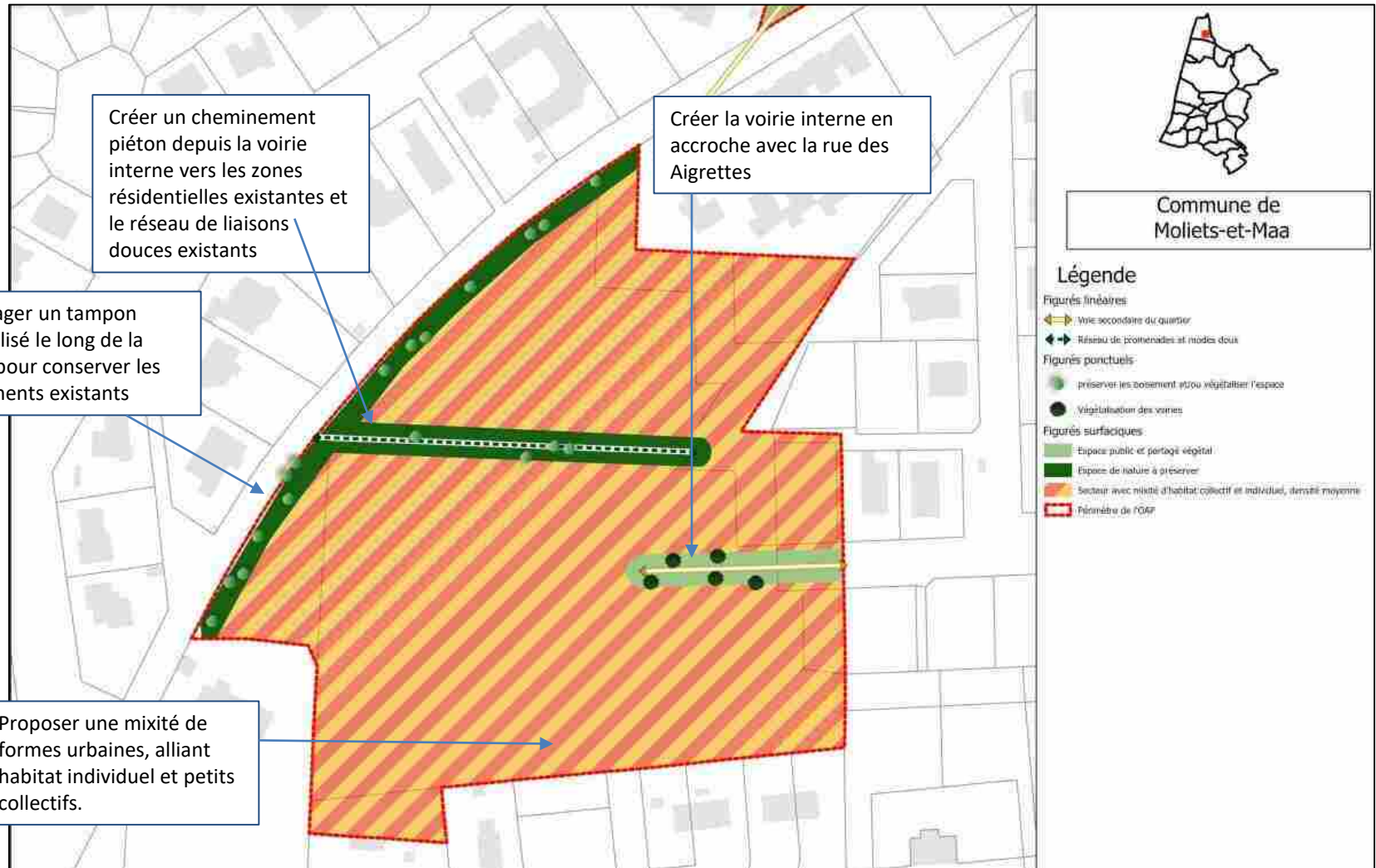
— Parcelles à destination d'habitat collectif

— Parcelles à destination d'habitat collectif

— Parcelles à destination d'habitat collectif

Document de planification
OAP n°4 - 2025-2030
Date de validité : 01/07/2025 à 31/12/2030
Date de mise à jour : 03/07/2025

Proposer une mixité de formes urbaines, alliant habitat individuel et petits collectifs.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

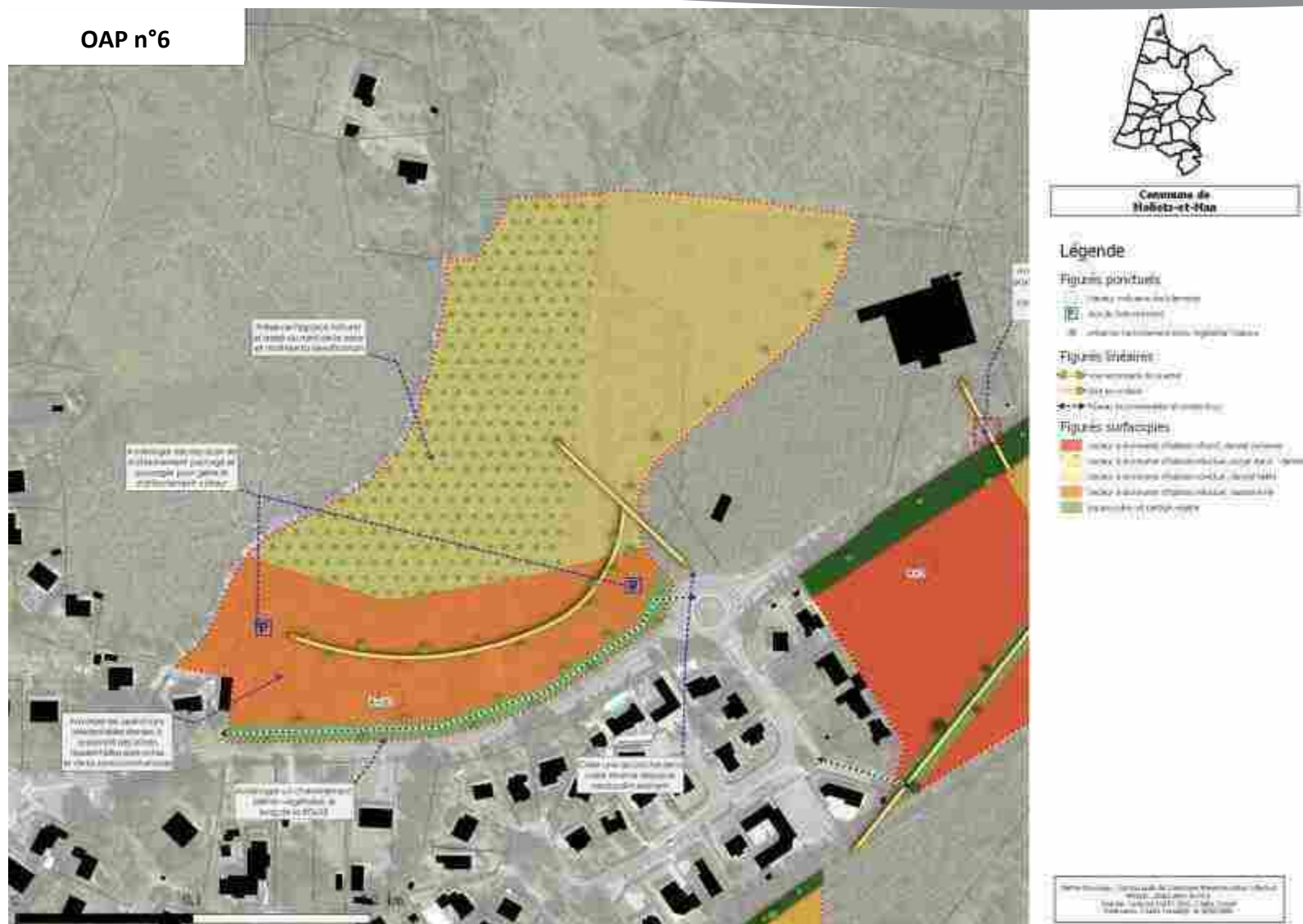
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°6



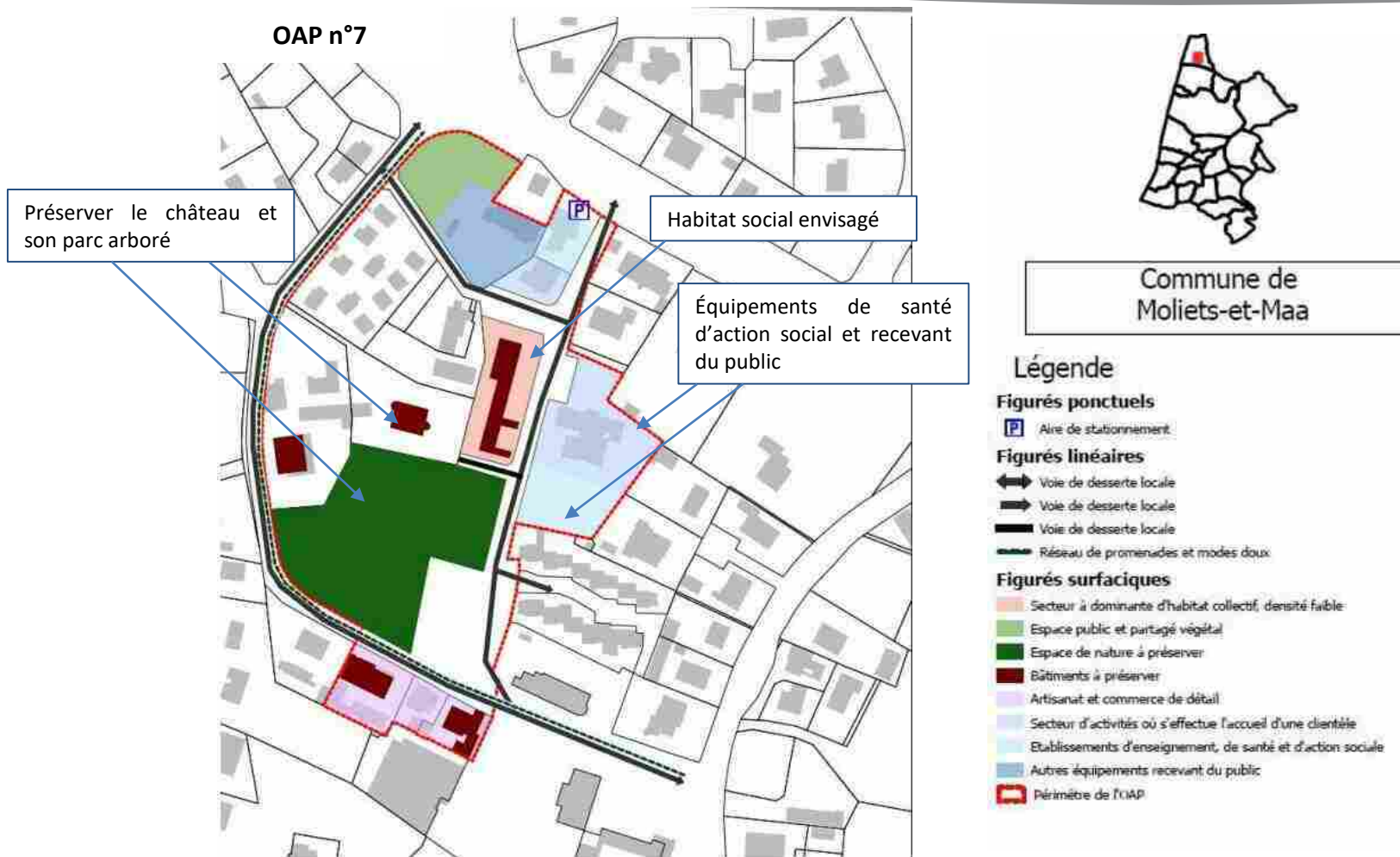
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

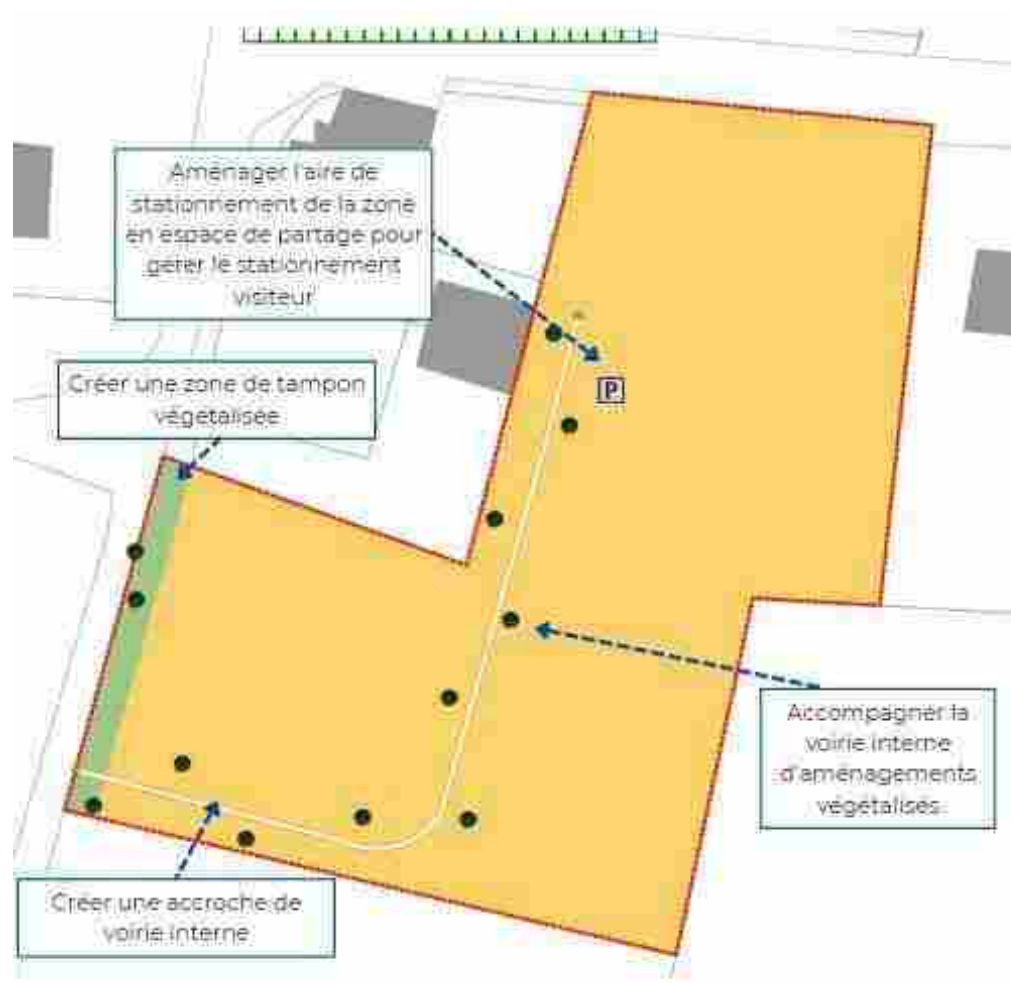
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



Commune de
Orx

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- Végétalisation des voies

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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



Commune de
Saint-Geours-de-Marmagne

Légende

Figures ponctuelles

- Zone d'aménagement
- Zone d'aménagement

Figures linéaires

- Voie principale
- Voie d'accès, route communale, route départementale

Figures surfaciques

- Zone d'aménagement (zone d'aménagement, zone d'aménagement)
- Zone d'aménagement (zone d'aménagement, zone d'aménagement)
- Zone d'aménagement (zone d'aménagement, zone d'aménagement)

Service Urbanisme - Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Aménagement
100000 - 100000 - 100000
100000 - 100000 - 100000
100000 - 100000 - 100000

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

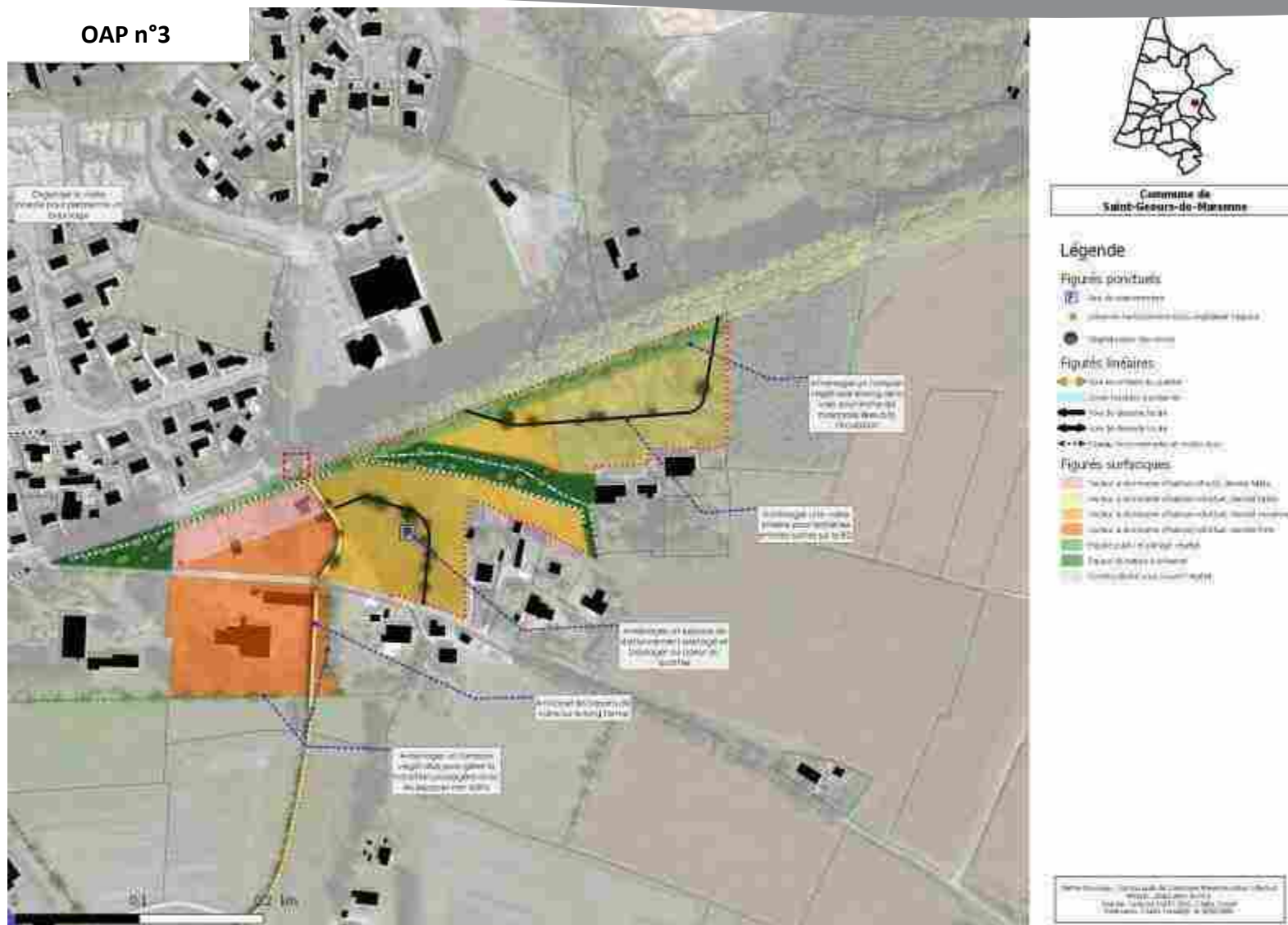
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

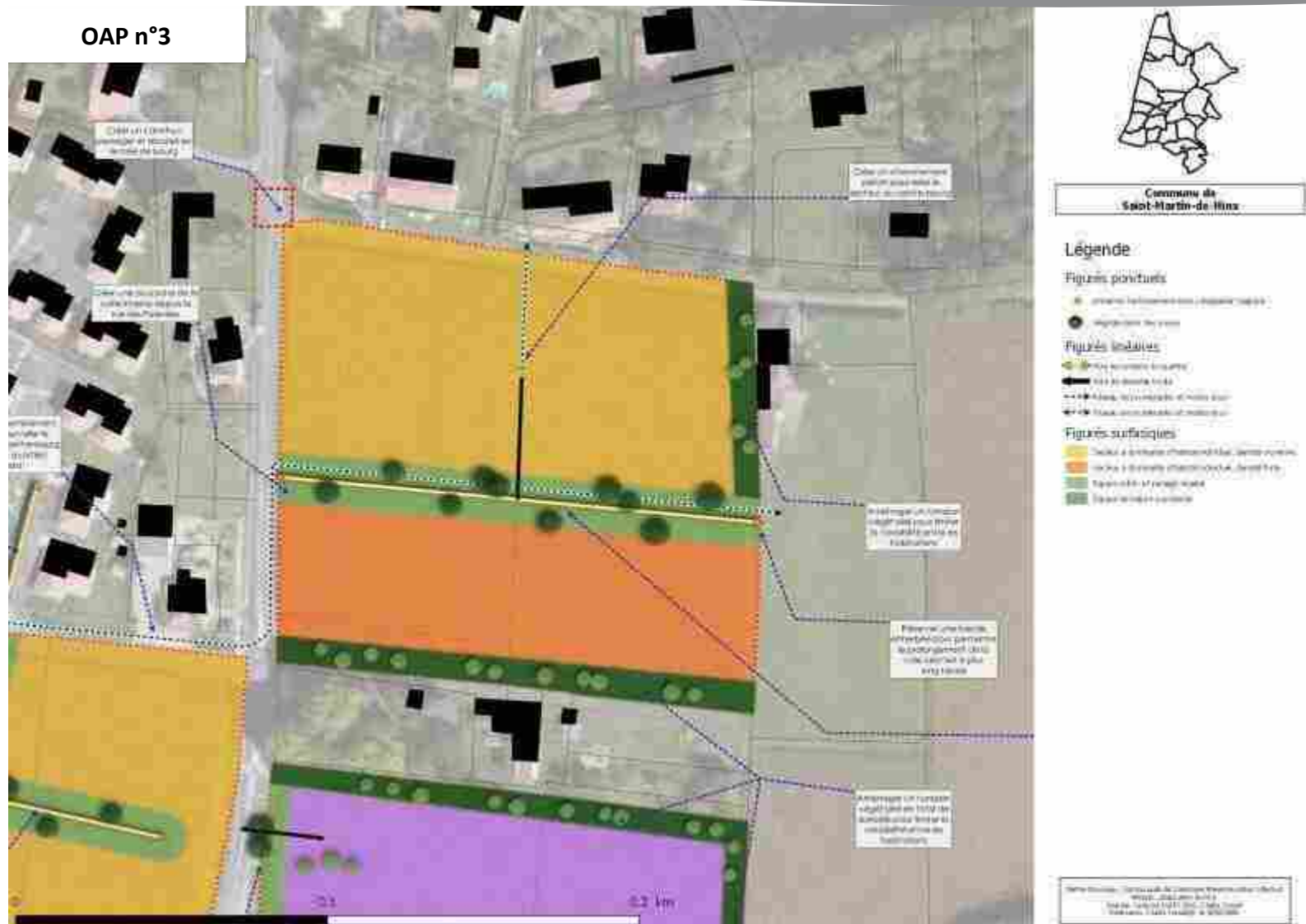


OAP n°3

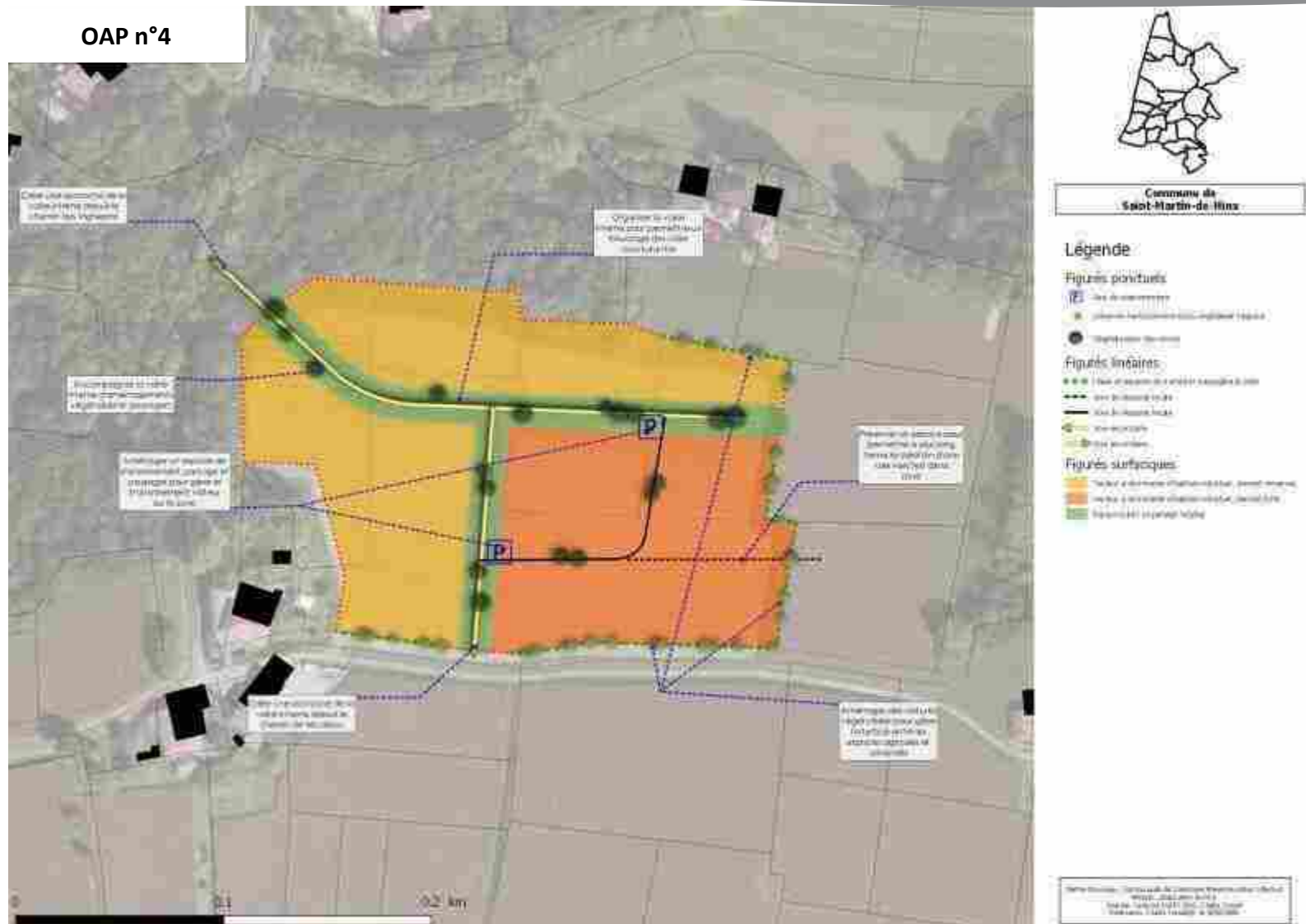


Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.
 All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, scanning, or otherwise, except as may be permitted in writing by John Wiley & Sons, Inc.

OAP n°3



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°12

Saint-Martin-de-Hinx
Zone de proximité



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

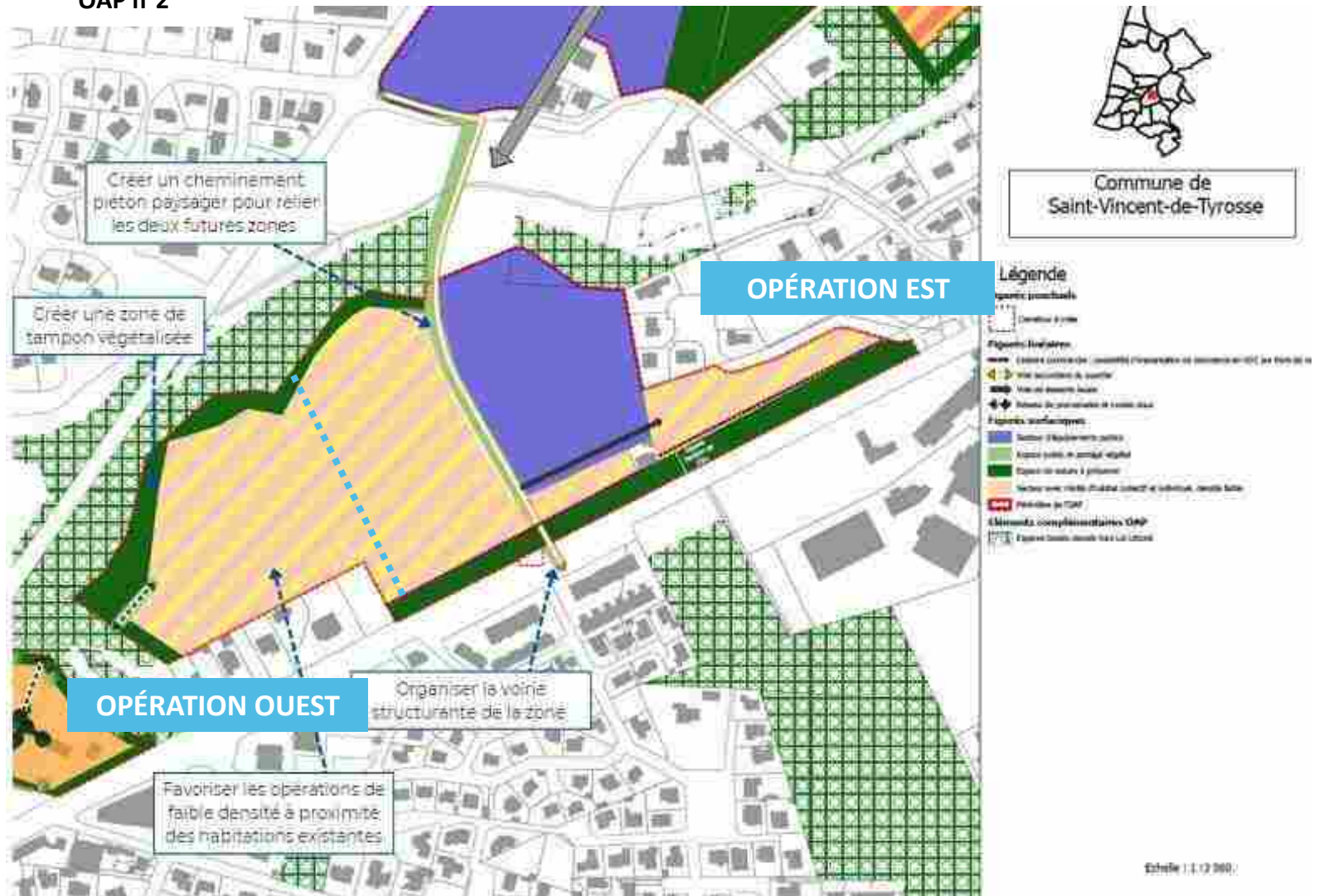
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



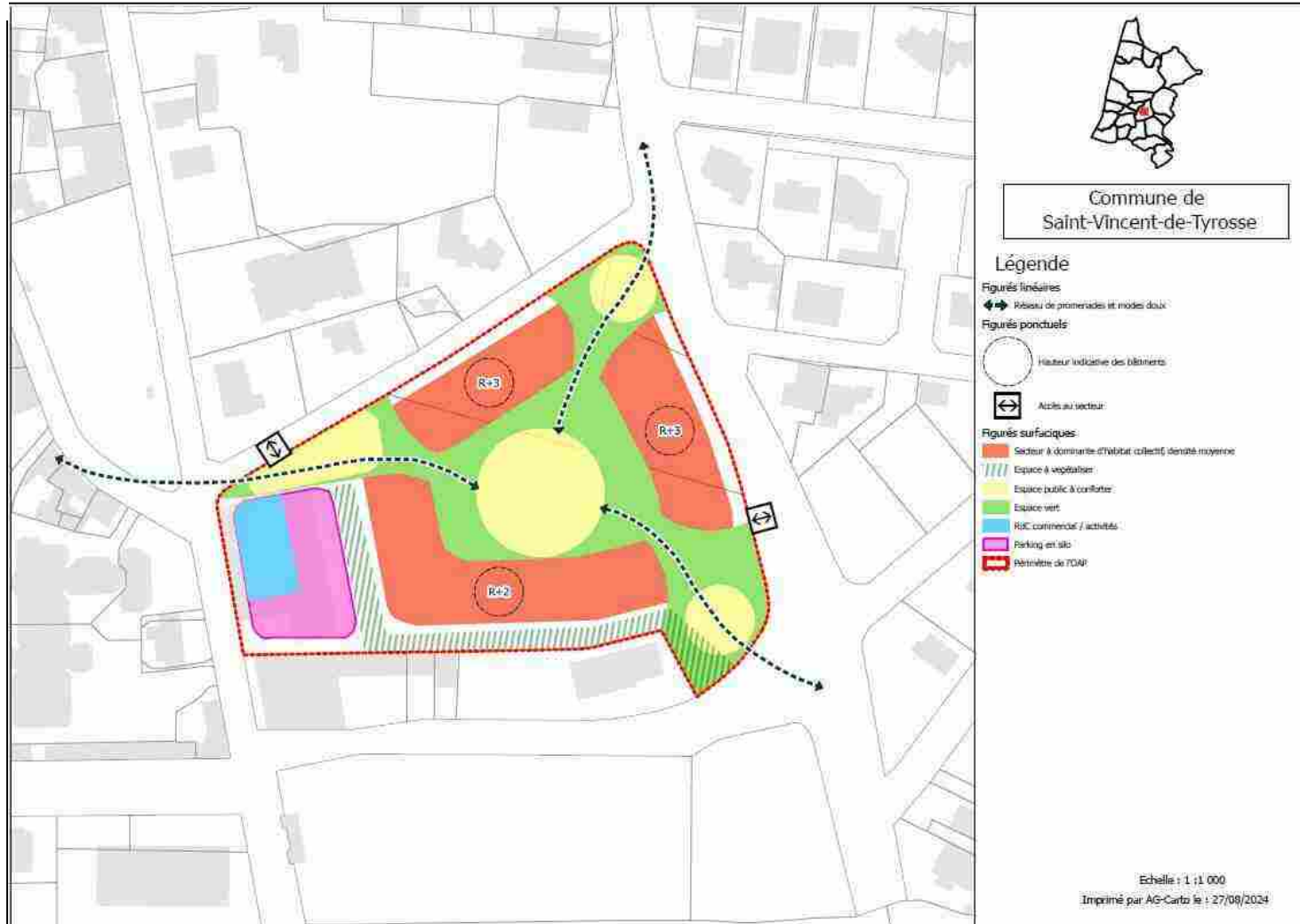
OAP n°3



OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'îlot au niveau du RDC sur trois angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Création d'un silo de stationnement en limite Ouest de la parcelle avec des commerces en RDC
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°5 / CLAIRACQ

Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'îlot ponctuellement au niveau du RDC pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Confortement d'une venelle piétonne à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés linéaires

↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments

Figurés surfaciques

Orange : Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Vert : Espace vert

Bleu : Usage commercial / activités

Rouge : Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 500

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

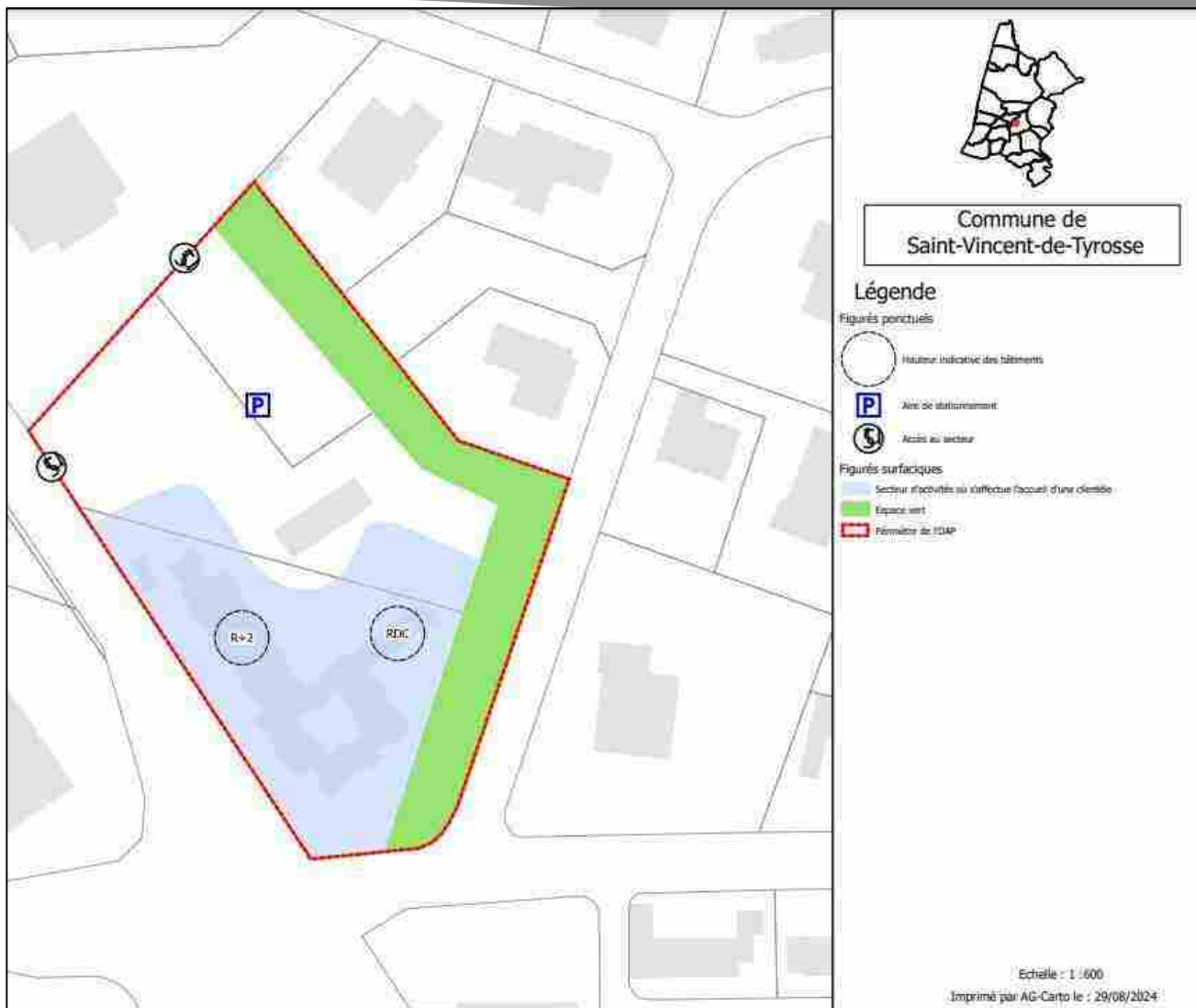
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°6 / MATTECU

Principes d'aménagement

- Accompagner la mutation d'un espace résidentiel vers un équipement médical
- Aménager des espaces de stationnement partagés et paysagers
- Réutiliser l'accès existant et veiller à sa connexion avec le site situé au Nord
- Veiller à l'insertion du projet dans le tissu pavillonnaire environnant à travers des hauteurs maximales préservant les intimités et des espaces verts périphériques
- Privilégier la conservation des plantations existantes



OAP n°1



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



[illegible]

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

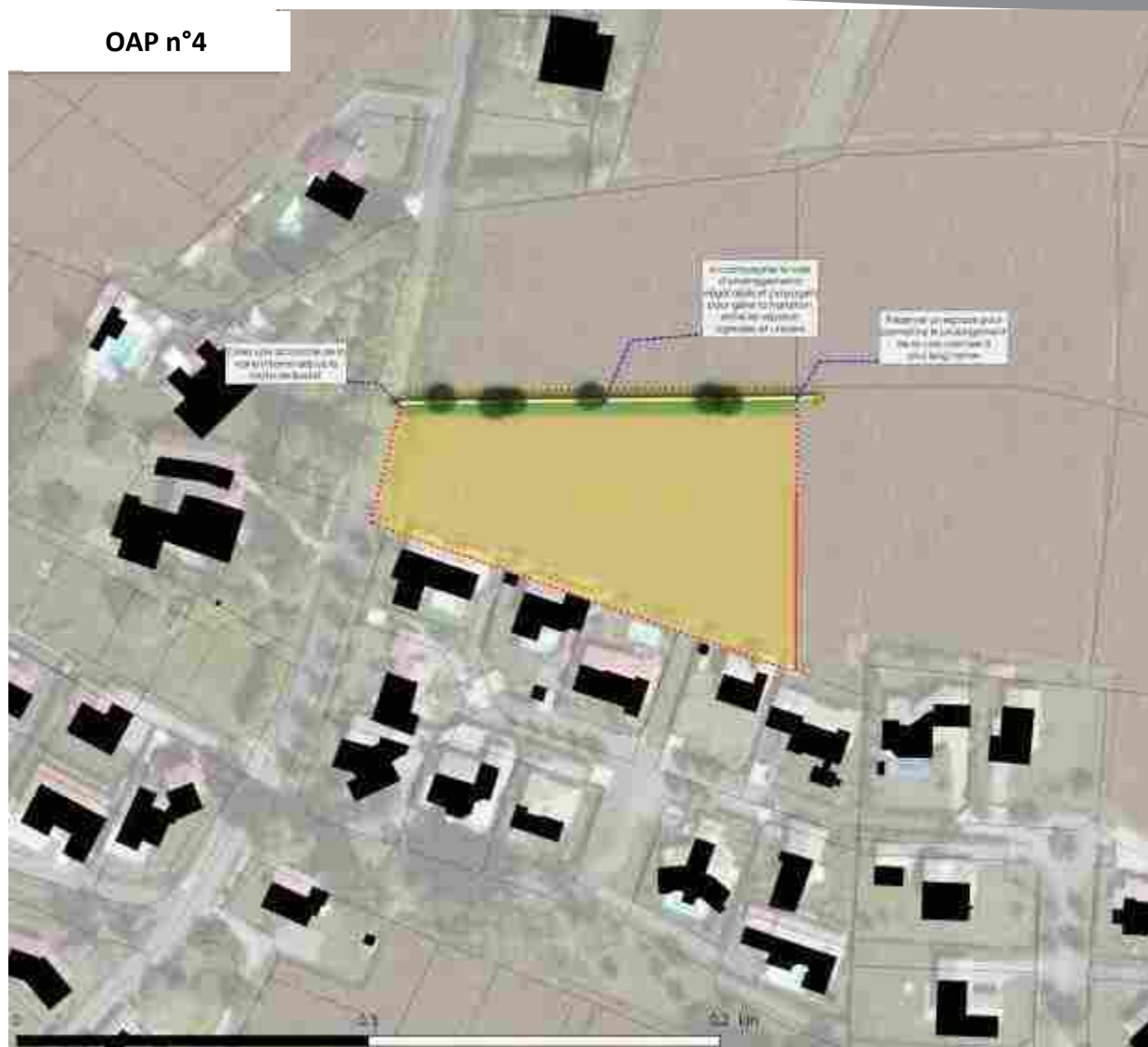
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



Commune de
Soubirgues

Légende

Figures ponctuelles

- Localisation des axes

Figures linéaires

- Délimitation des zones

Figures surfaciques

- Zones à caractère d'habitat collectif et d'habitat individuel
- Zones à caractère d'habitat individuel

Service Urbanisme - Direction de l'urbanisme et de l'habitat
Mairie de Soubirgues - 12000 Soubirgues
Tél : 04 71 22 11 11 - Fax : 04 71 22 11 12
Email : soubirgues@wanadoo.fr

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

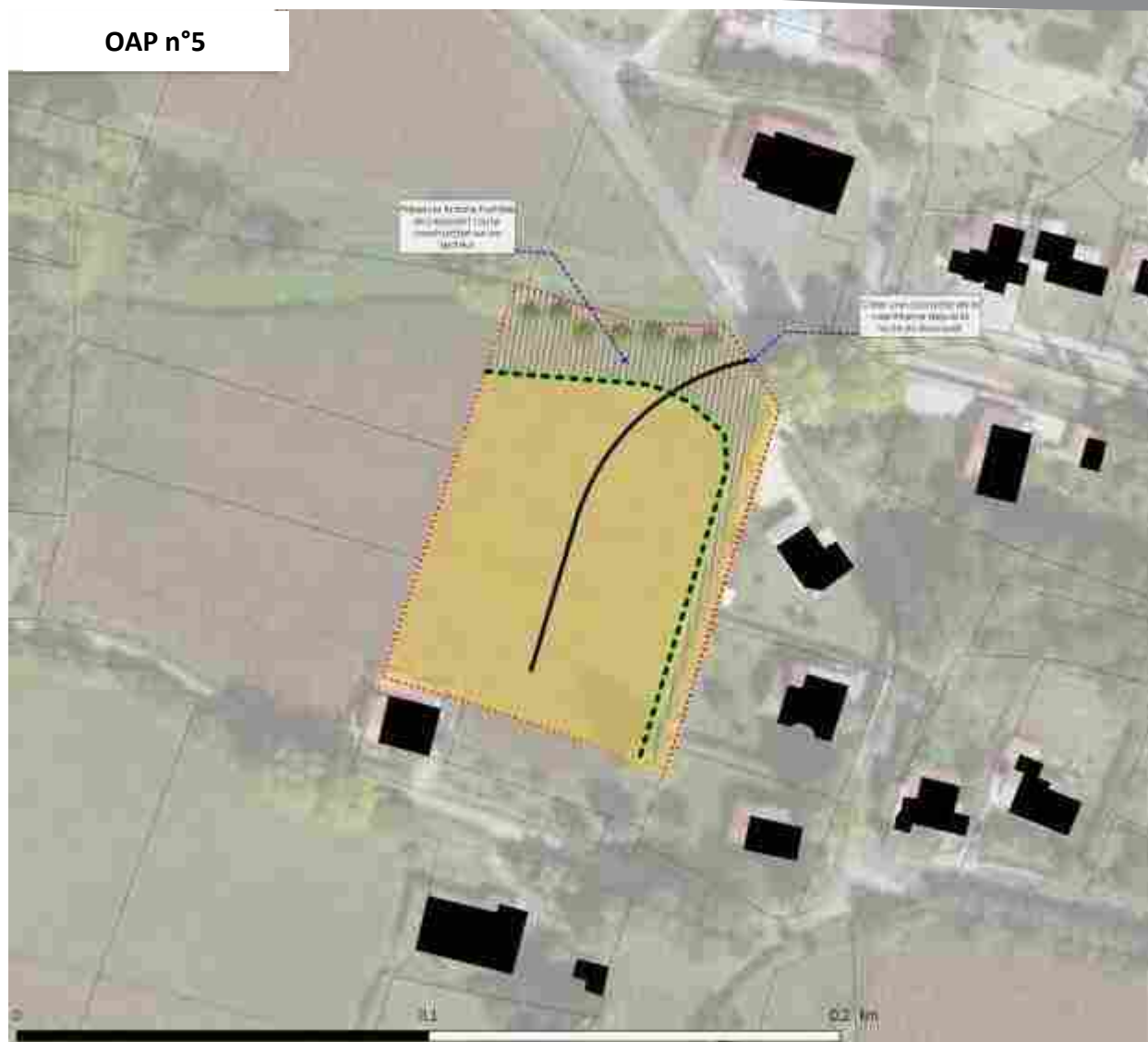
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°5



Commune de
Soubirac

Légende

Figures ponctuelles

● Localisation des points de mesure (stationnement, etc.)

Figures linéaires

— Ligne de démarcation (L.D.)

— Ligne de démarcation (L.D.)

Figures surfaciques

— Surface à aménager (Surface à aménager)

— Zone humide

Données : Données de la commune de Soubirac
Mairie de Soubirac
Soubirac, Haute-Garonne, France
Mairie de Soubirac - 31120 Soubirac

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°6

Saubrigues
Zone de proximité



Commune de Saubrigues

Légende

Figures linéaires

— Limite communale

— Limite cadastrale

Figures surfaciques

— Zone de proximité

— Zone de proximité

Service technique - Direction générale de l'urbanisme et de l'équipement
Mairie de Saubrigues - 31120 Saubrigues
Tél : 05 61 21 11 11 - Fax : 05 61 21 11 12
E-mail : mairie@saubrigues.fr

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

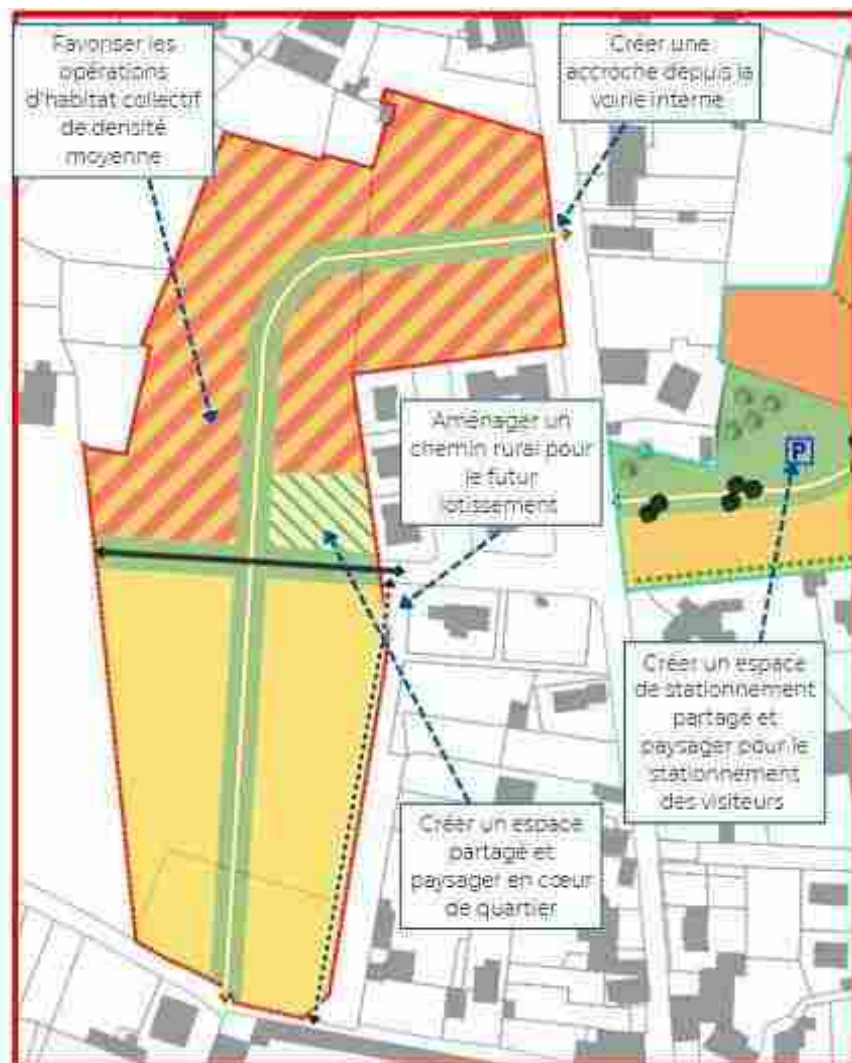
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 minéral
- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

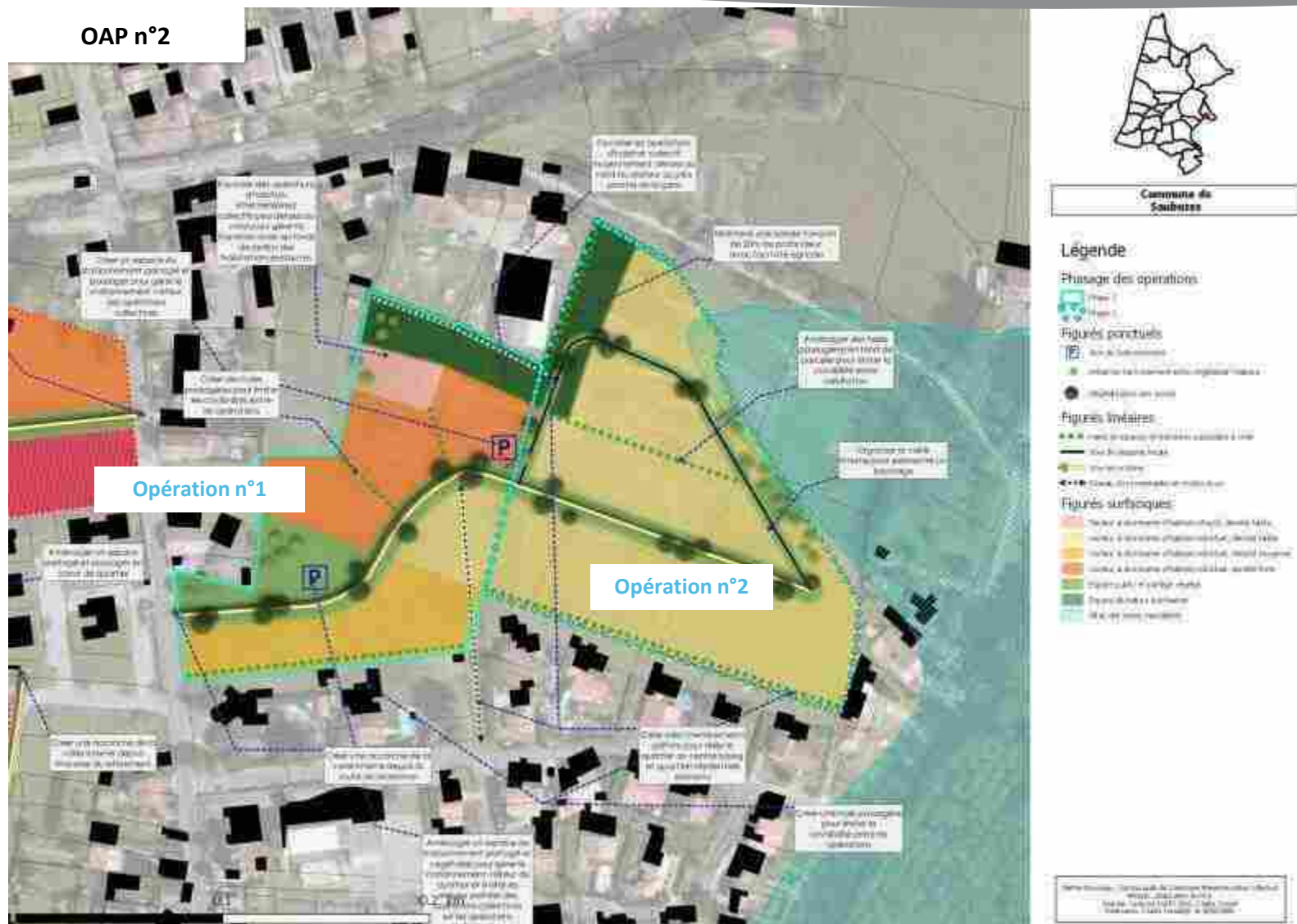
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

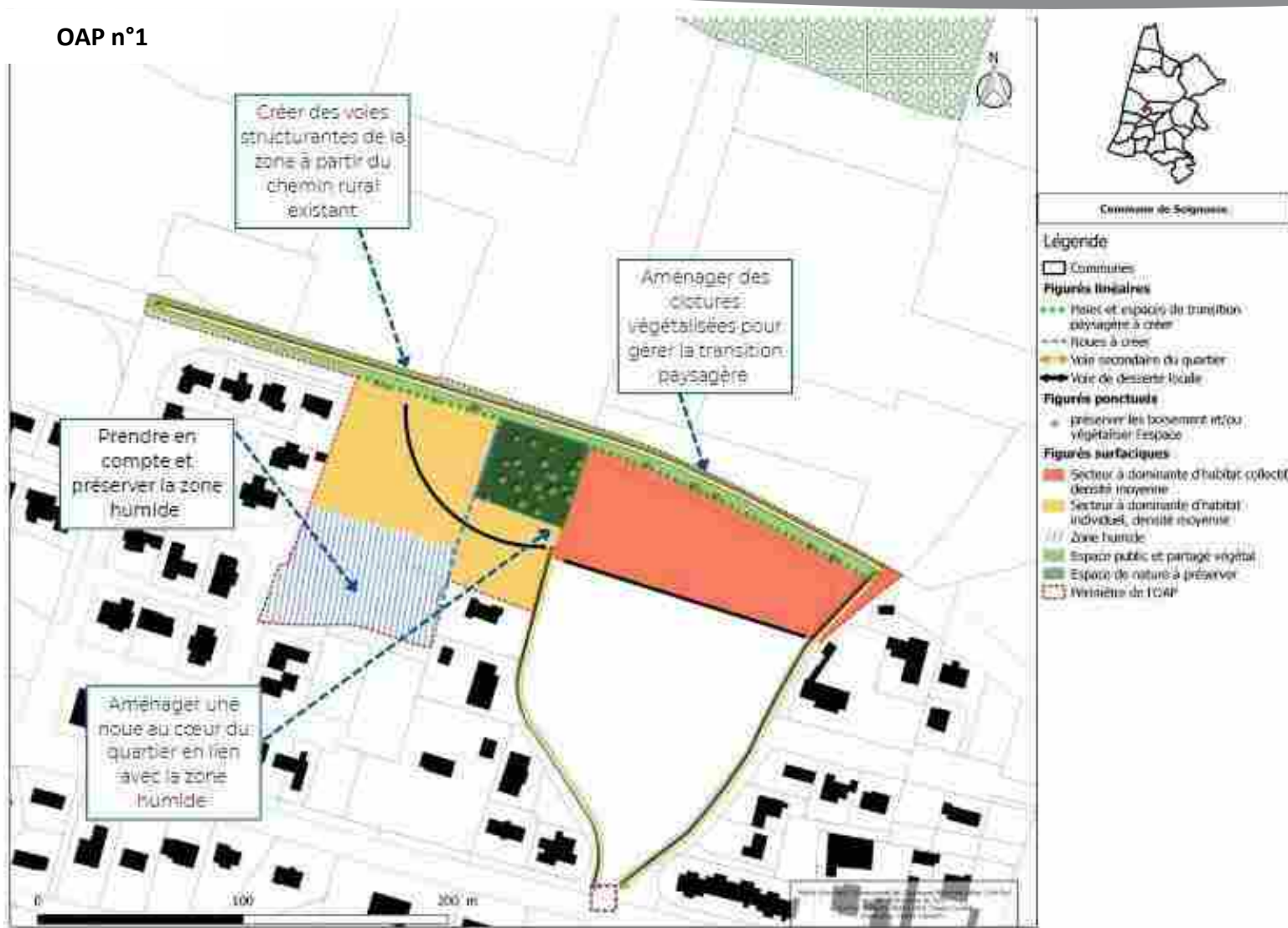
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

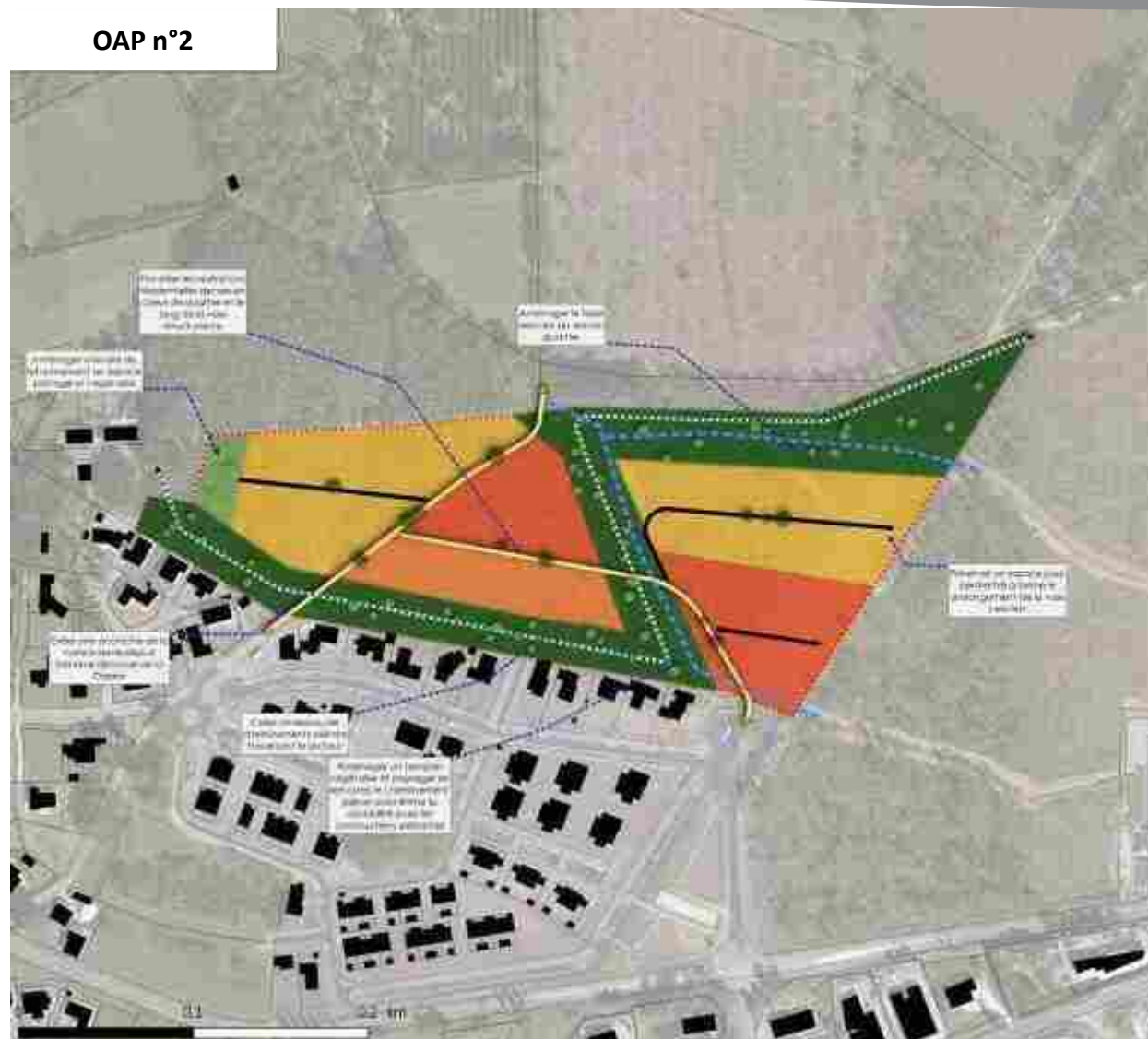
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



Commune de Saignes

Légende

Figures ponctuelles

- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat

Figures linéaires

- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat

Figures somatiques

- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat
- Localisation des zones d'habitat

Service de l'urbanisme
1 rue de la République
31000 Toulouse
Tél : 05 61 23 45 67
Fax : 05 61 23 45 68
Site web : www.saignes.fr

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

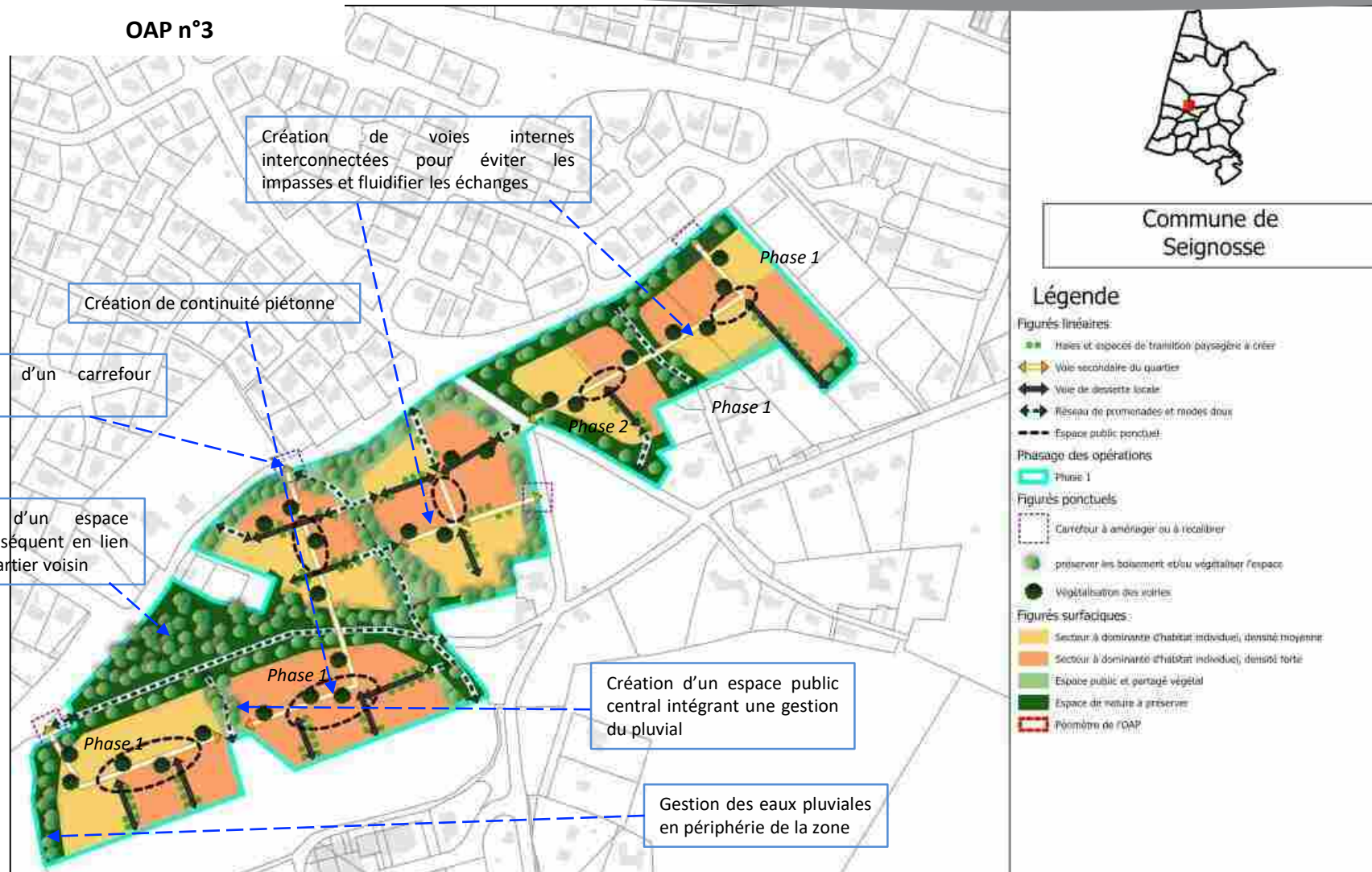
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

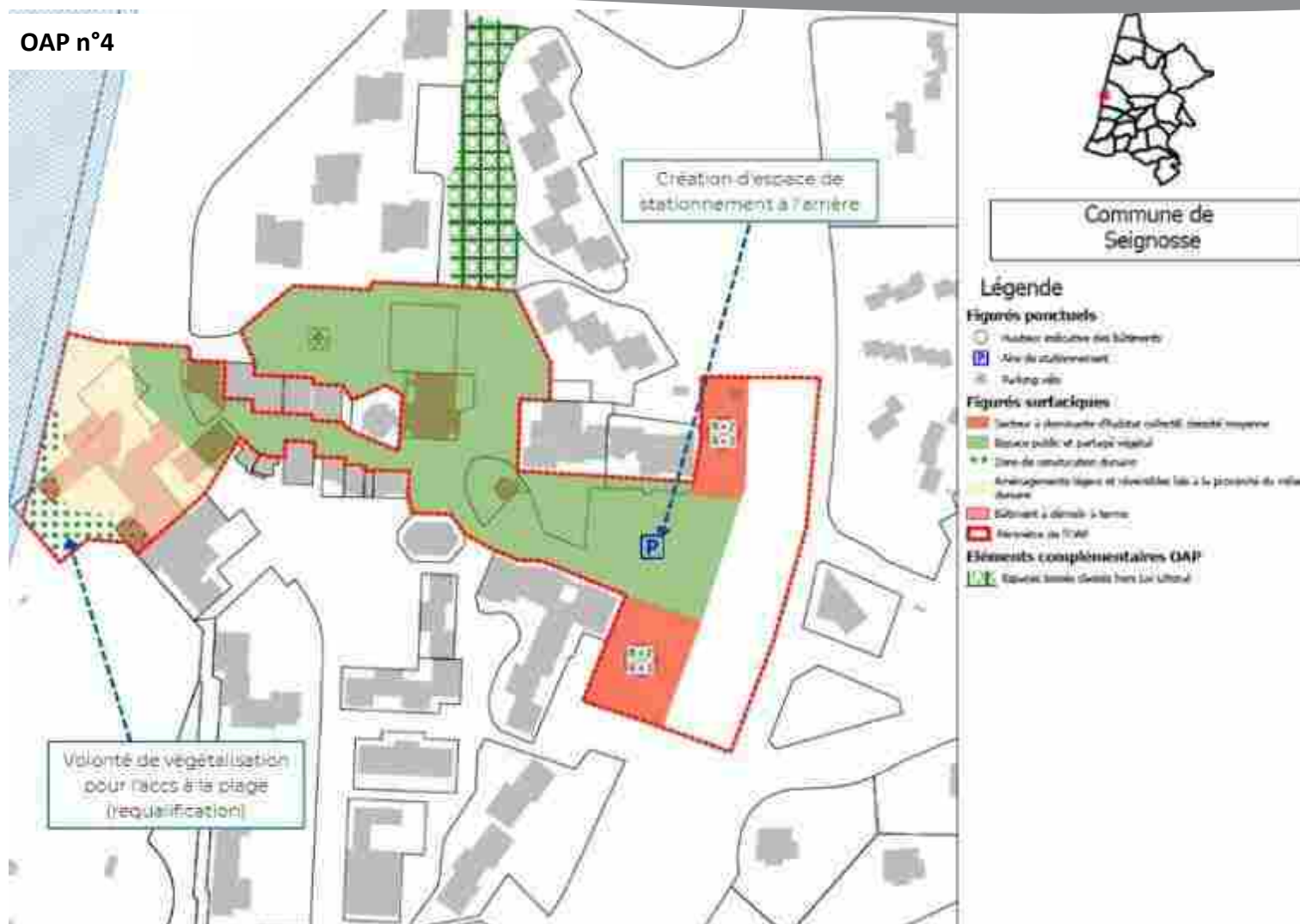
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°7

Seignosse
Espace d'équilibre



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

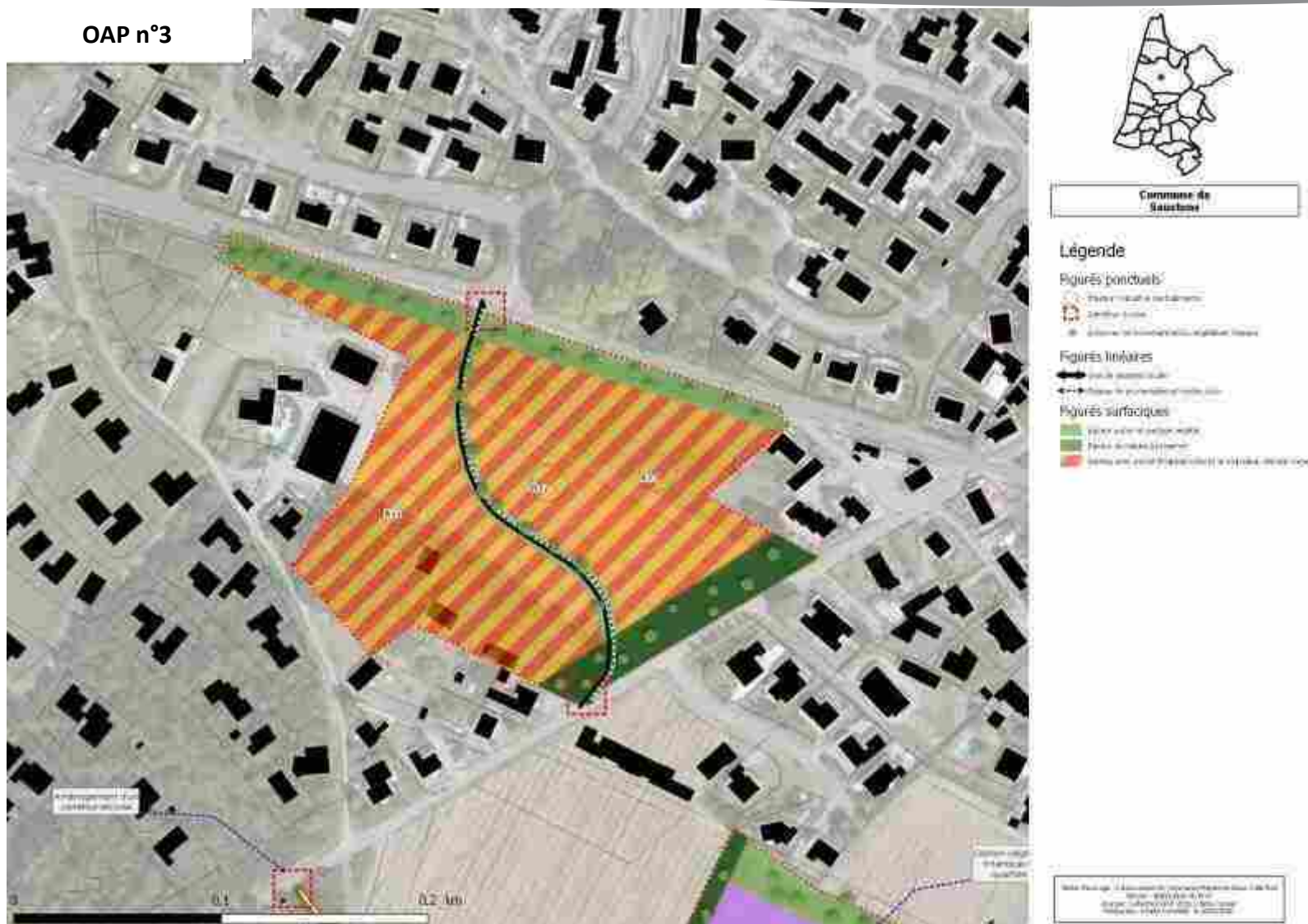
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

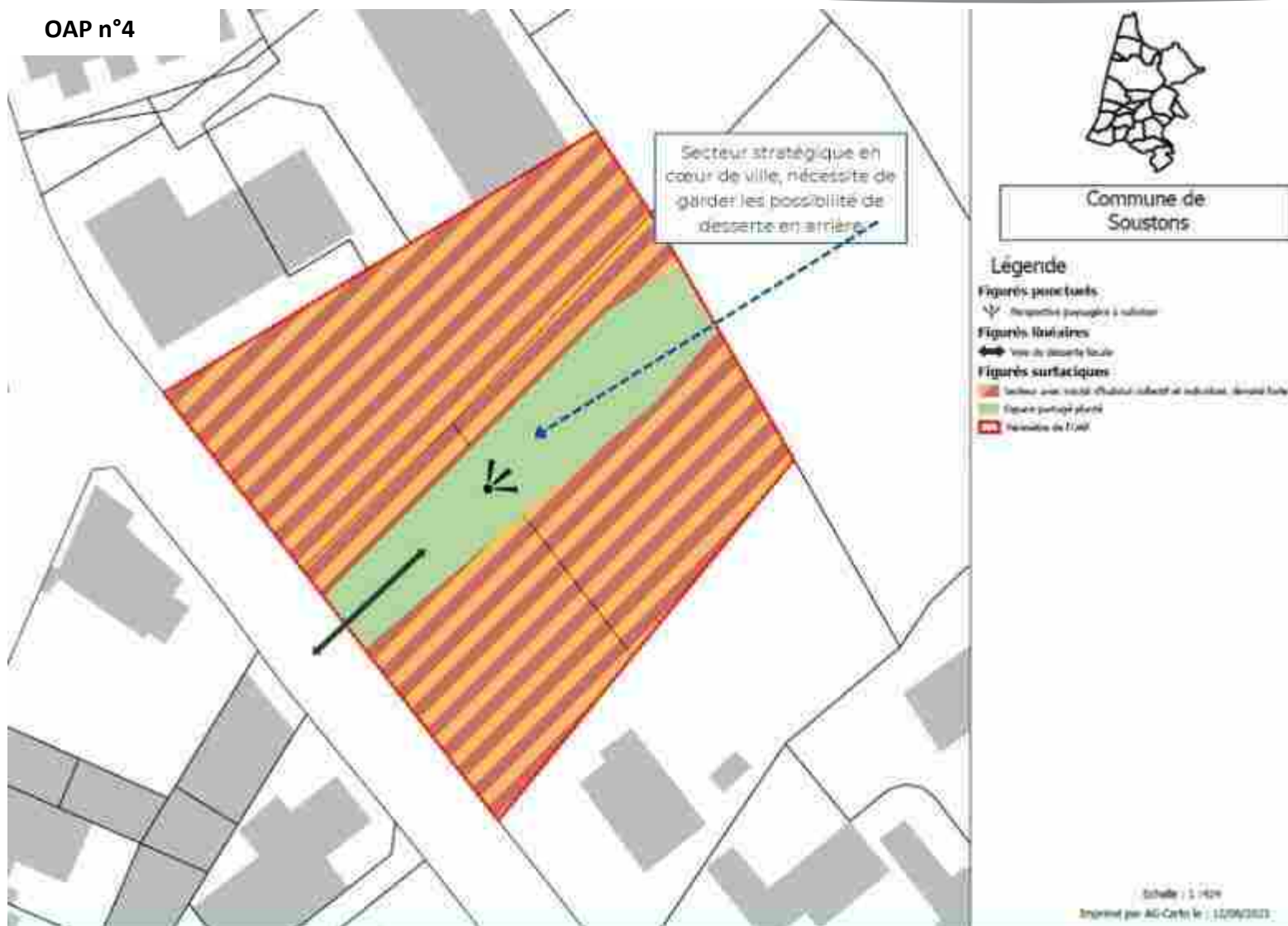
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

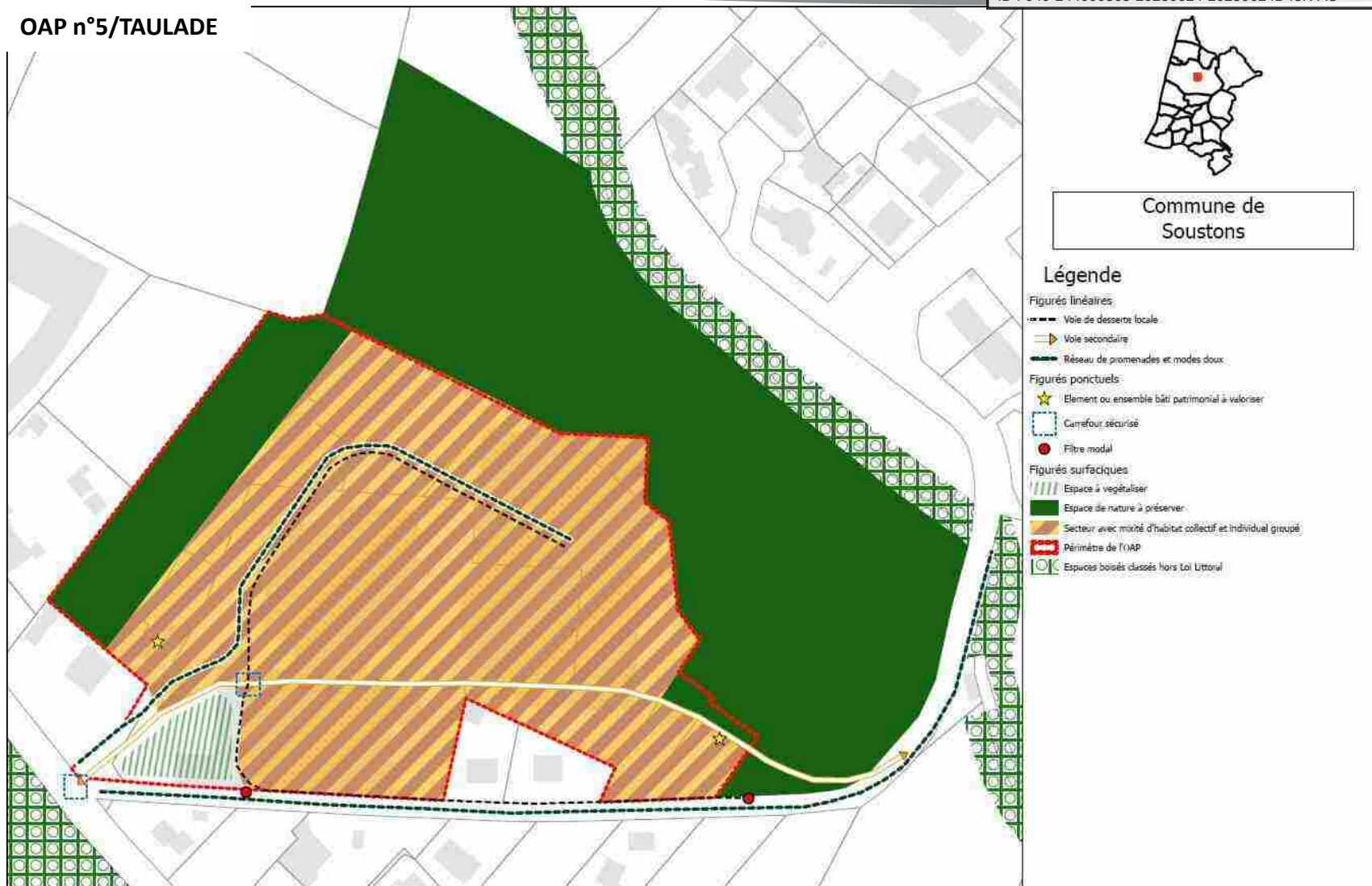
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°5/TAULADE



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°9

Soustons
Espace stratégique



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°10

Soustons
ZACOM hors zones d'activités



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



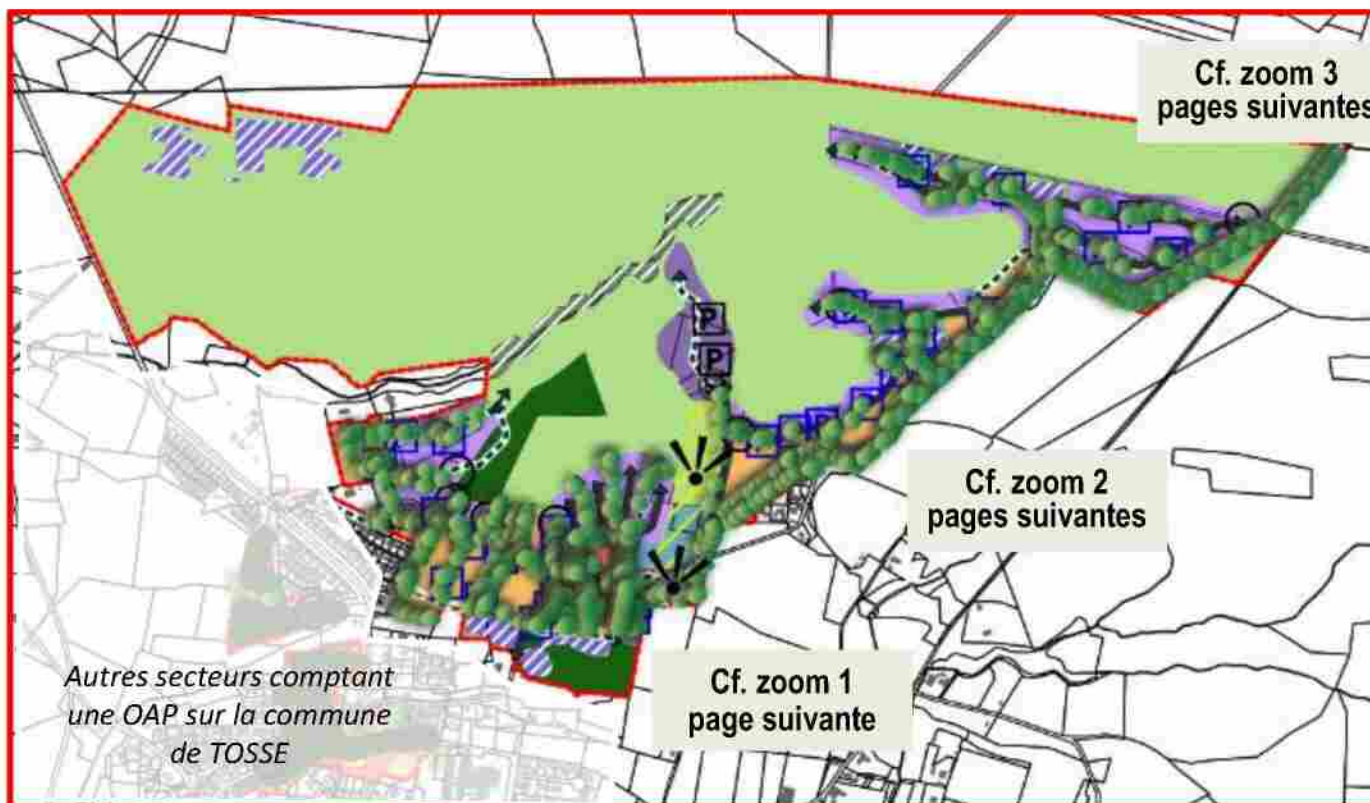
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Légende

Figurés ponctuels

- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- Ⓟ Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Ⓜ Arrêt envisagé - Transport en commun

Figurés linéaires

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

Figurés surfaciques

- Secteur réservé à l'habitat permanent
- /// Zone humide
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, hôtel et club house
- Secteur réservé à l'hébergement touristique, de type villa bord de golf
- Secteur à vocation de loisirs (terrains de sport, aire de jeux, etc.)
- Zone naturelle d'intérêt écologique fort - en partie Natura 2000 (ancienne zone Nn dans le précédent document d'urbanisme)
- Zone humide existante conservée et valorisée dans l'aménagement de la ZAC
- Espace de nature à préserver
- Parcours golfique
- /// Gestion pluviale / noue à aménager
- Secteur à vocation mixte : se référer au règlement écrit
- Zone de parking événementiel
- Espace public. Traitement de préférence en espaces verts : limiter l'imperméabilisation du sol
- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Périmètre de l'OAP

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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°5



OAP n°6



Commune de
Tosse

Légende

Figurés ponctuels

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

Figures 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'ODAP

[illegible]

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°9



Commune de Tosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- préserver les boisements 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 D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°10



Commune de
Tulle

Légende

Figures ponctuelles

● Localisation des arbres

Figures linéaires

— Zone de protection des arbres

— Zone de protection des arbres

Figures surfaciques

— Zone de protection des arbres

— Zone de protection des arbres

— Zone de protection des arbres

Service Urbanisme - Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Équipement
Mairie de Tulle - 23000 Tulle
Tulle - 23000 Tulle
Tulle - 23000 Tulle

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°10



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°11/LEDA

Prévoir des liaisons en modes doux vers les équipements publics et les espaces récréatifs situés au Nord du site.

Créer un espace de transition paysagère entre le tissu urbain pavillonnaire situé à l'Ouest

Valoriser la situation privilégiée de ce foncier, à proximité immédiate du centre ville et de la coulée verte.

Proposer une mixité des formes urbaines d'habitat individuel et collectif, en R+1, en cohérence avec la morphologie urbaine environnante

Eviter une desserte en impasse, par une voie de desserte assurant une liaison avec la parcelle voisine.

Anticiper la mutation d'un site économique vers un site mixte accueillant des équipements publics, des services et des logements, à proximité immédiate du centre-ville.



Commune de Tosse

Légende

Figurés linéaires

Haies et espaces de transition paysagère à créer

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 166

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

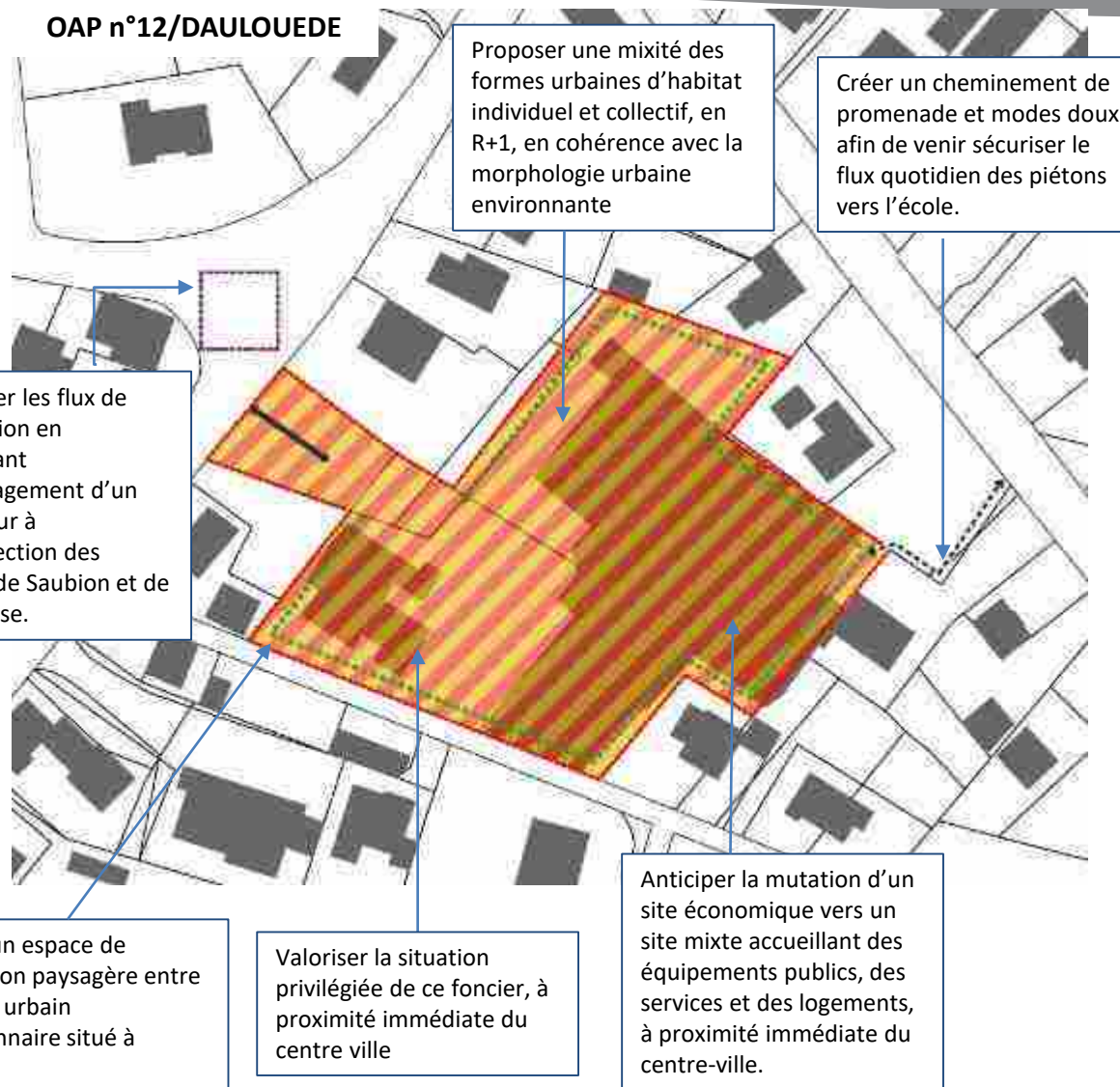
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°12/DAULOUÈDE



Commune de Tosse
OAP n°12

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- 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 01/07/2025

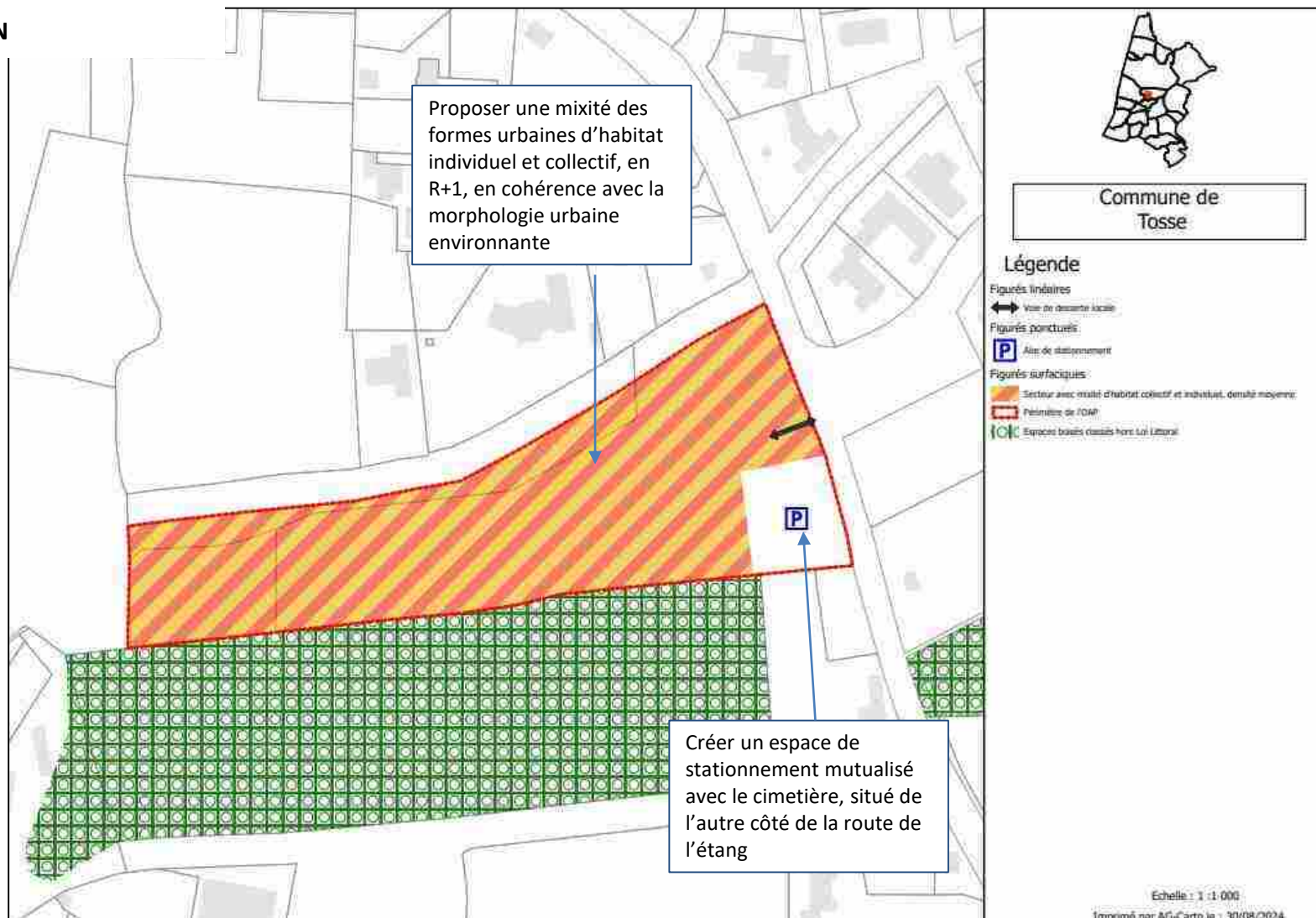
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°13/BARON



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

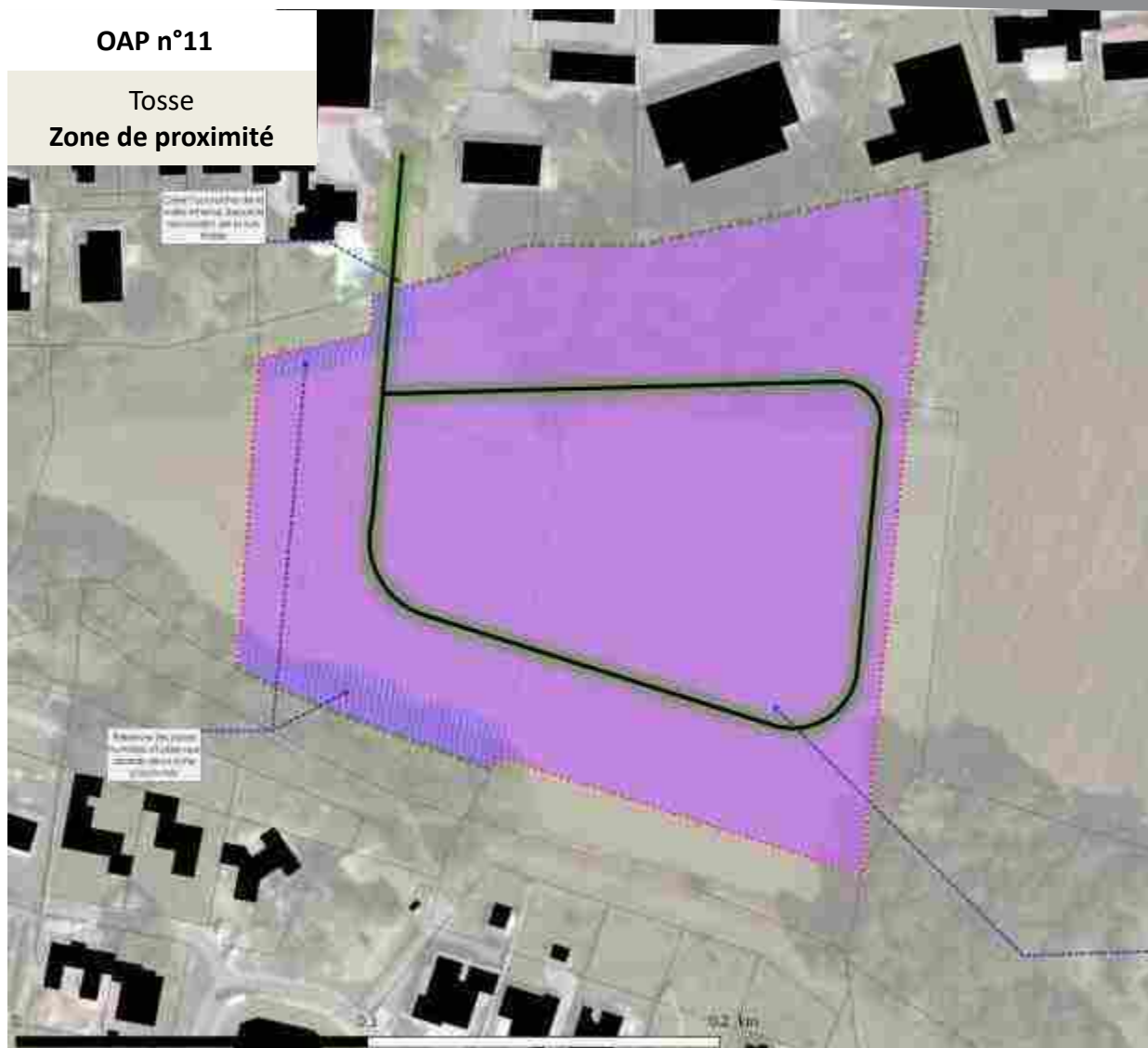
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°11

Tosse
Zone de proximité



Commune de
Trosse

Légende

Figures linéaires

— Limite communale et limite cadastrale

— Limite cadastrale

Figures surfaciques

— Zone de proximité

— Zone de proximité (projet de loi)

— Zone de proximité (projet de loi)

Service de l'urbanisme
Mairie de Trosse
10000 Trosse
Trosse (45) 10000

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

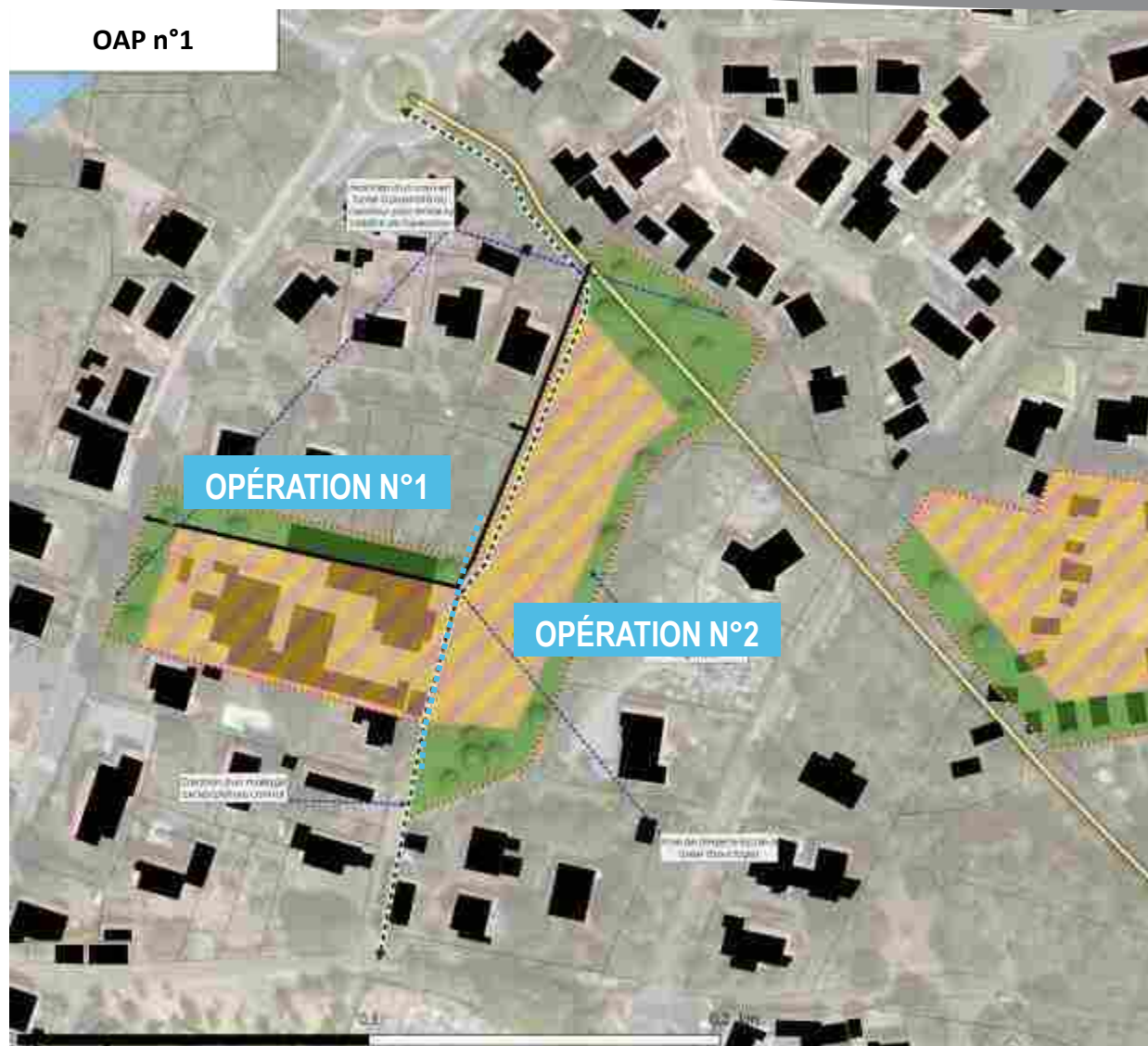
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°1



Commune de
Vieux-Boucou-les-Bains

Légende

Figures ponctuelles

● Localisation des points de mesure de la qualité de l'air

Figures linéaires

— Zone de protection de la zone

— Zone de protection de la zone

— Zone de protection de la zone

— Zone de protection de la zone

Figures surfaciques

— Espace public de proximité

— Espace public de proximité

Service Urbanisme - Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Aménagement
100000 - 31000 - 31000
Tél : 05 61 21 11 11 - Fax : 05 61 21 11 11
Site web : www.vieux-boucou-les-bains.fr

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°2



Commune de
Vieux-Boucou-les-Bains

Légende

Figures ponctuelles

● Localisation des points de vue et des points de vue

Figures linéaires

— Limites de la commune

Figures surfaciques

Zone à bâtir et de logement

Zone à bâtir et de logement (zone à bâtir et de logement)

Service d'urbanisme - Service de l'urbanisme et de l'habitat
Mairie de Vieux-Boucou-les-Bains
1 rue de la République 44111 Vieux-Boucou-les-Bains
Tél : 02 51 77 77 77 - Fax : 02 51 77 77 77

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

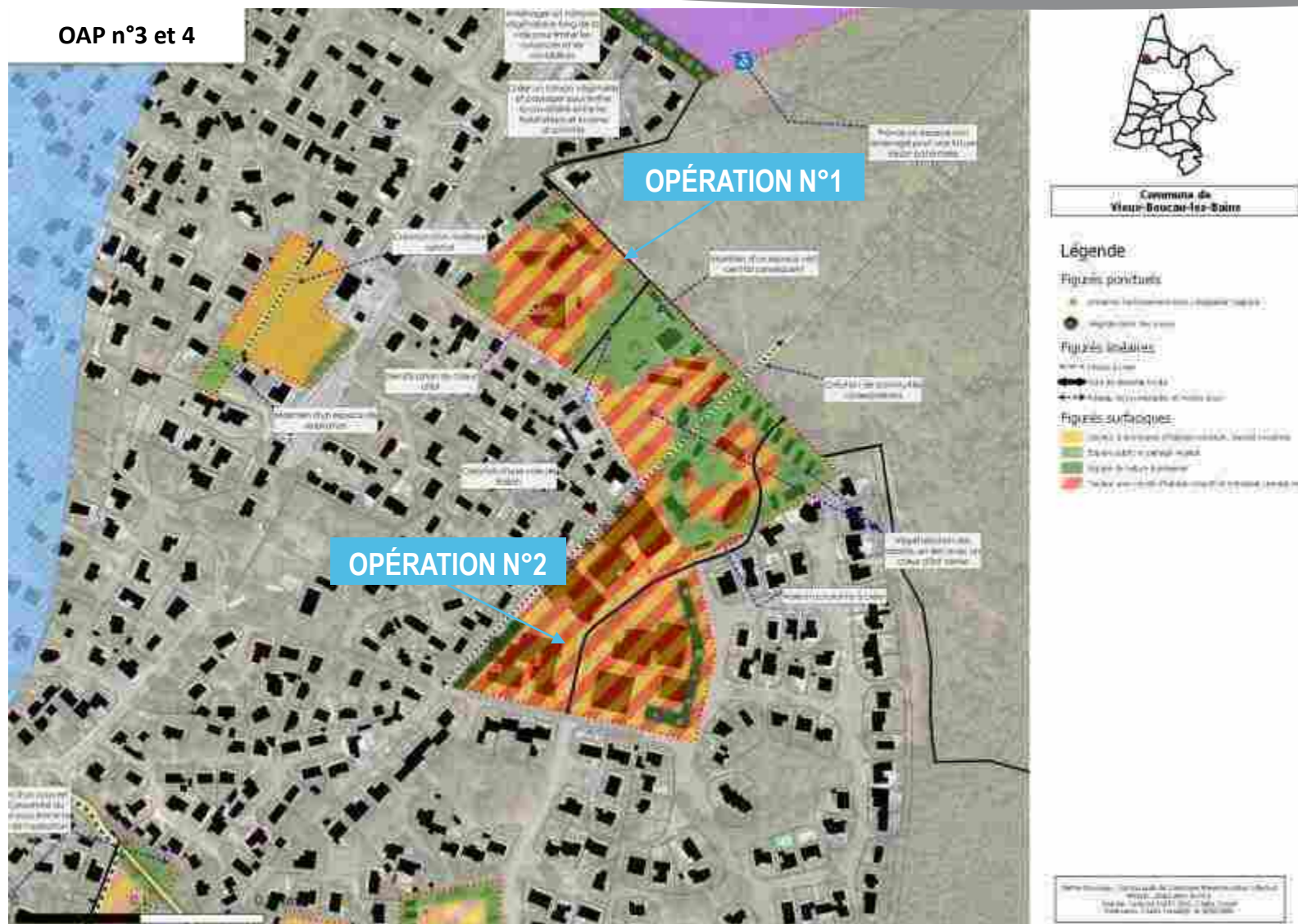
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°3 et 4



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°6



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

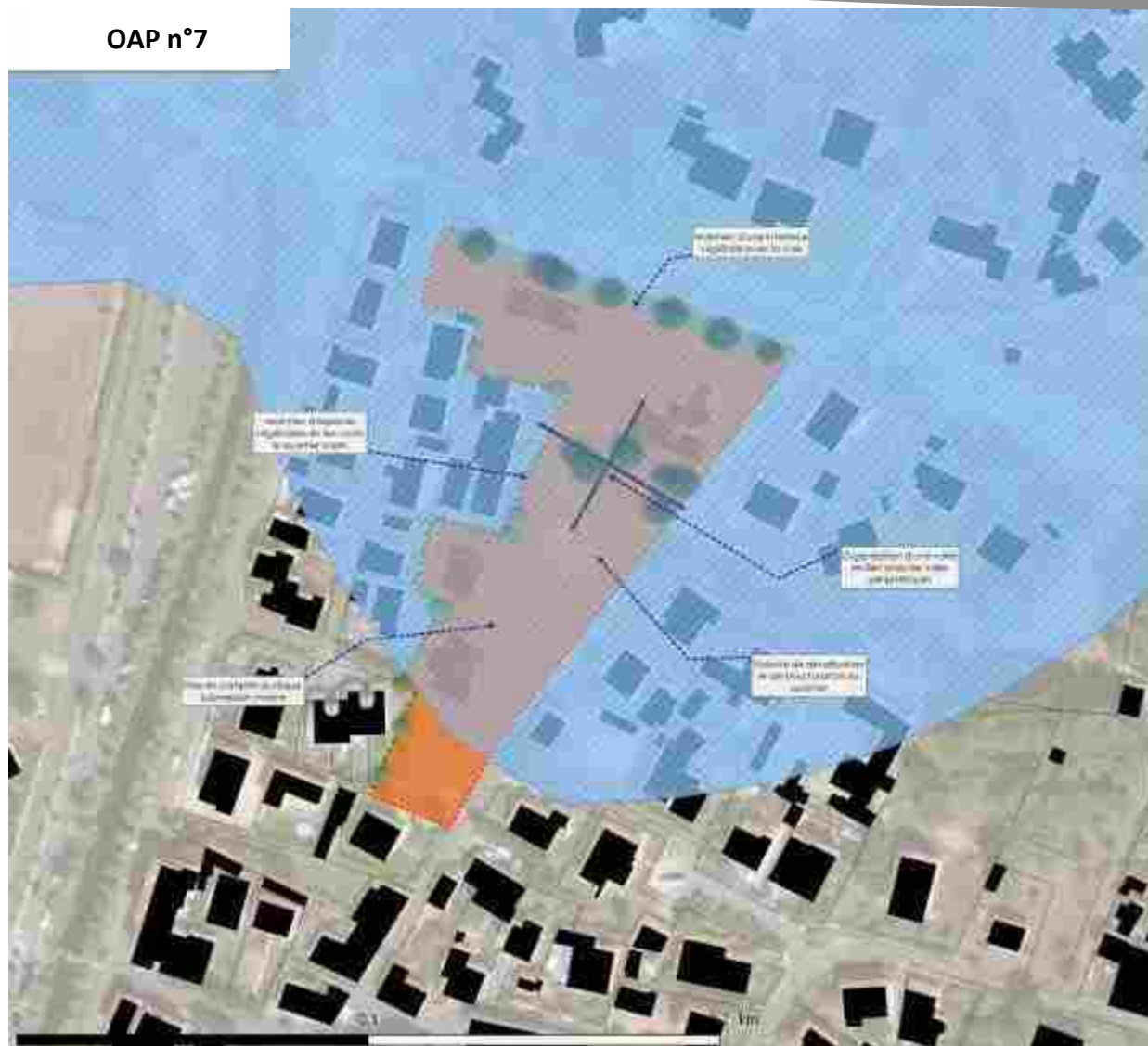
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OAP n°7



Commune de
Vieux-Rougeau-Las-Bains

Légende

Figures ponctuelles

- Localisation des points de mesure
- Localisation des points de mesure

Figures linéaires

- Linéaire de protection des rives
- Linéaire de protection des rives

Figures surfaciques

- Zone de protection des rives
- Zone de protection des rives
- Zone de protection des rives

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 mars 1958
Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la commune est formellement interdite.



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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.

Les zones urbaines	• Sont repérées au plan 3.2.1 • Les destinations et sous-destinations autorisées sont exposées dans le plan 3.2.2
Les zones à urbaniser	• Sont repérées au plan 3.2.1 par les indices suivants : 1AU, 2AU • Les zones 1AU sont régies par des OAP valant règlement (se reporter à la pièce n°3 du PLUI)
Les zones agricoles	• Sont repérées au plan 3.2.1 • Régies par le règlement écrit
Les zones naturelles	• Sont repérées au plan 3.2.1 • 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) : - Zone destinée à l'exploitation de carrière - Zone naturelle d'équipement - Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs - Zone naturelle réservée au parcours golfique - Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés) - Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale - Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping - Zone réservée aux activités économiques existantes. - Zone réservée au parc zoologique avec 3 sous-secteurs pour le parcours des animaux (Ntln), le stationnement (Ntlp) et les activités du Zoo (Ntlz)
Les STECAL en zone A ou N	• Sont repérées au plan 3.2.1 • 5 catégories avec les destinations et sous-destinations autorisées exposées dans le plan 3.2.2 : - destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage - à vocation d'habitat - à vocation touristique - à vocation d'activités sportives et de loisirs - à vocation économique

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

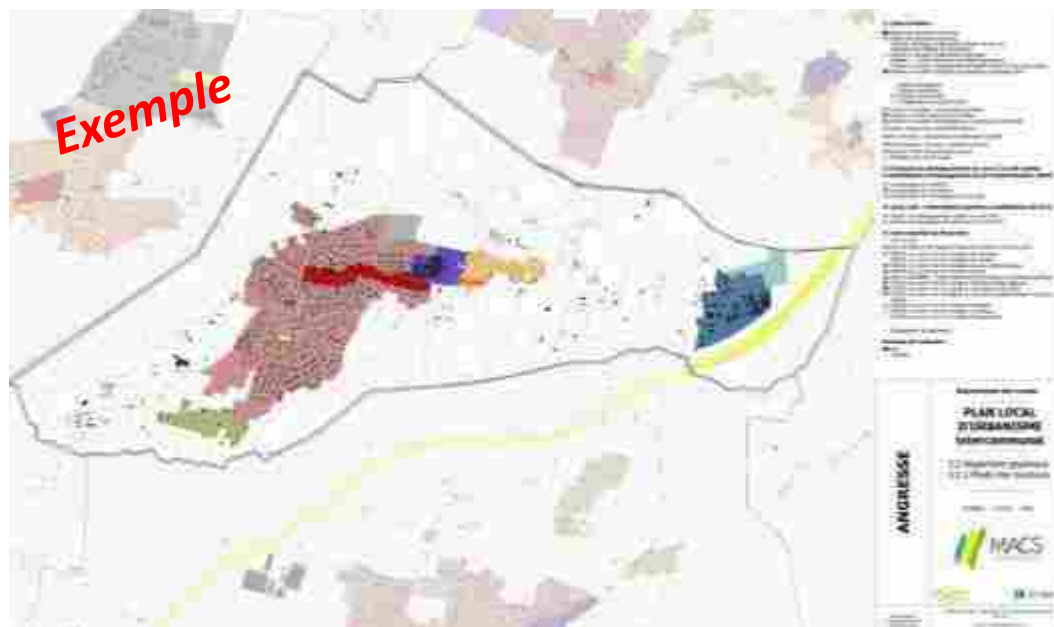
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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, réglementent 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 :

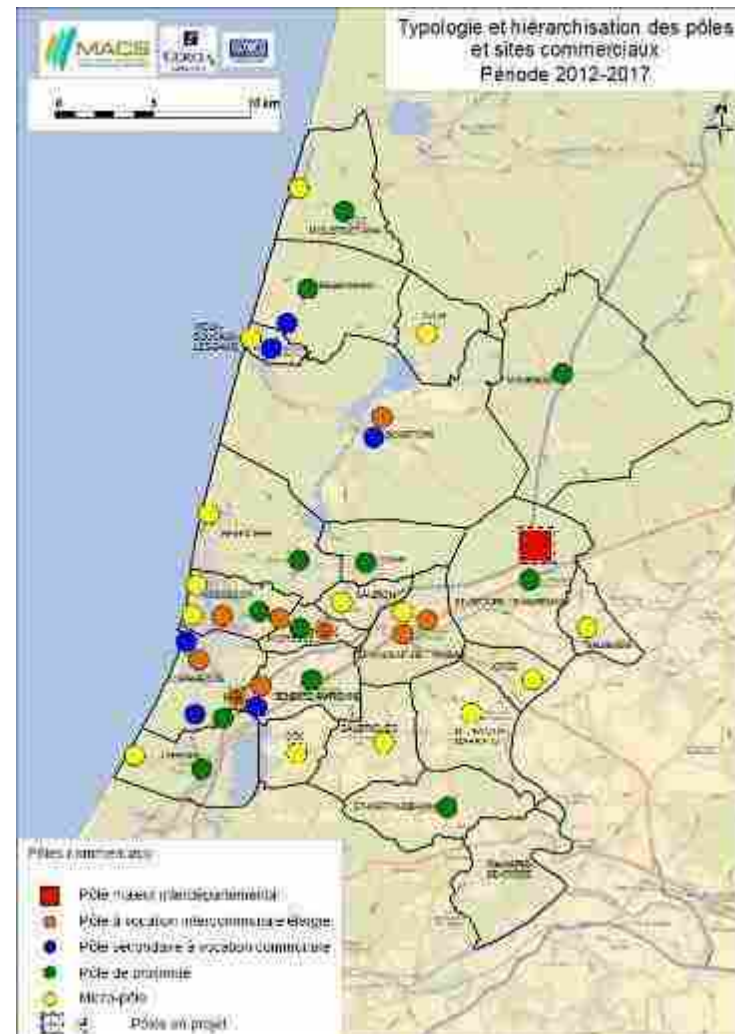
1. **Les ZACOM** : plus de 1.000 m² de surface de vente et 1200 m² de surface de planchers sont autorisés
2. **Les « centralités urbaines »** : zones instituées dans le cadre de l'élaboration du PLUi et traduites réglementairement sous forme de **secteur de « mixité renforcée »**. Ces zones auront pour 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 m² de plancher ou 1.000 m² 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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
- **Eviter 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 m² de surface de vente.
- ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

* Règle particulière pour PEDEBERT : les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés

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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 indicée 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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		

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 100m²

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



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 500m² 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 en 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 40m² 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Ce second chapitre régit 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 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 réglementée 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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.

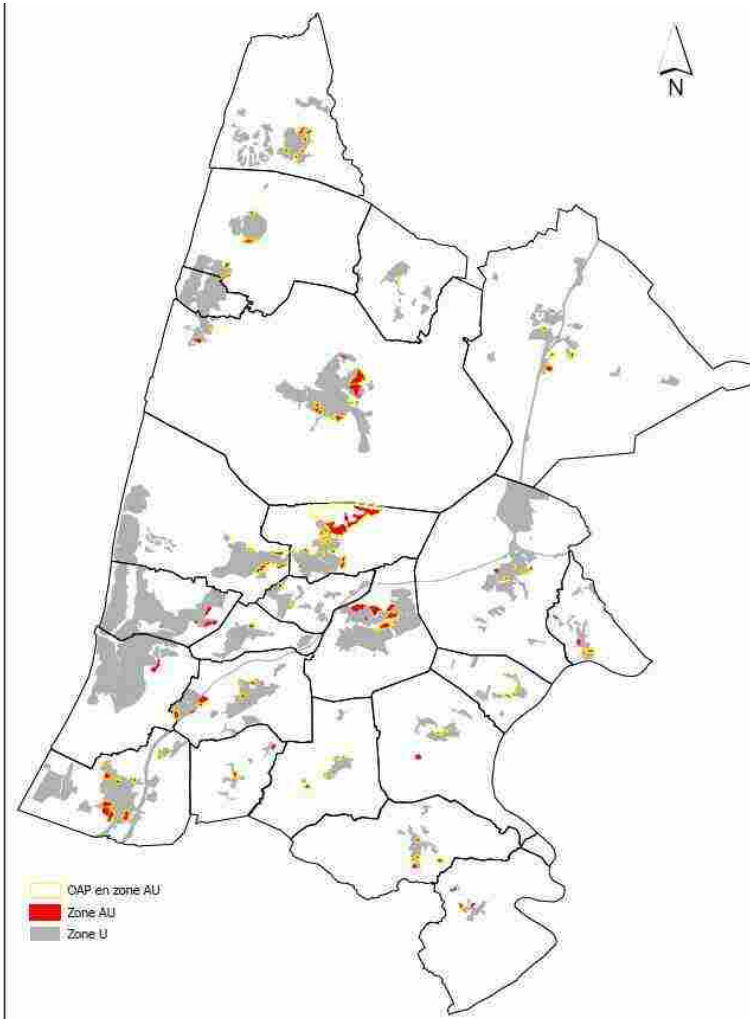
Les OAP sectorielles s'appliquent sur une zone dont l'enjeu induit la création d'un schéma d'aménagement : création d'un nouveau quartier, restructuration d'un quartier car problèmes liés aux déplacements, aux logements, aux espaces publics etc. Elles doivent respecter les orientations du PADD.

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 règlement¹⁶, 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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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 classées 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.

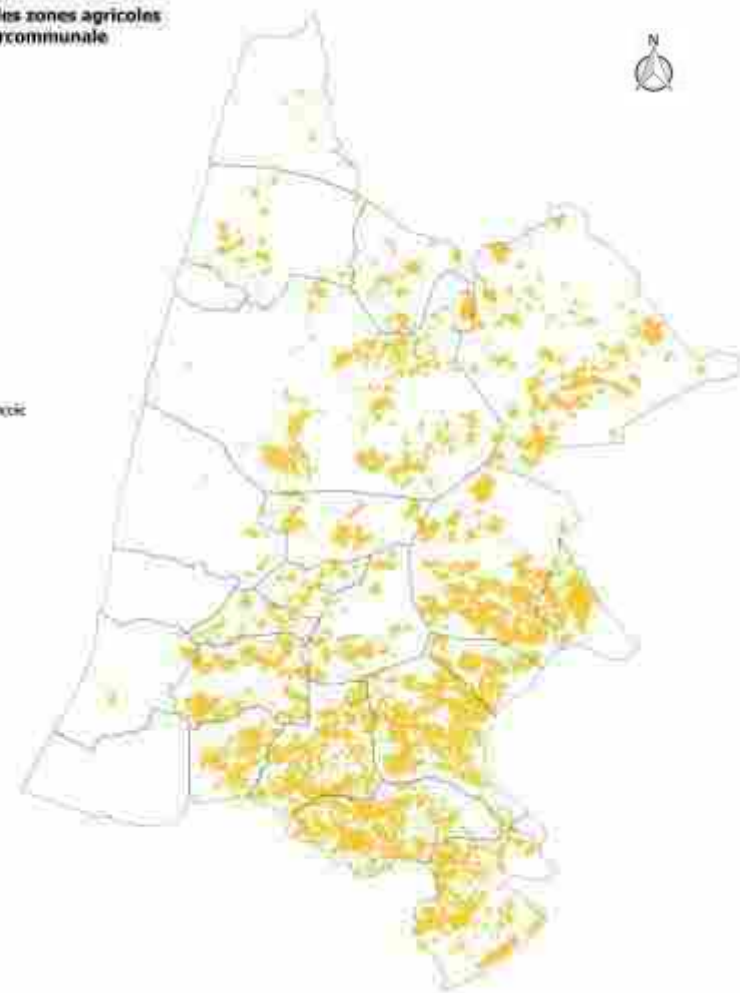
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

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 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.6. Justifications des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

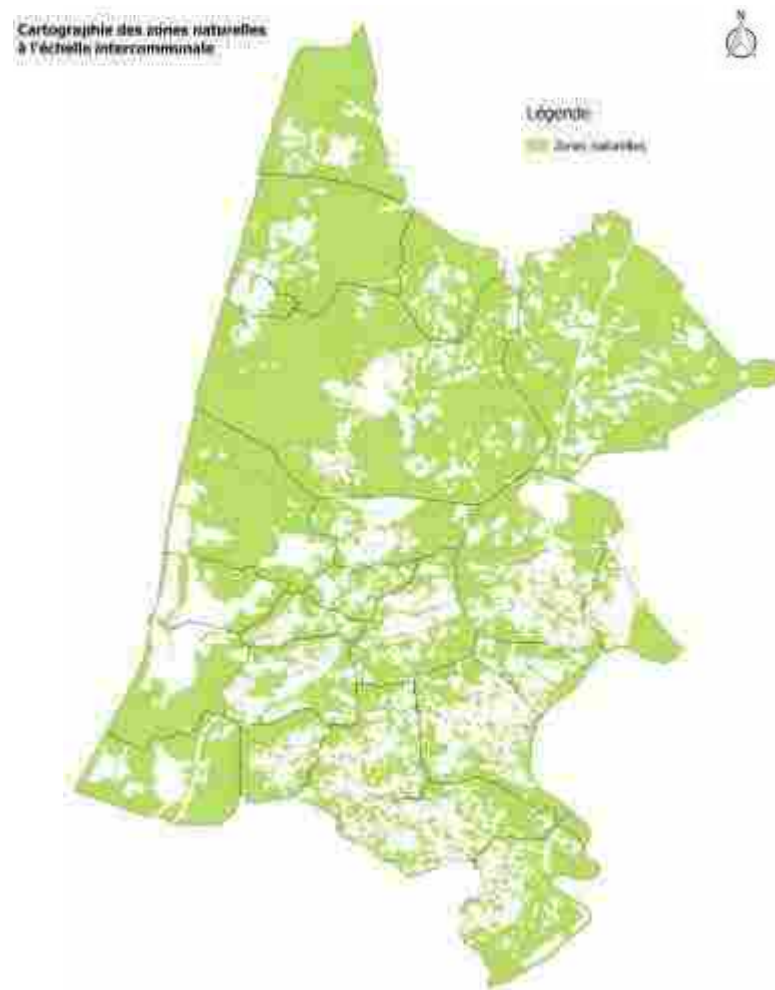
Zonage général de la zone naturelle (N)

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).



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

1° Des constructions ;

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

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

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

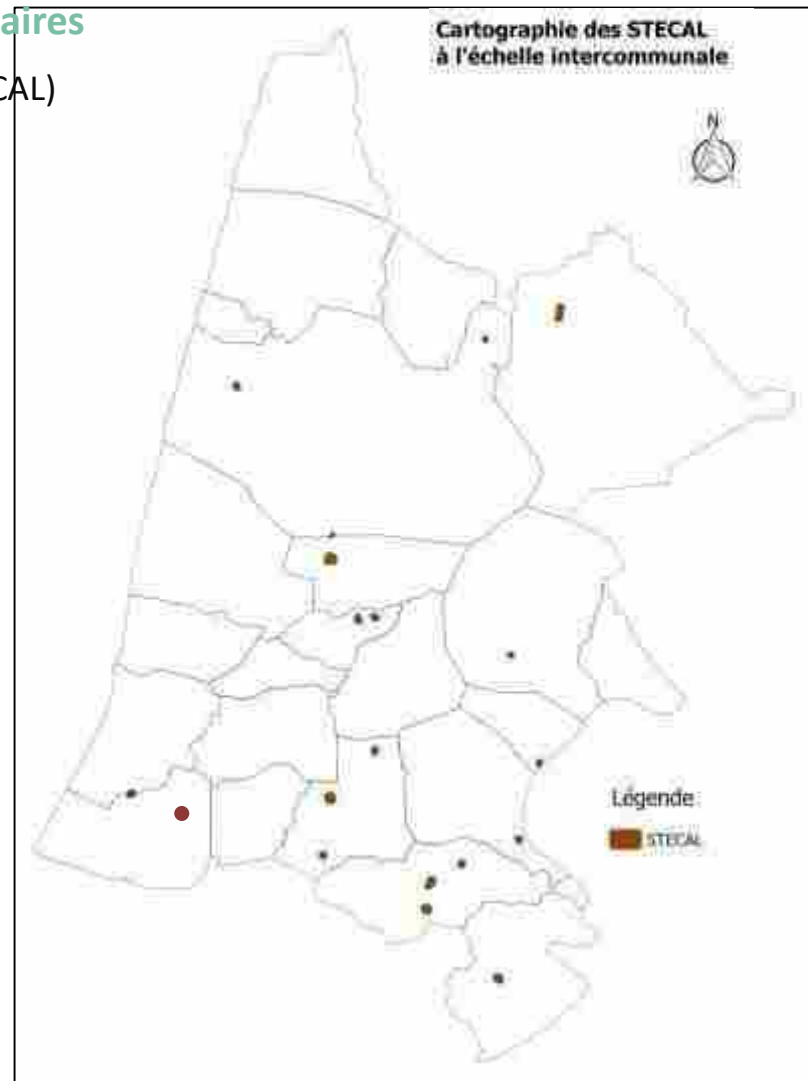
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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

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

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

Les STECAL sont au nombre de 18 sur l'ensemble du PLUi pour une surface totale de 33,5 Ha, soit 0,05% de la superficie du territoire intercommunal.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

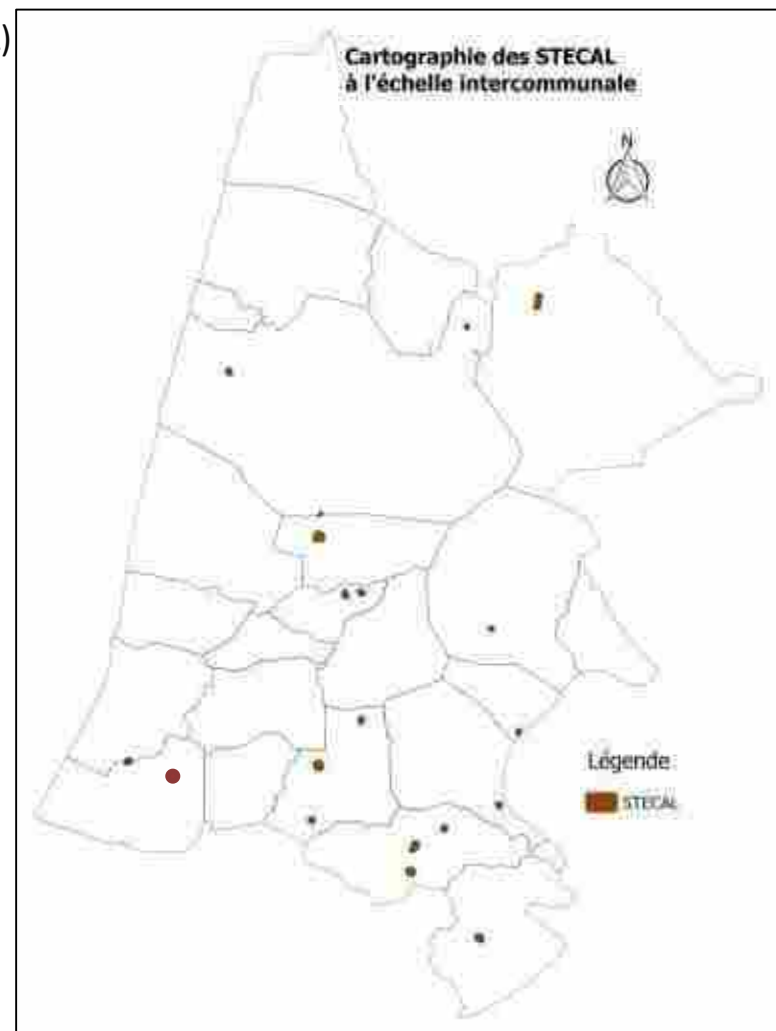
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

	STECAL					
	Habitat	Economie	Tourisme	ports et Loisirs	Accueil Gens du Voyage	TOTAL
Angresse						0
Azur						0
Bénesse-Maremne						0
Capbreton					1	1
Josse			1			1
Labenne			1		1	2
Magescq	1					1
Messanges						0
Moliets-et-Maa						0
Orx						0
Saint-Geours-de-Maremne						0
Saint-Jean-de-Marsacq		1				1
Saint-Martin-de-Hinx	1		2			3
Saint-Vincent-de-Tyrosse						0
Sainte-Marie-de-Gosse			1			1
Saubion		1	1			2
Saubrigues		1	2			3
Saubusse						0
Seignosse						0
Soorts-Hossegor						0
Soustons			1 (projet écolodge)		1	2
Tosse				1		1
Vieux-Boucau-les-Bains						0
	2	3	8	1	3	18



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

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

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

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

Objectif :

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

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

Méthode d'inventaire :

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

Résultats :

Au total, ce sont **132** bâtiments qui sont identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Notons qu'une majorité des bâtiments identifiés étaient déjà repérés dans les précédents documents d'urbanisme.

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

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

Traduction réglementaire dans le PLUi :

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

Les changements de destination sous réserve que :

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

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

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

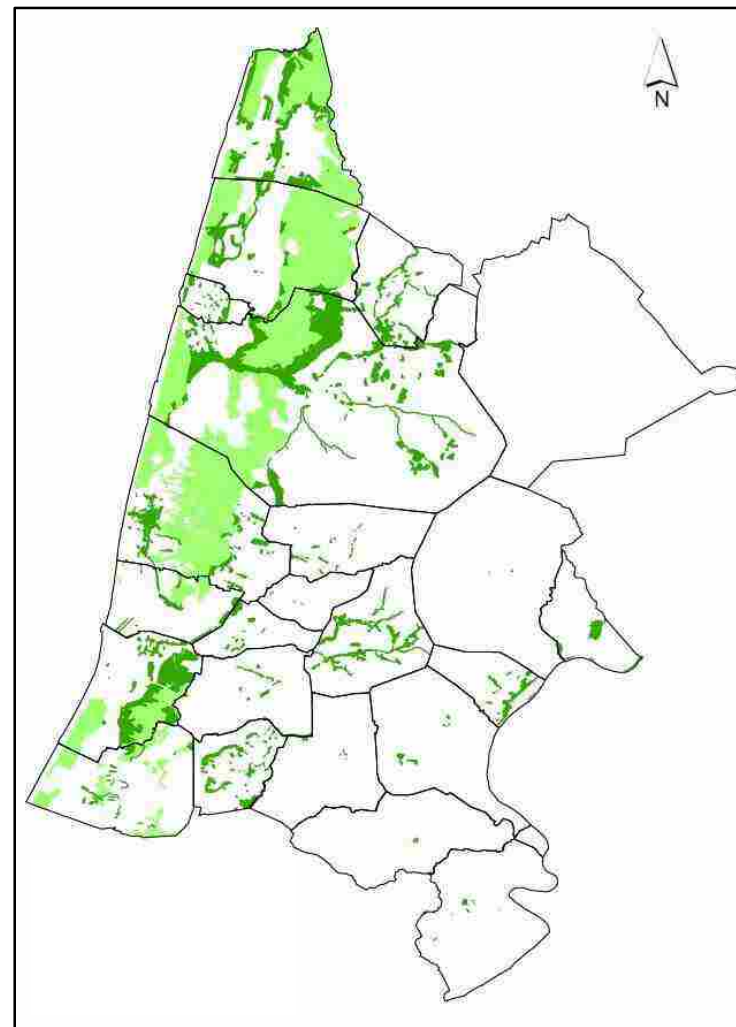
Les espaces boisés classés (EBC) contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

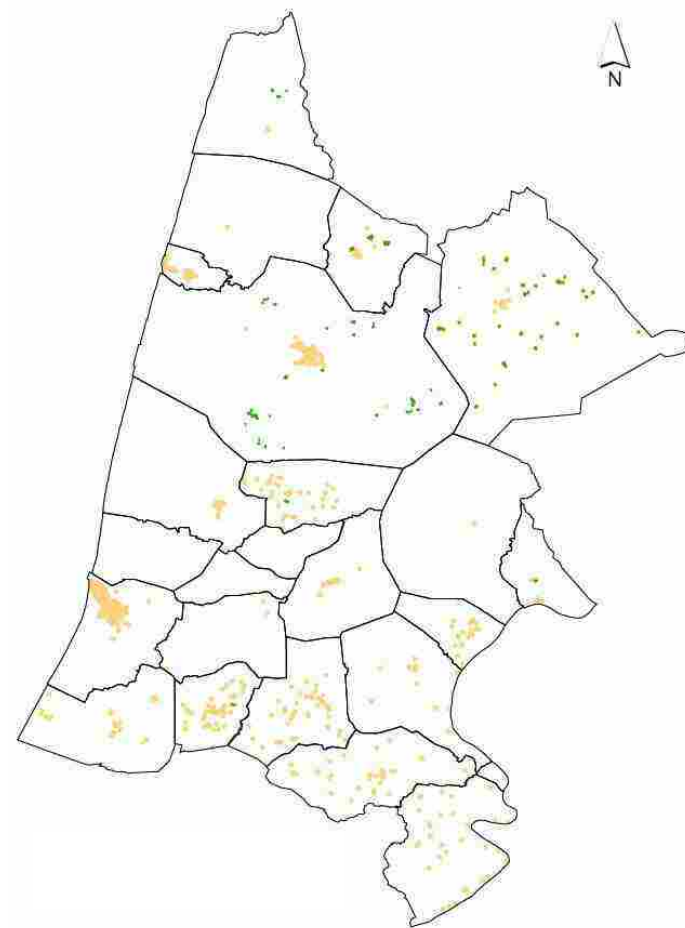
Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimonial, à la fois esthétique, paysager et culturel. Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux » génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l'imaginaire collectif.

Les éléments de patrimoine bâti

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

Au total, **1058** éléments de patrimoine sont recensés. Ces éléments sont assortis de règles pour respecter et mettre en valeur le caractère architectural de la construction.

Autrefois très présents sur le territoire, certains airials n'ont pas été entretenus induisant une mutation des espaces de proximités et perdant les caractéristiques originels de l'airial. Pour éviter cela, **67** airials sont recensés sur le territoire et protégés par un règlement interdisant les nouvelles constructions et veillant à respecter et mettre en valeur le caractère architectural et naturel du lieu.



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

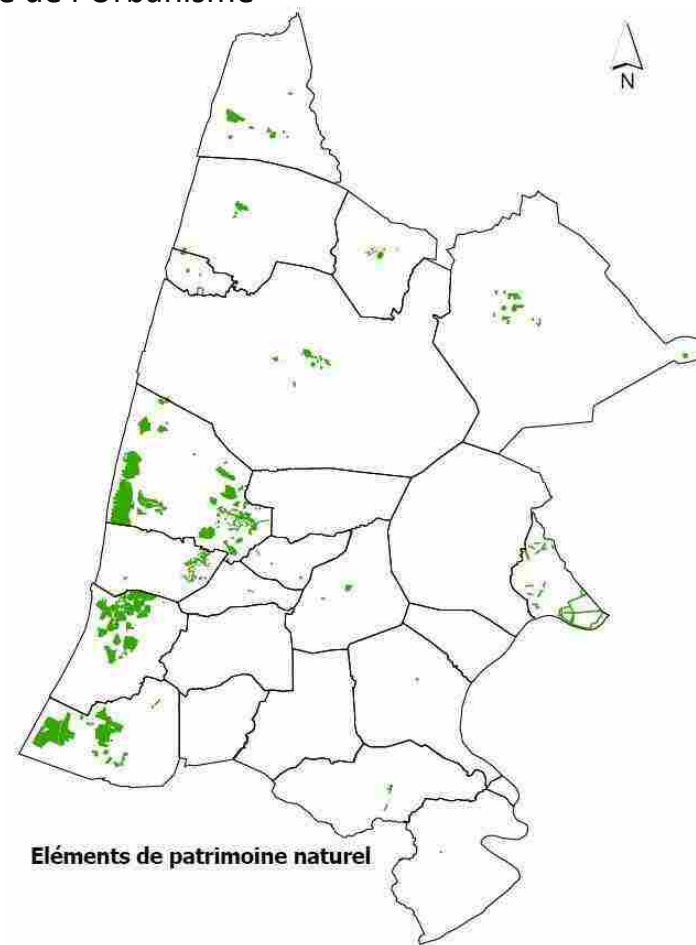
4.7.3. Les Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine naturel

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

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

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



Eléments de patrimoine naturel

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

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

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

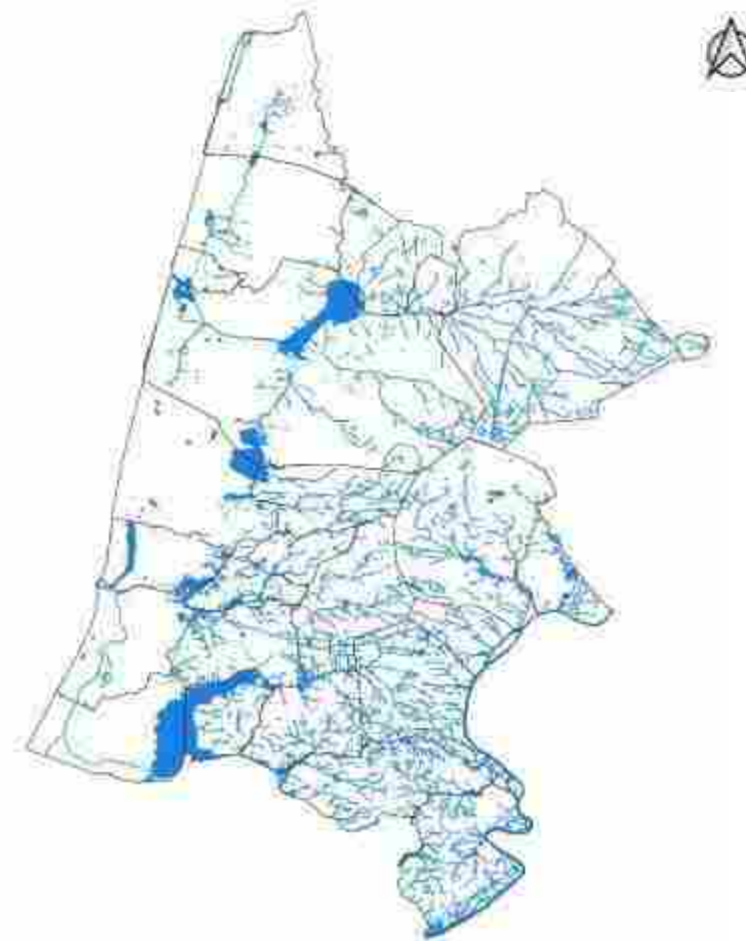
La trame bleue

Au sein de la trame bleue sont protégés :

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

La trame verte

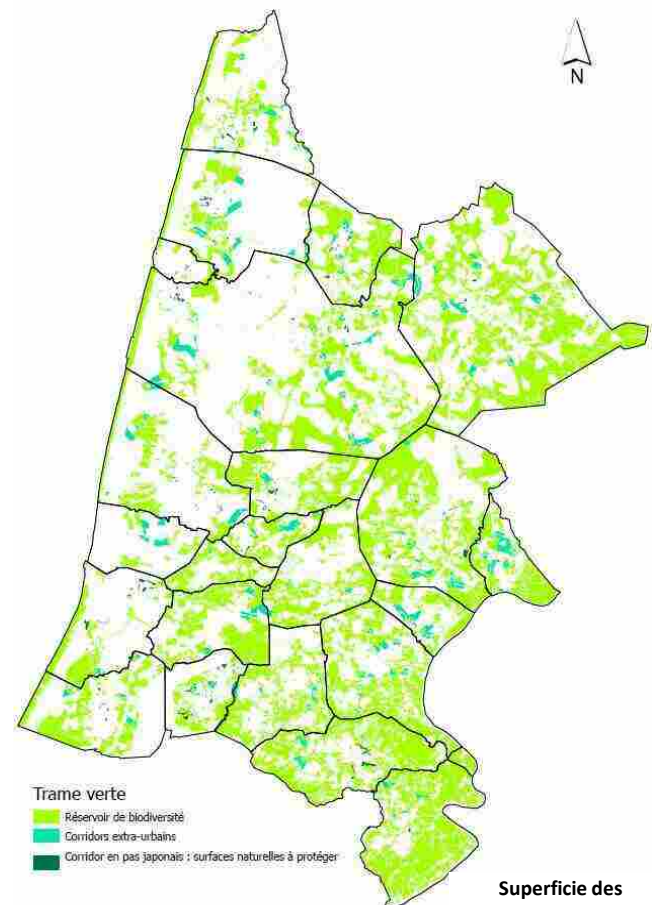
Au sein de la trame verte sont protégés :

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

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

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

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



Trame verte
Réservoir de biodiversité
Corridors extra-urbains
Corridor en pas japonais : surfaces naturelles à protéger

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

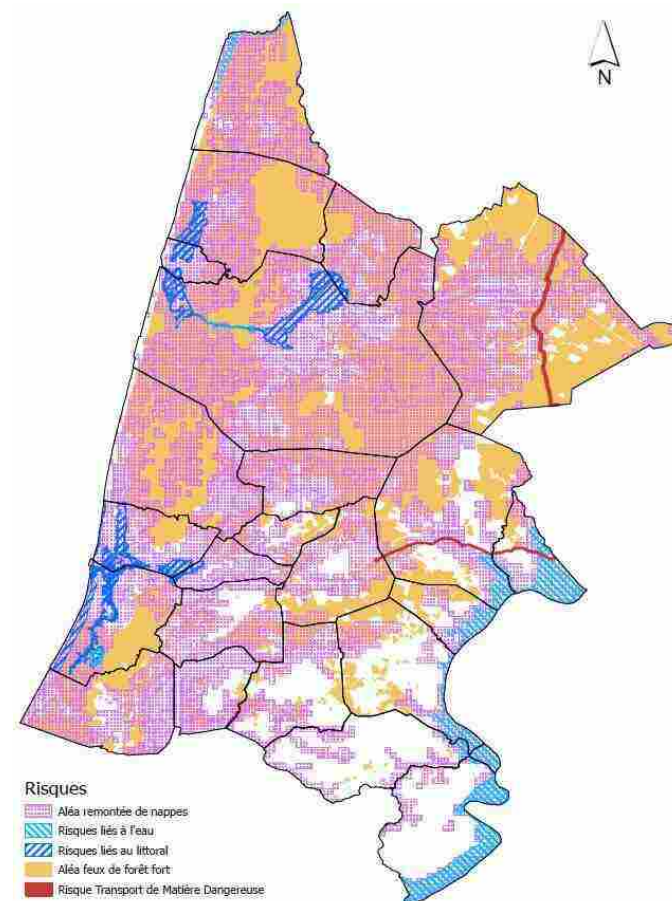
« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

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

1°(...)

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

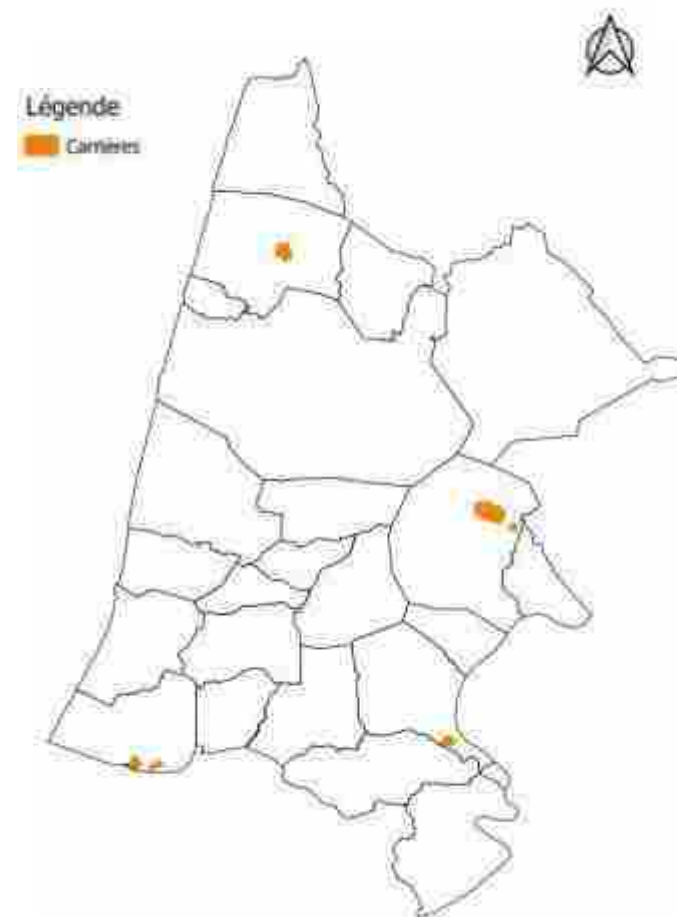
(...) ».

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

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

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

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

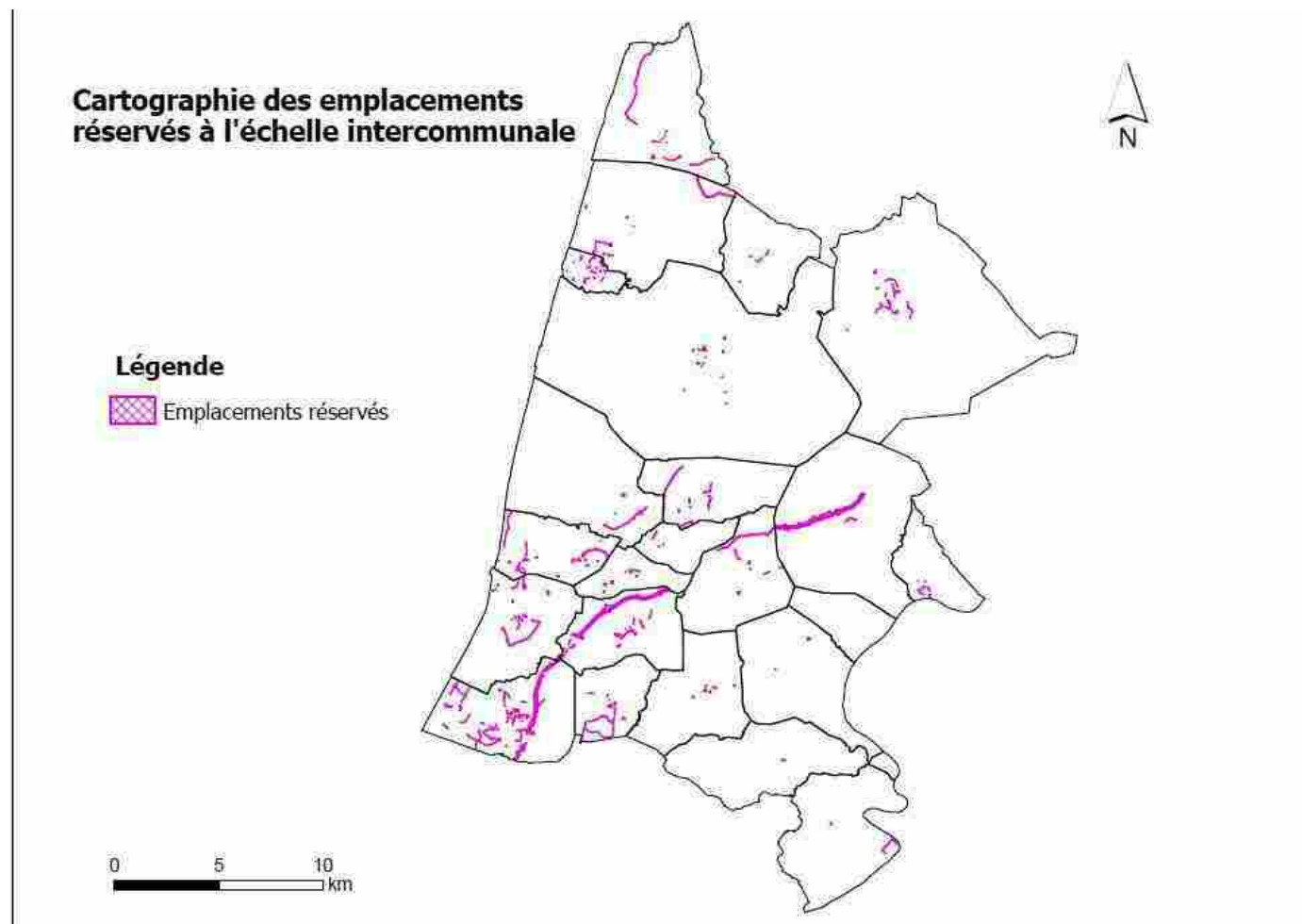
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés





4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

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

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

* format CNIG pour la version dématérialisée des plans graphiques

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

CATEGORIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	NOMBRE	PART
Aménagement lié aux travaux de la A63	26	7%
Voie à créer	47	14%
Elargissement/Aménagement de voirie	101	31%
Mixité sociale	2	0%
Arrêt de bus	3	1%
Aménagement ou création d'un carrefour	31	9%
Aménagement à créer pour liaison douce ou piste cyclable	50	15%
Aménagement pour du stationnement	11	5%
Equipement public	55	18%
TOTAL M4	333	

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liés au voies publiques

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

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

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

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



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements liés au voies publiques

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

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

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

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

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



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux liaisons douces et pistes cyclables

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

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

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

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

Emplacements dédiés au stationnement

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

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

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



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

4.7.6. Les emplacements réservés

Emplacements dédiés aux équipements publics

Ont été regroupés dans la catégorie « équipement public » qui recense **55 emplacements réservés**, une diversité de destinations :

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

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

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

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

4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

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

❖ Soustons

2 périmètres de PAPAG ont été définis dans le cadre de la modification n°4 du PLUi. Il continuent de répondre aux objectifs définis à travers « Soustons 2030 » en faveur de la requalification du centre ville

- Route de Tenic (1) : réflexion autour d'un équipement sportif vendant renforcer la vocation du quartier
- Route de Mora (2) : réflexion autour d'un projet d'habitat afin de permettre une densification cohérente du quartier

1



2



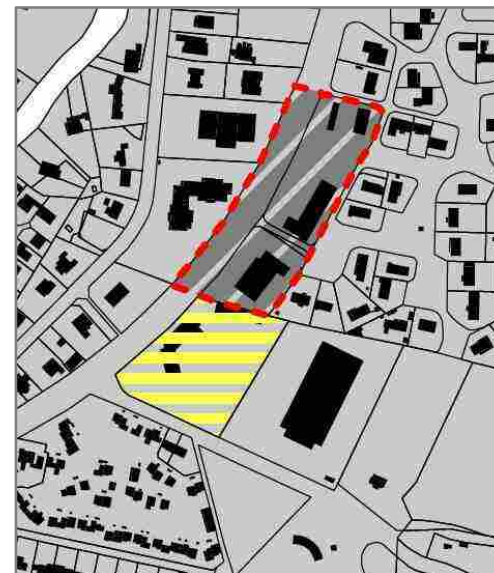
4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

❖ Capbreton

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

Entrée de la ville :



4.7. Justifications des autres dispositions réglementaires

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

❖ Benesse-Maremne

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



❖ Seignosse

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



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.8. Justifications des évolutions du zonage et du règlement

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

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

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

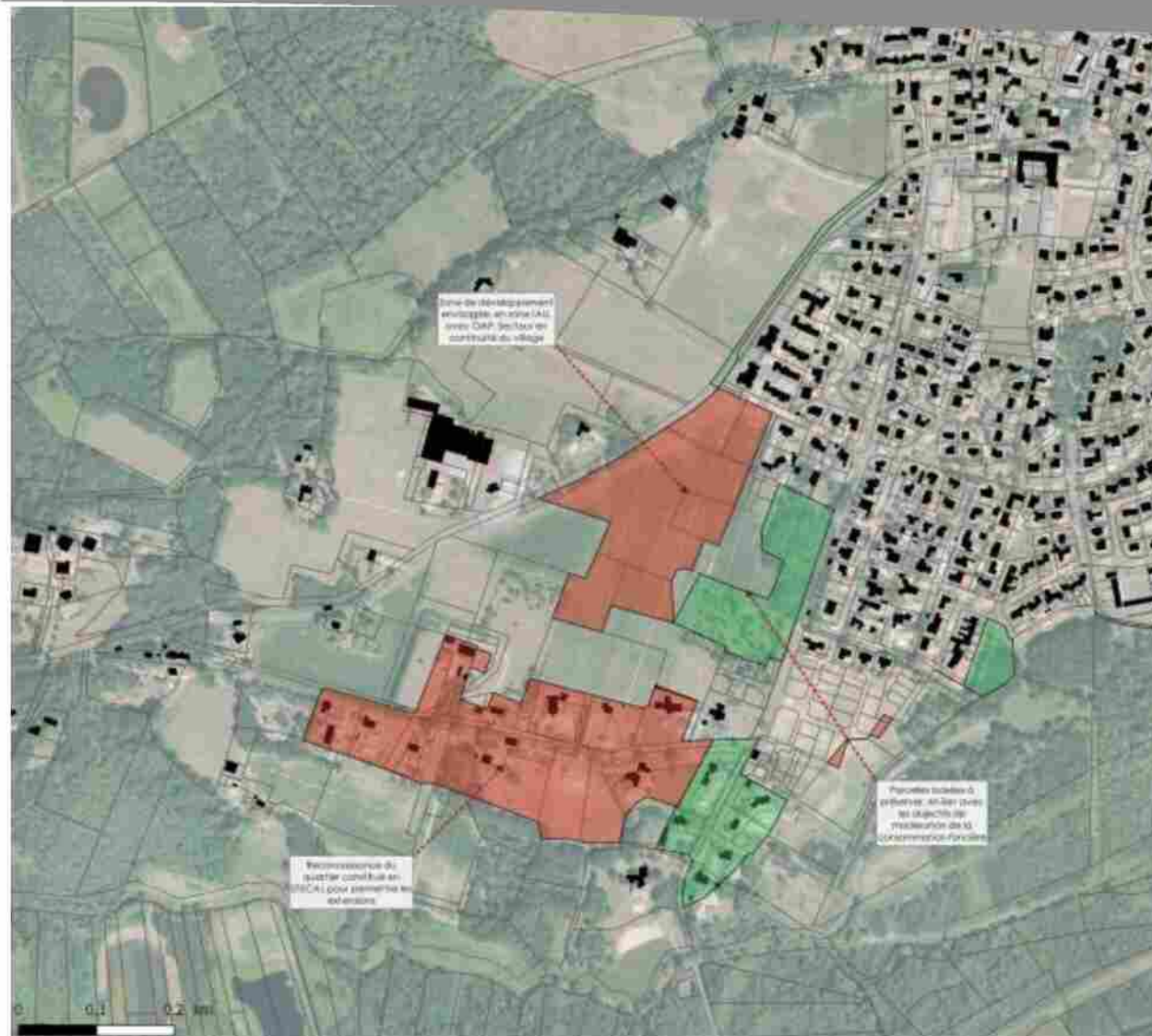
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ANGRESSE

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Infra-structure d'habitat individuel de la commune de Saint-André
Mairie - 40100 Saint-André
N° de la commune : 40100
N° de la commune : 40100

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



Commune de
ANGRESSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Online Storage | www.solidstate.com | 1-800-875-6688
 Model: SSS-SSS-100
 Source: www.solidstate.com | 1-800-875-6688

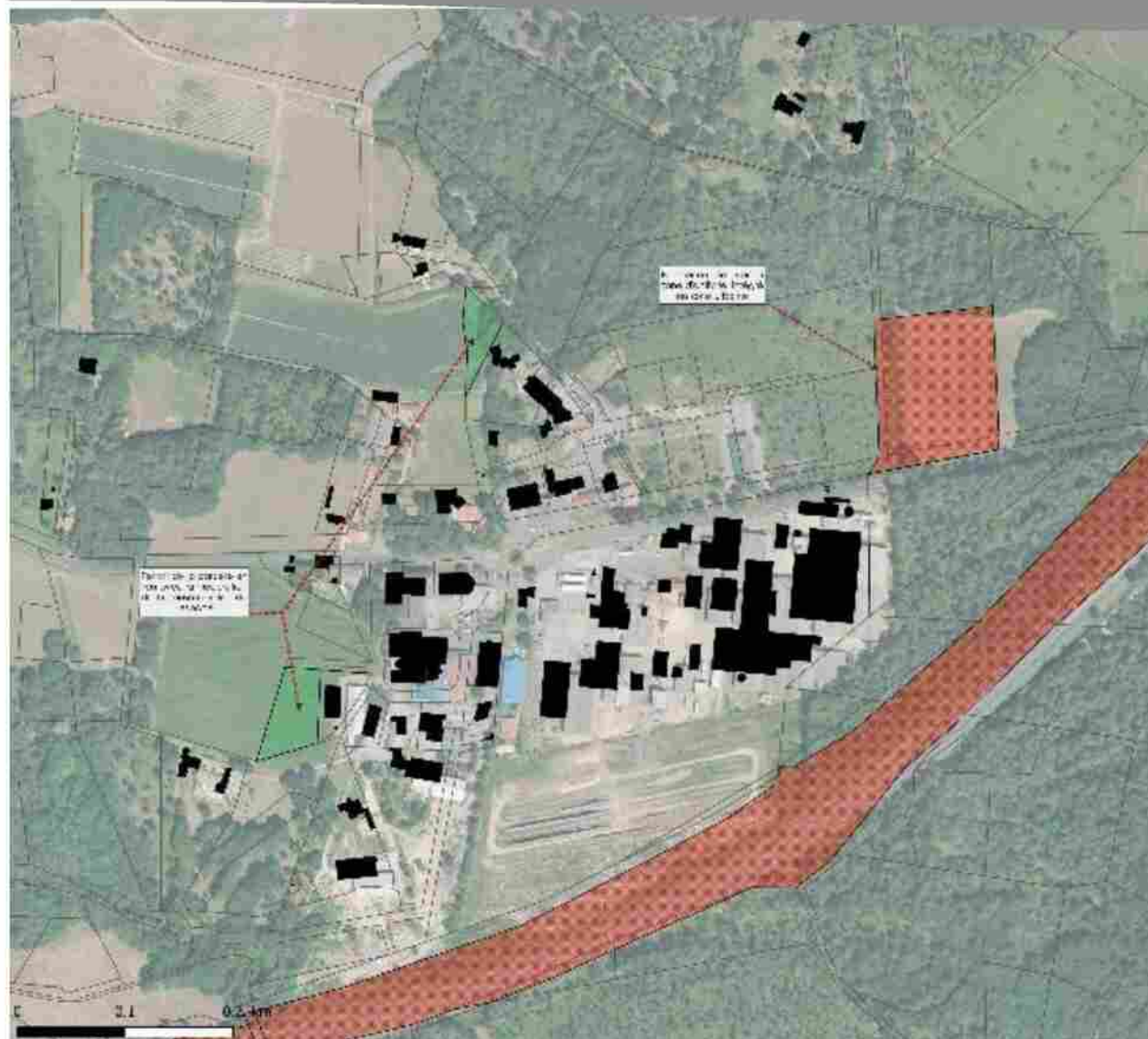
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ANGRESSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Tout document communiqué en vertu de la loi n° 62-512 du 5 août 1962 relative à l'accès à l'information administrative est communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'accès à l'information administrative.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



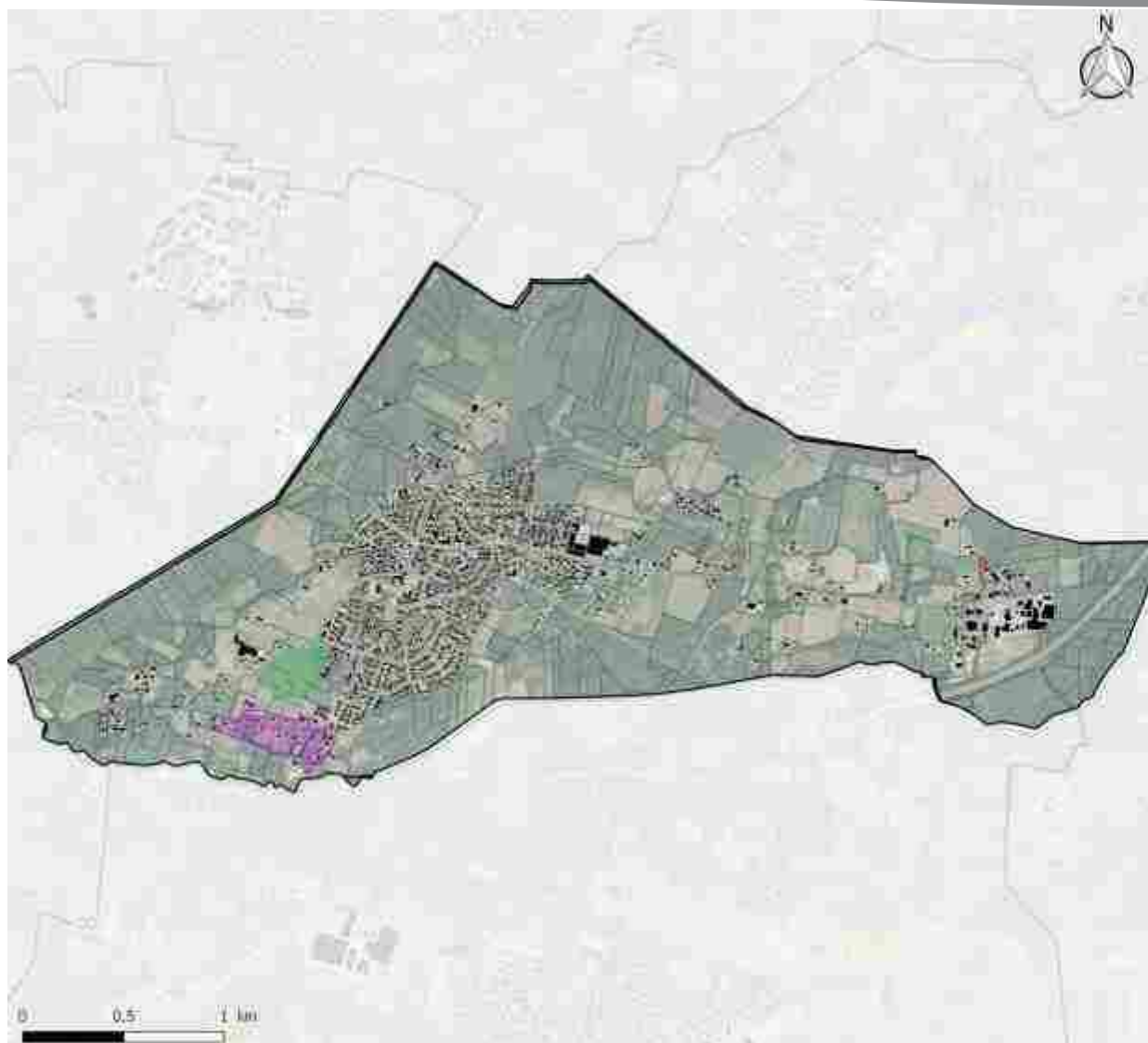
Evolution du zonage entre la
version d'arrêt du PLUI et la
version d'approbation du PLUI

Commune de
ANGOULÊME

Légende

- Zones U : 1AU, 2AU ou STECAL
verts A ou H
- Zones A ou N verts U : 1AU, 2AU, STECAL
STECAL, verts U
- STECAL, verts A ou H
- STECAL, verts N Indes

**Evolution
entre l'arrêt
et
l'approbation**



Service Urbanisme - 1, rue de la République - 16100 Angoulême
Mairie - 16100 Angoulême
Service Urbanisme - 1, rue de la République - 16100 Angoulême
Mairie - 16100 Angoulême

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
AZUN

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Vu, adopté par le conseil municipal le 11/07/2019
Président du conseil municipal : M. Jean-Louis
Le Maire : M. Jean-Louis

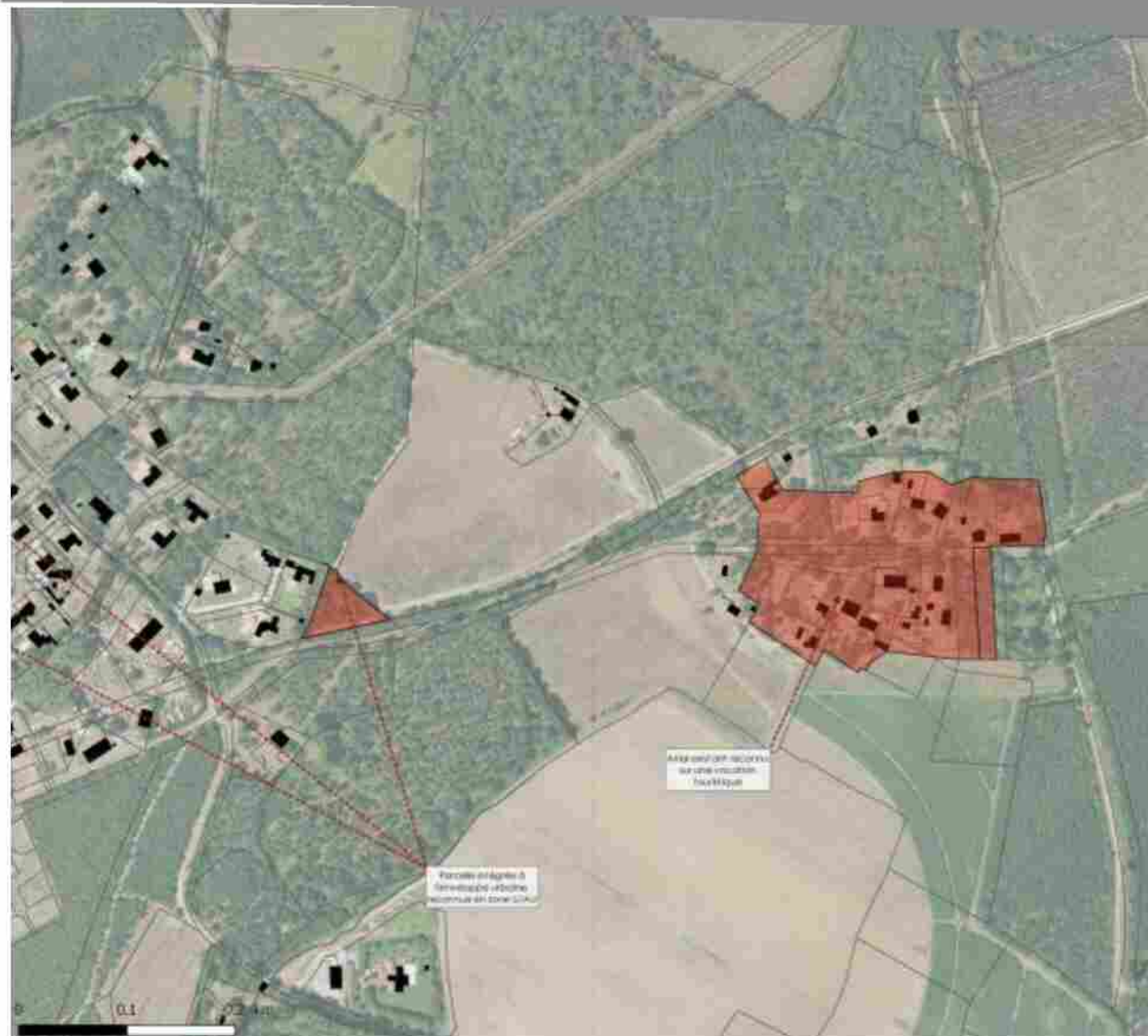
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
AZUR

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978
Mairie de la Commune de Azur
Version arrêt du 11/07/2019
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

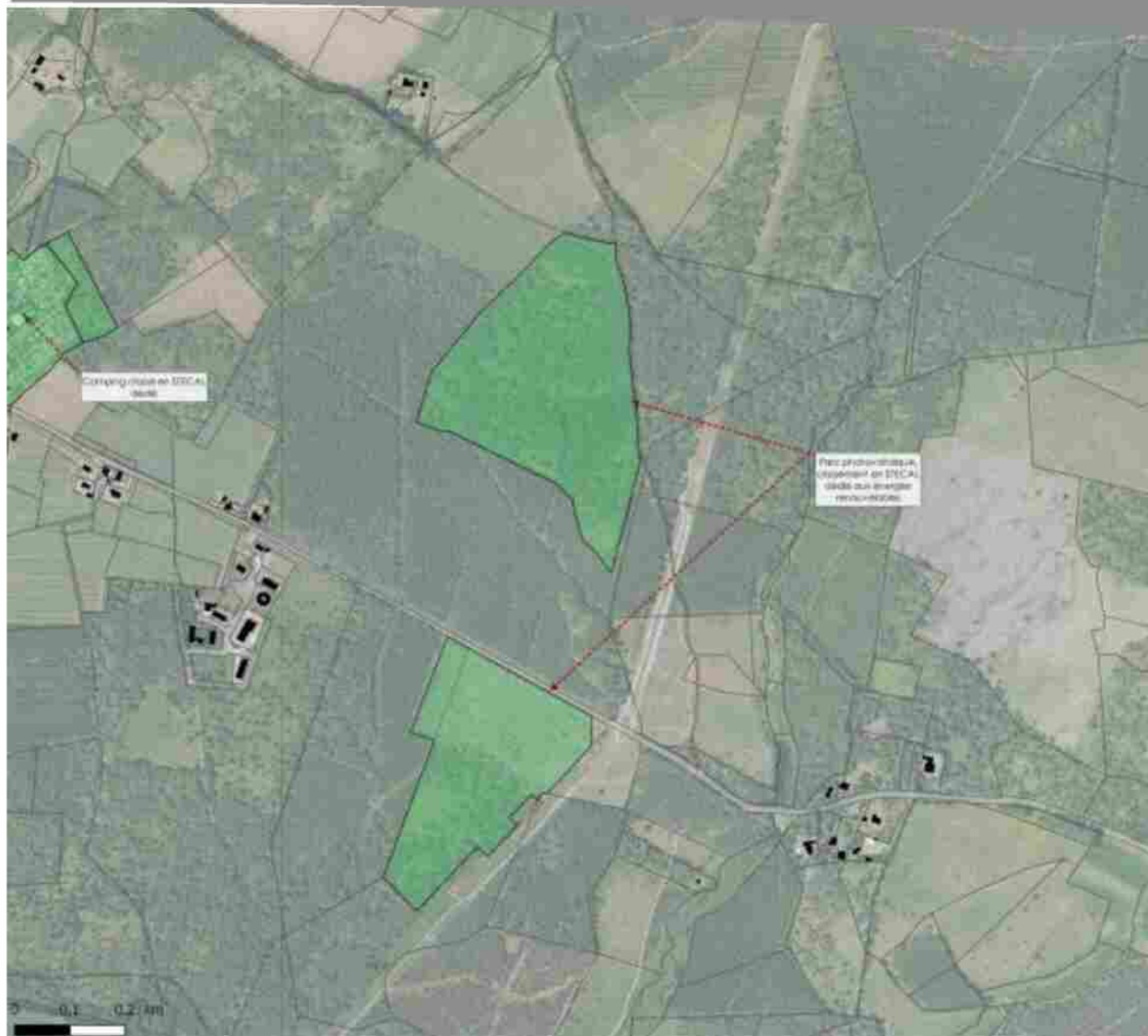
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
AZUR

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Relevé d'origine : Contribution de la commune de Saint-Étienne
Mairie de Saint-Étienne
Service : Urbanisme
Rédaction : 11/07/2019

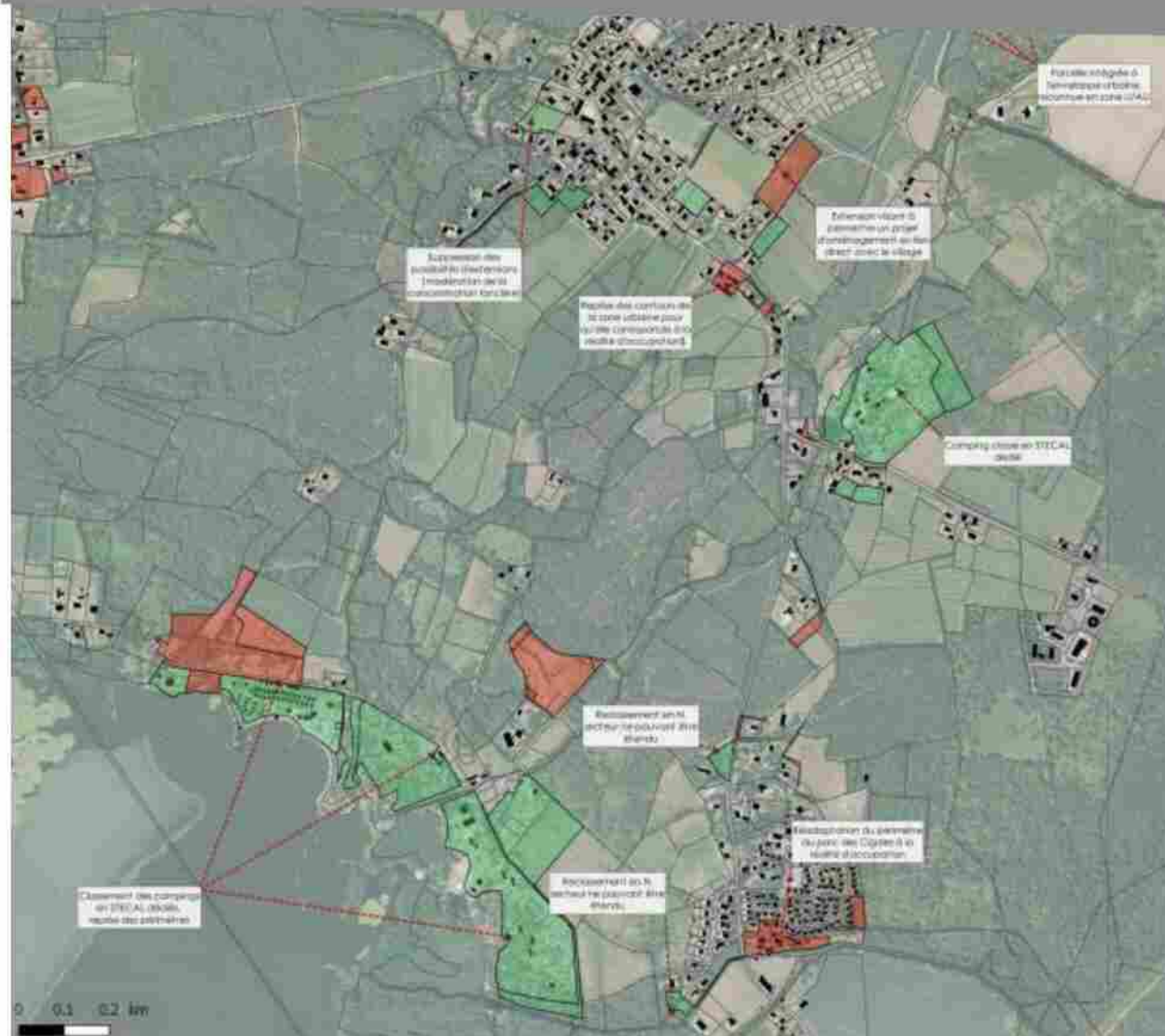
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



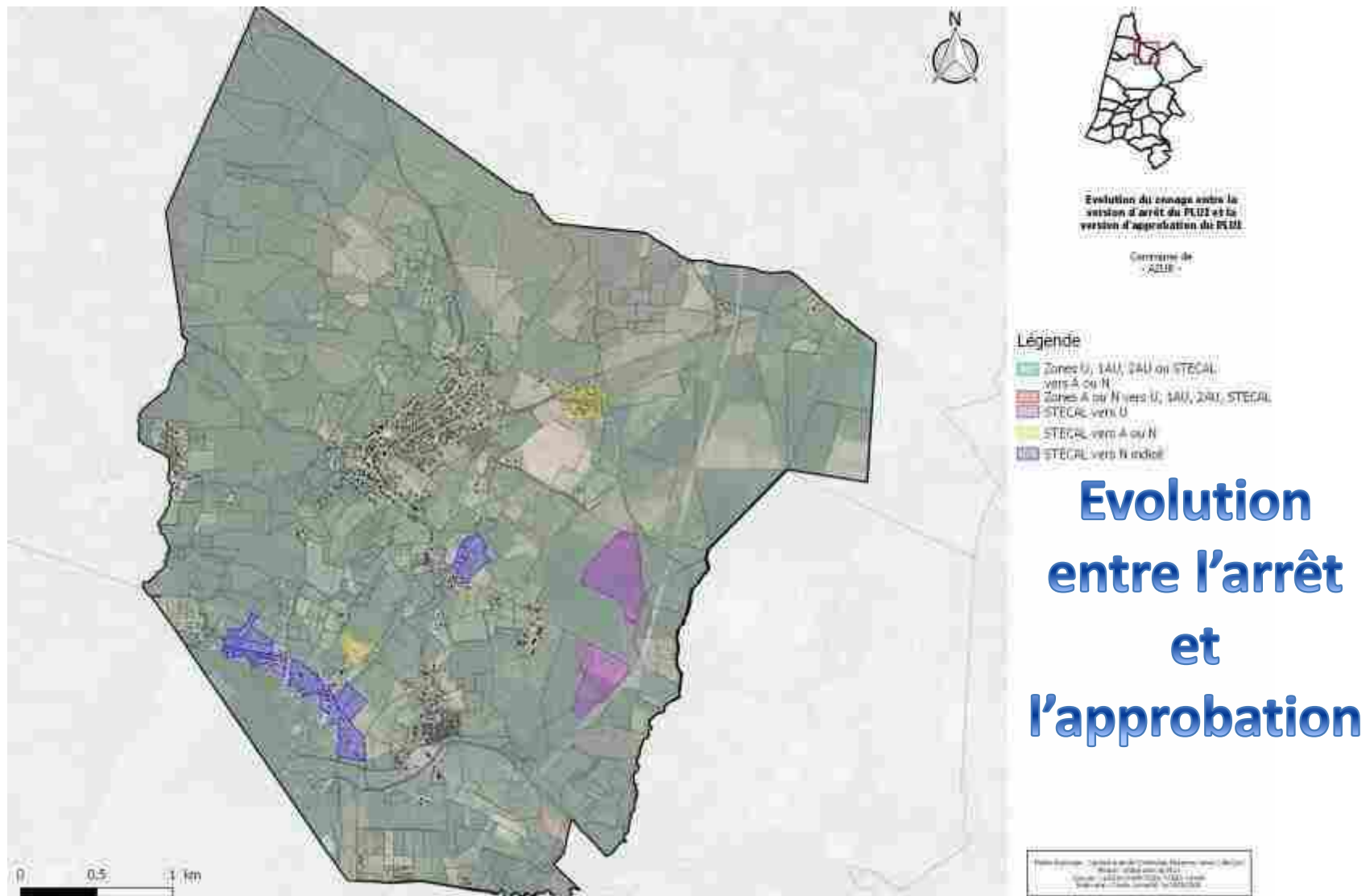
Commune de
AZUR

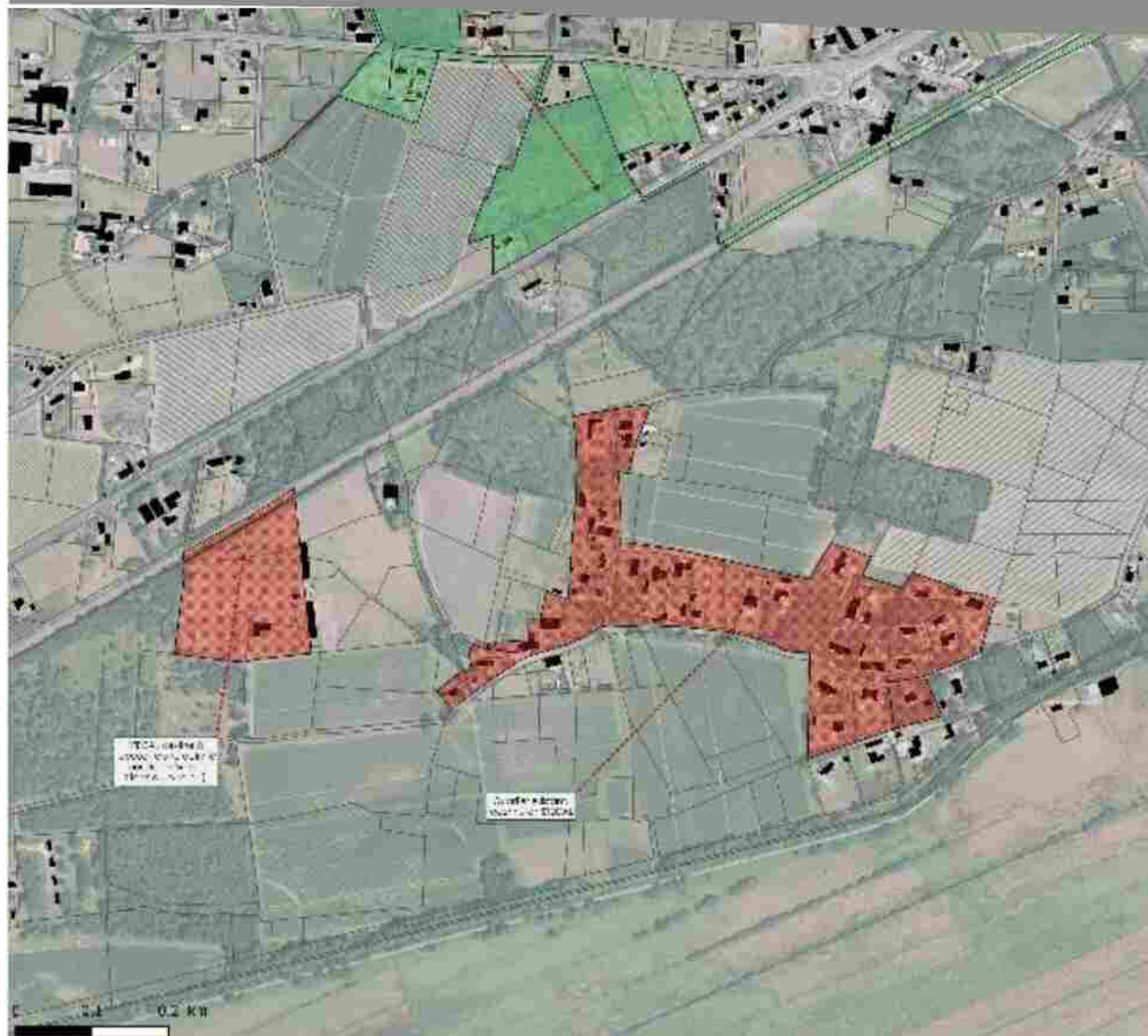
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Azur
Mairie de Azur
Jean-Luc Gauthier, Maire
Bureau de l'urbanisme - 11/07/2019



Commune de
BENESSE-MARENNE

Légende

 A qu'ivers U. AL. du STECAL
 U. AL. du STECAL vers A qu'N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Copyright © 1999 by John Wiley & Sons, Inc.
 All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from John Wiley & Sons, Inc.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
BERESSE-MAREINE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Beresse-Mareine
Mairie de Beresse-Mareine
Jean-Marc CAILLON (2025) - 2025 - Caillo - Caillo
Mairie de Beresse-Mareine - 11/07/2019

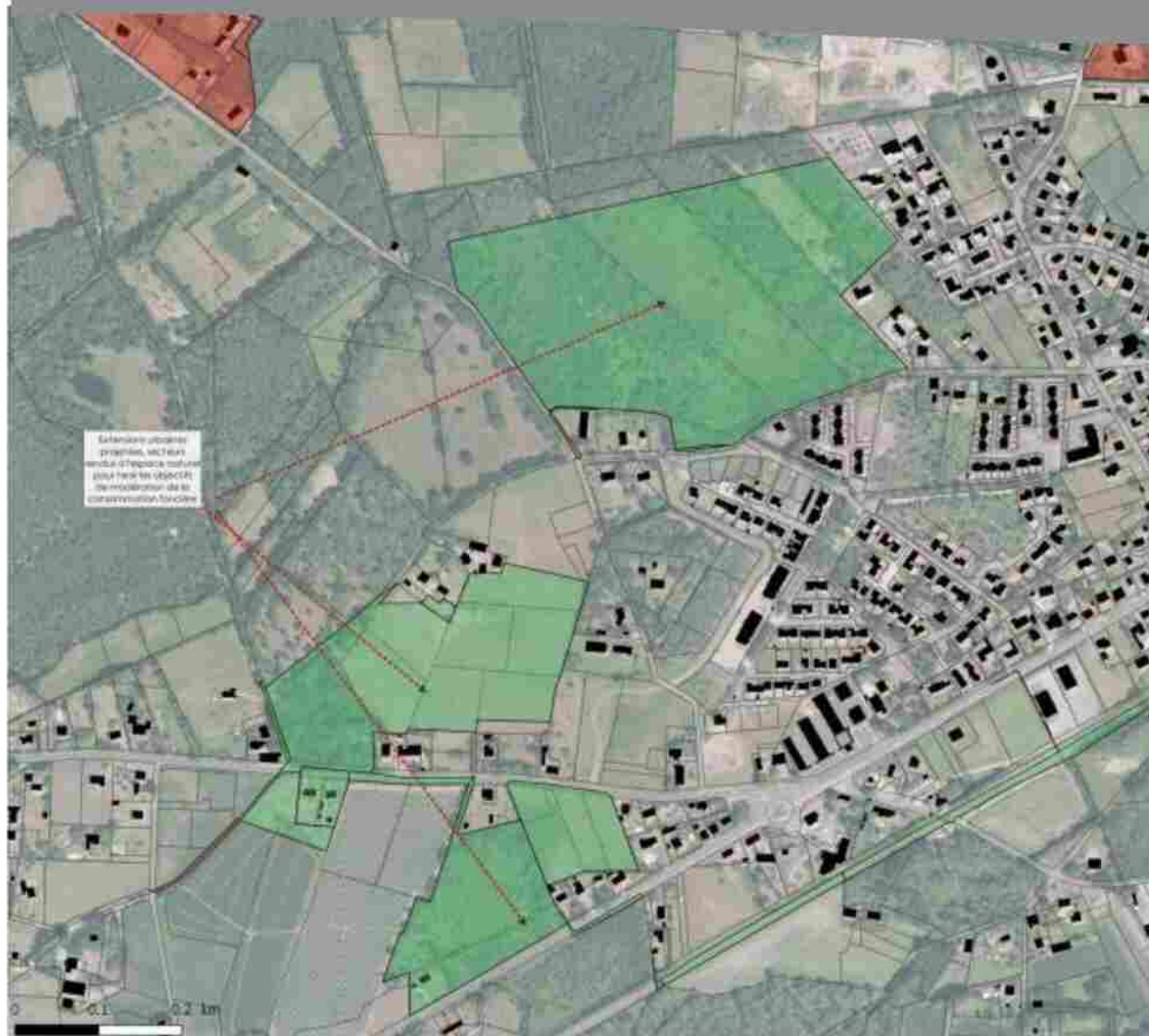
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
BERESSE-MAREHNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé/élaboré : Commune de Beresse-Marehne
révisé : 11/07/2019
révisé : 11/07/2019
révisé : 11/07/2019

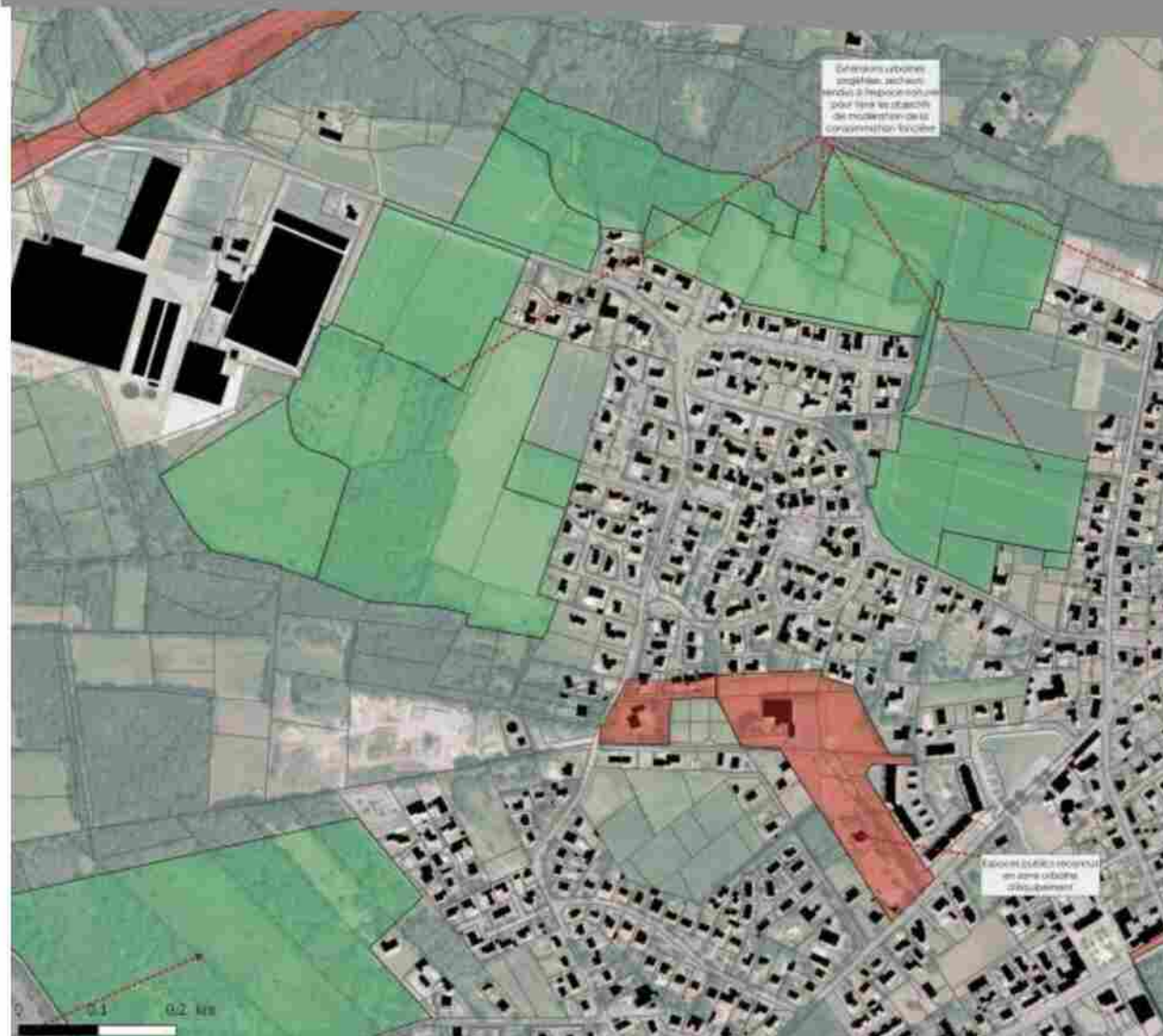
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
BERESSE-MAREINE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Beresse-Mareine
Mairie de Beresse-Mareine
10 rue de la Mairie - 40100 Beresse-Mareine
05 63 48 11 11 - 05 63 48 11 12

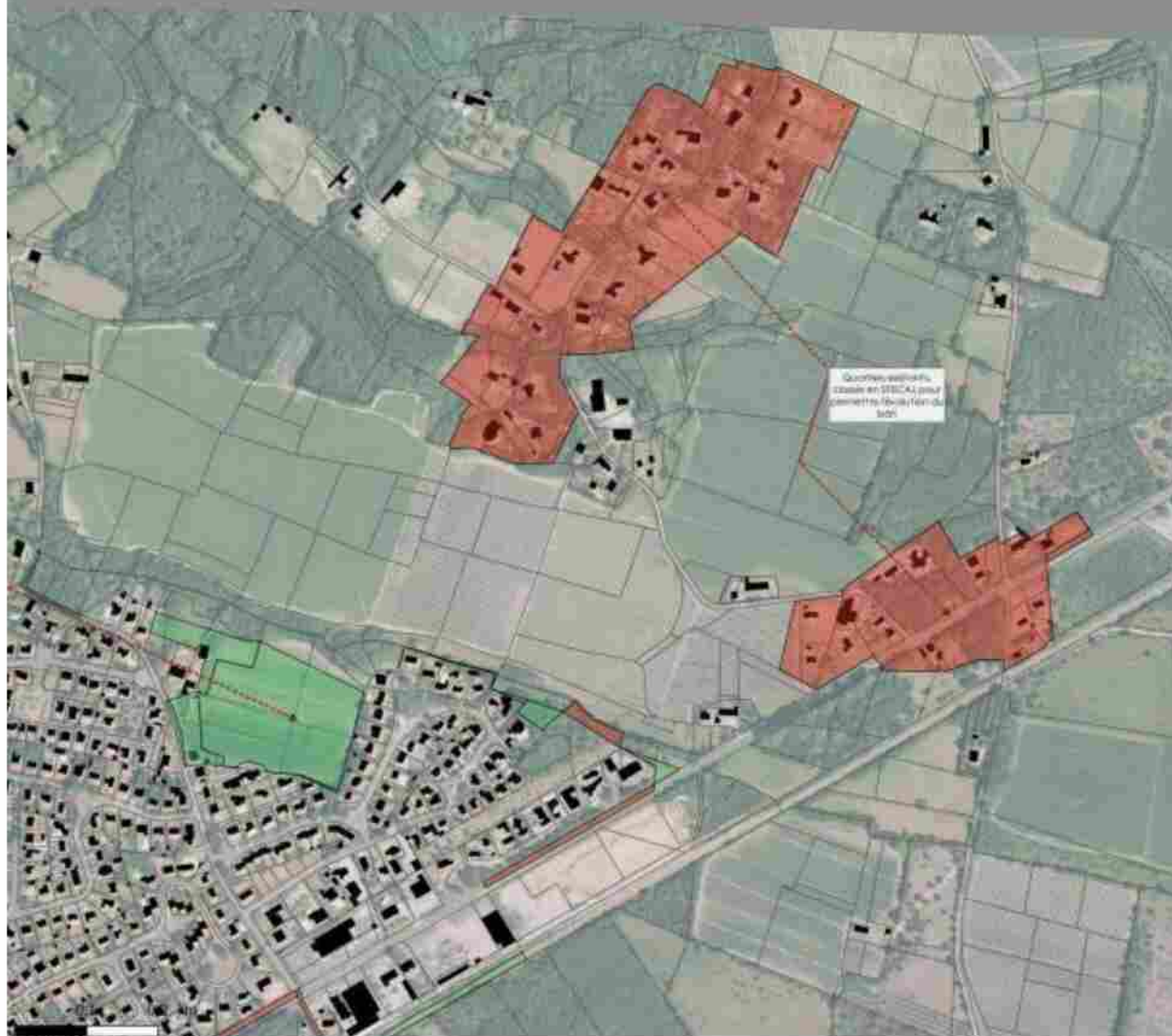
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



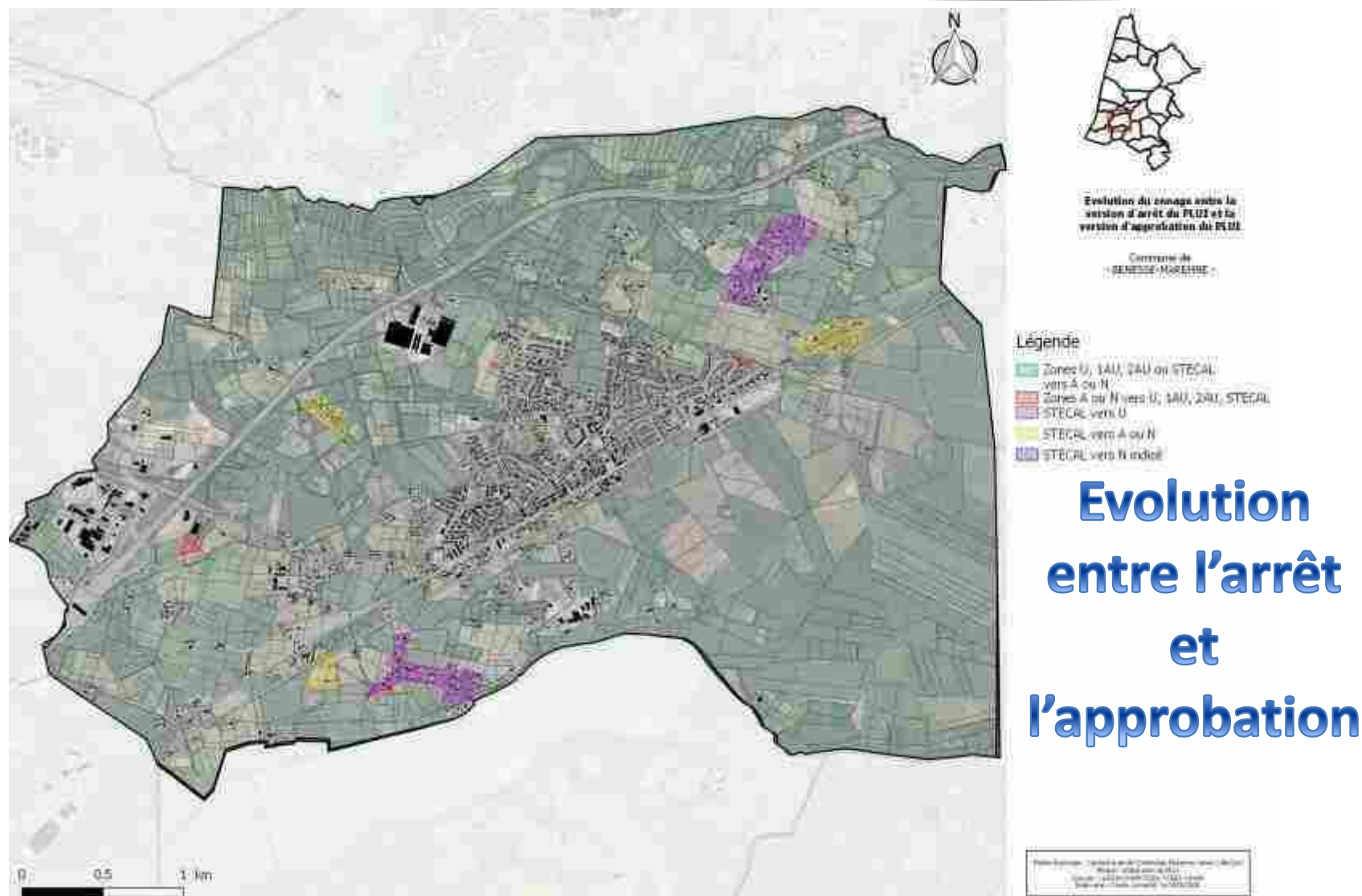
Commune de
BERESÉE-MAREUIL

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé d'urgence : l'ordonnance de classement n'est pas valide
Mairie de Beresée-Mareuil
Gérant : l'adjoint au maire
Nathalie Chabot (05 63 48 11 11) - 06 48 11 11 11



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
CAPBRETON

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Aire des plans du cadastre
intégrés en STECAL
spécifique

Commune intégrée en
STECAL spécifique

Zone initialement
projetée pour le
développement urbain
intégrée en espace
naturel pour répondre aux
objectifs fonciers du
SCoT (préservation de la
compensation)

Revue d'usage : l'outil de la commune de Capbreton
Mairie de Capbreton
Jean-Marc Lacroix (02 47 25 15 15) - Capbreton
Mairie de Capbreton - 11/07/2019

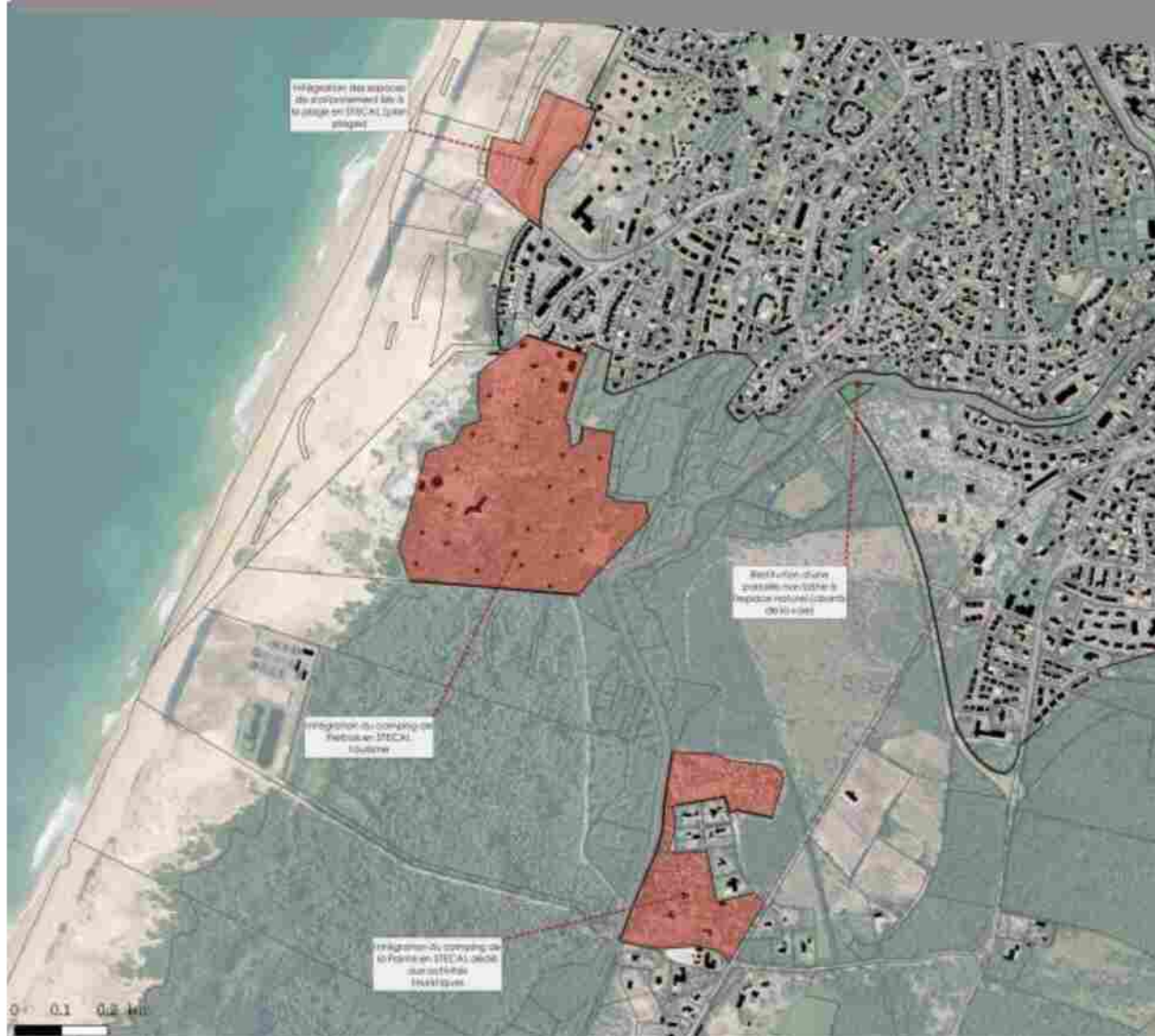
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
CAPBRETON

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé d'urgence : modification de la commune de Capbreton
Mairie de Capbreton
Mairie de Capbreton
Mairie de Capbreton

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
CAPBRETON

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document d'urbanisme - Plan local d'urbanisme (PLU) - 2019
Mairie de Capbreton - 40100 Capbreton - Landes
Document mis à jour le 11/07/2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
CAPBRETON

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Outils de la commune de Capbreton
Maire : Gérard Buisson
Jean-Luc Capbreton (2017-2020) - Capbreton
Mairie de Capbreton - 17130 Capbreton - 05 46 00 00 00

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
CAPBRETON

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Informations sur l'outil informatique de la Commune de Capbreton
Mairie - 33430 Capbreton
Téléphone : 05 63 21 21 21
Fax : 05 63 21 21 21

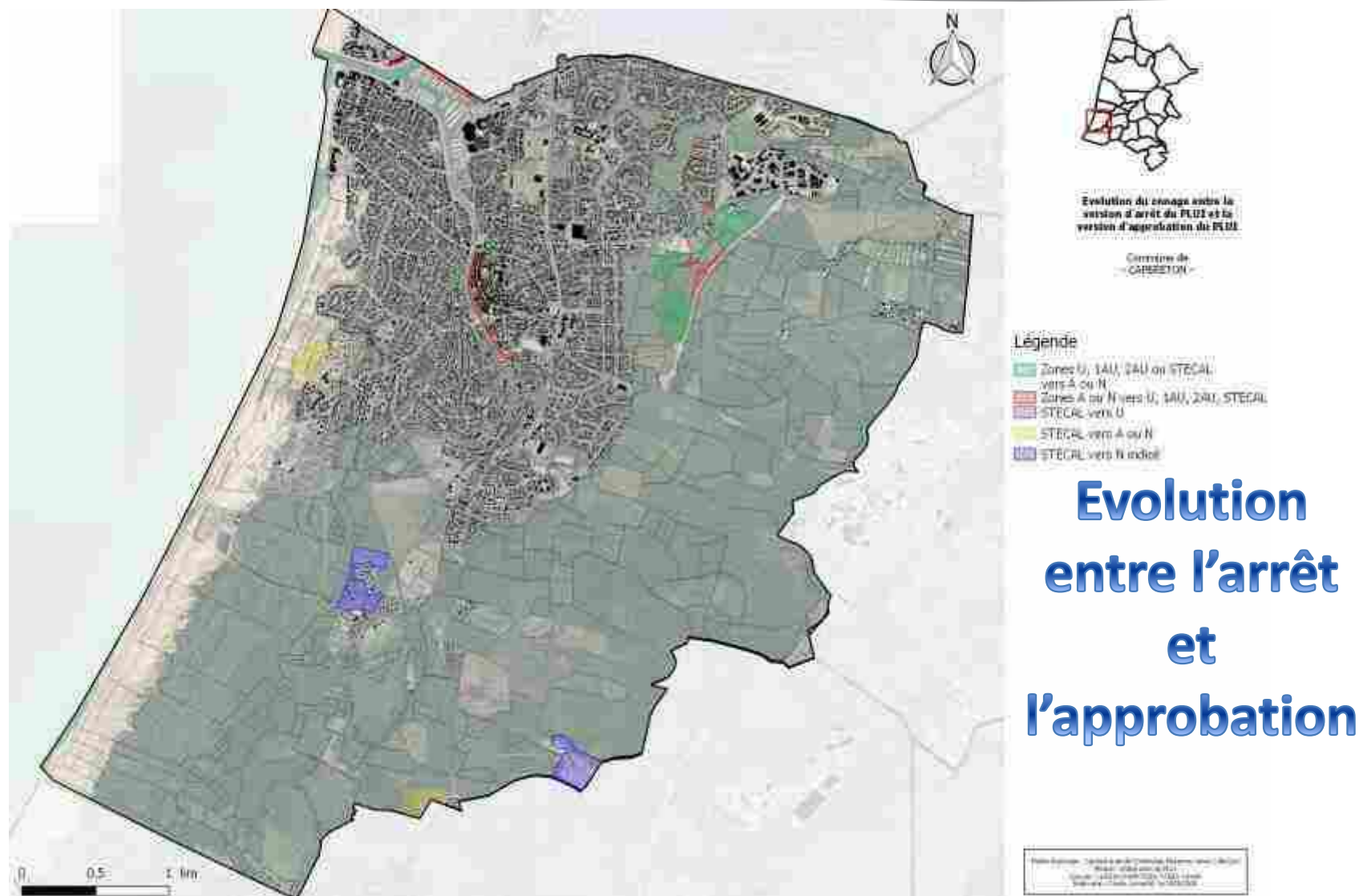
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



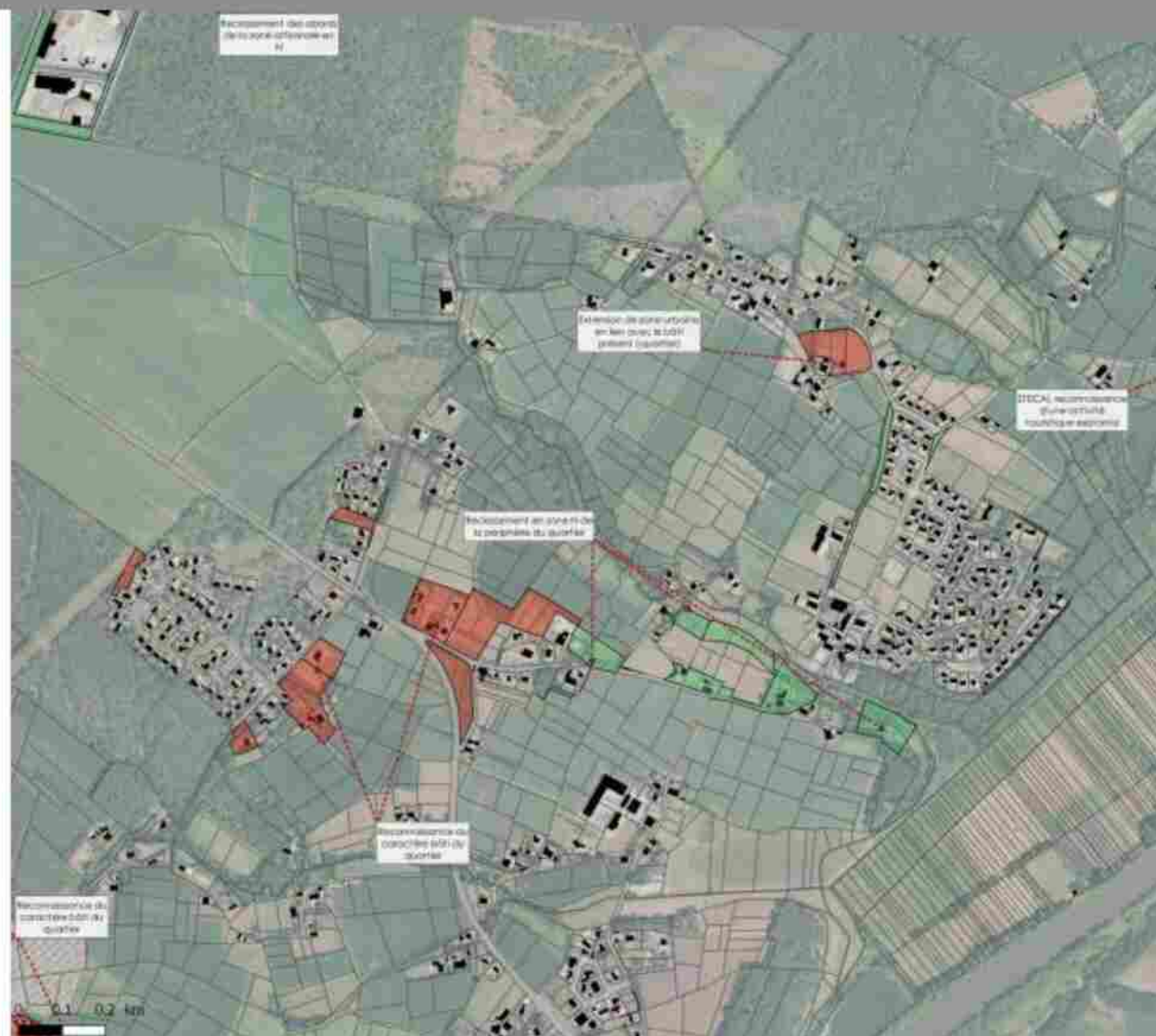
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
JOSSÉ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Échelle 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000
Source : Carte IGN 2500 2500 2500 2500
Mairie de Jossé - 06 44 44 44 44 - 06 44 44 44 44

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
JOSSÉ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Jossé (2019)
Maire : Gérardin de Jossé
Jean-Marc Gauthier (2019) - Jossé - Jossé
Mairie de Jossé - Jossé - Jossé - Jossé

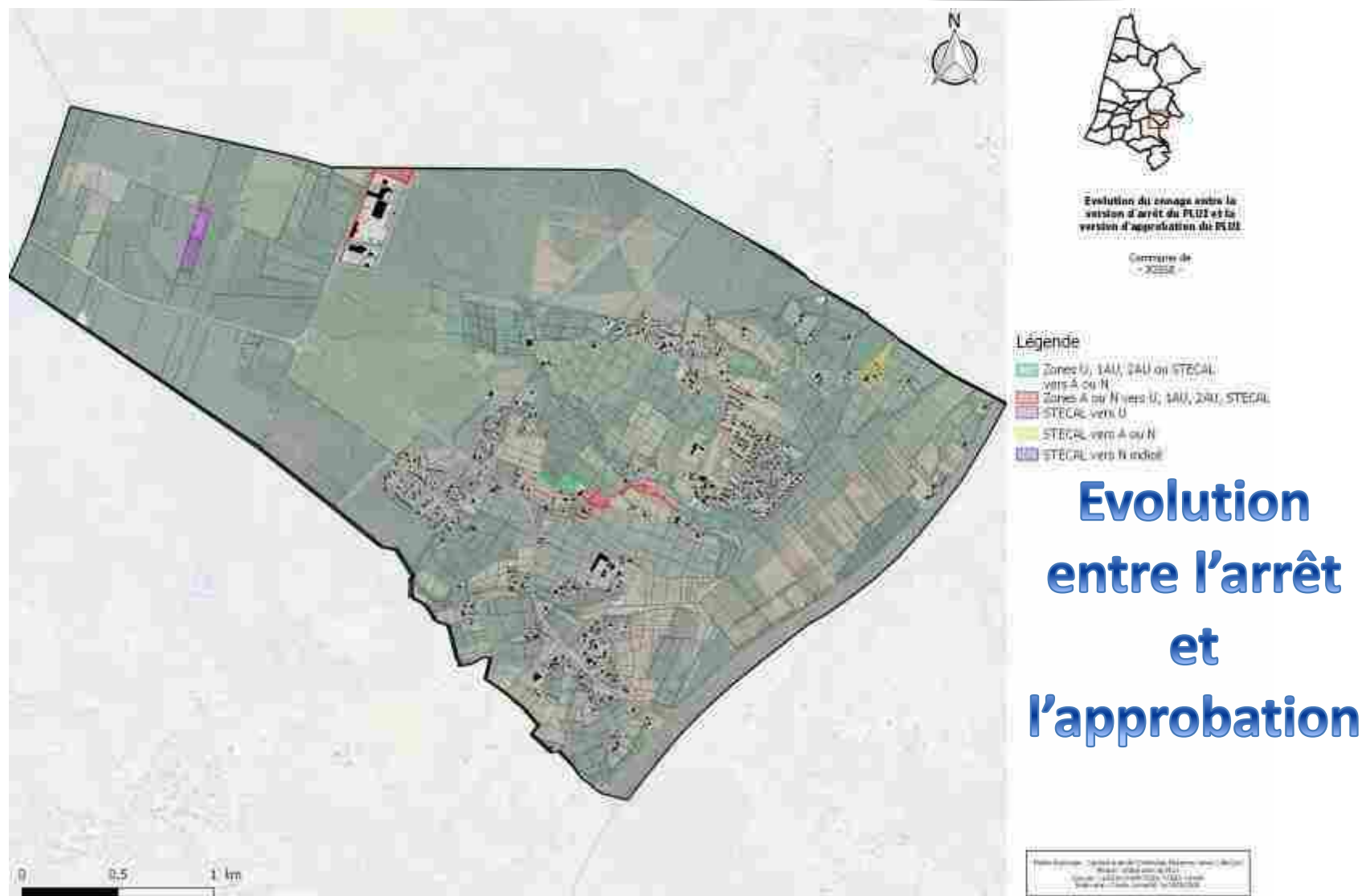
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



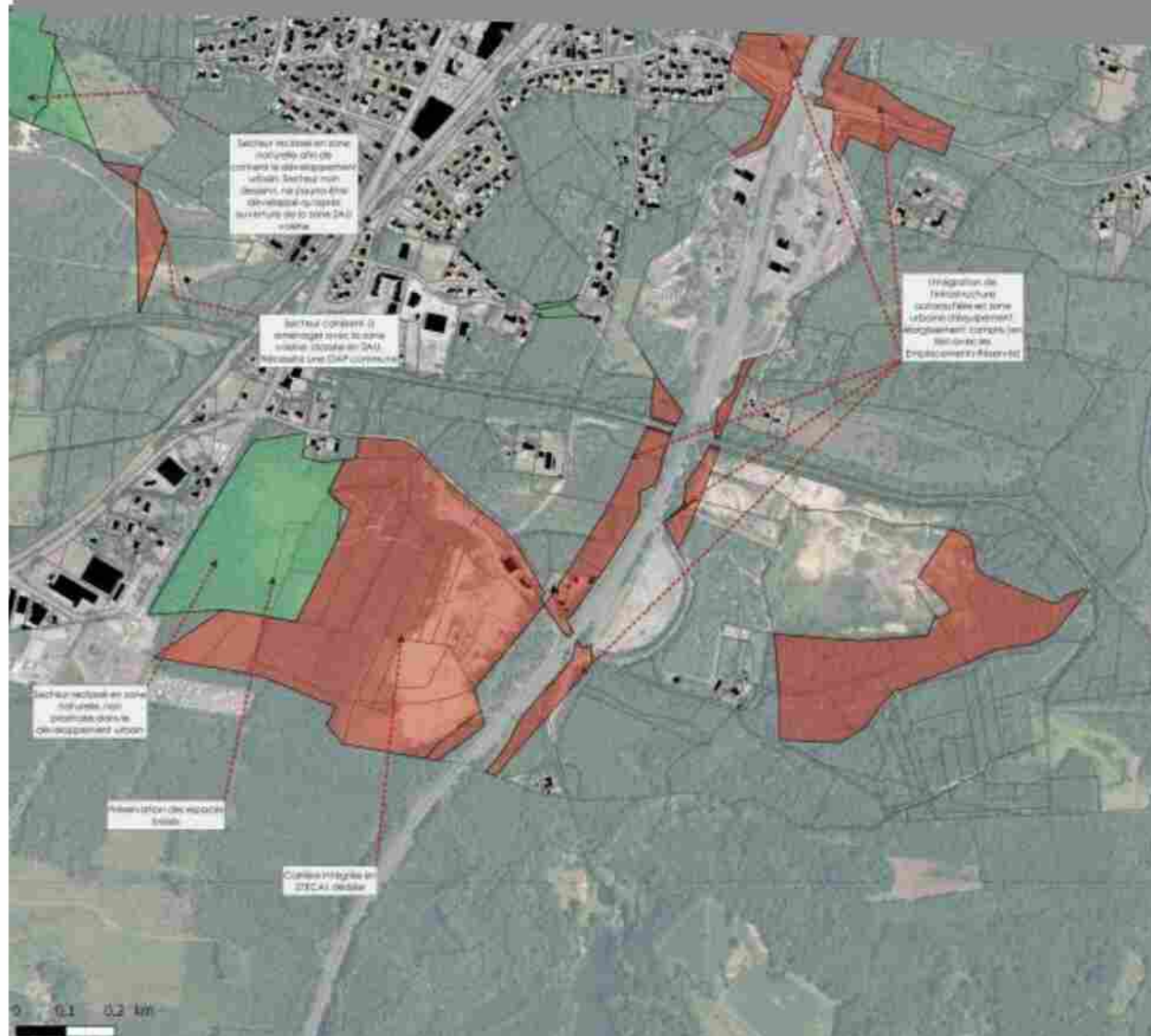
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
LABENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de Labenne - Version arrêt du 11/07/2019
Mise à jour : 11/07/2019
Document : Plan de zonage - Commune de Labenne
Nomenclature : Commune de Labenne - 11/07/2019

Commune de
LABENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

[illegible]

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
LABENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Échelle 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000
Mise à jour : 11/07/2019 - Mise à jour : 11/07/2019 - Mise à jour : 11/07/2019
Source : Carte IGN 2500 2500 2500 2500
Mise à jour : 11/07/2019 - Mise à jour : 11/07/2019 - Mise à jour : 11/07/2019



Commune de

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Online Storage: <http://www.elsevier.com/locate/ymbs>
 ISSN: 0013-7944
 Copyright © 2007 Elsevier Ltd. All rights reserved.

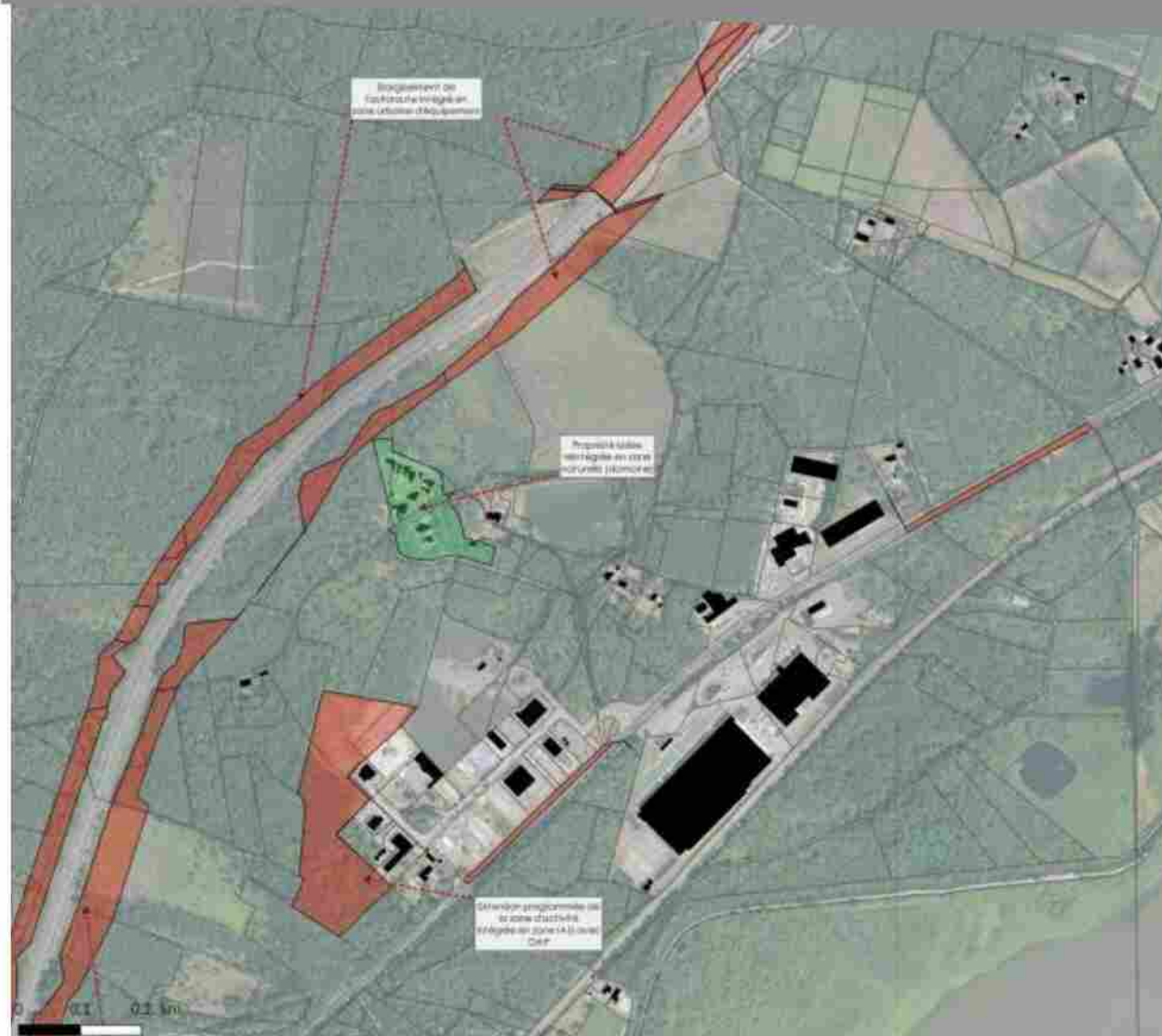
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
LABENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'usage : Commune de Labenne, 11/07/2019
Mise à jour : 11/07/2019
Service : Urbanisme / 2019, 2019, 2019
Rédacteur : Claude Laroche - 11/07/2019

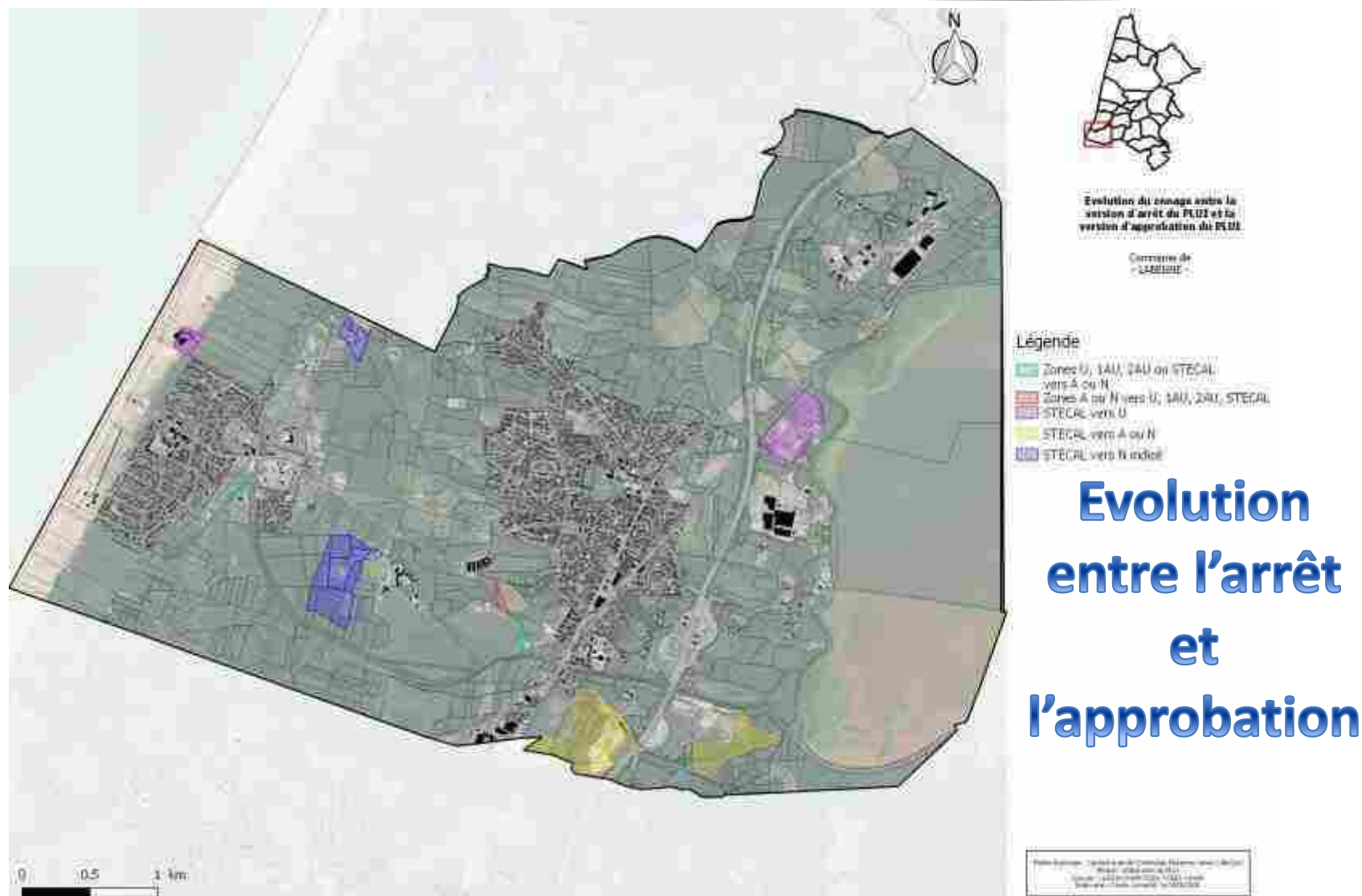
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

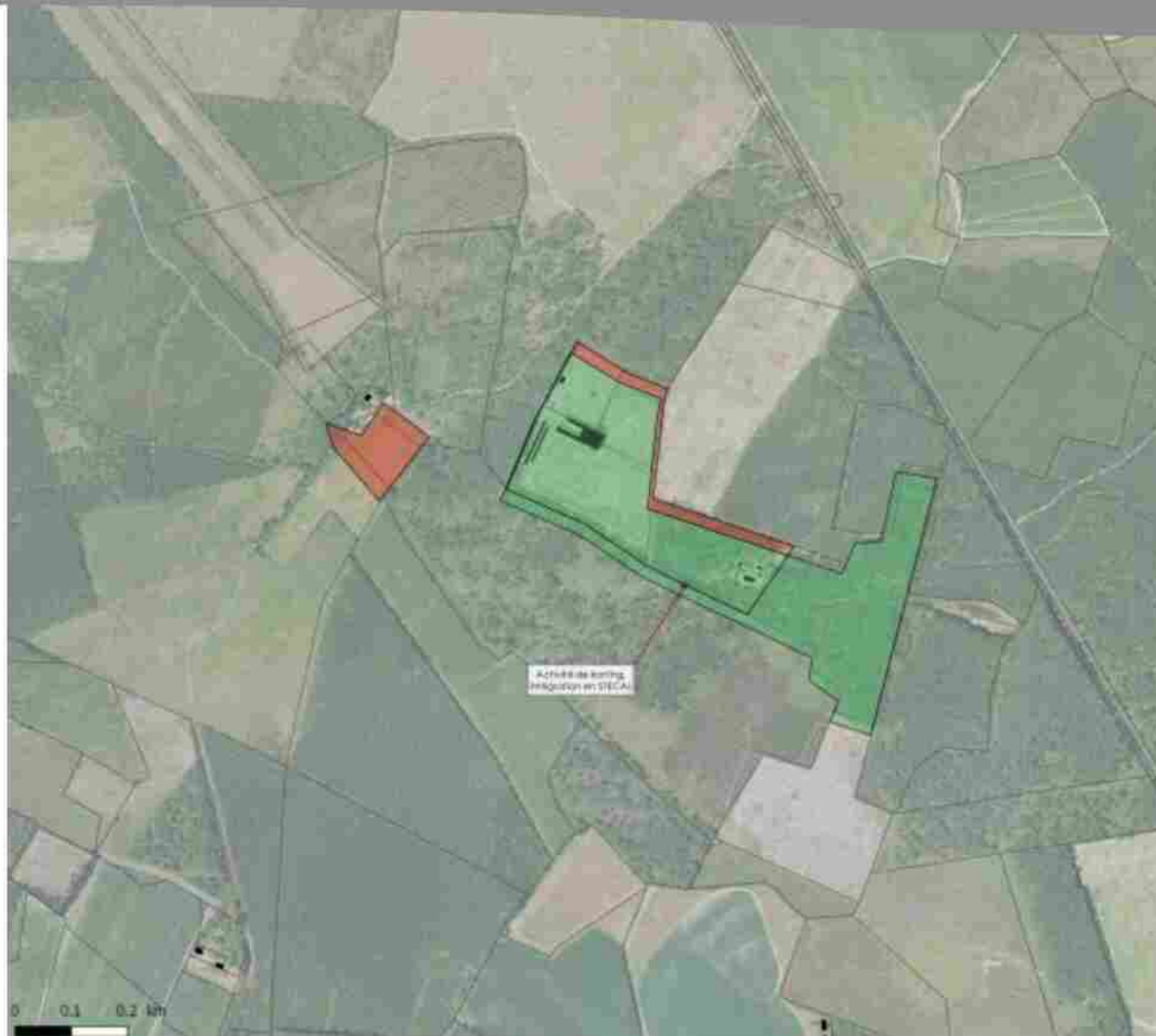


Commune de
MAGESCQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie de Magescq - Commune de Magescq (Landes) - 40100
Magescq - 40100
Copie - Copie de l'original - Copie de l'original
Magescq - 40100 - 40100

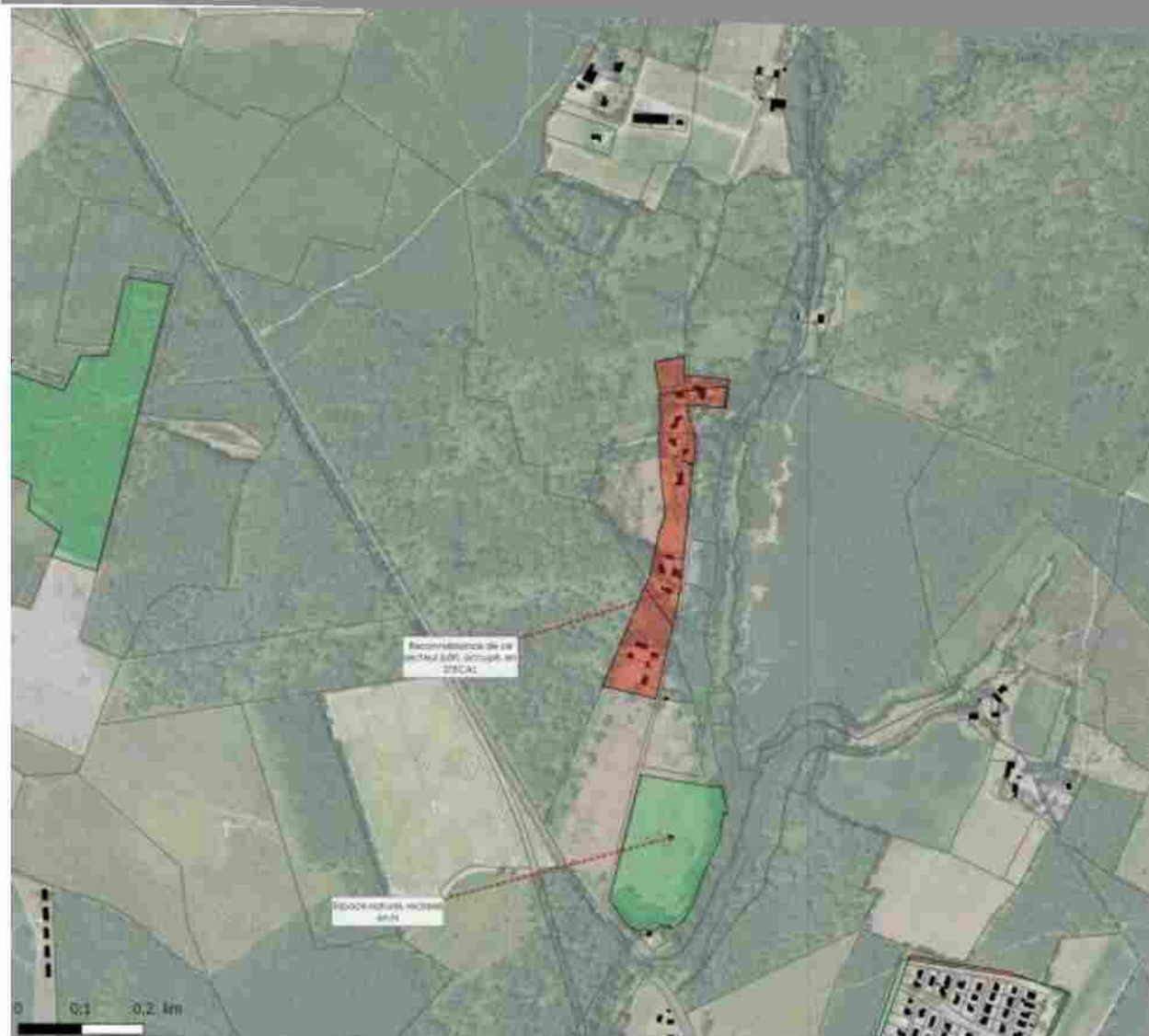
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MAGESCQ

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de Magescq - 1 rue de la République - 40100 Magescq
Magescq - 40100 Magescq
Signé : Valérie LUCAS, Maire de Magescq
Né le 10/07/1960

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



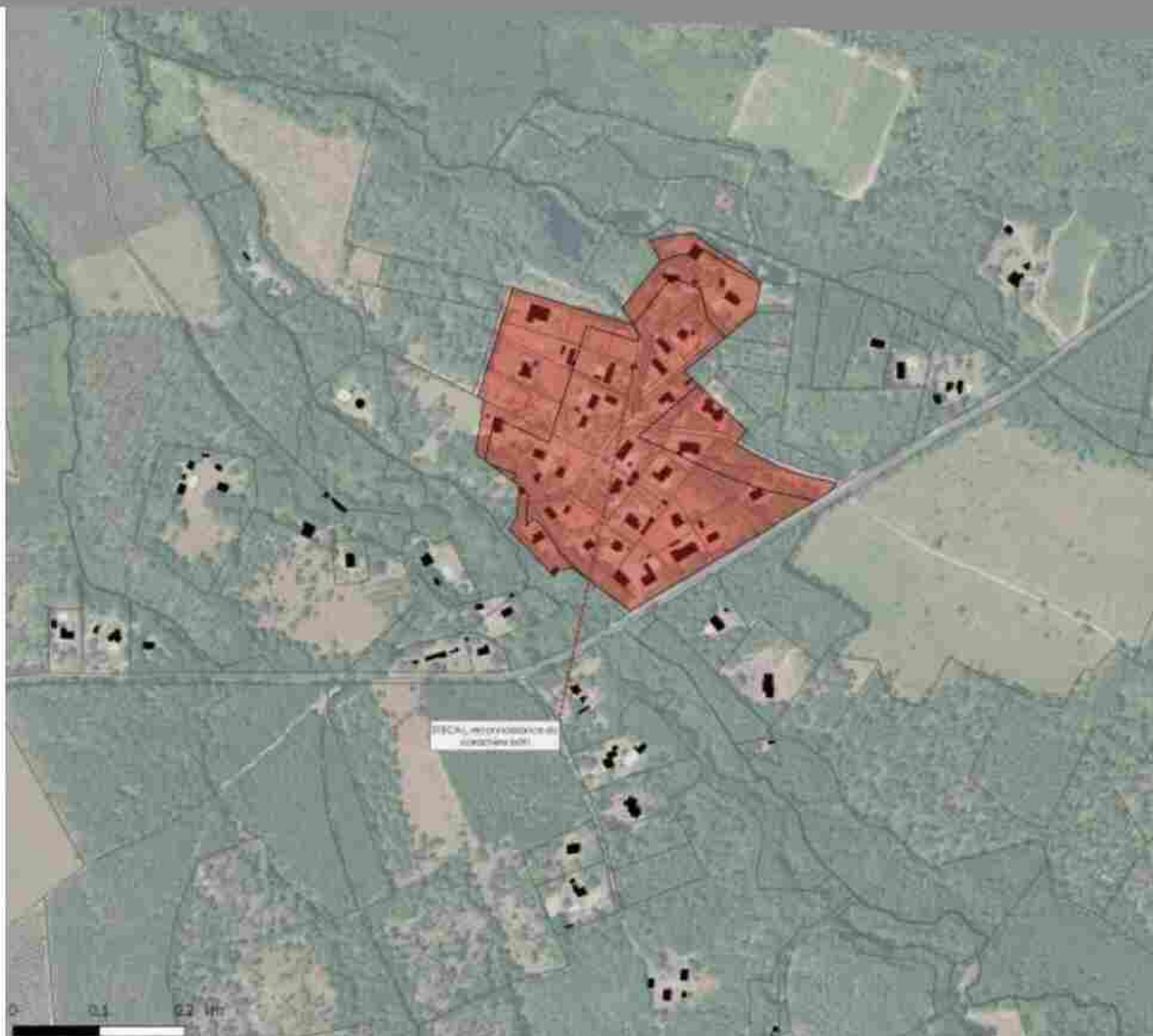
Commune de
MAGESCQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Commune de Magescq
Magescq, le 11/07/2019
Jean-Marc CAILLON (247 253) - Caillo - Caillo
Magescq - Landes - France - 40 100 000



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MAGESCO

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Version arrêt du 11/07/2019
Mairie de Magesco
Rue de la République
13100 Magesco
Tél : 04 91 88 11 11

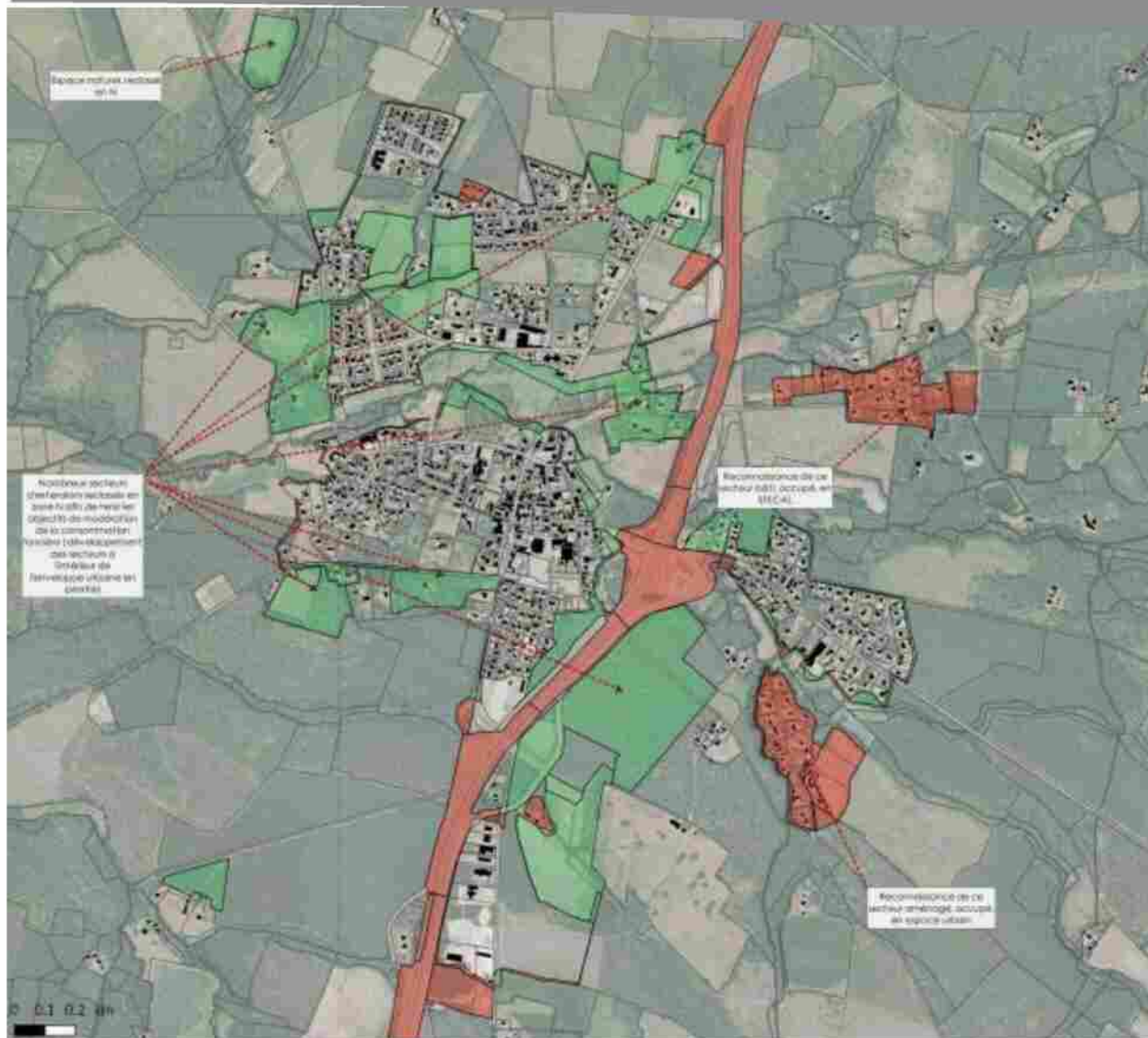
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MAGESCQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Relevé d'état: contribution de la commune de Magescq à l'état
Magescq, le 11/07/2019. Magescq, le 11/07/2019.
Magescq, le 11/07/2019. Magescq, le 11/07/2019.

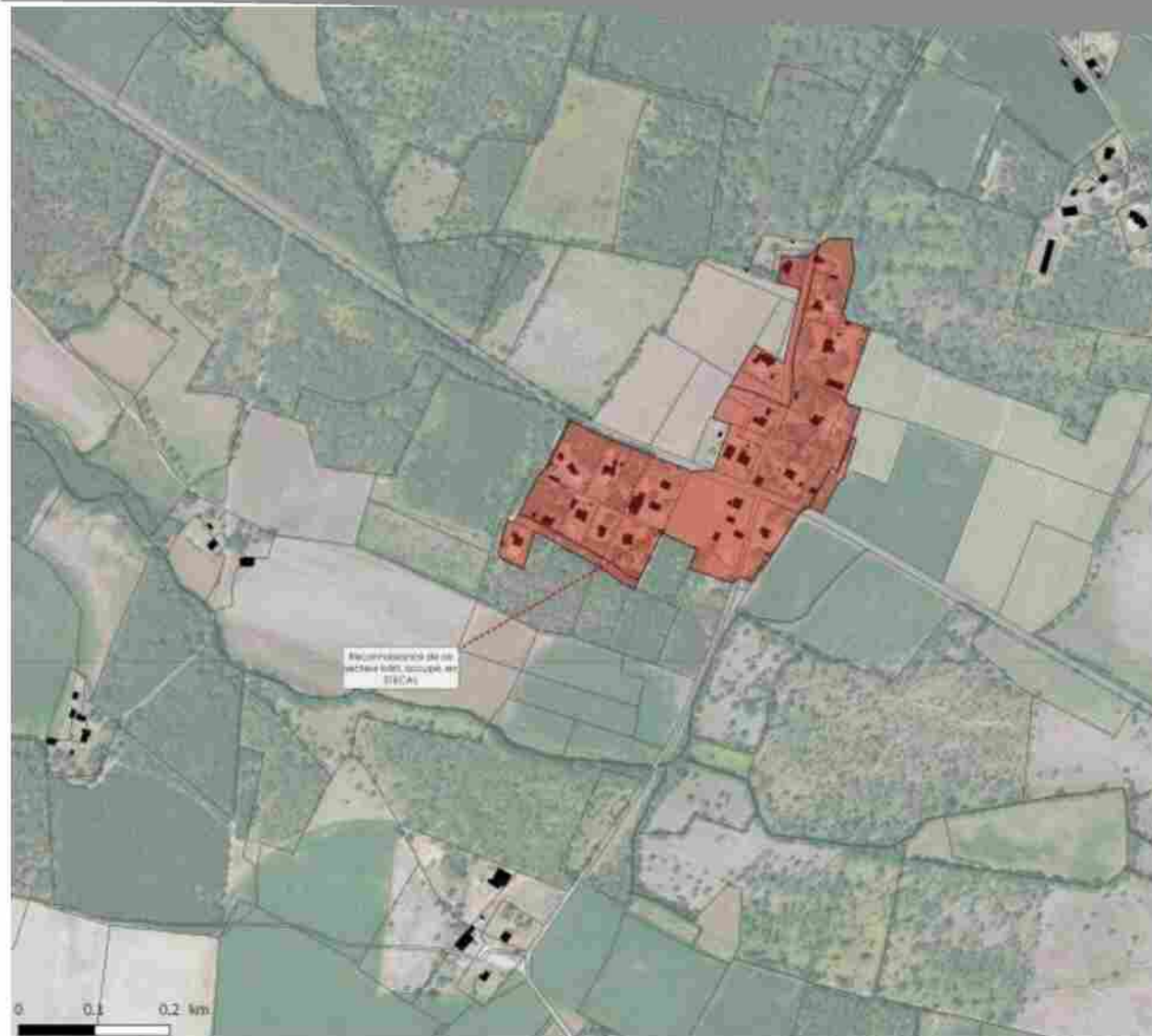
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MAGESCQ

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information
Magescq, 01/07/2025
Version : 11/07/2019 - 11/07/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
HAGESCQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Maître d'ouvrage : Communauté de communes Maîtres des Vallées
Maire : Gérard Buisson
Adressé : 1 rue de la Vallée 40120 Hagescq
Téléphone : 05 63 44 11 11

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

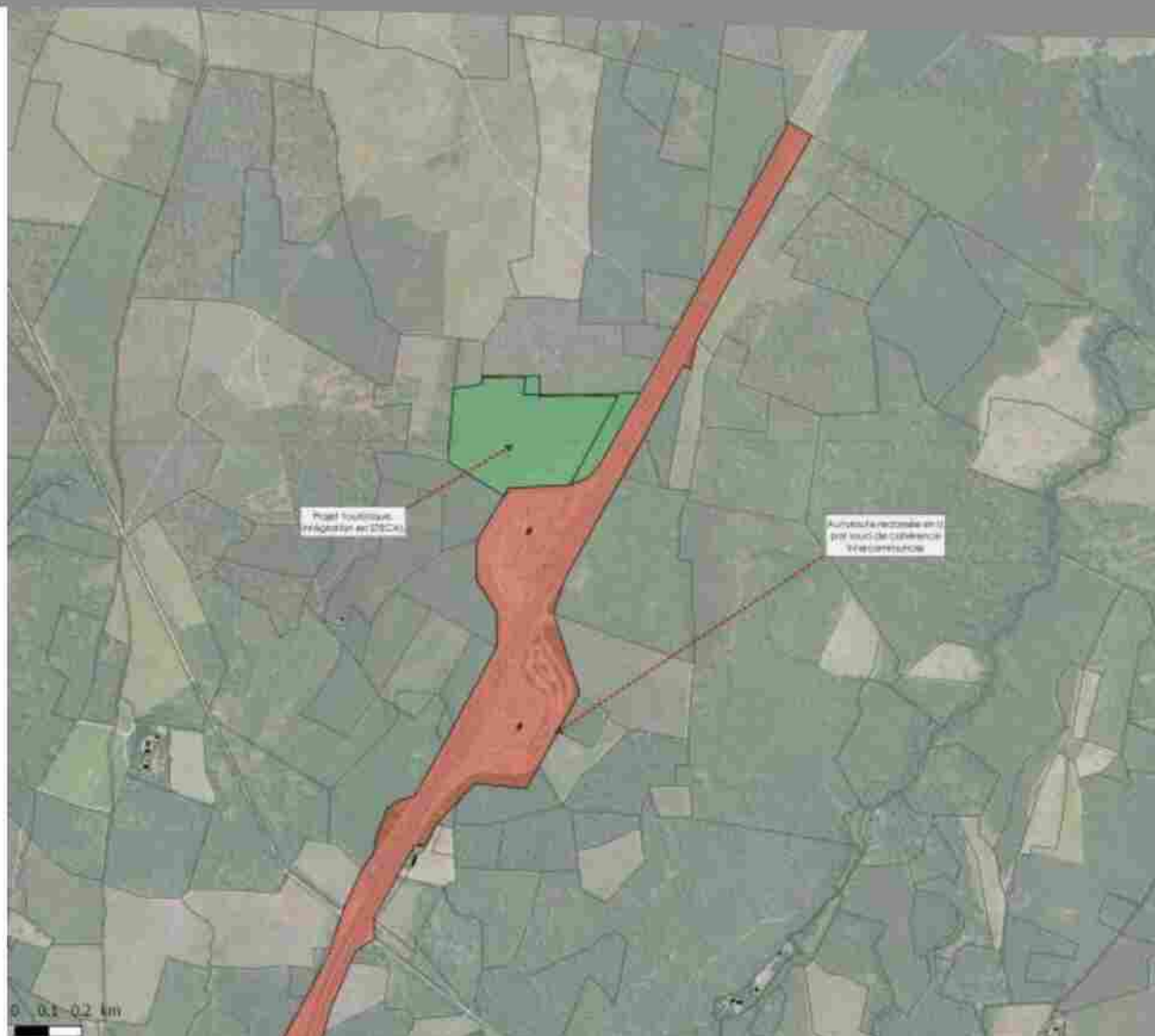


Communauté de
MAGESCQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Revue d'urbanisme : l'avis de la Commission de l'Urbanisme (C.O.U.)
Magescq : 01/07/2025
Jean-Marc CAILLON (0247 2511 2511) - C.O.U.
Magescq : 01/07/2025 - 11/07/2019

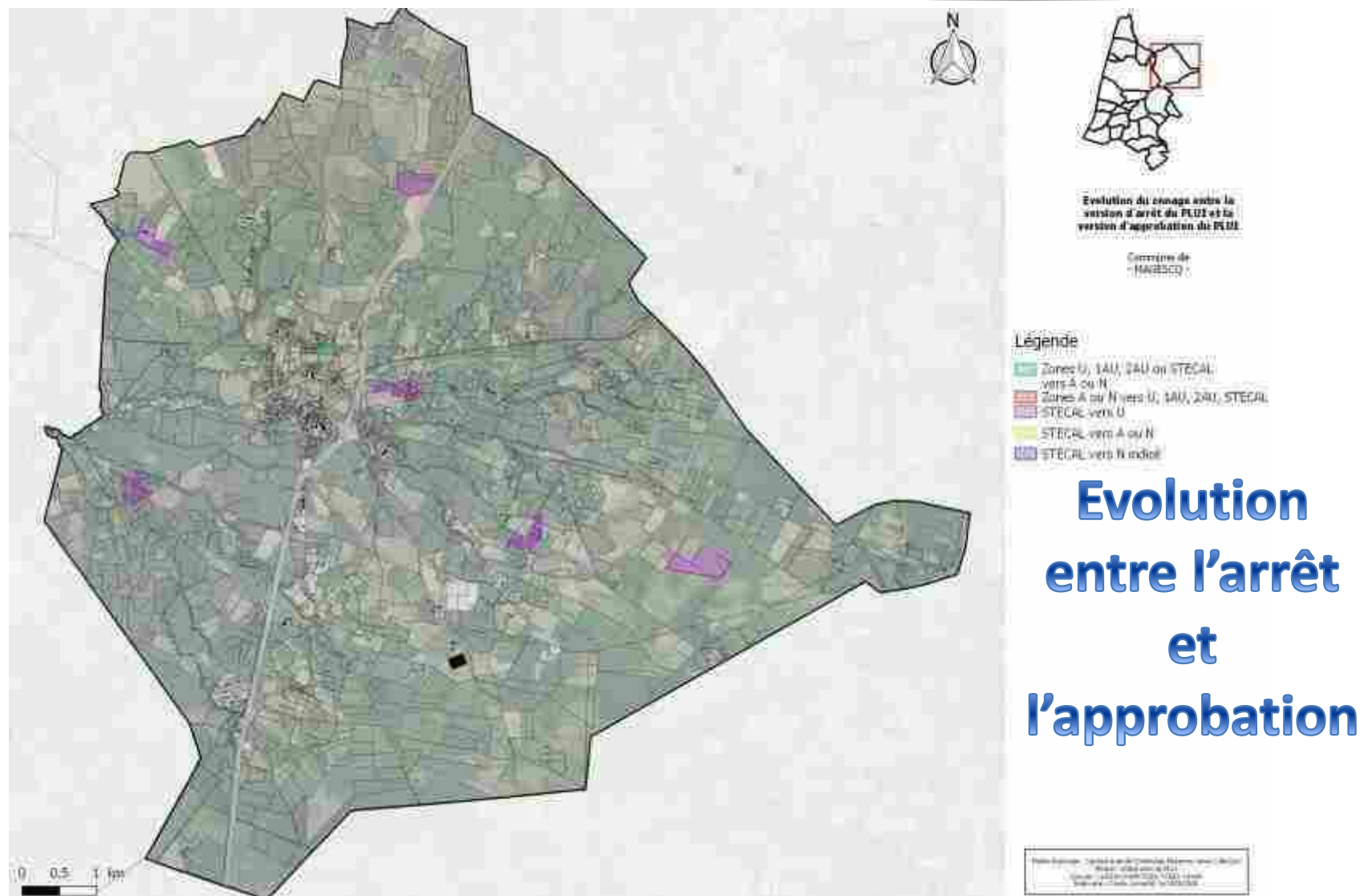
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



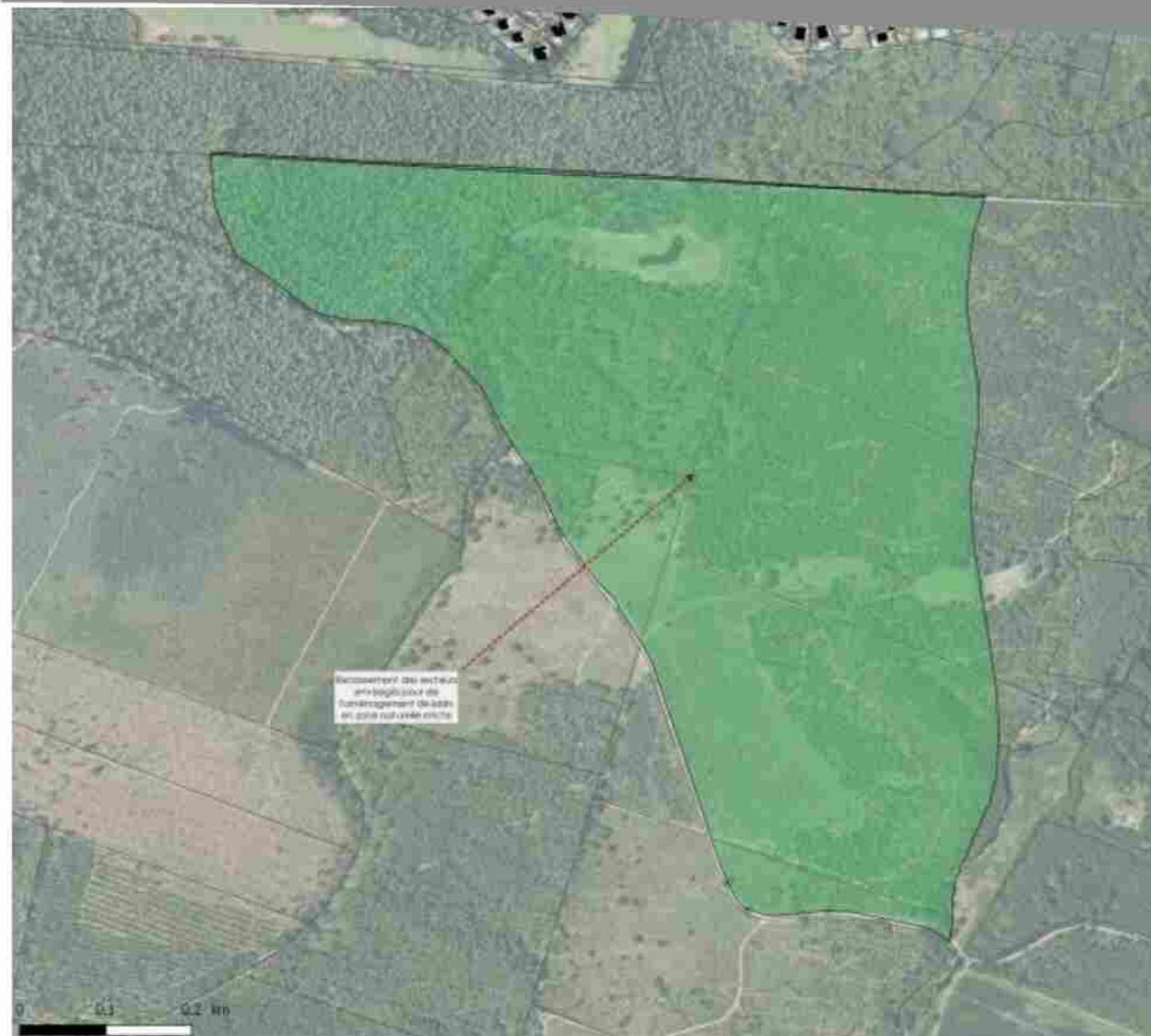
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

■ A ou H vers U, AU ou STECAL
■ U, AU ou STECAL vers A ou H

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 6 janvier 1978
Mise à jour : 11/07/2019
Version : 1.0.0.0
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 6 janvier 1978

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



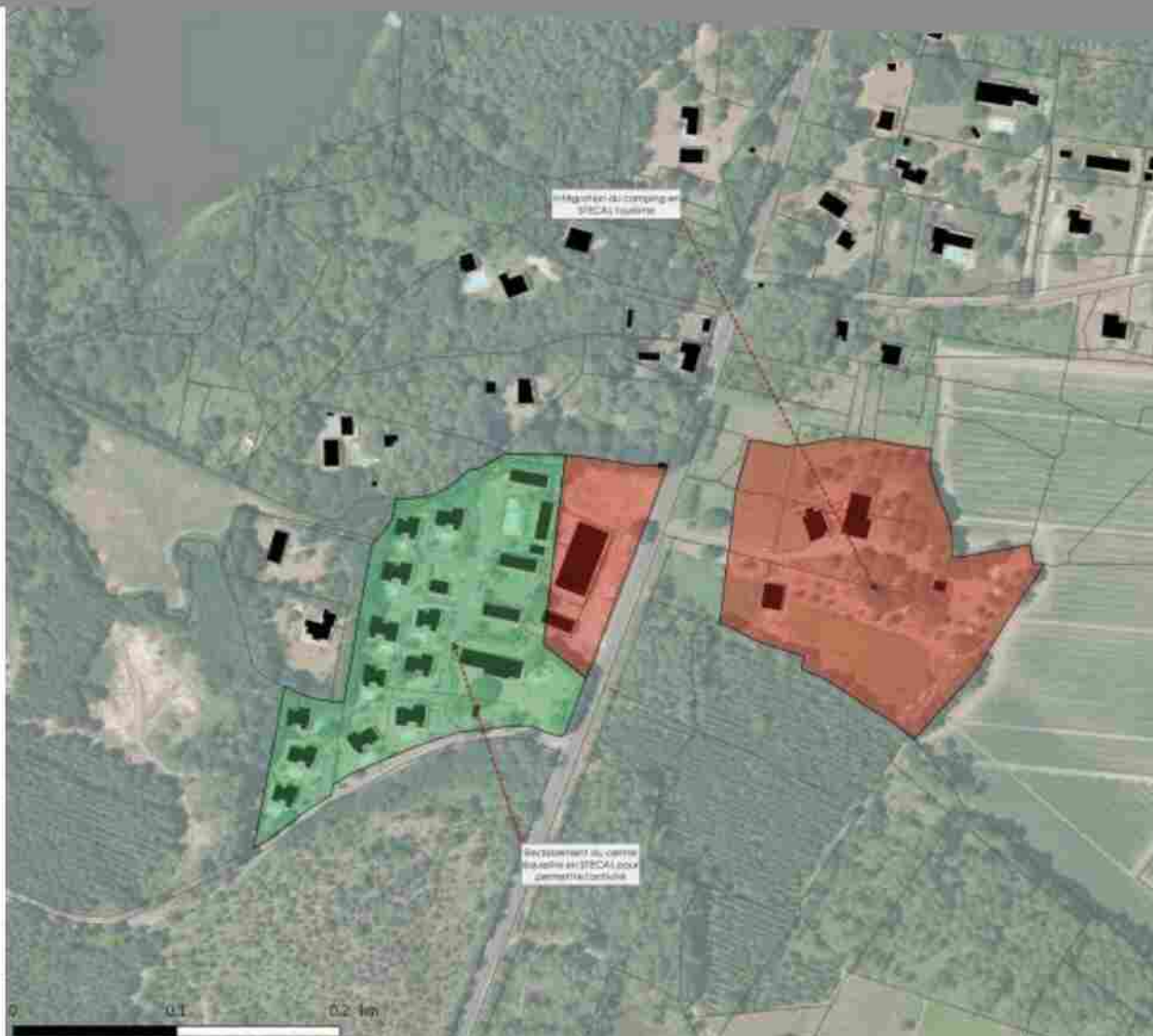
Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urgence : l'arrêté est de compétence de la Mairie de Messanges
Mairie de Messanges
Jean-Marc LAFITE (2025-06-24) - Cédric LAFITE
Rédaction : Cédric LAFITE - 01/07/2025



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

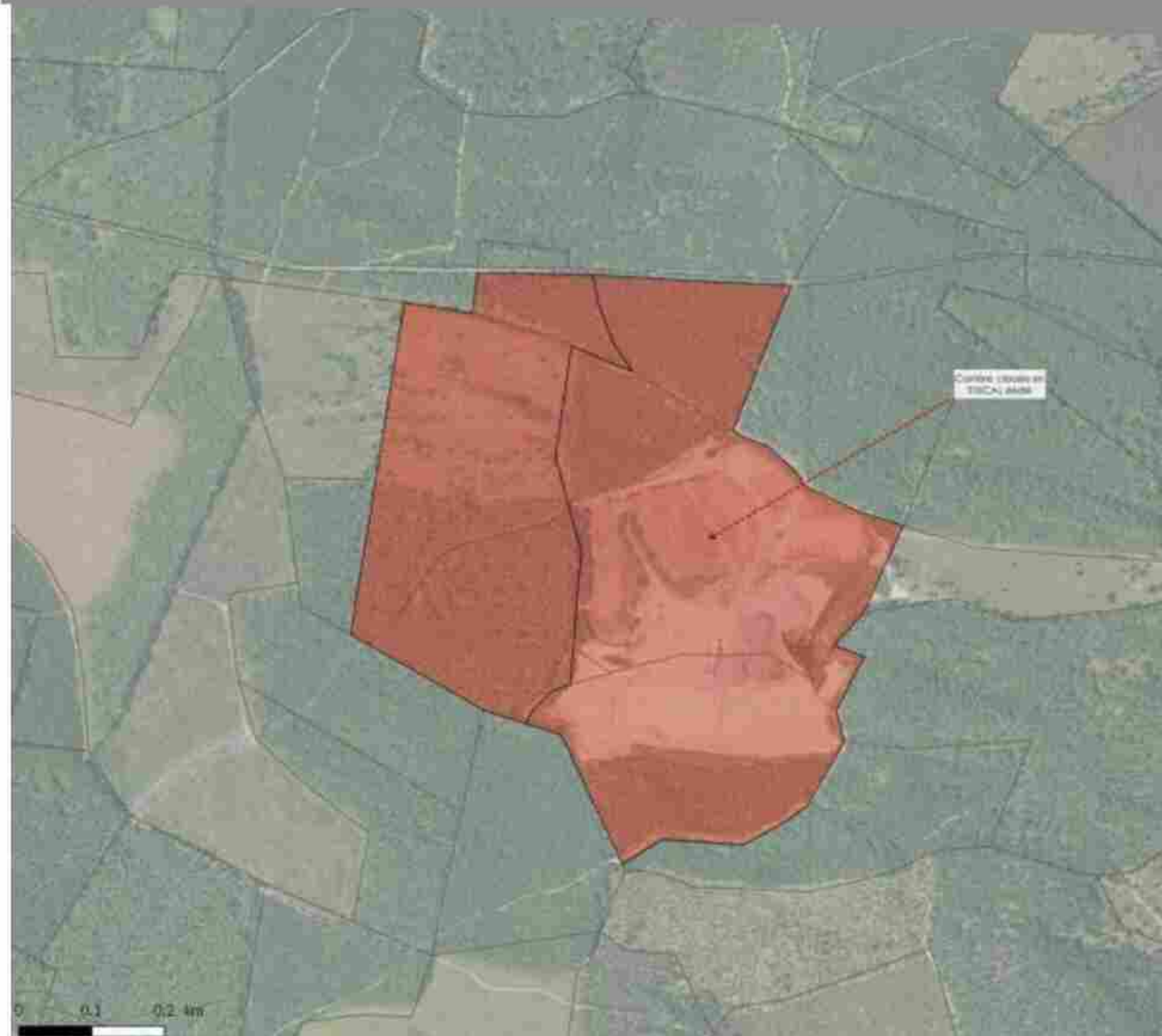
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Mairie de Messanges, Commune de Messanges, Lot
Mairie de Messanges, Lot
Mairie de Messanges, Lot
Mairie de Messanges, Lot

Communauté de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Hafsa Khattar, Lecturer at Government College, Lahore, Pakistan
Email: khattarhafsa@gmail.com
Phone: +92-300-6782259-2259; WhatsApp: +92-300-6782259-2259

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Version arrêt du 11/07/2019
N° de dossier : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU
Date de publication : 03/07/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.

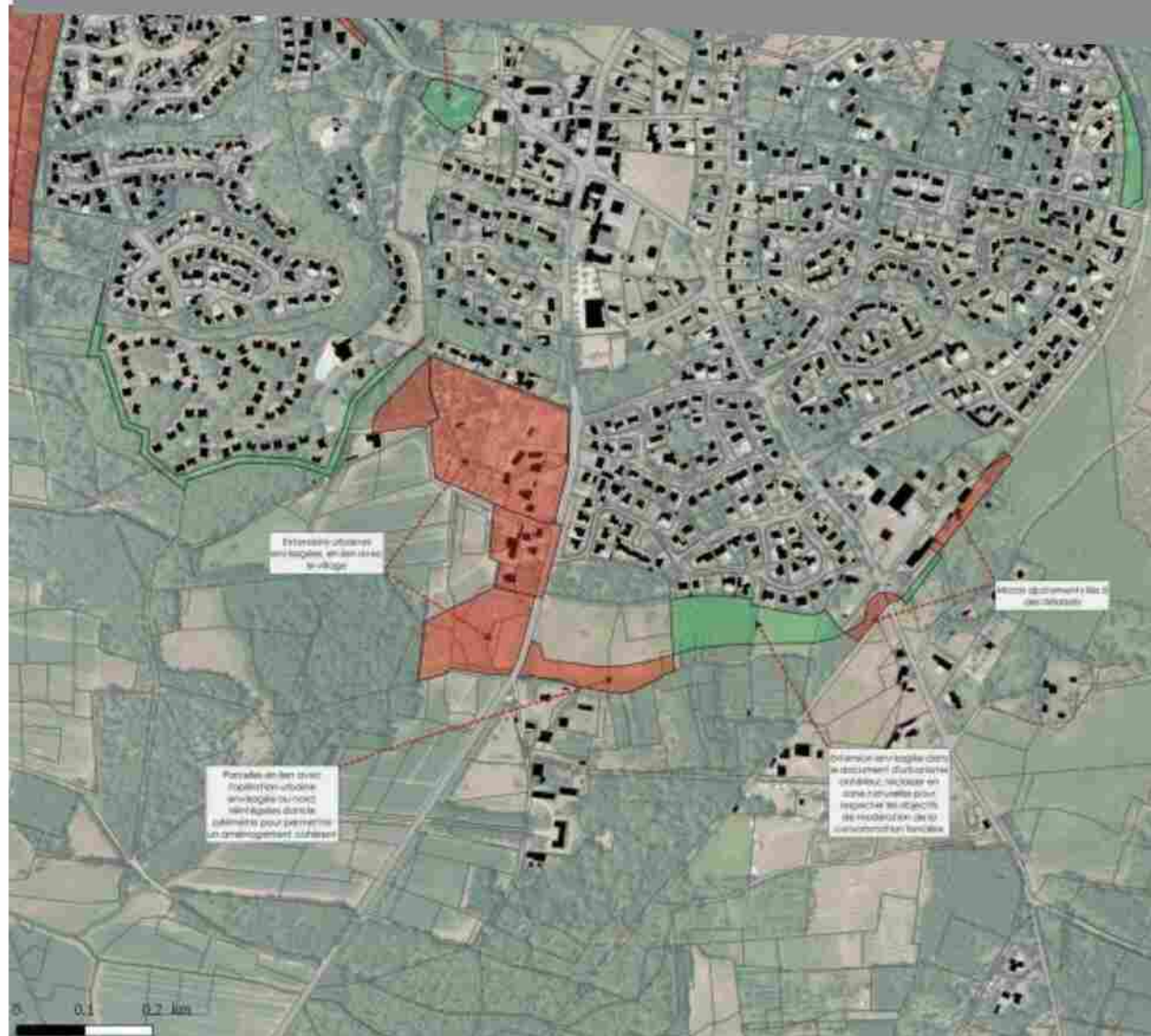
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage d'occupation des sols (POS) de la commune de Messanges
Mairie de Messanges
Document de consultation et de concertation
N° de dossier : 2025-0624-D45K-AU

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Informations : Carte de la commune de Messanges (commune de Messanges)
Mairie de Messanges (M2019)
Document : Carte de la commune de Messanges (commune de Messanges)
Mairie de Messanges (M2019)

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de Messanges - Révisé le 11/07/2019
Mairie de Messanges - 11/07/2019
Version : 1.0.0.0 (11/07/2019)
Plan de zonage - Commune de Messanges - Révisé le 11/07/2019



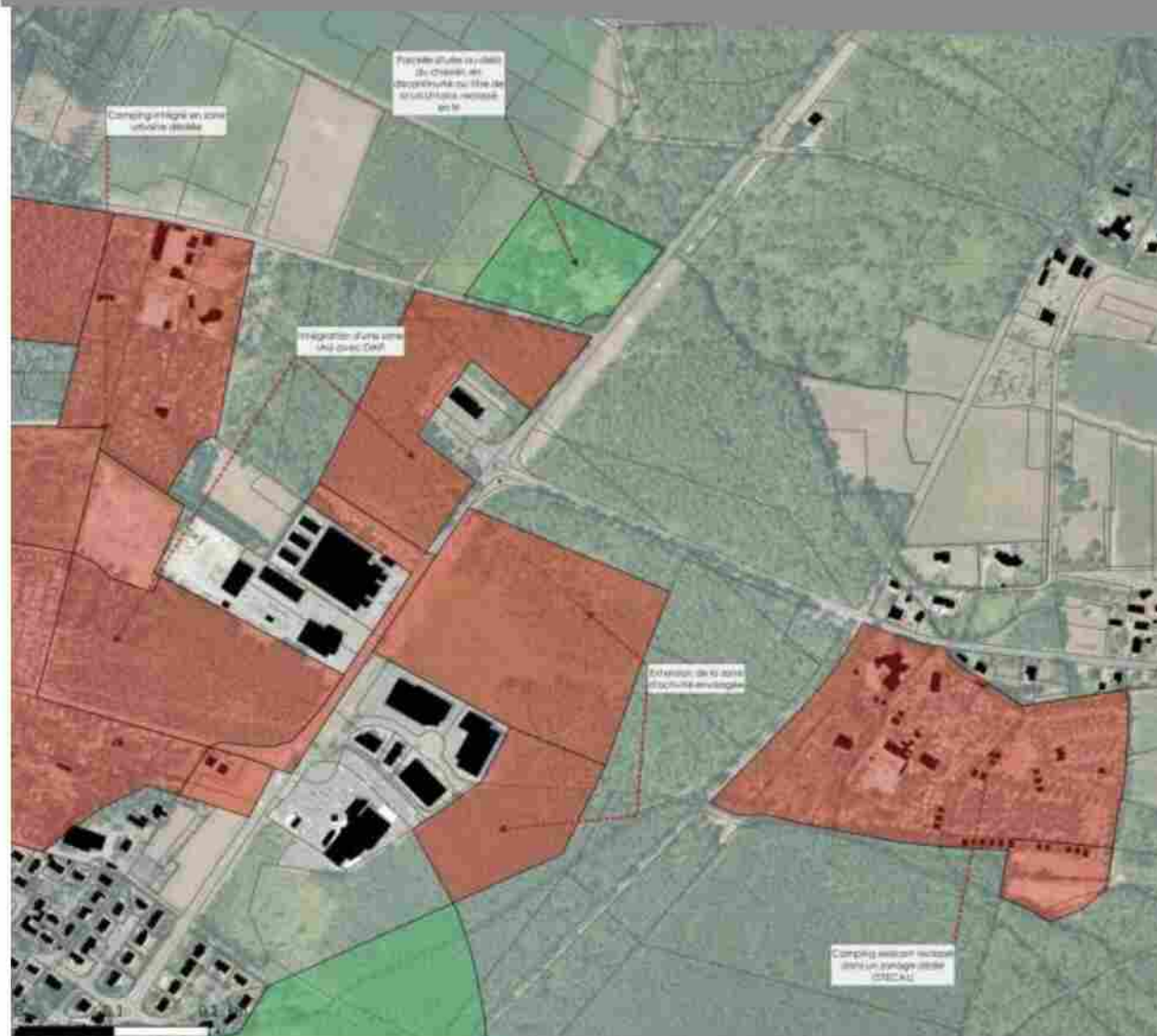
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage d'urbanisme de la commune de Messanges
Règles d'urbanisme de la commune de Messanges
Document d'urbanisme de la commune de Messanges
Document d'urbanisme de la commune de Messanges



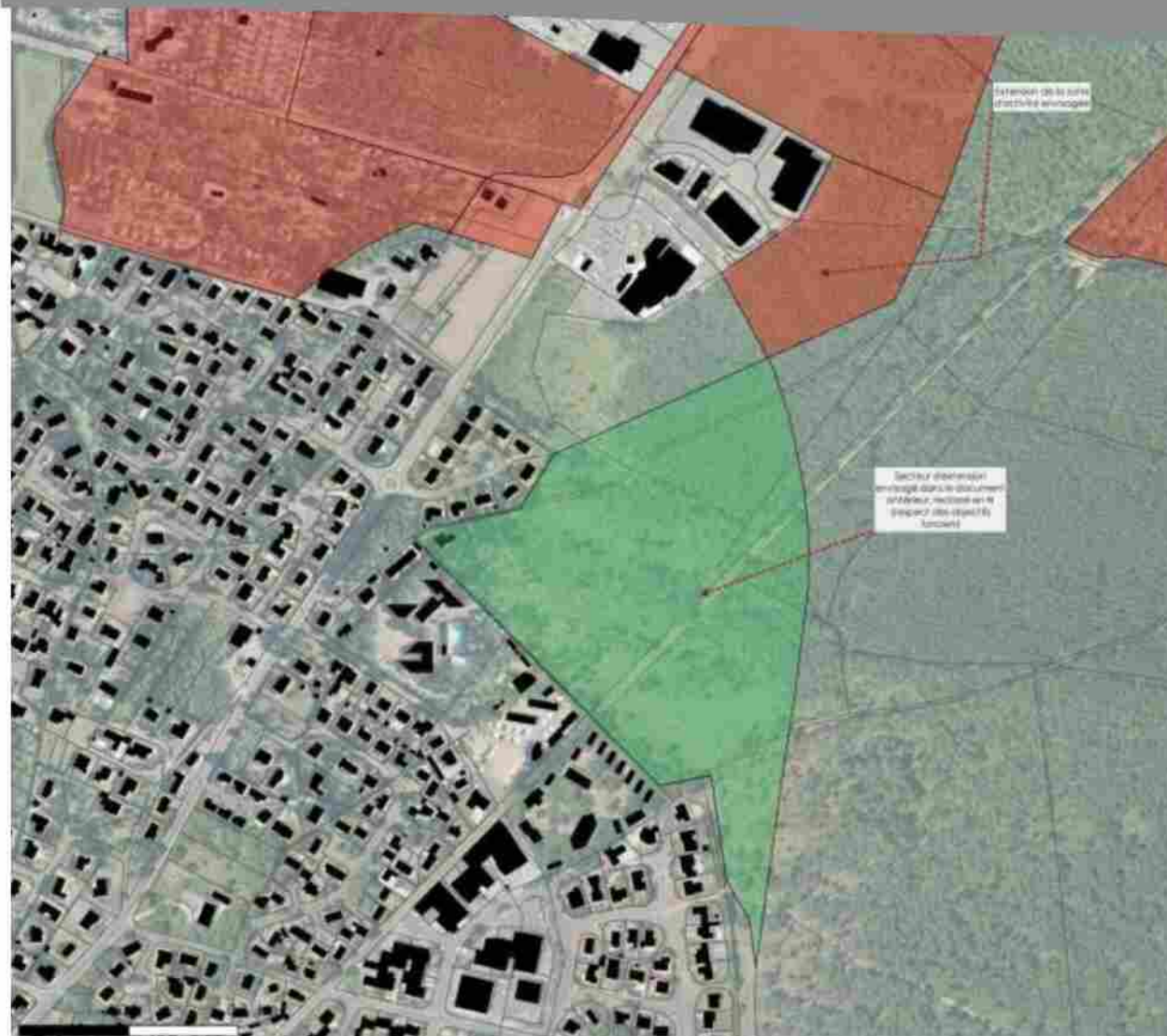
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MESSANGES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de Messanges - Mise à jour 2019
Région Occitanie - 31000
Source : IGN, IGN 2019, IGN 2019
Mise à jour : 11/07/2019

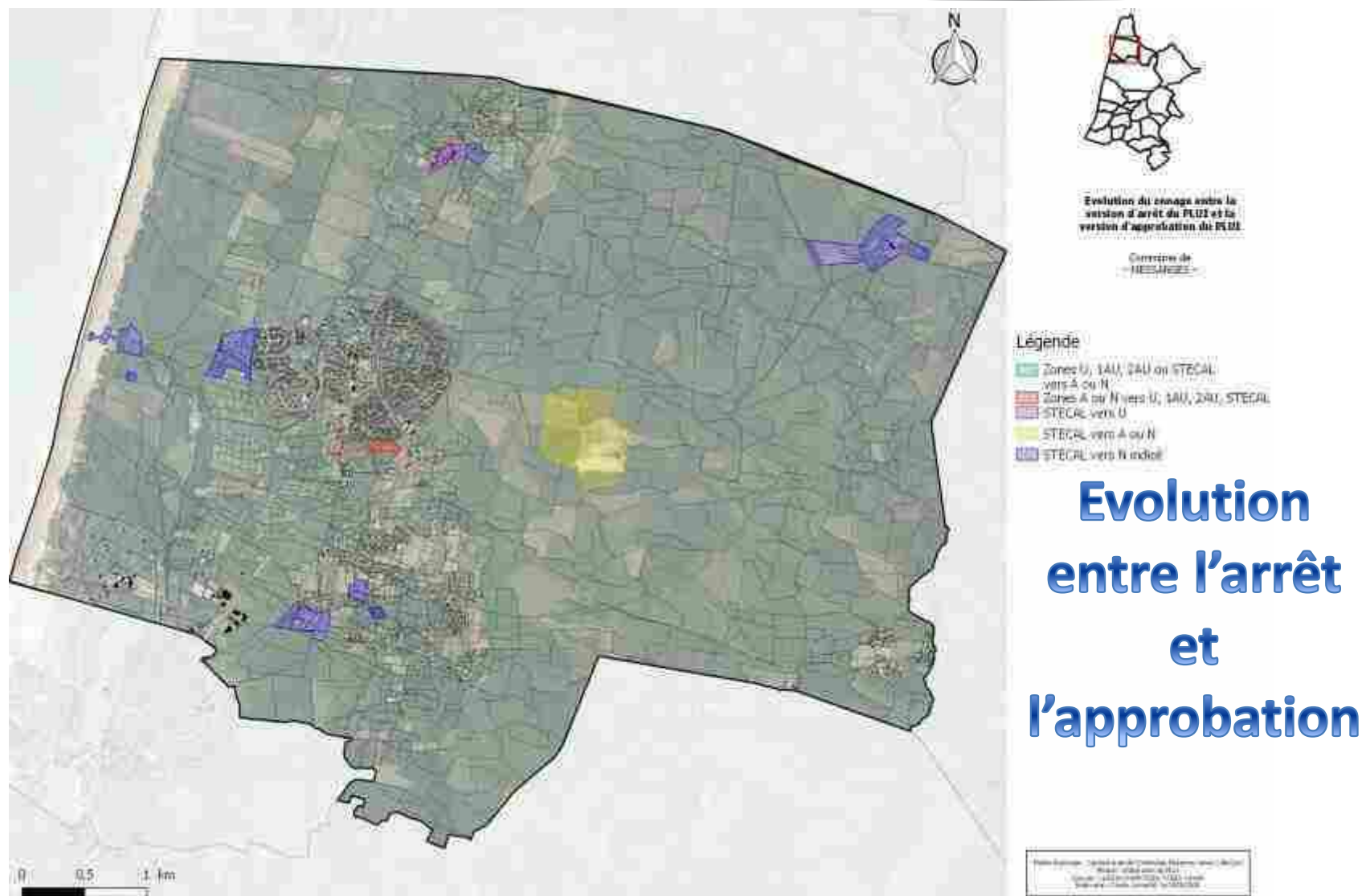
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Commune de Mollets-et-Maa
Mairie - 01/07/2025
Cadeau - 01/07/2025
Mairie - 01/07/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



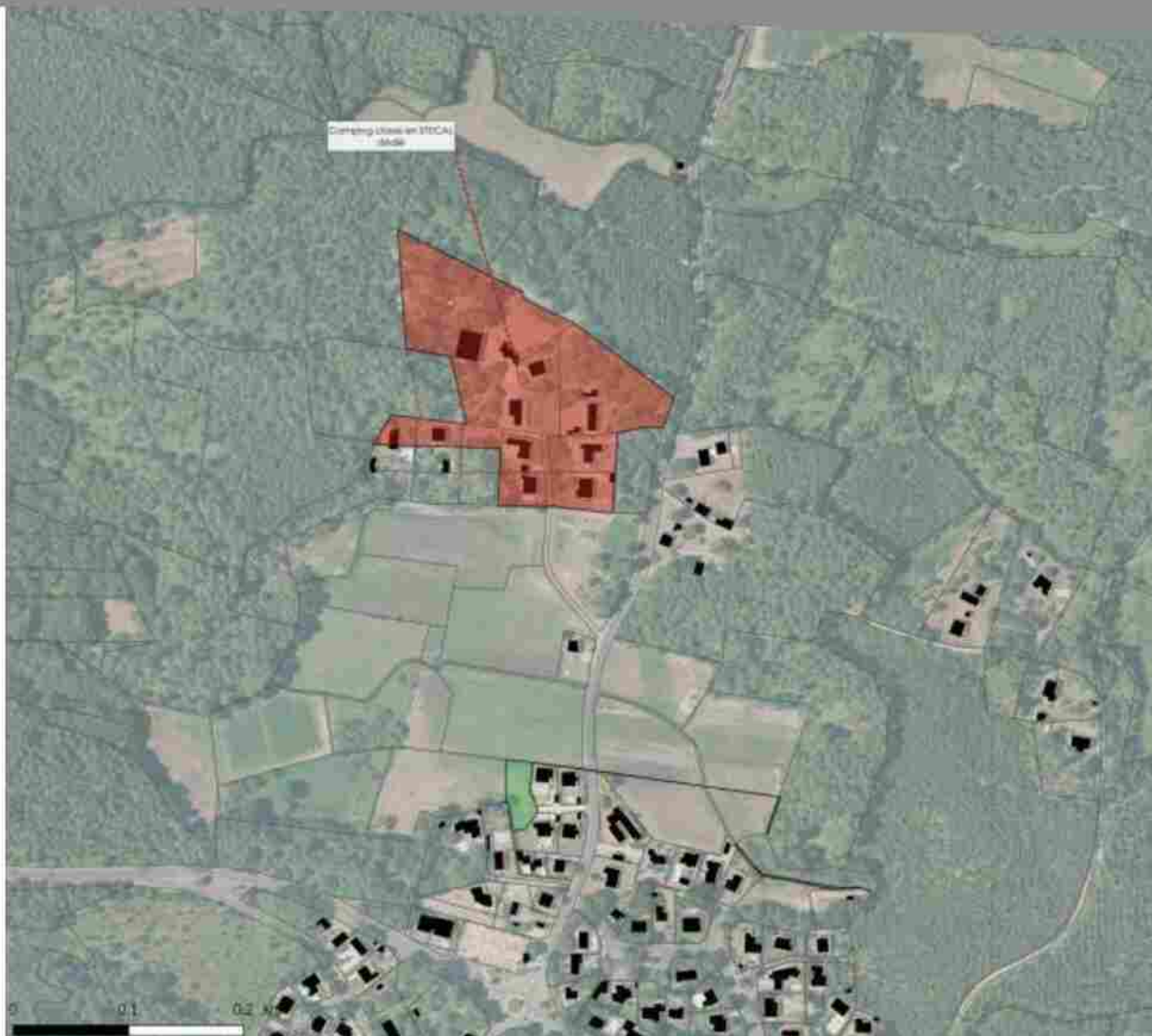
Commune de
MOLETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Mollet-et-Maa
Mollet-et-Maa, le 11/07/2019
Jean-Marc LAFITE, Maire
Béatrice LAFITE, Adjointe au Maire



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLIETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme : l'urbanisme de la commune de Moliets-et-Maa
Mairie de Moliets-et-Maa
Jean-Marc LAFITE (2025) - 2025 - 2025 - 2025
Moliets-et-Maa - 2025 - 2025 - 2025



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLIETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Notice d'usage : l'information de l'urbanisme est une information
publique. Elle est mise à disposition de tous les citoyens.
Copie : 04/07/2019 10:00 Copie
Mairie de Moliets-et-Maa le 11/07/2019



Commune de
MOLIETS-ET-MAS

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Reprints (single copies) are available for purchase from the Office of the Editor, *Journal of Management Education*, 2000 University Avenue, Suite 100, San Francisco, CA 94133-1001. Contact: reprints@jme.sagepub.com or (415) 493-9200.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Occupation de l'espace
dans le STECAL pour
permettre les
aménagement

Plan de zonage d'occupation de l'espace (POS) de la commune de Mollets-et-Maa
Mollets-et-Maa, le 11/07/2019
Journé : 11/07/2019 10h00 - 12h00
Mollets-et-Maa, le 11/07/2019 10h00 - 12h00

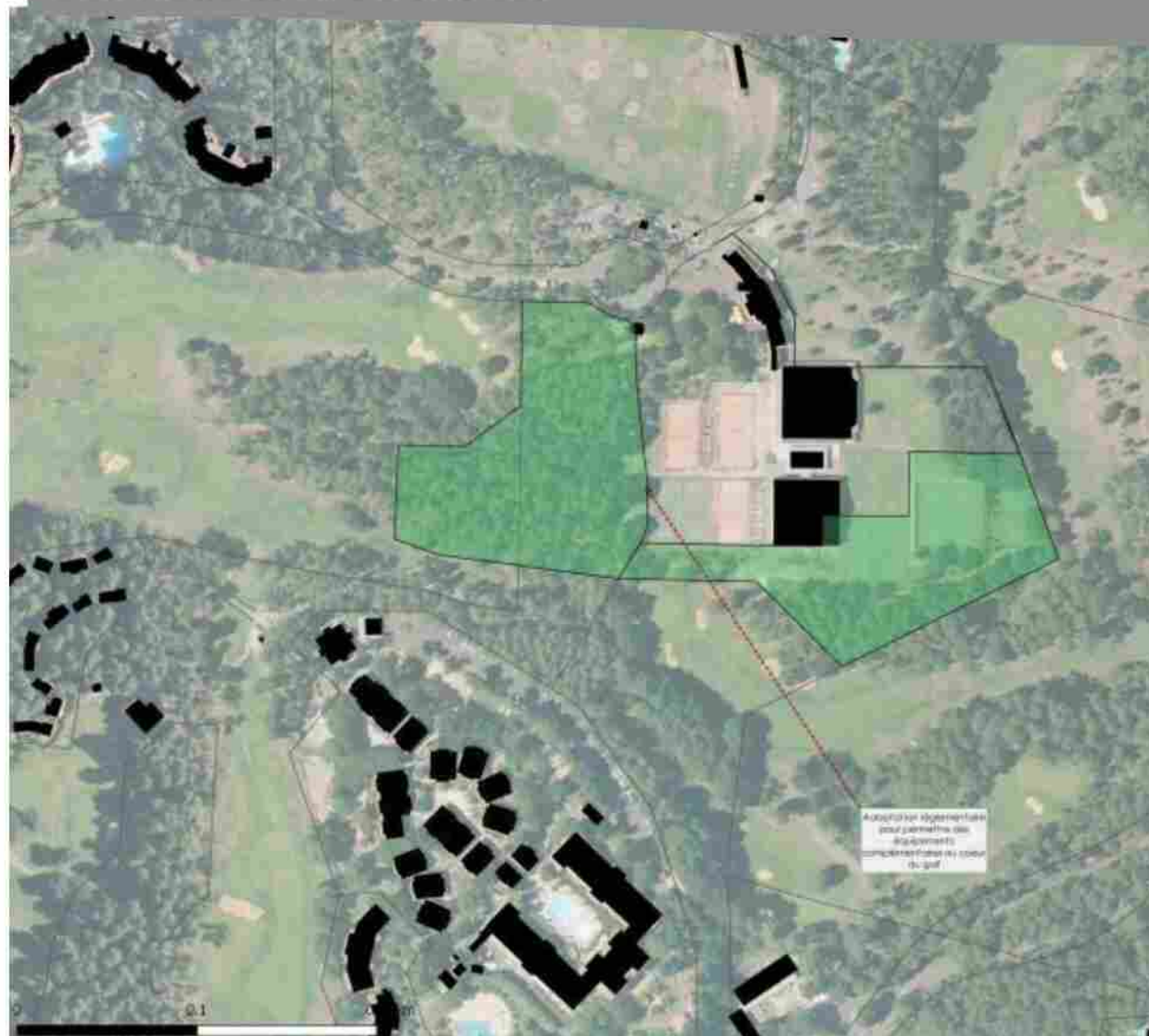
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLLETS-ET-MAA

Légende

A ou H vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers A ou H

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document d'urbanisme | Document de la Commune de Mollets-et-Maa
Mollets-et-Maa, 2019
Version : 1.0 (2019) | 2019, 2025
Mollets-et-Maa, 2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
MOLIETS-ET-MAA

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie de Moliets-et-Maa
11, rue de la République
40100 MOLIETS-ET-MAA
Tél : 05 63 48 00 00
Fax : 05 63 48 00 01
Email : mairie@moliets-et-maa.fr

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



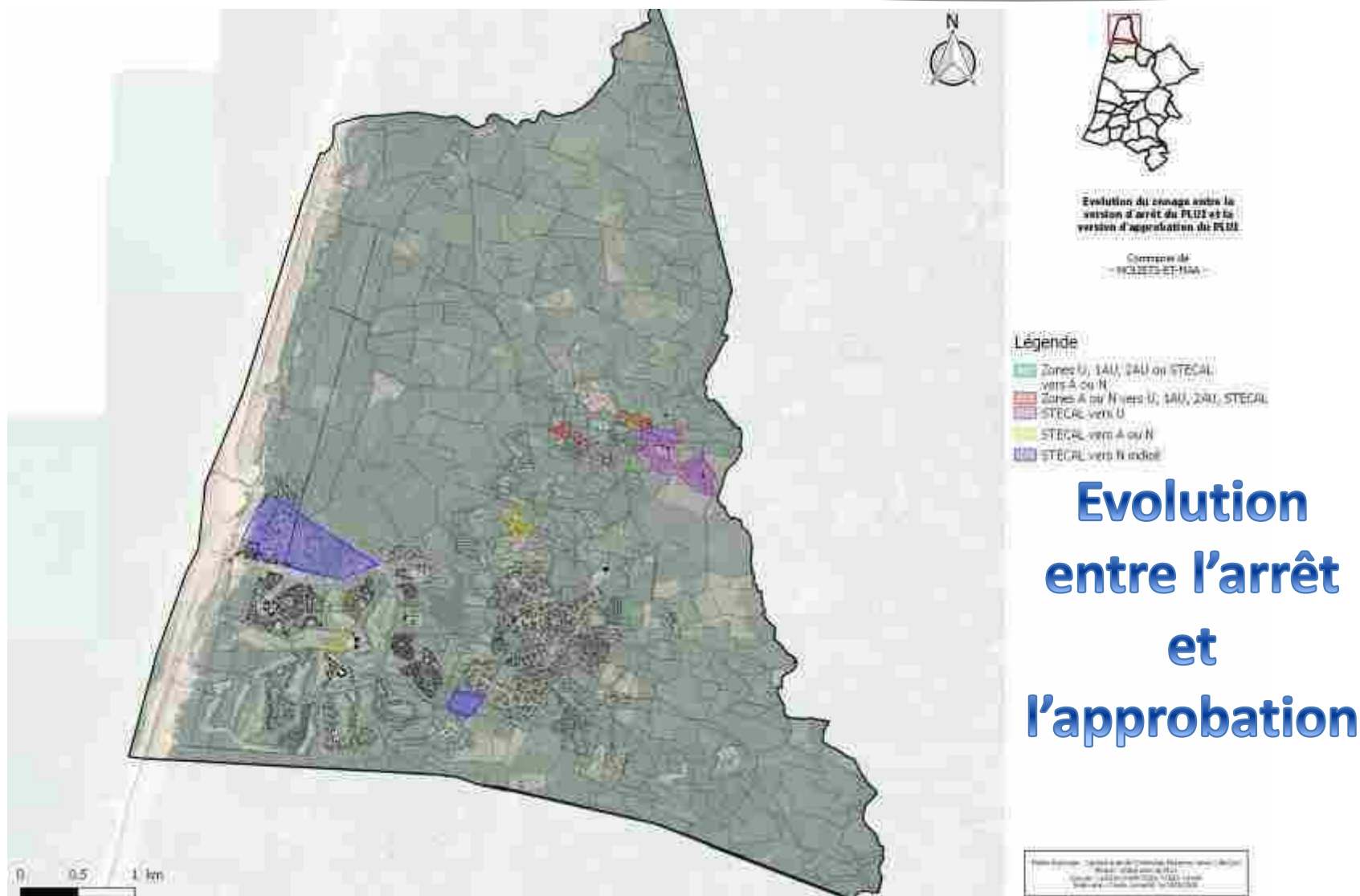
Commune de
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- 5 ou 1 vers U, AL ou STECAL
- U, AL ou STECAL vers A ou H

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Projet d'arrêté n° 2019-07-01 de la Mairie de Moliets-et-Maa
Rédigé par : M. le Maire
Approuvé par : M. le Maire
Date de l'arrêté : 11/07/2019



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBION

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme : l'avis de la commission de la carte d'urbanisme (CCU) est
favorable à l'élaboration du PLU.
L'avis de la CCU est favorable à l'élaboration du PLU.
L'avis de la CCU est favorable à l'élaboration du PLU.



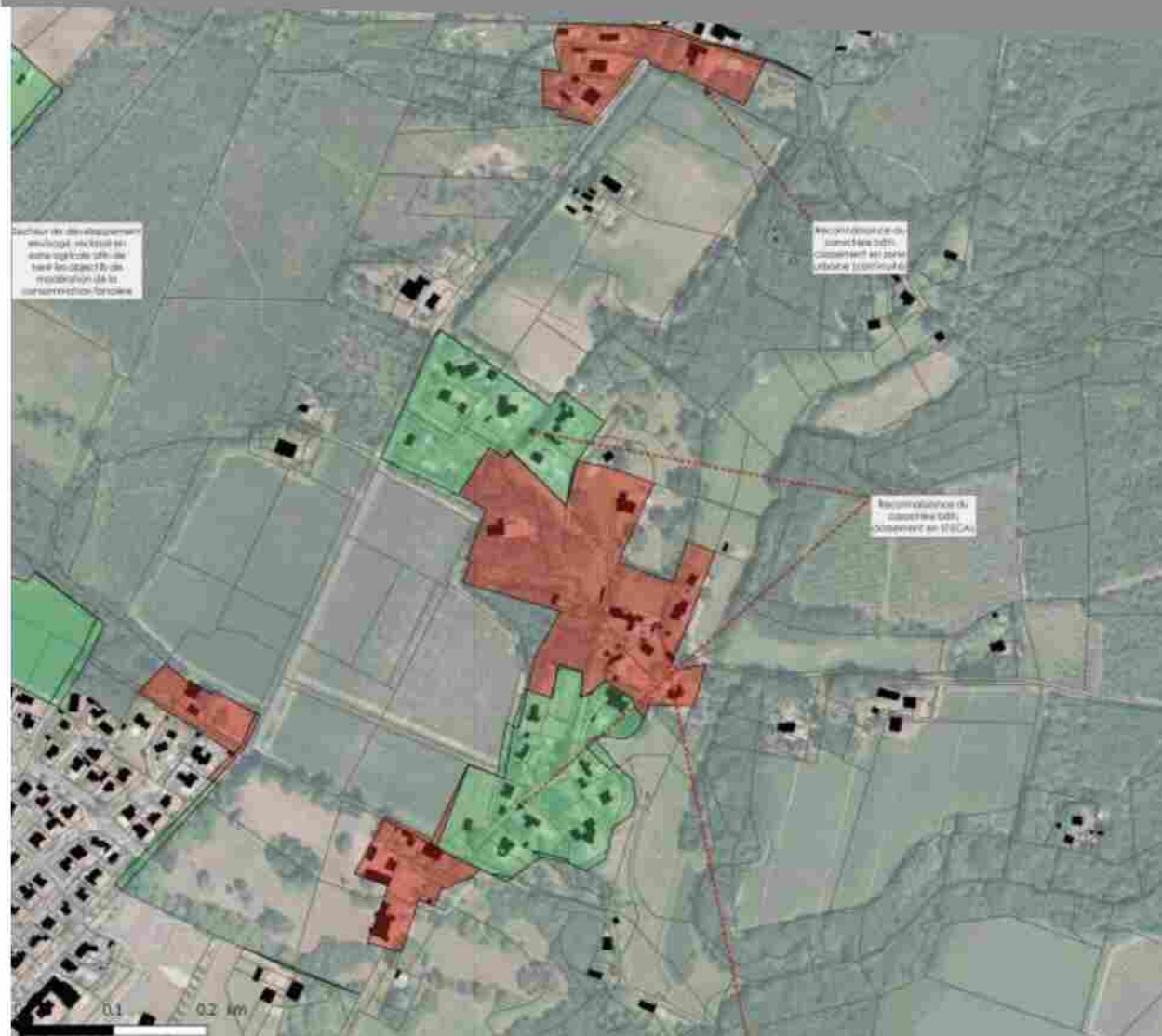
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBION

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme : l'urbanisme de la commune de Saubion
Maire : Gérard BOUTIER
Adjoint : Catherine BOUTIER
Mairie de Saubion - 10000 Saubion - 03 85 55 55 55

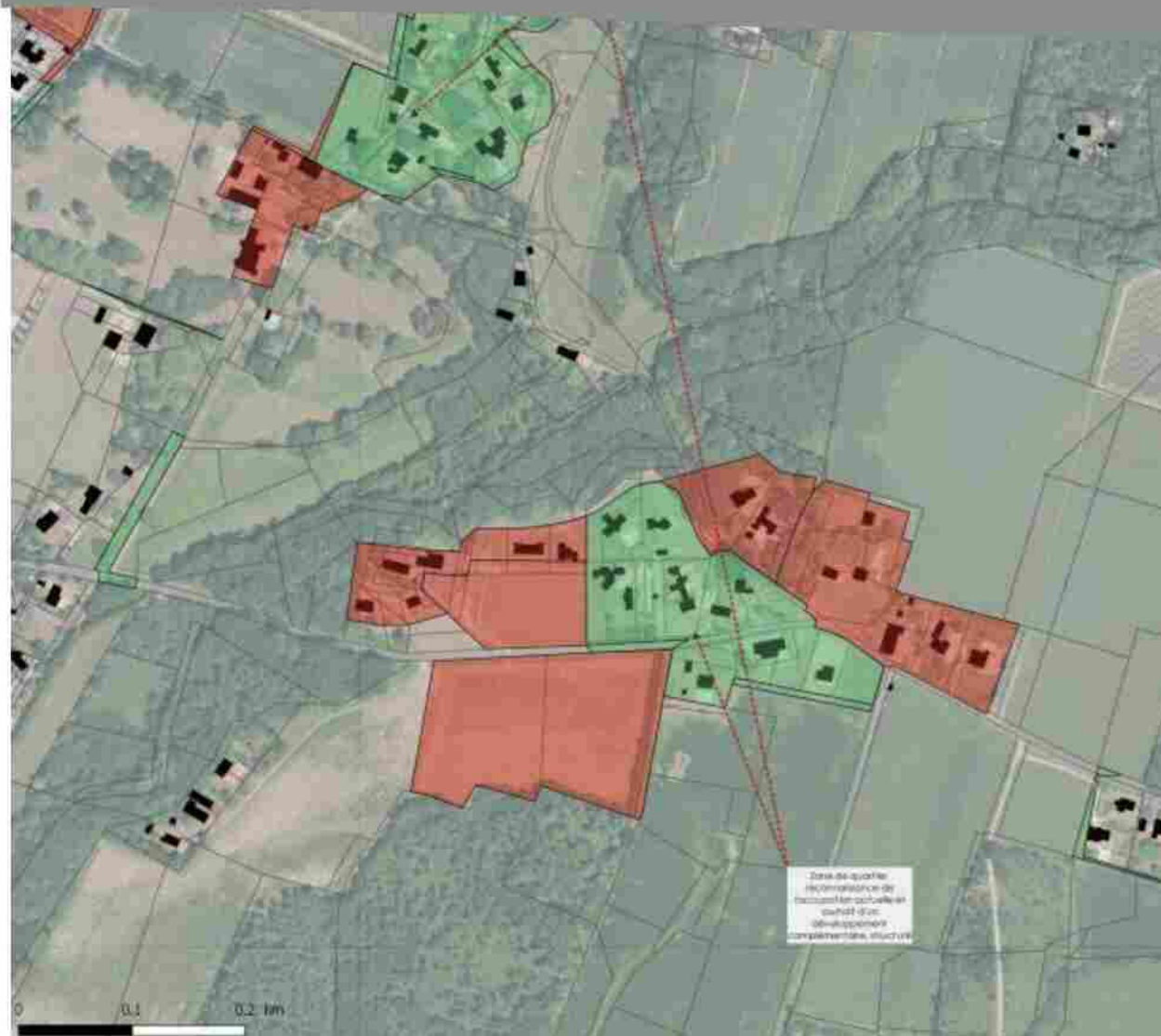
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBION

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'usage : l'association de commune de la zone d'habitat
Mairie de Saubion
Jean-Luc Carlier (2025) 2025-06-24
Mairie de Saubion - Indre - 37100

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025



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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

High-Speed Rail: California to Mexico Transportation Corridor
 Project, 2004-2005, A-700
 State of California, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2

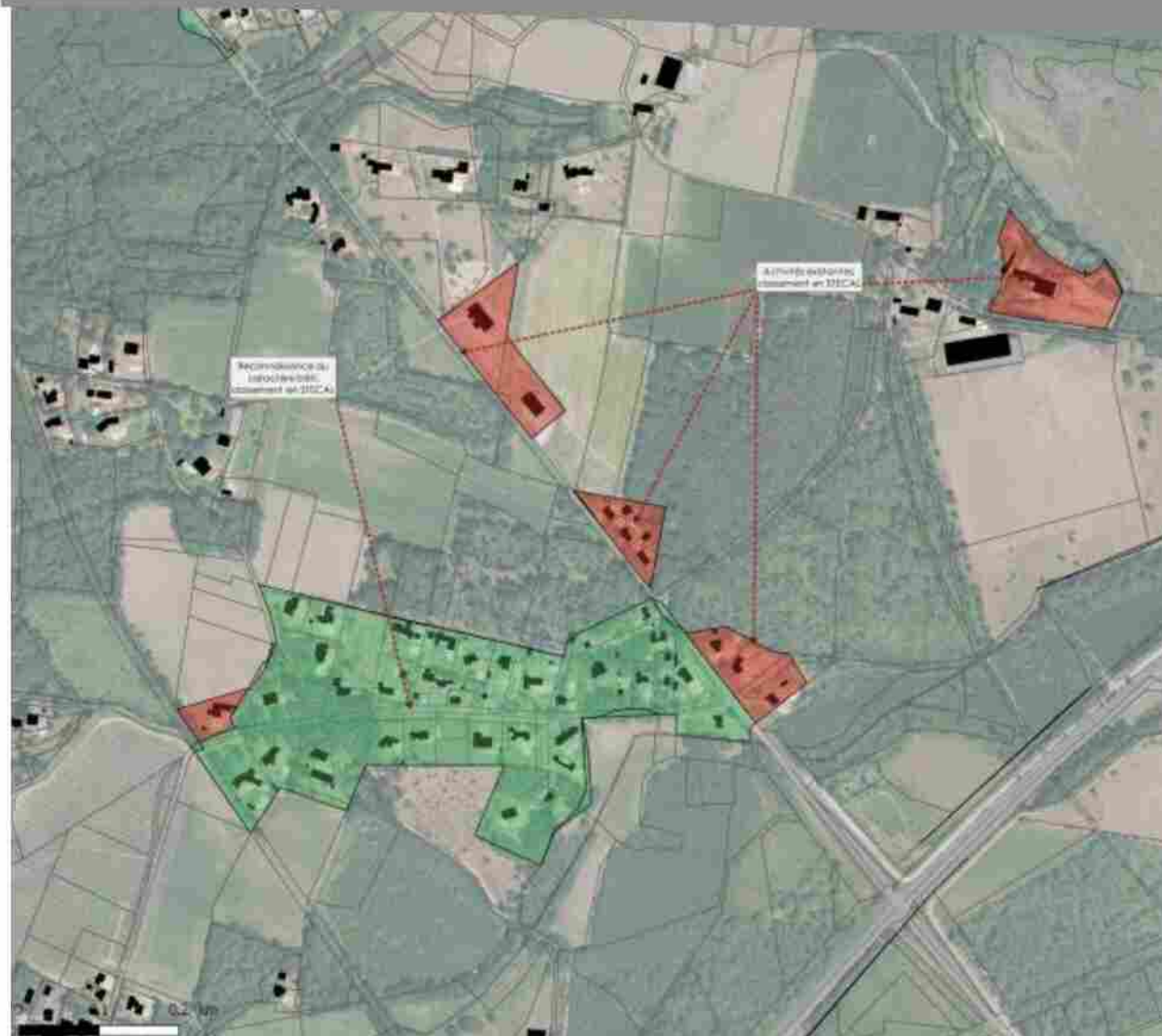
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBION

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'usage : l'usage de la commune de Saubion
Maire : Gérard Bouché
Jean-Luc Bouché (2017-2020) - Claude Bouché
Mairie de Saubion - 47100 Saubion - 05 43 98 10 00

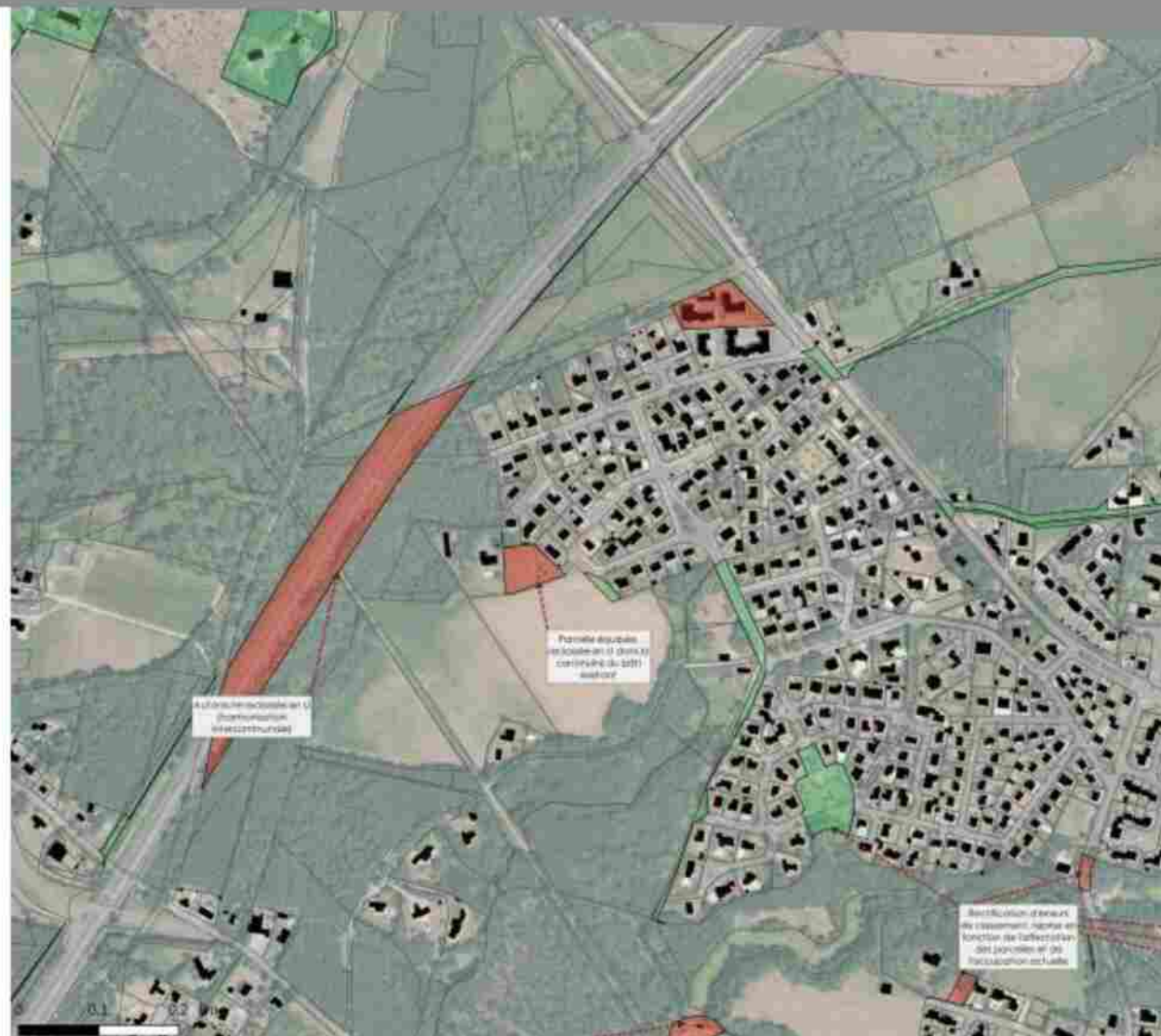
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBION

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Échelle 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000 - Carte au 1:5000
Source : Carte IGN 2500 - Carte IGN 2500 - Carte IGN 2500 - Carte IGN 2500

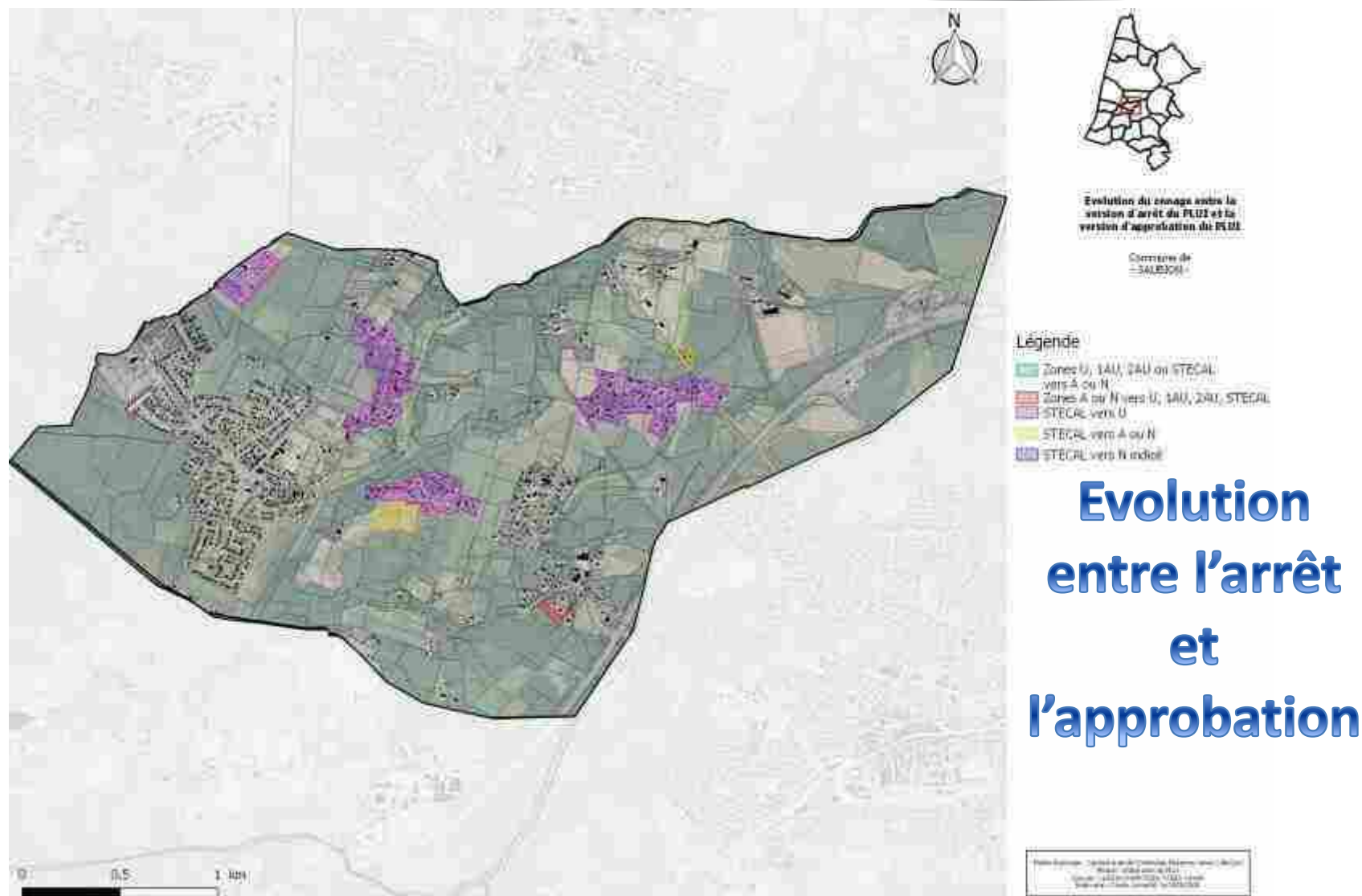
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



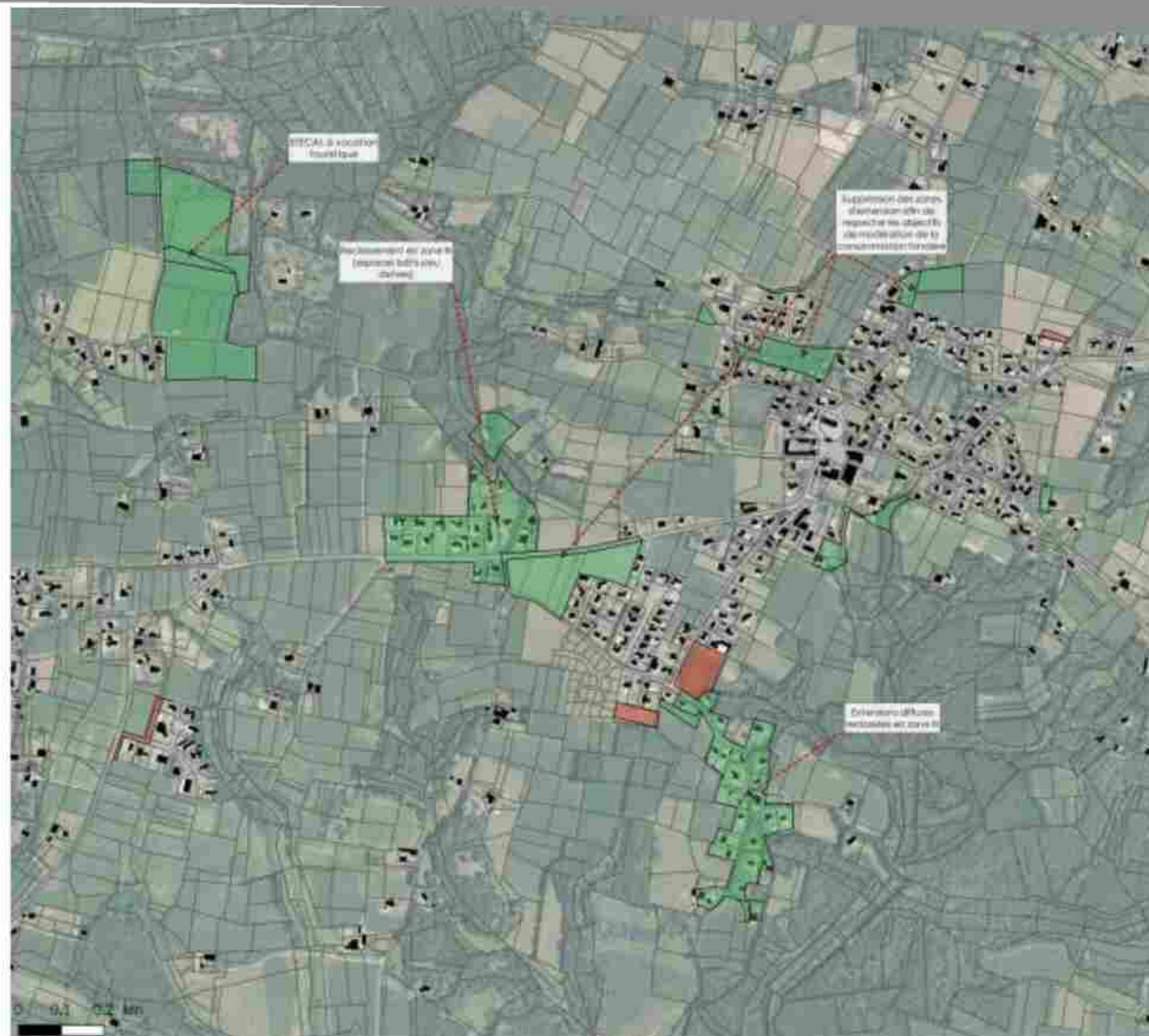
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBROIGUES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Mairie de Saubrigues
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Mairie de Saubrigues

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SAUBRIGUES

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Relevé : 2019-07-11
Mairie de Saubrigues
Service : Urbanisme
Nomenclature : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

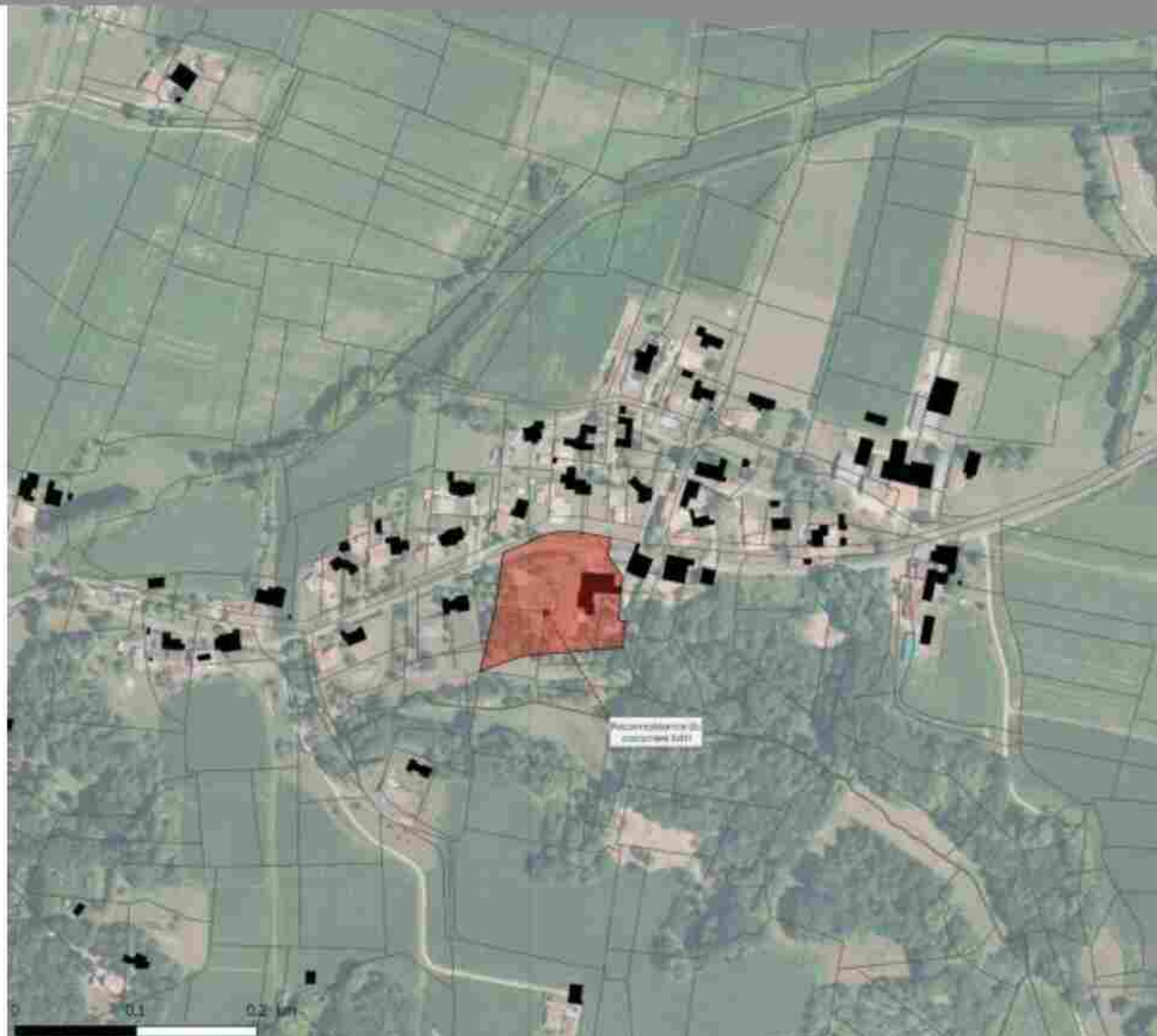


Commune de
SAUBRIGUES

Légende

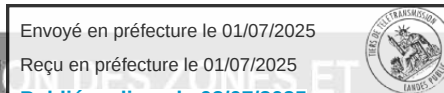
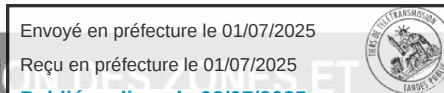
- A ou N vers U, AU ou STECAL
- U, AU ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Revue d'urbanisme - Commune de Saubrigues
Mairie de Saubrigues
10 rue de la Poste 46100 Saubrigues
05 65 00 00 00 - 05 65 00 00 00

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

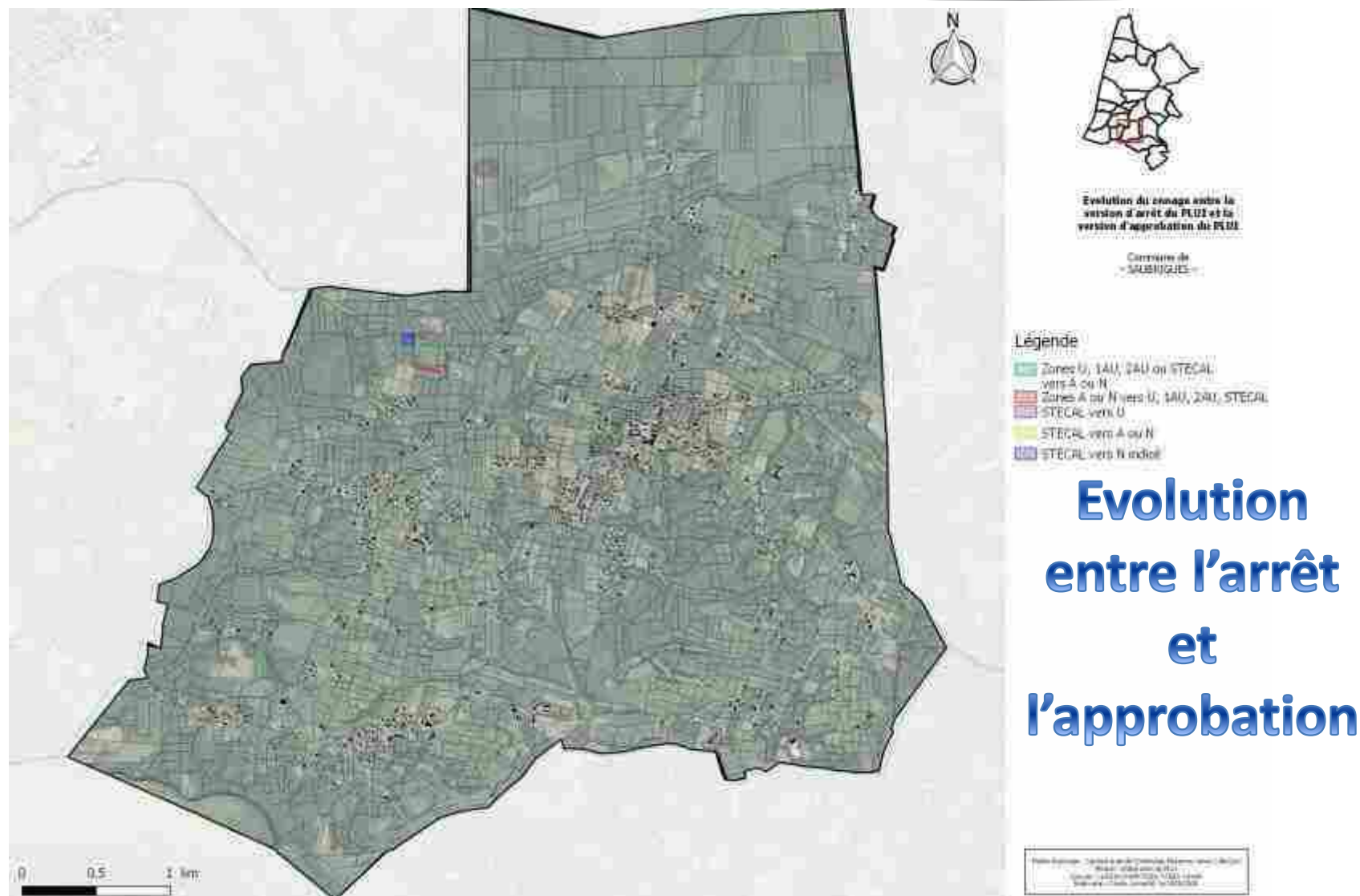
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

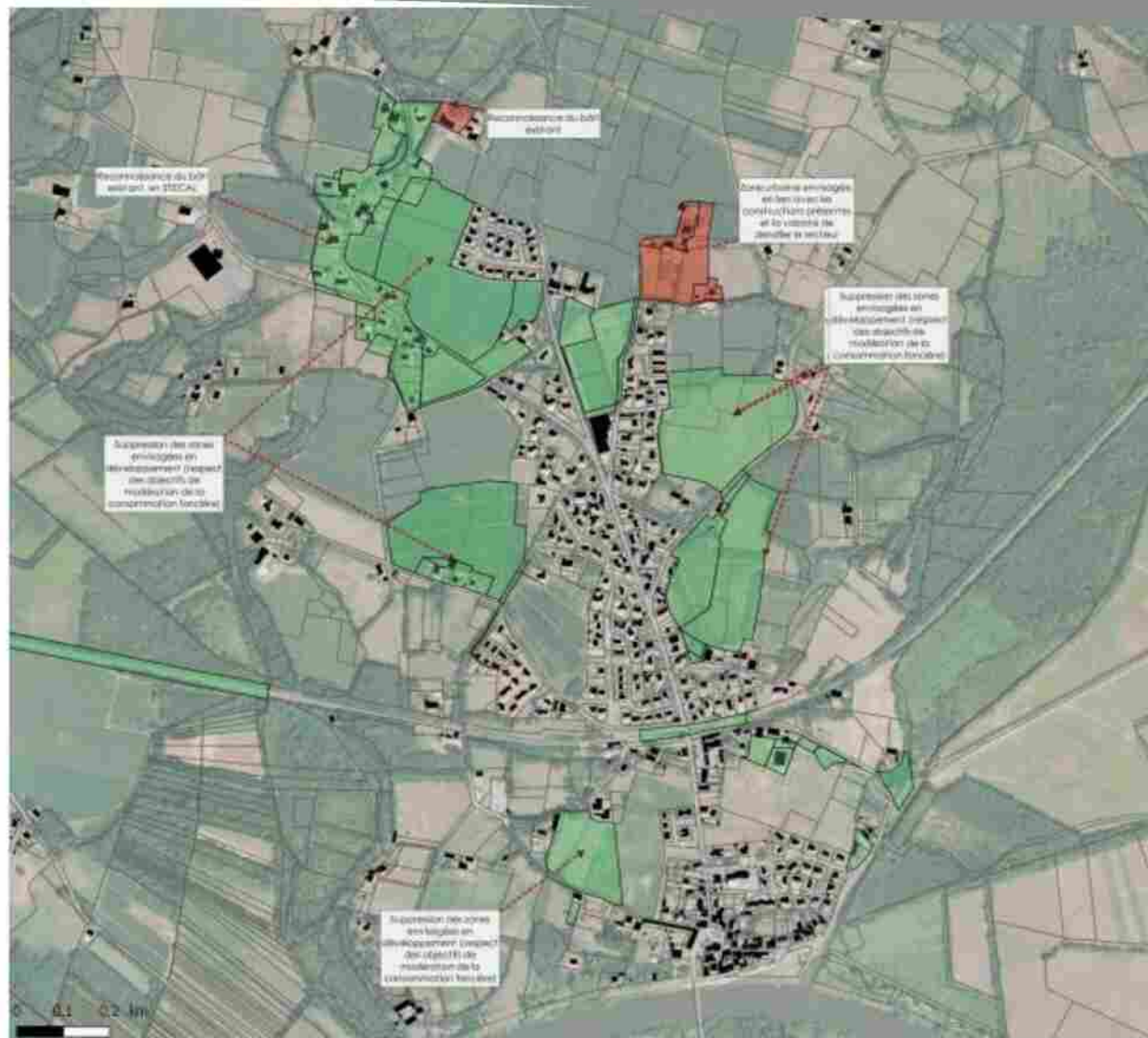
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

Commune de
SAURUSSE

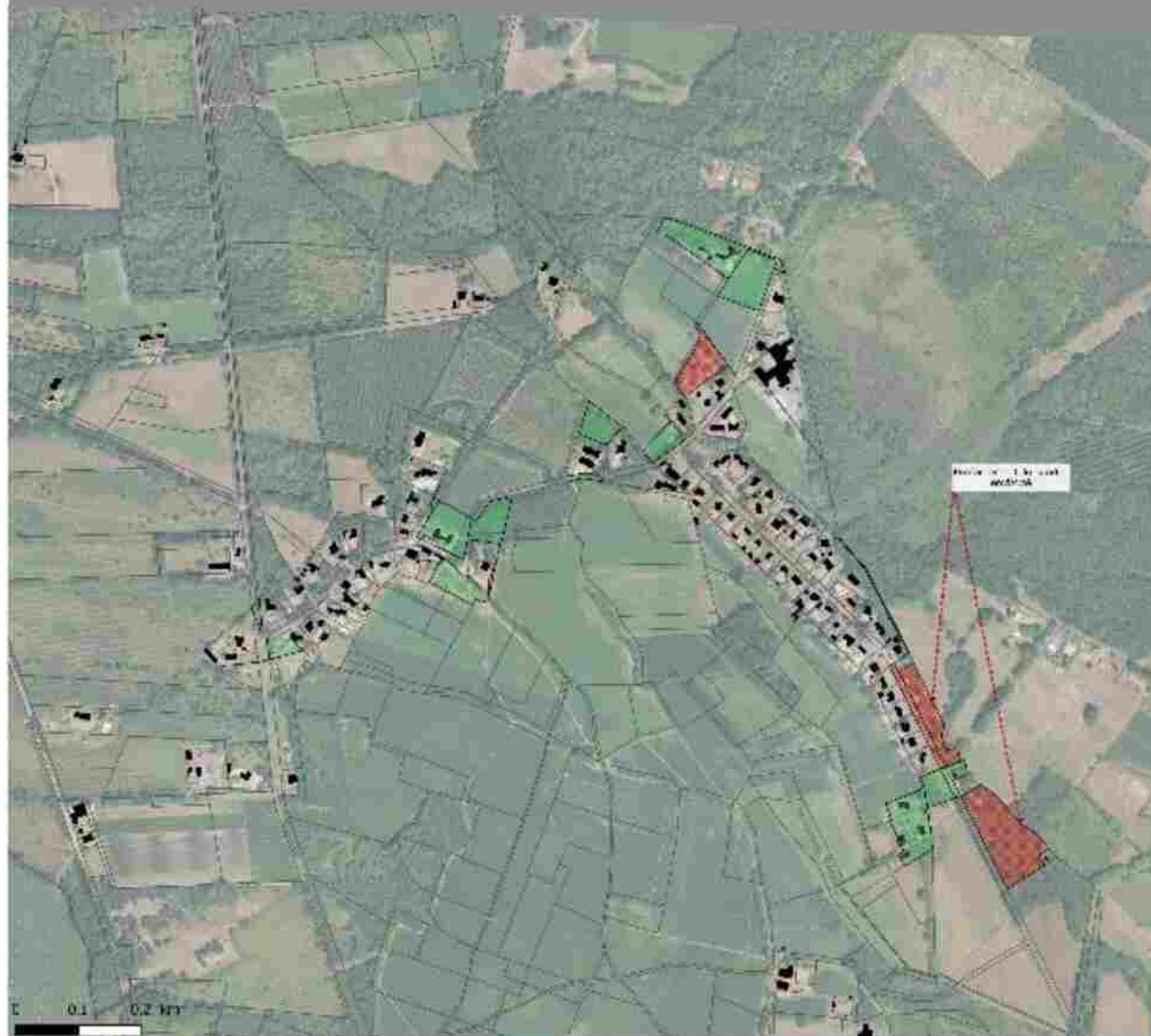
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Address: 10000
City: 10000
State: 10000
Zip: 10000

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

Commune de
SAULNIER

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

* Author's address: Department of Psychology, University of California, San Diego, 3551 La Jolla Village Drive, San Diego, CA 92093, USA.
 E-mail: shawn.mcclelland@ucsd.edu
 * Corresponding author. Tel.: +1 619 594 5831; fax: +1 619 594 1011.
 E-mail: shawn.mcclelland@ucsd.edu

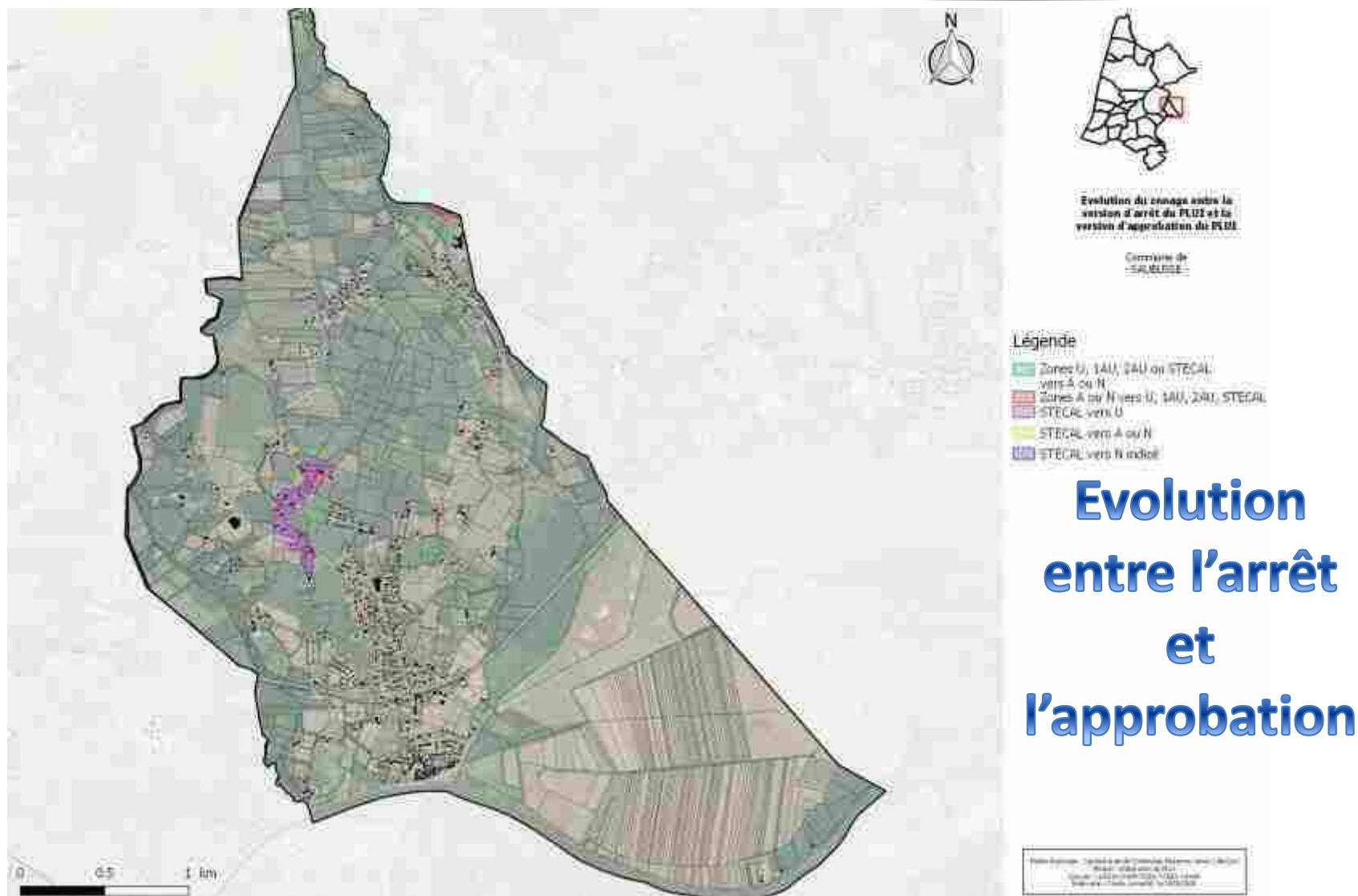
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



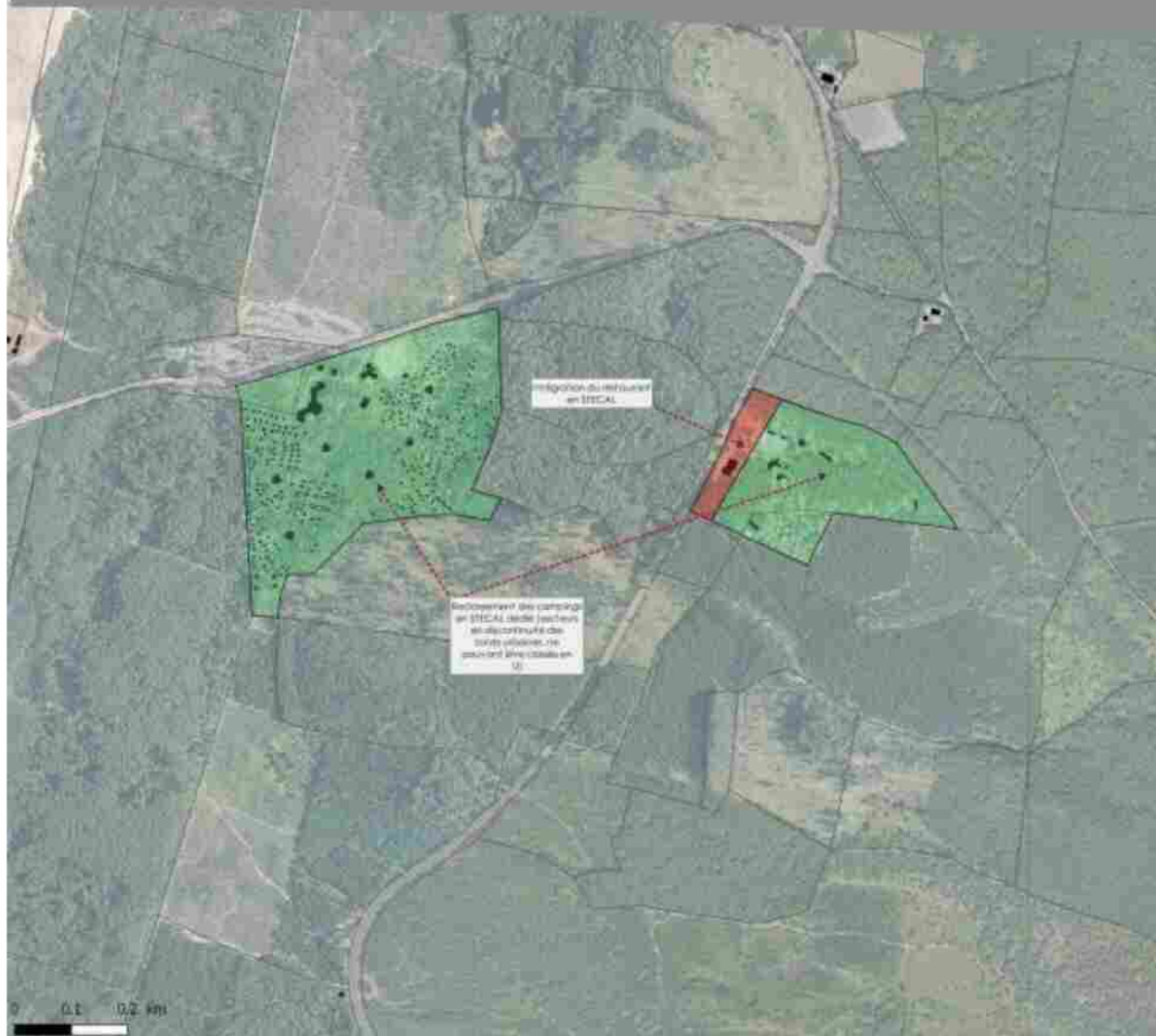
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé : 2019/07/11 - 2019/07/11
révisé : 2019/07/11 - 2019/07/11
révisé : 2019/07/11 - 2019/07/11
révisé : 2019/07/11 - 2019/07/11

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage d'urbanisme de la commune de Seignosse (Landes)
Mise à jour : 11/07/2019
Document d'urbanisme de la commune de Seignosse
Nomenclature des zones : U, AU, STECAL

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Seignosse
Mairie de Seignosse
Copie - 01/07/2025 - 01/07/2025
Mairie de Seignosse - 01/07/2025

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 25 mars 1978.
Source : Vieux-Seignosse 2019, Chêne-Vert
Modifié en 2019 par le Service de l'Urbanisme

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Informations : L'urbanisme de la commune de Seignosse est régi par le règlement d'urbanisme de la commune de Seignosse (R.U.)
Document : Plan d'urbanisme de la commune de Seignosse
Date de mise à jour : 11/07/2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Copie conforme à l'original.
Modifié le 11/07/2019

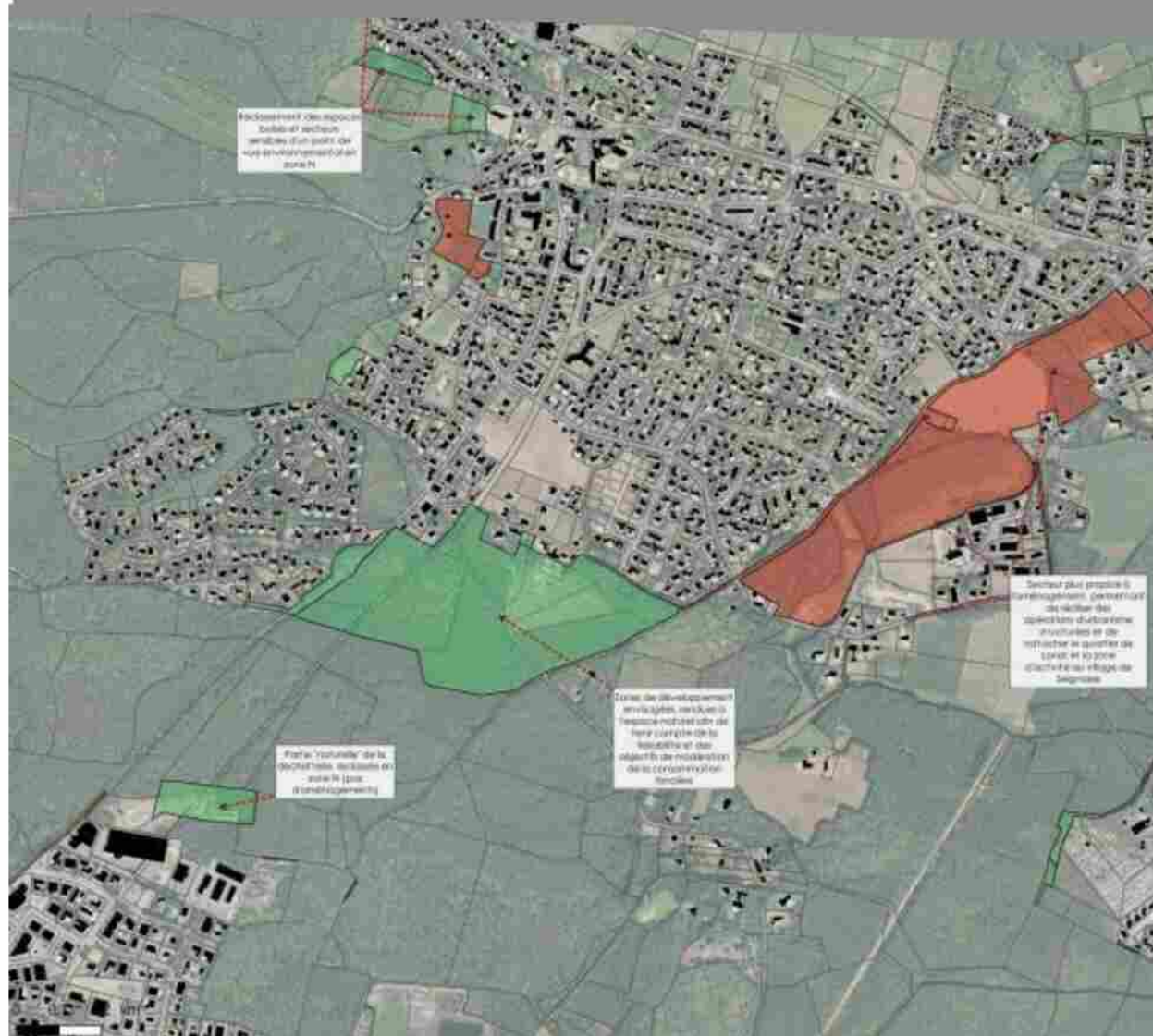
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Projet d'urbanisme de la commune de Seignosse
Mairie de Seignosse
Document d'urbanisme de la commune de Seignosse
Nomenclature des zones d'urbanisme de la commune de Seignosse

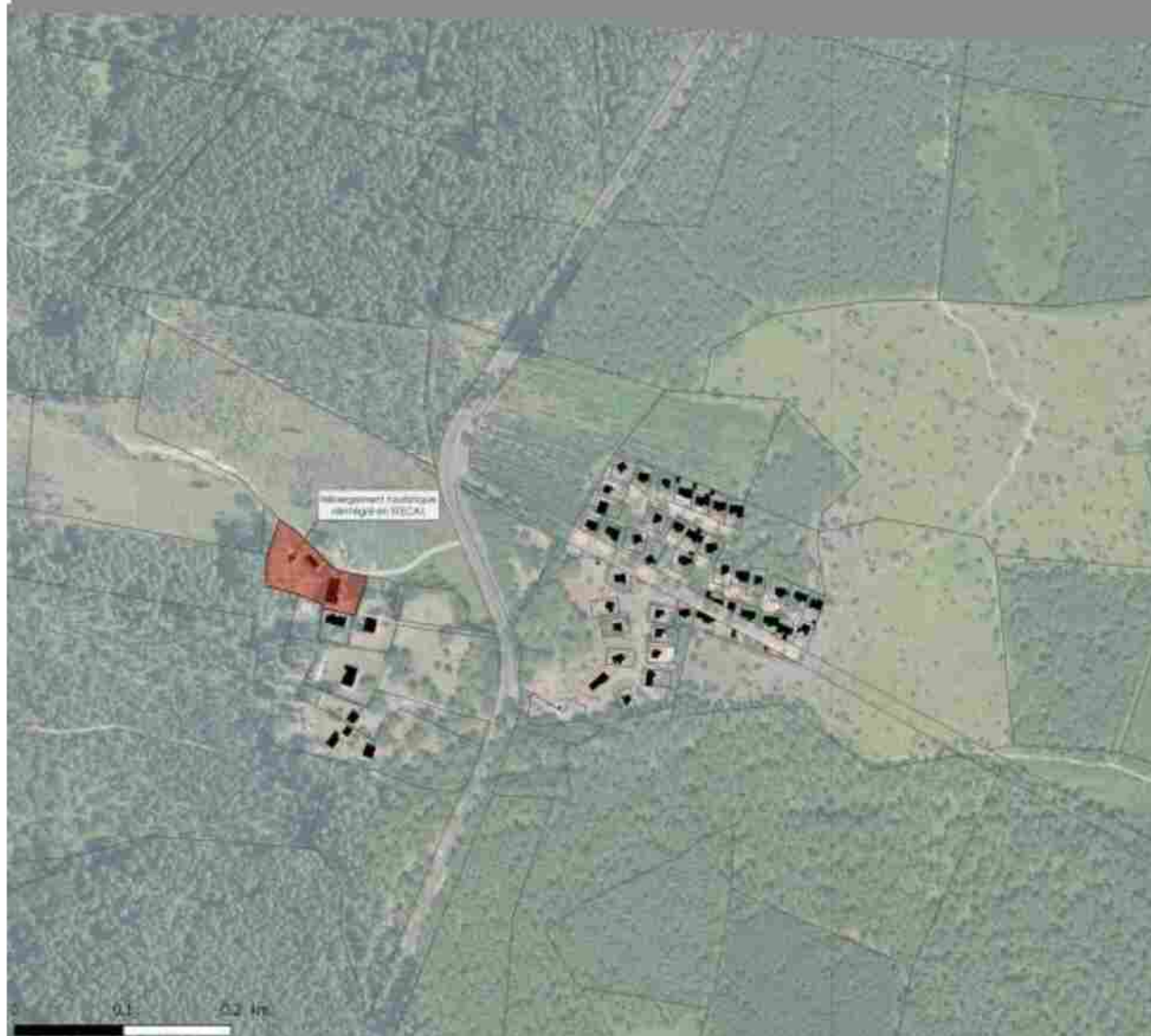
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



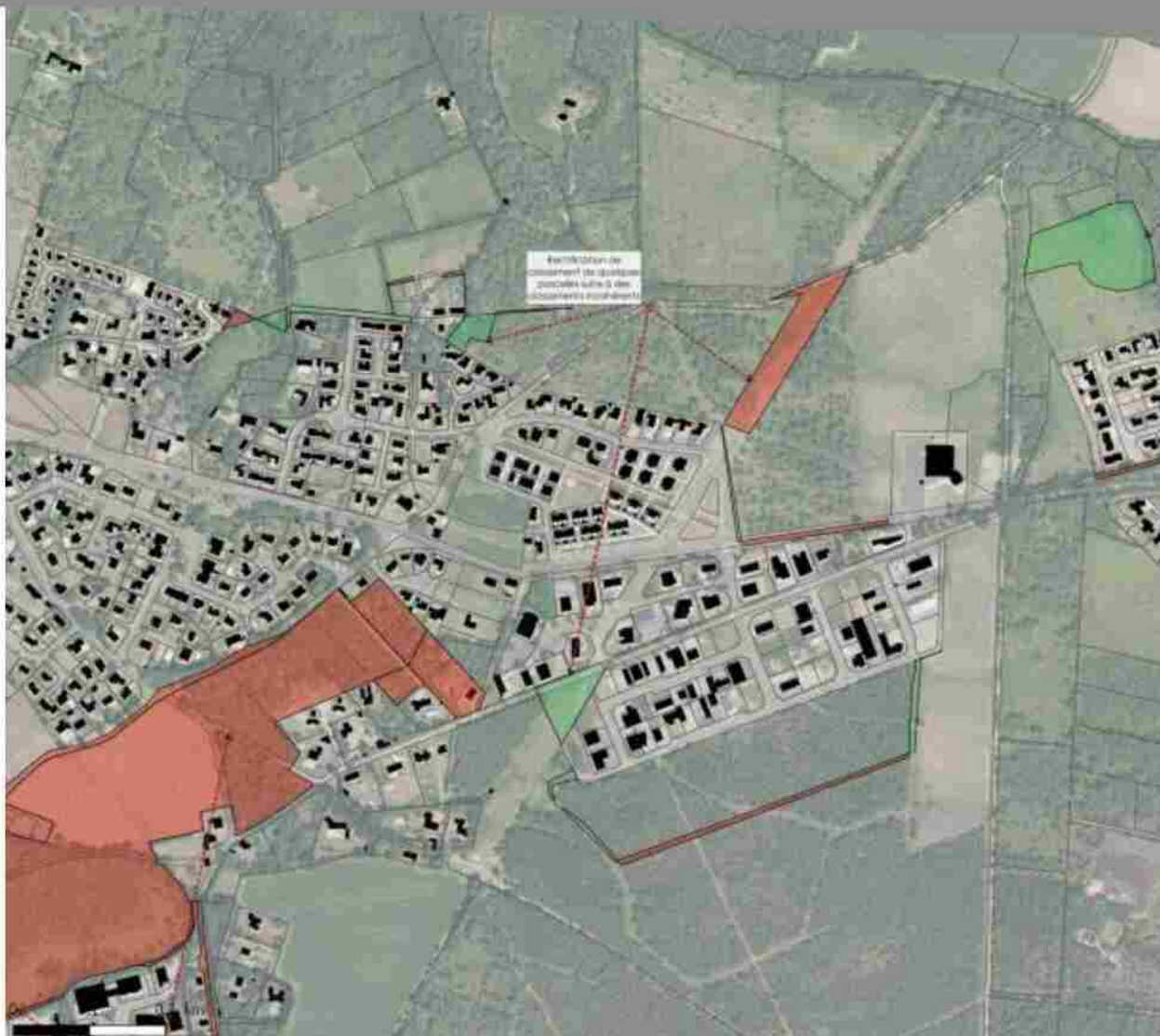
Commune de
SEIGNOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Revue d'urbanisme - Plan local d'urbanisme de la commune de Seignosse
Maire : Sébastien BOUTIER
Jean-Marc CACHET (12/07/2019) - Cédric COMET
Rédaction - Urbanisme - 11/07/2019



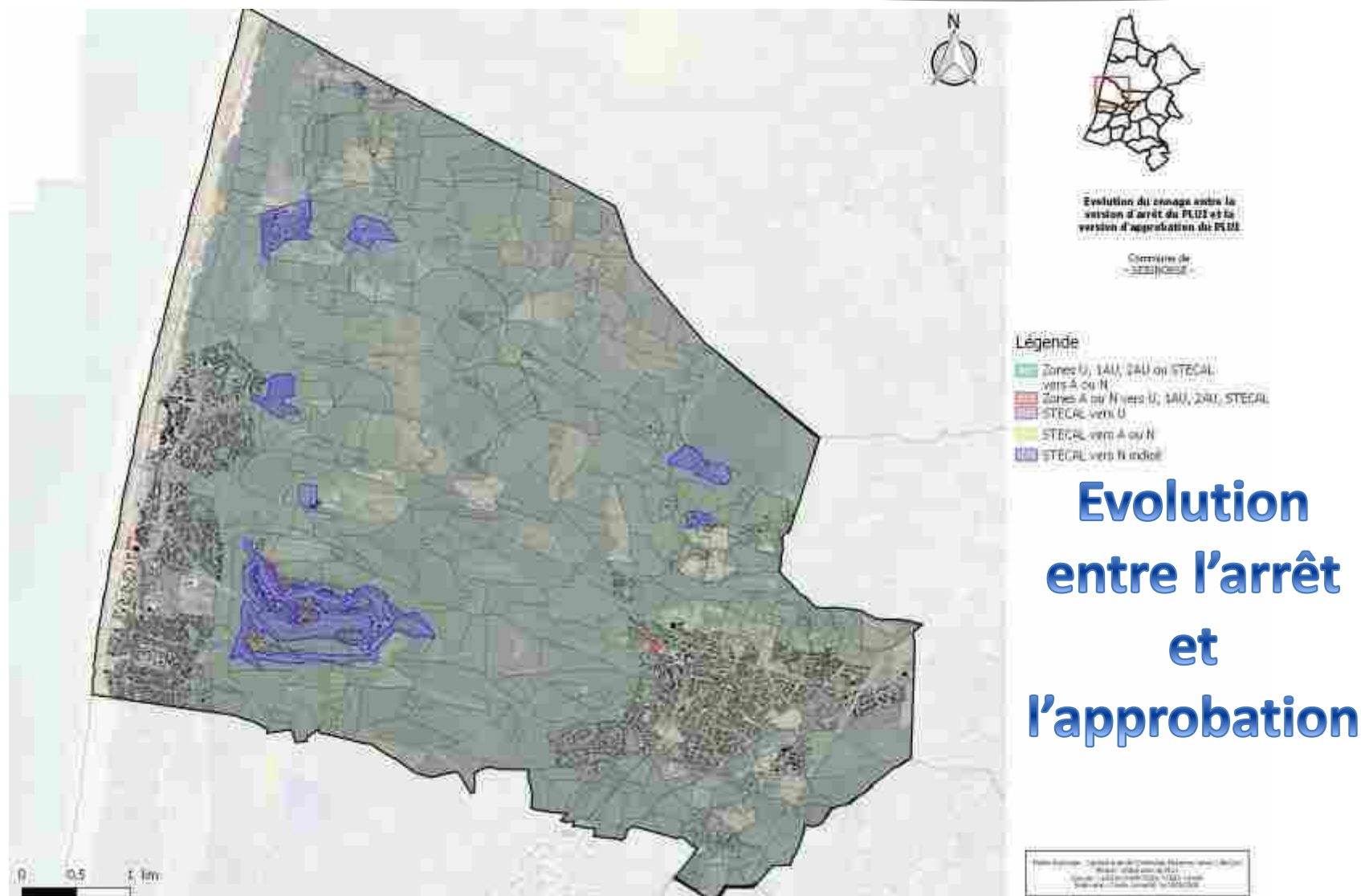
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



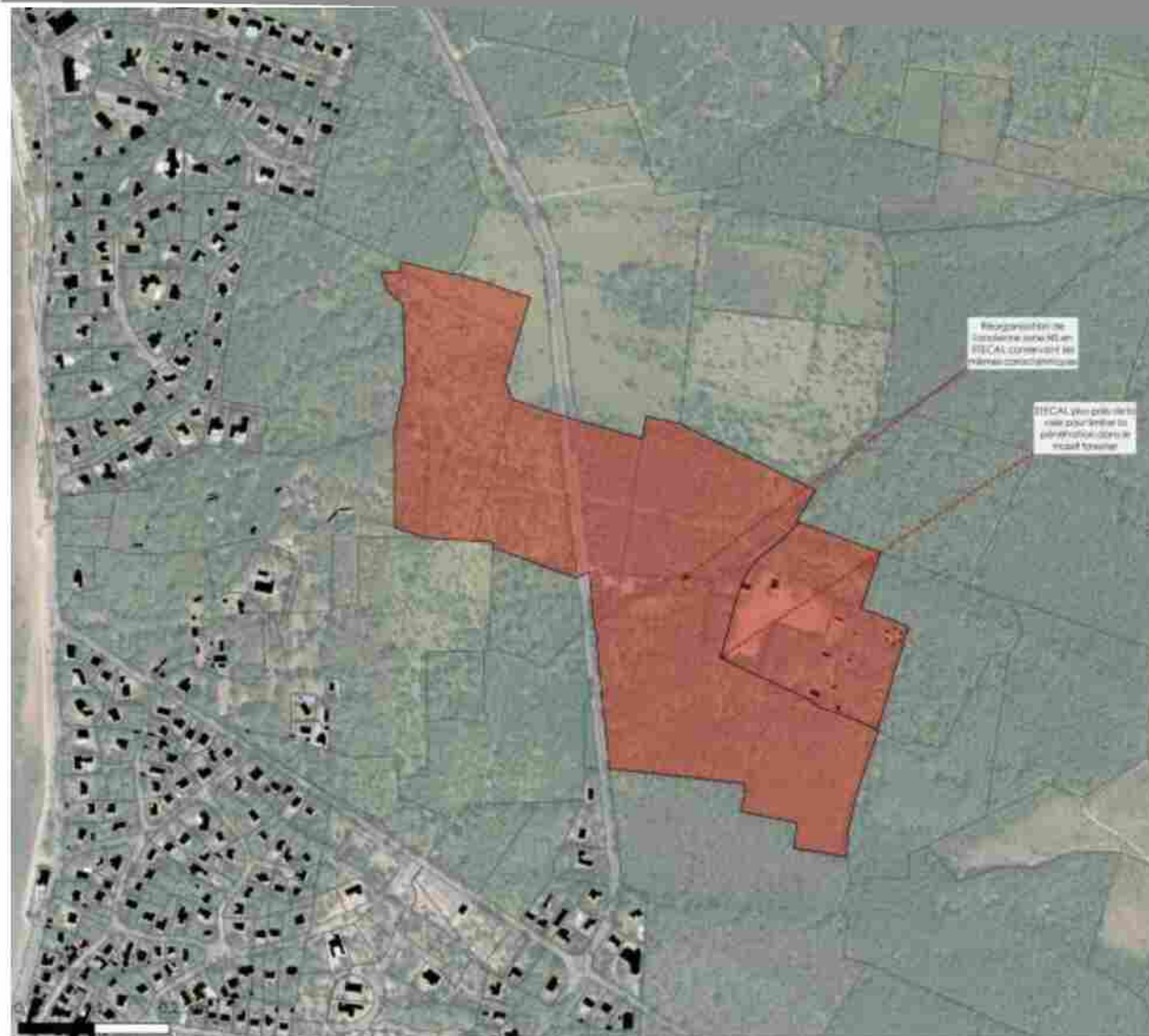
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOORTS-NOSSEGOR

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document élaboré par le Service de l'Urbanisme et du Développement Local
Mairie de Soorts-Nossegor
Version : 11/07/2019
N° de document : 11/07/2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOORTS-NOSSEGOR

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Plan de zonage : l'ensemble de la commune de Soorts-Nossegor
Mise à jour : 2019/07/11
Source : Cadastre (2019), IGN, IGN (2019)
Auteurs : IGN, IGN (2019)

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Plan de zonage - Commune de Soorts-Hossegor - Arrêté du 11/07/2019
Mise à jour : 11/07/2019
Version : 1.0.0 (11/07/2019)
Rédacteur : [Nom] - Date : 11/07/2019

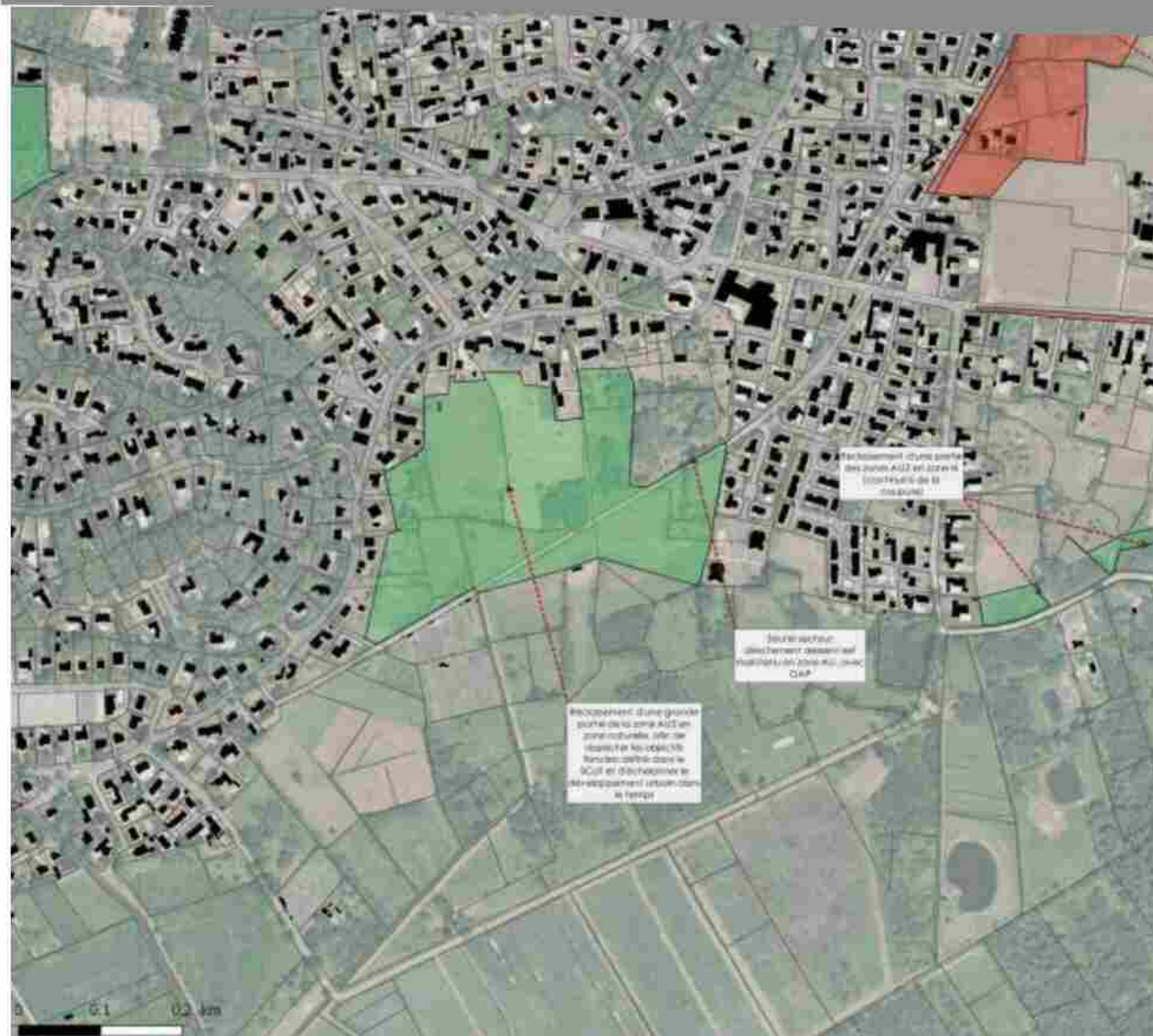
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOORTS-NOSSEGOR

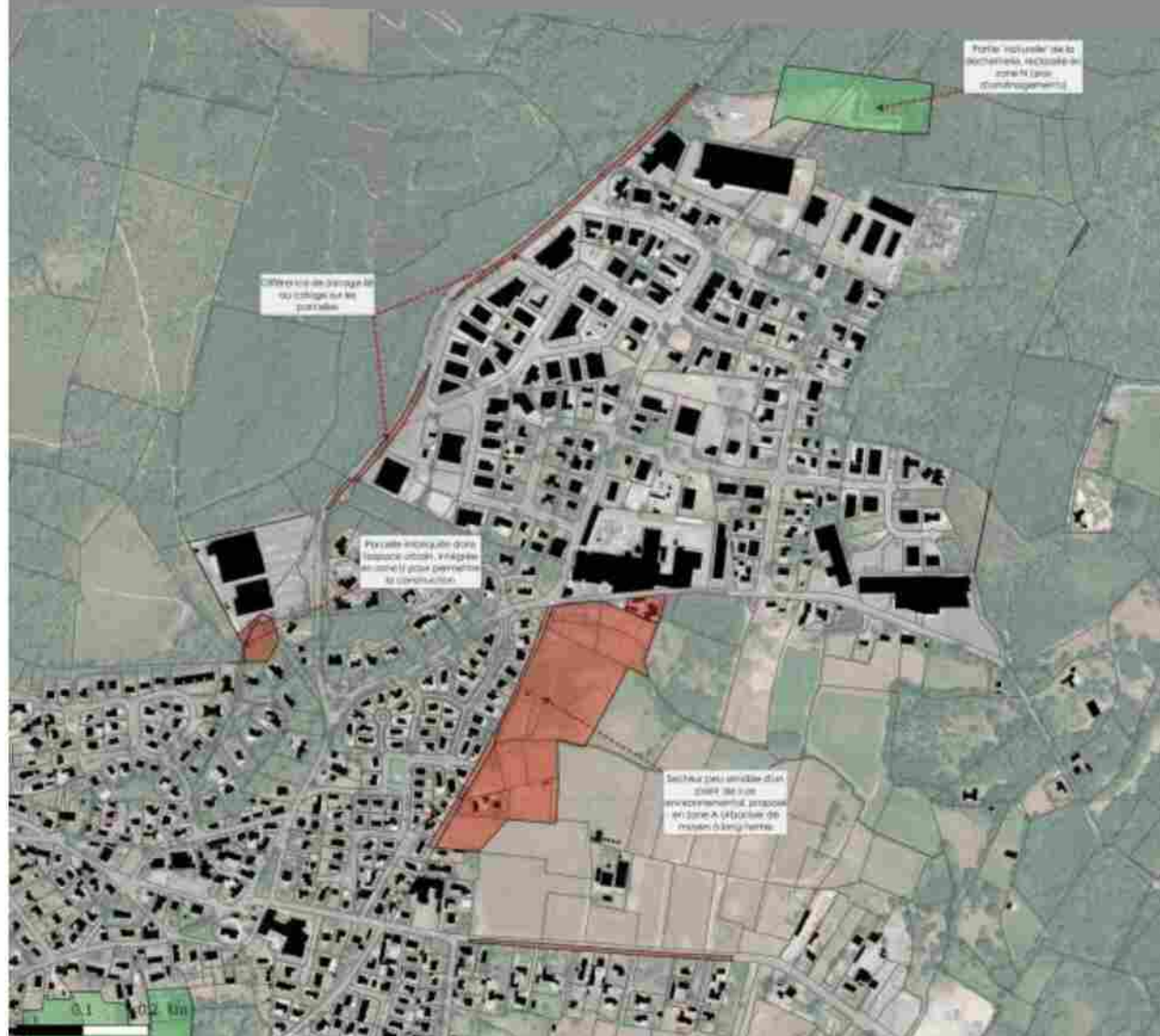
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Notre conseil municipal a délibéré le 11/07/2019 sur le projet de plan de zonage et de règles applicables. Le plan de zonage et de règles applicables est adopté par le conseil municipal le 11/07/2019.

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOORTS-NOSSEGOR

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Author's Address: Department of Computer Science,
University of Illinois at Chicago
Chicago, IL 60607-7159
E-mail: greg@cs.uic.edu

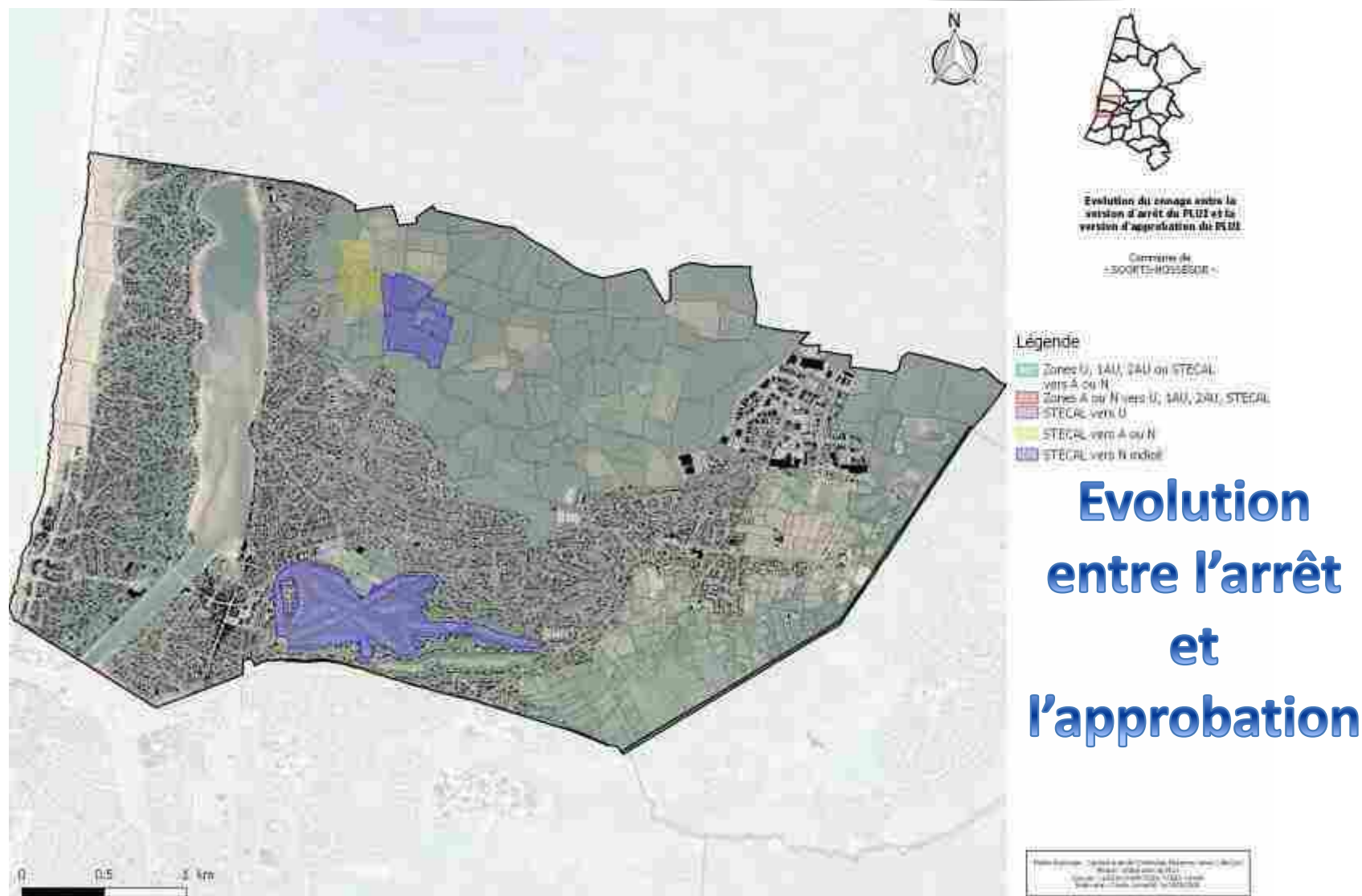
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



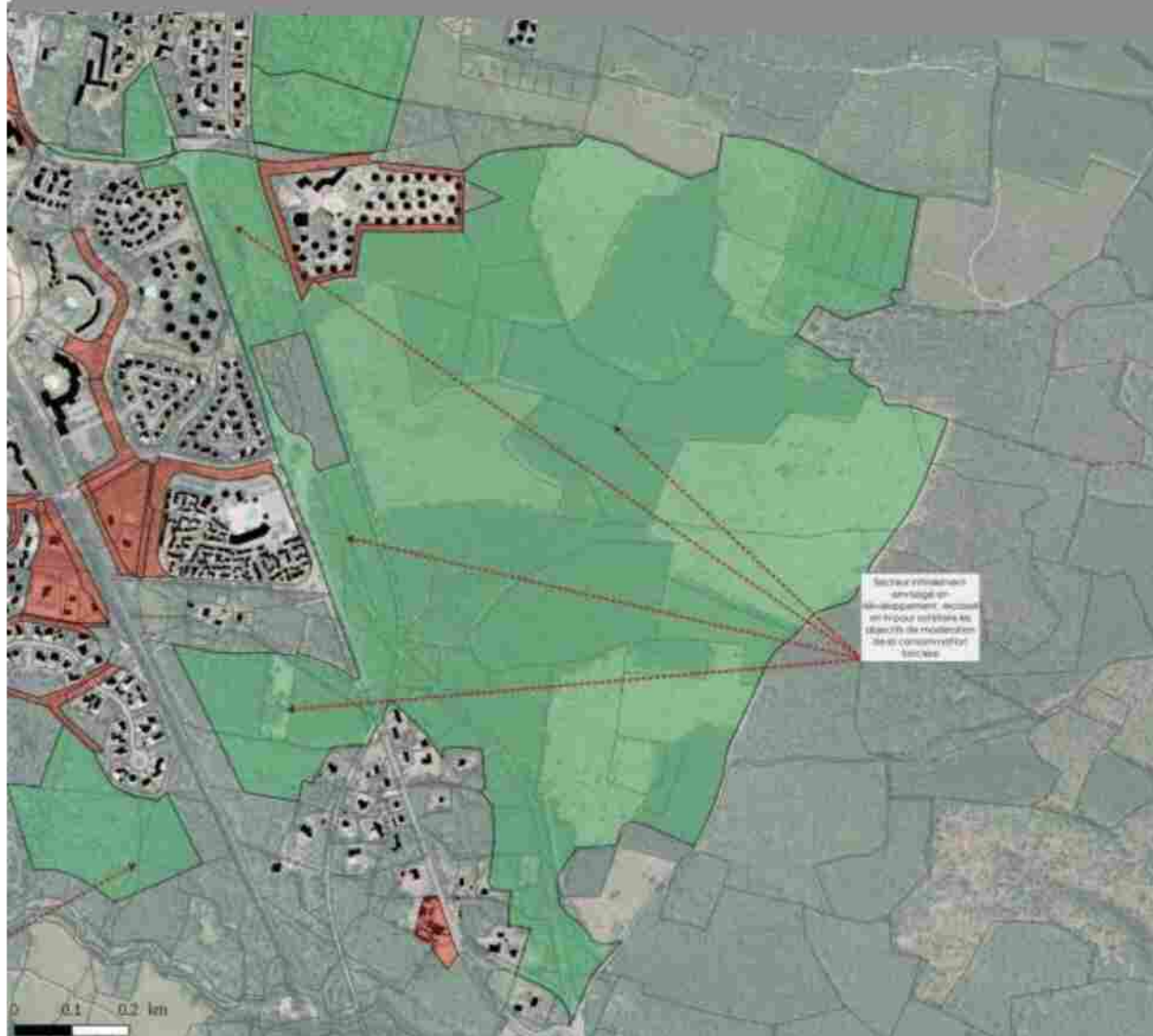
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOUSTONS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Règlement de l'urbanisme - Plan de zonage (Règlement de l'urbanisme)
Règlement de l'urbanisme - Plan de zonage (Règlement de l'urbanisme)
Règlement de l'urbanisme - Plan de zonage (Règlement de l'urbanisme)

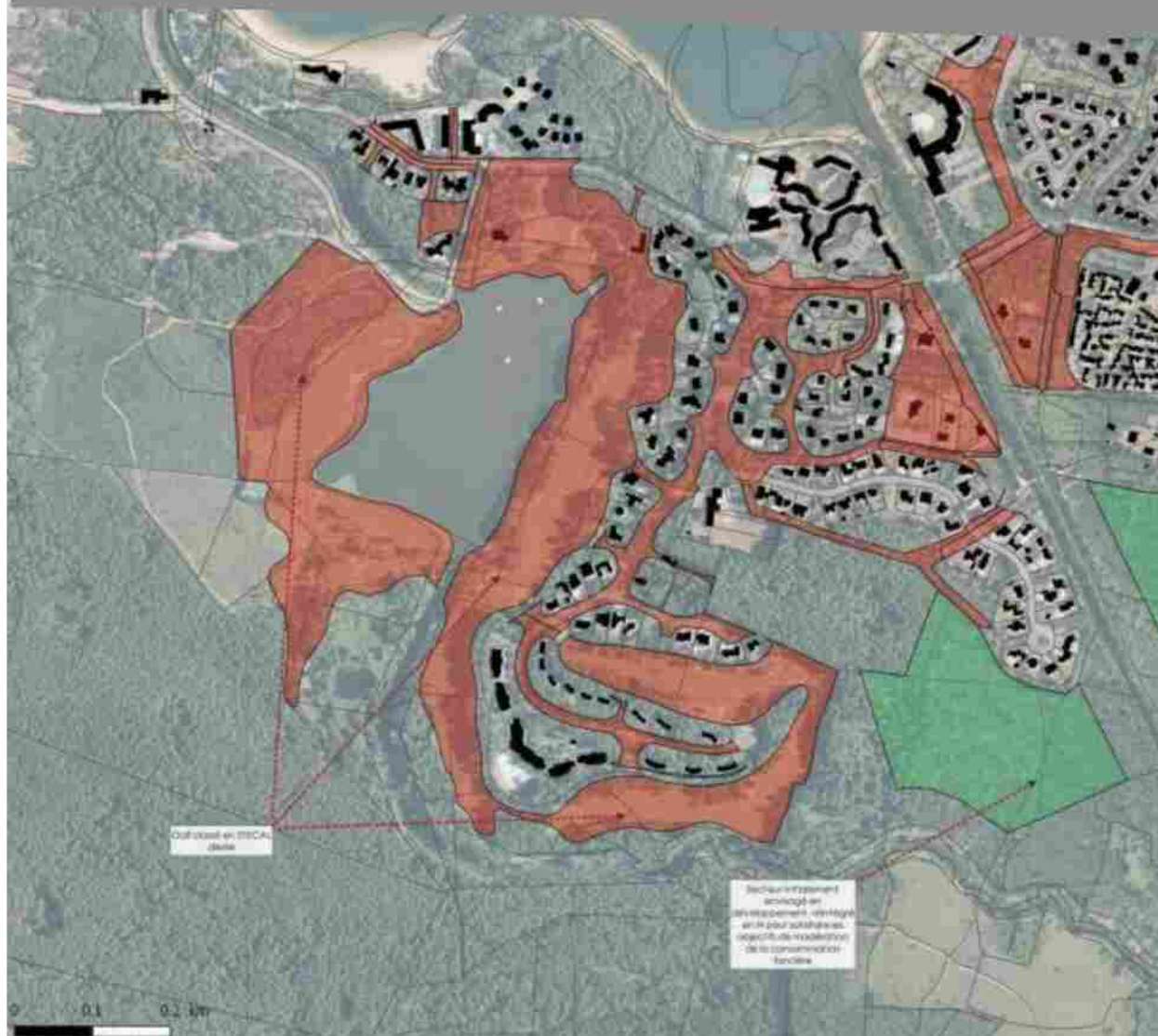
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOUSTONS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage d'urbanisme (PZU) de la commune de Soustons (Nouvelle-Aquitaine)
Règles d'urbanisme (RU) de la commune de Soustons
Règles d'urbanisme (RU) de la commune de Soustons
Règles d'urbanisme (RU) de la commune de Soustons

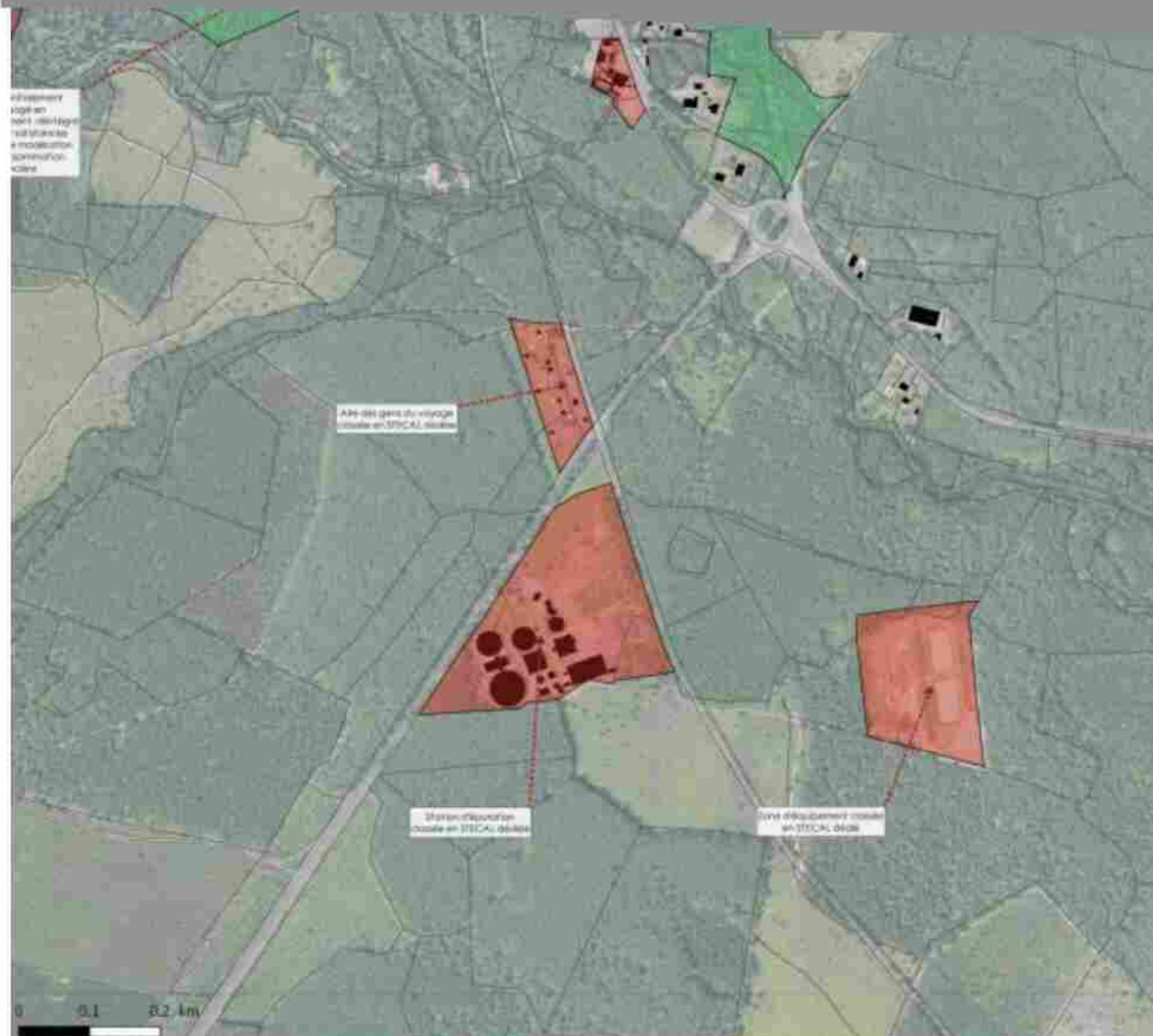
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOUSTONS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Service d'urbanisme - Direction de l'urbanisme et de l'équipement
Mairie de Soustons - 13000 Soustons
Service d'urbanisme - Direction de l'urbanisme et de l'équipement
Mairie de Soustons - 13000 Soustons

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



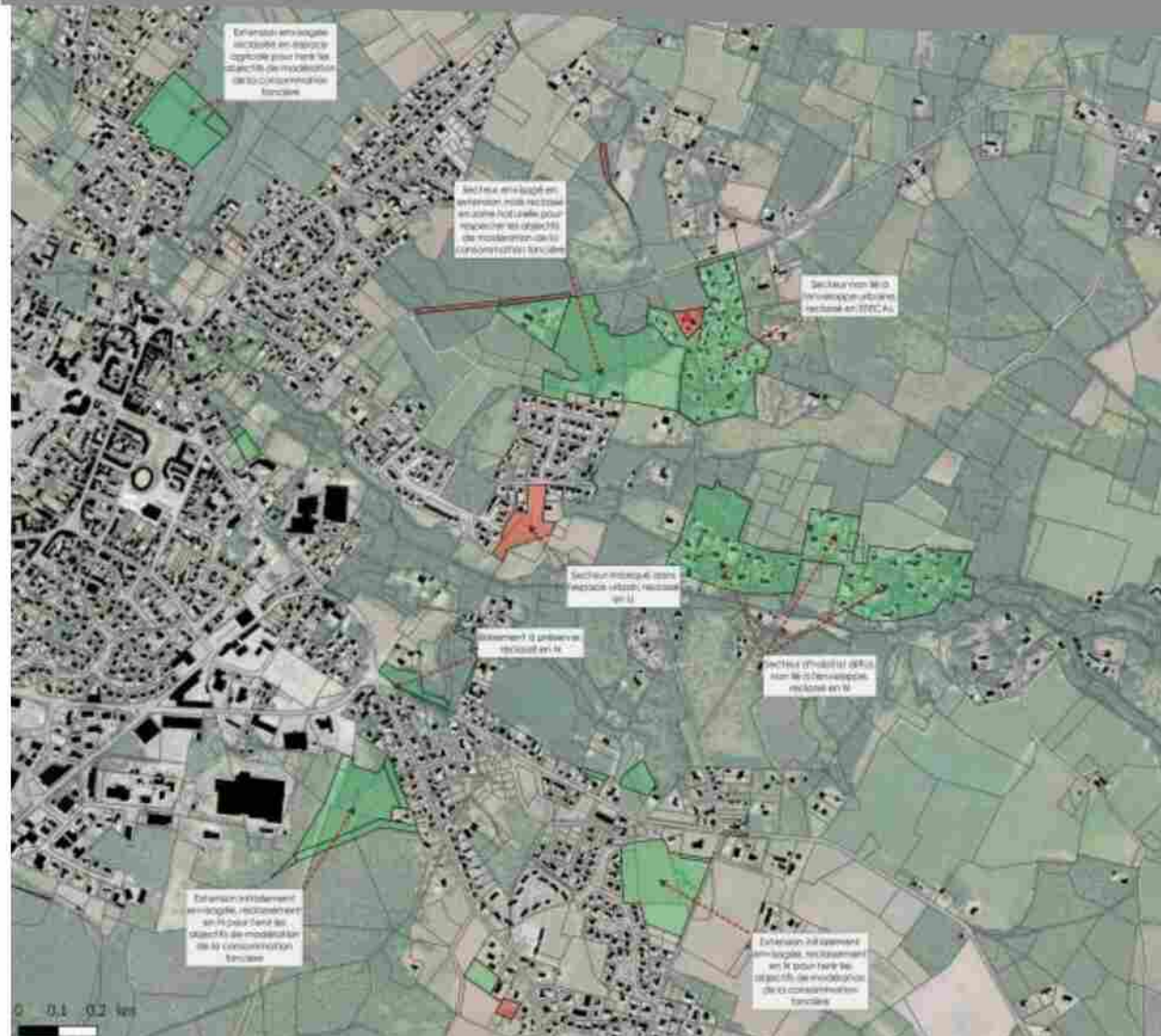
Commune de
Soustons

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Information : L'arrêté de zonage est consultable sur le site de la Mairie de Soustons.
Document : Carte de zonage des énergies renouvelables (ZPER) de Soustons.
Date de mise à jour : 11/07/2019

Commune de
SOUSTONS

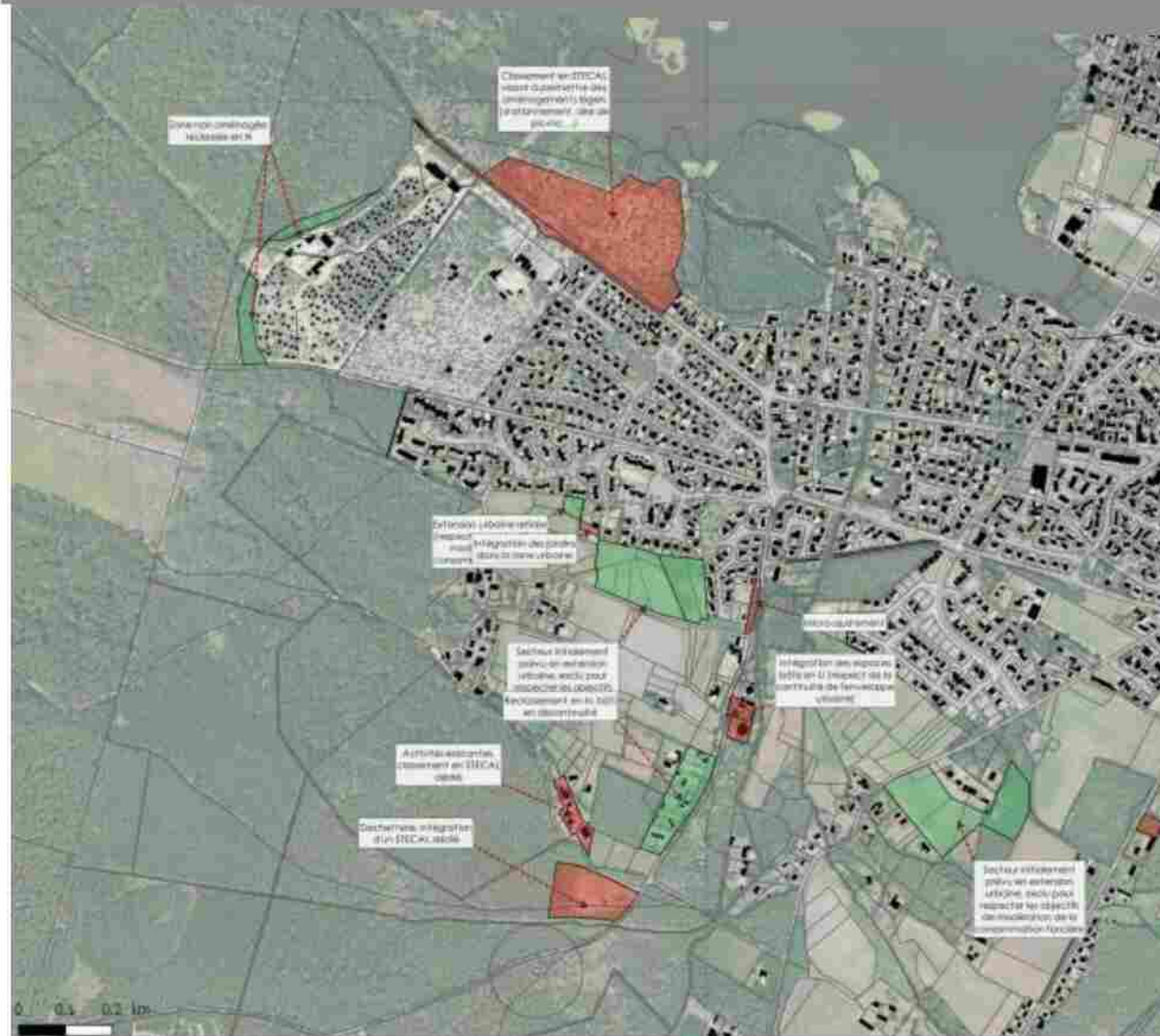
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Online Storage: <http://www.elsevier.com/locate/locate/locate>
 Email: elsevier@elsevier.com
 Copyright: Copyright 2007 Elsevier B.V. All rights reserved.

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

Commune de
SOUSTONS

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Online Storage: Manuscripts for consideration should be sent to the author's e-mail address.

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



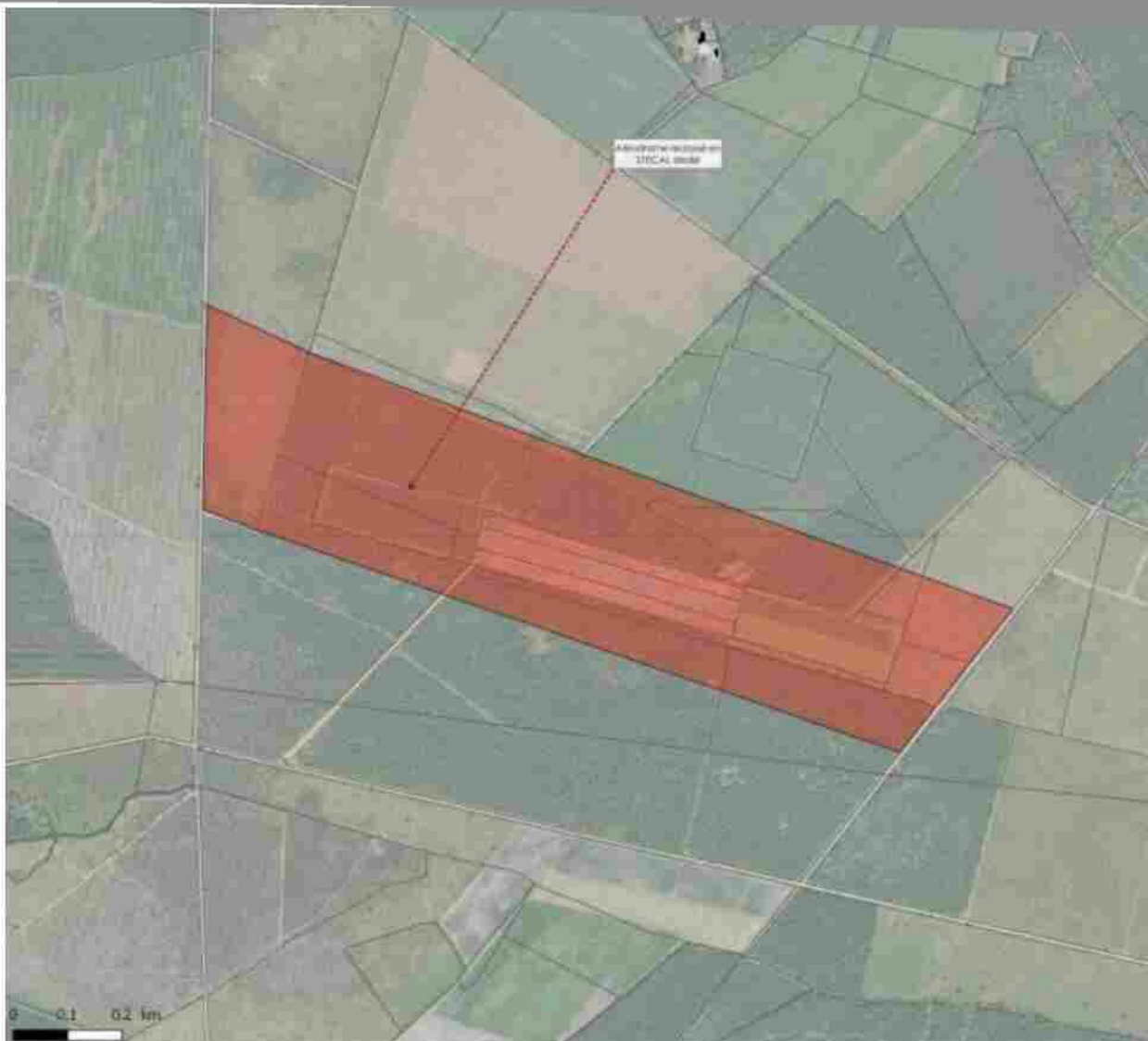
Commune de
SOUSTONS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Information : L'arrêté de la Commission d'Aménagement du Territoire
est en vigueur à compter du 11/07/2019.
Niveau : Intercommunalité
Approuvé : Le 11/07/2019, par le Conseil Municipal
Mairie de Soustons - 13000 Soustons



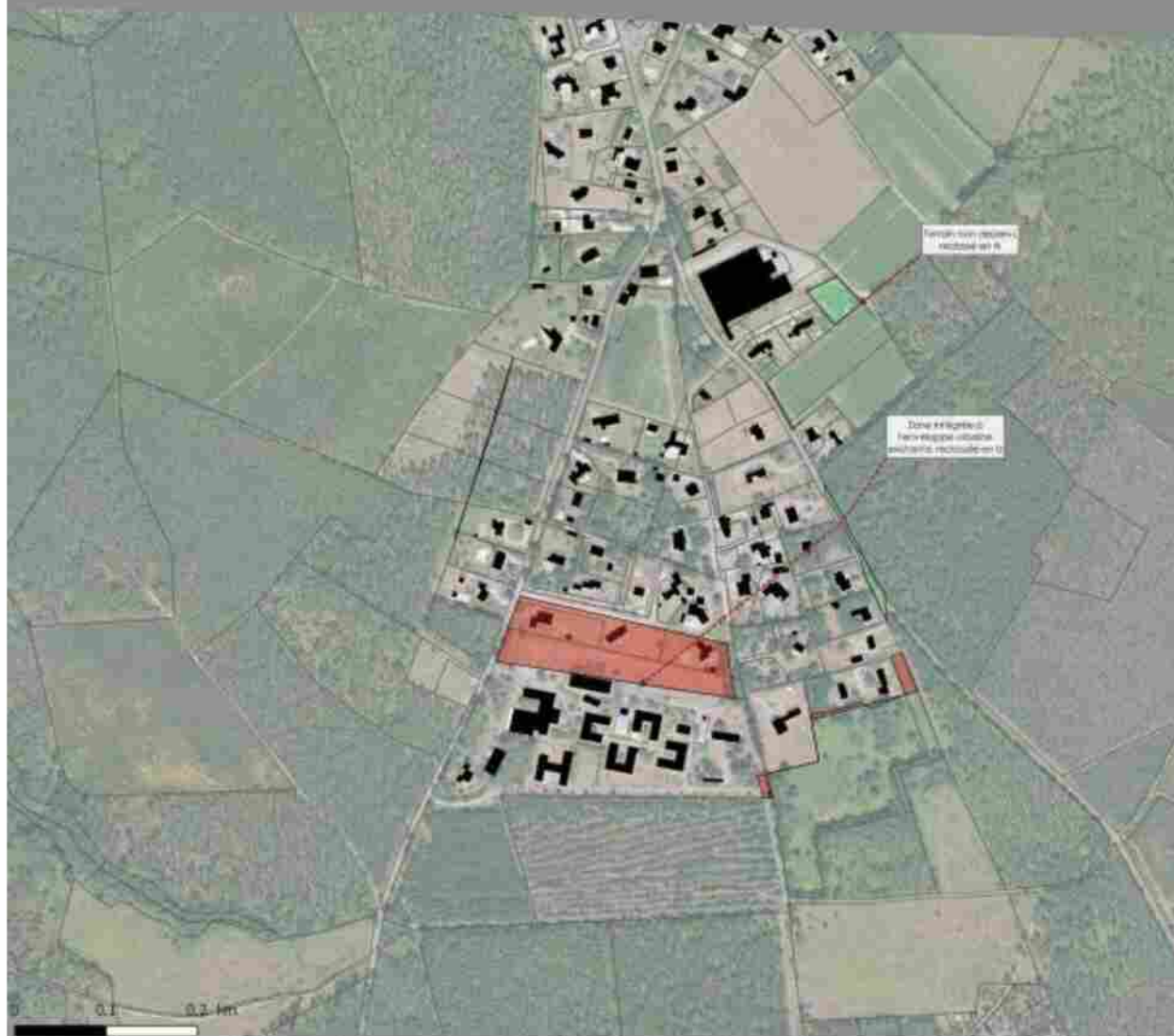
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
SOUSTONS

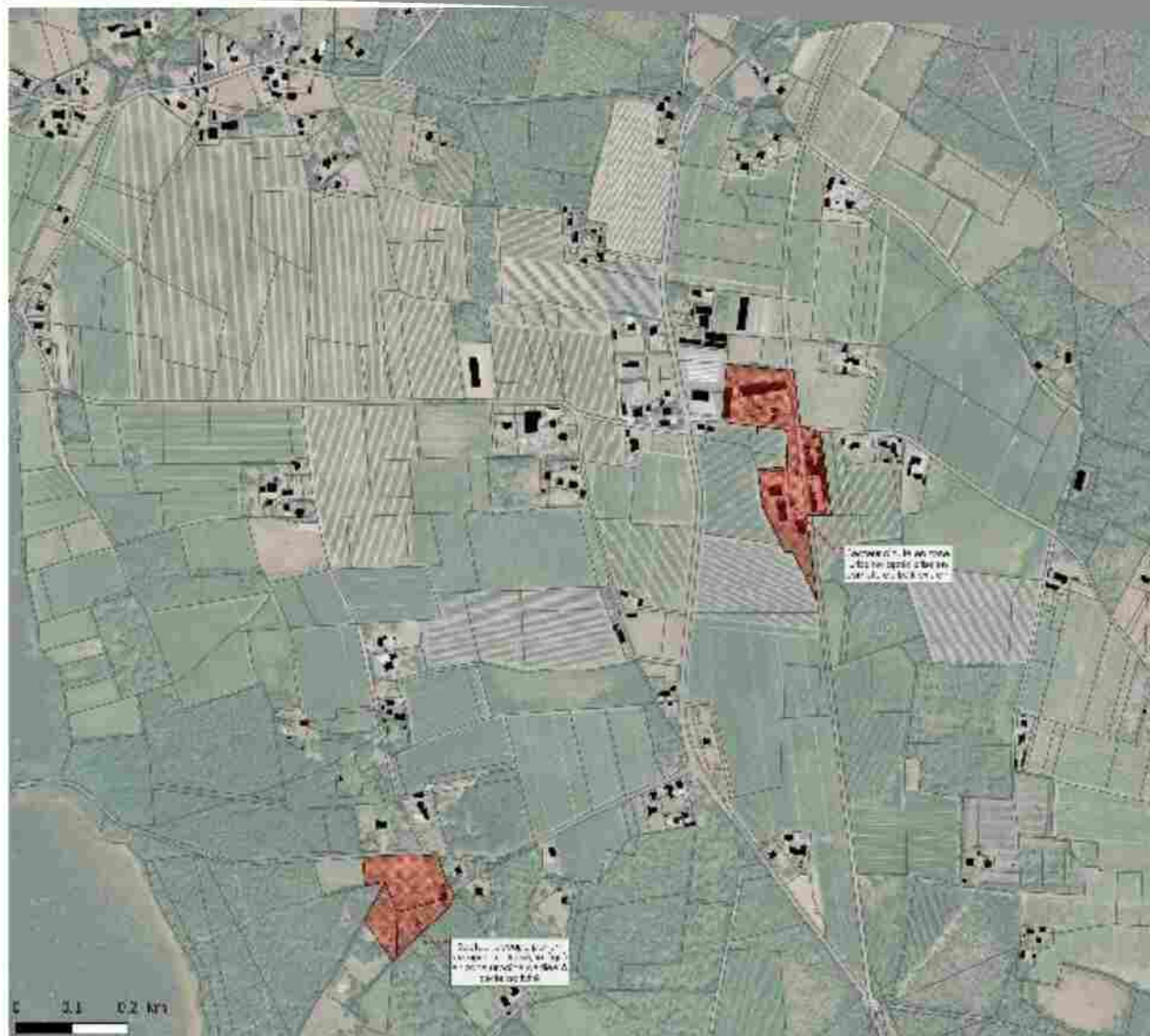
Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Informations : coordonnées de communication : 05 62 22 11 11
Mairie de Soustons
Général : 05 62 22 11 11
Mairie de Soustons : 05 62 22 11 11

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

Continuation de
SOUSTONS

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Rep. Claude F. Allen, an attorney in St. Louis, Mo., said:
 "I am a Republican."
 Sen. James H. Doolittle, D-Mo., said:
 "I am a Republican."
 Sen. James H. Doolittle, D-Mo., said:
 "I am a Republican."

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Address: 10000-10000, 10000-10000, 10000-10000
Phone: 10000-10000, 10000-10000
Fax: 10000-10000, 10000-10000
E-mail: 10000-10000, 10000-10000

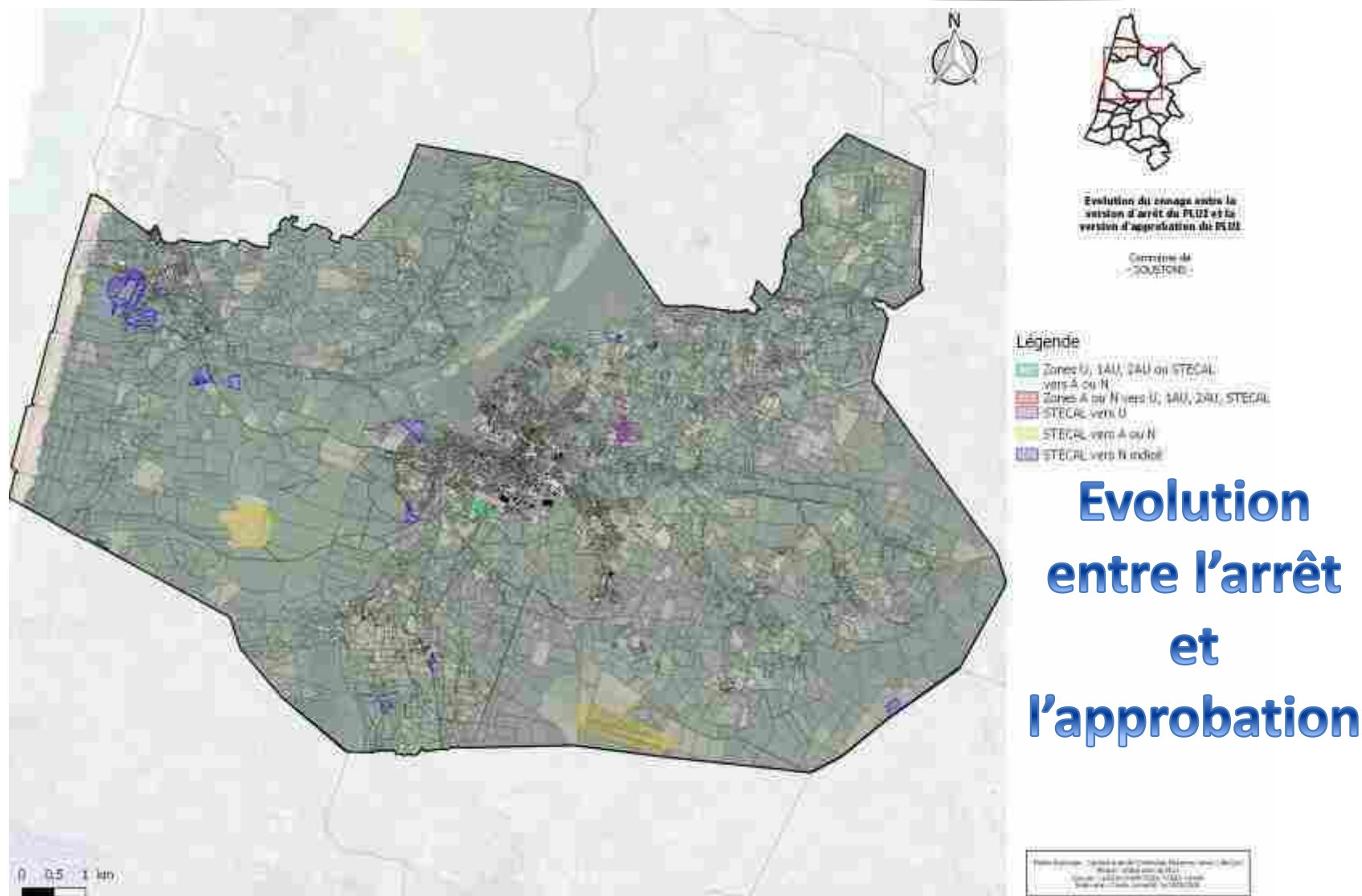
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



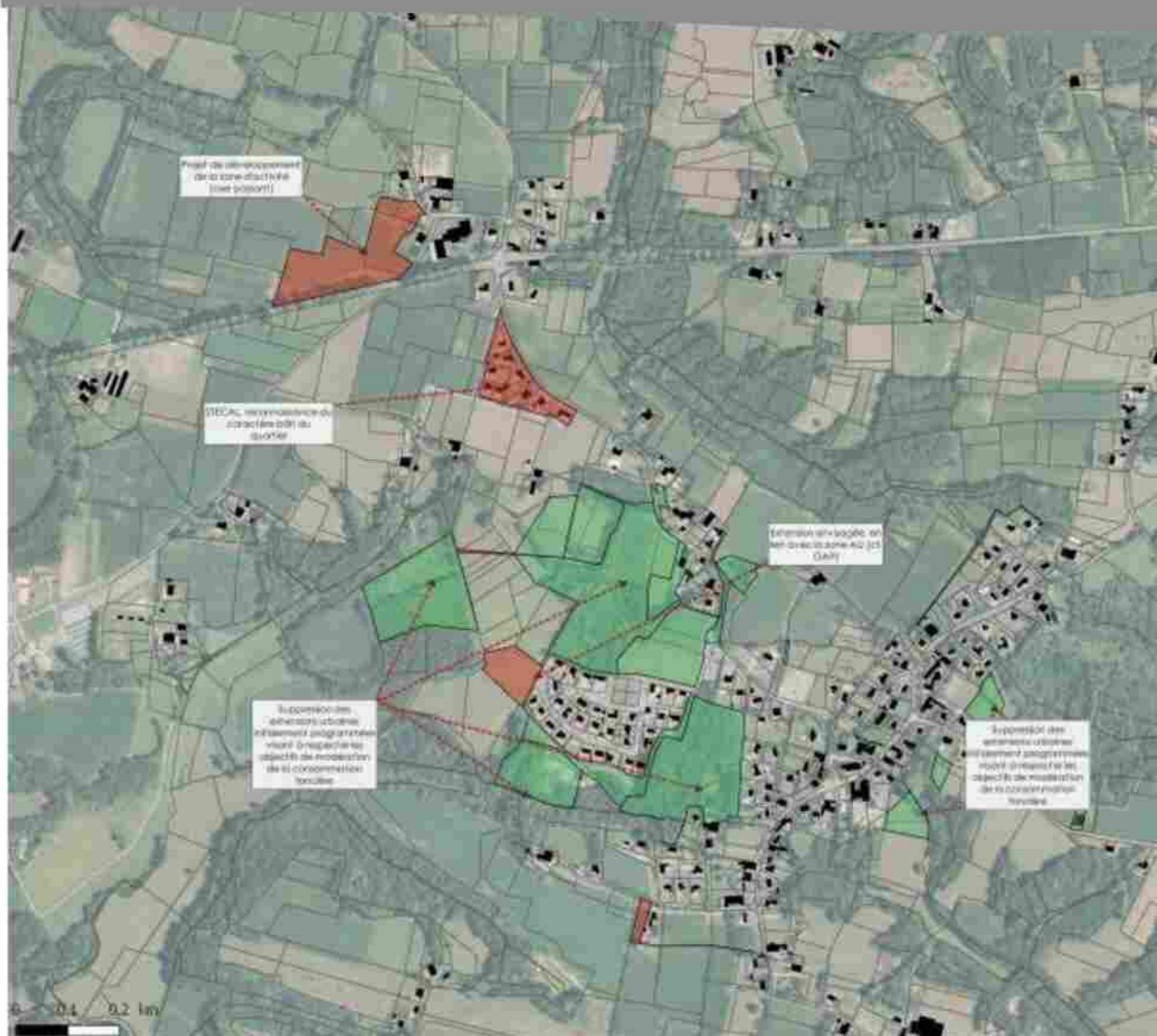
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Mise à jour : 01/07/2025
Version : 1.0.0.0
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.

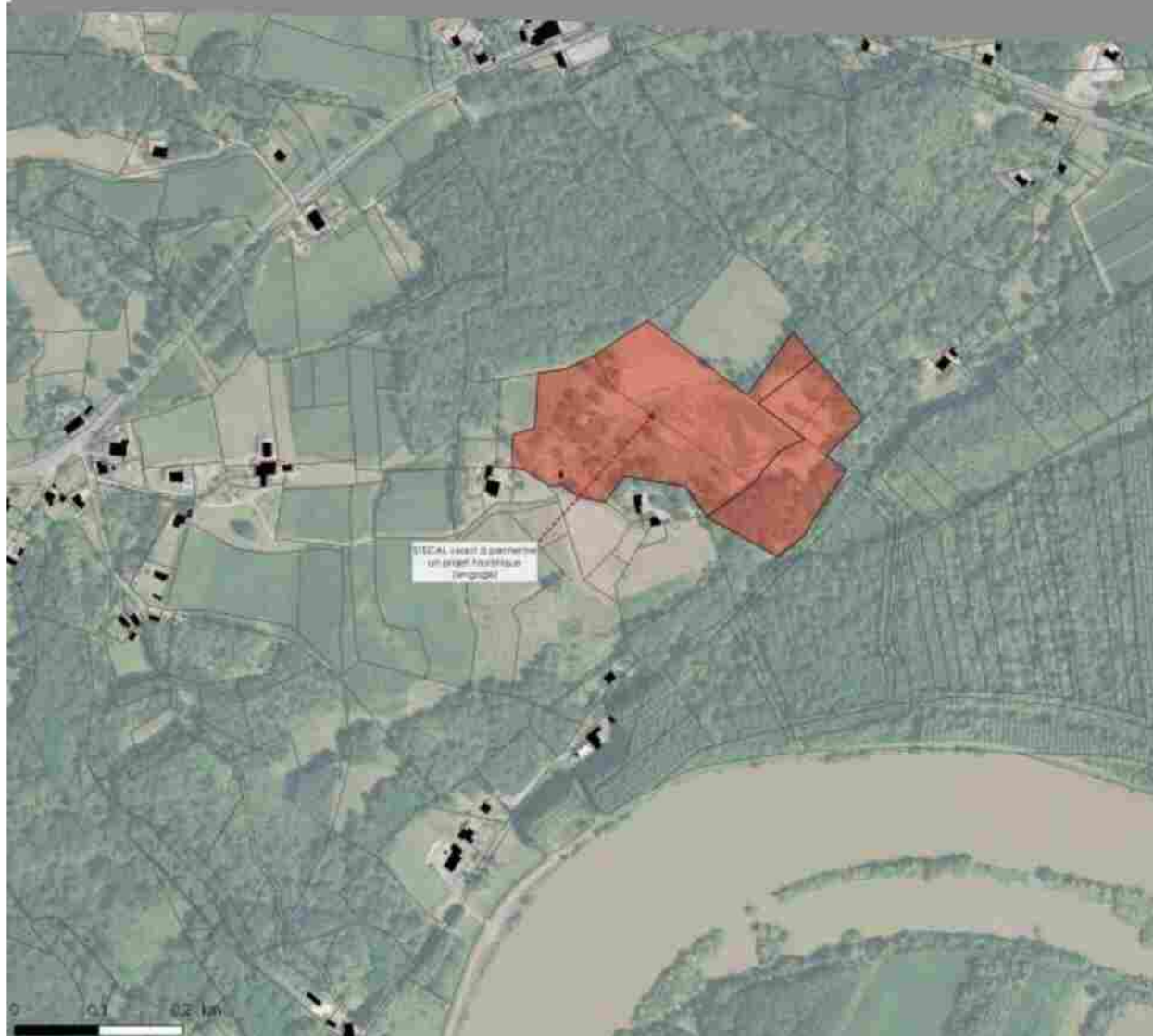
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Reçu en préfecture le 01/07/2025
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025

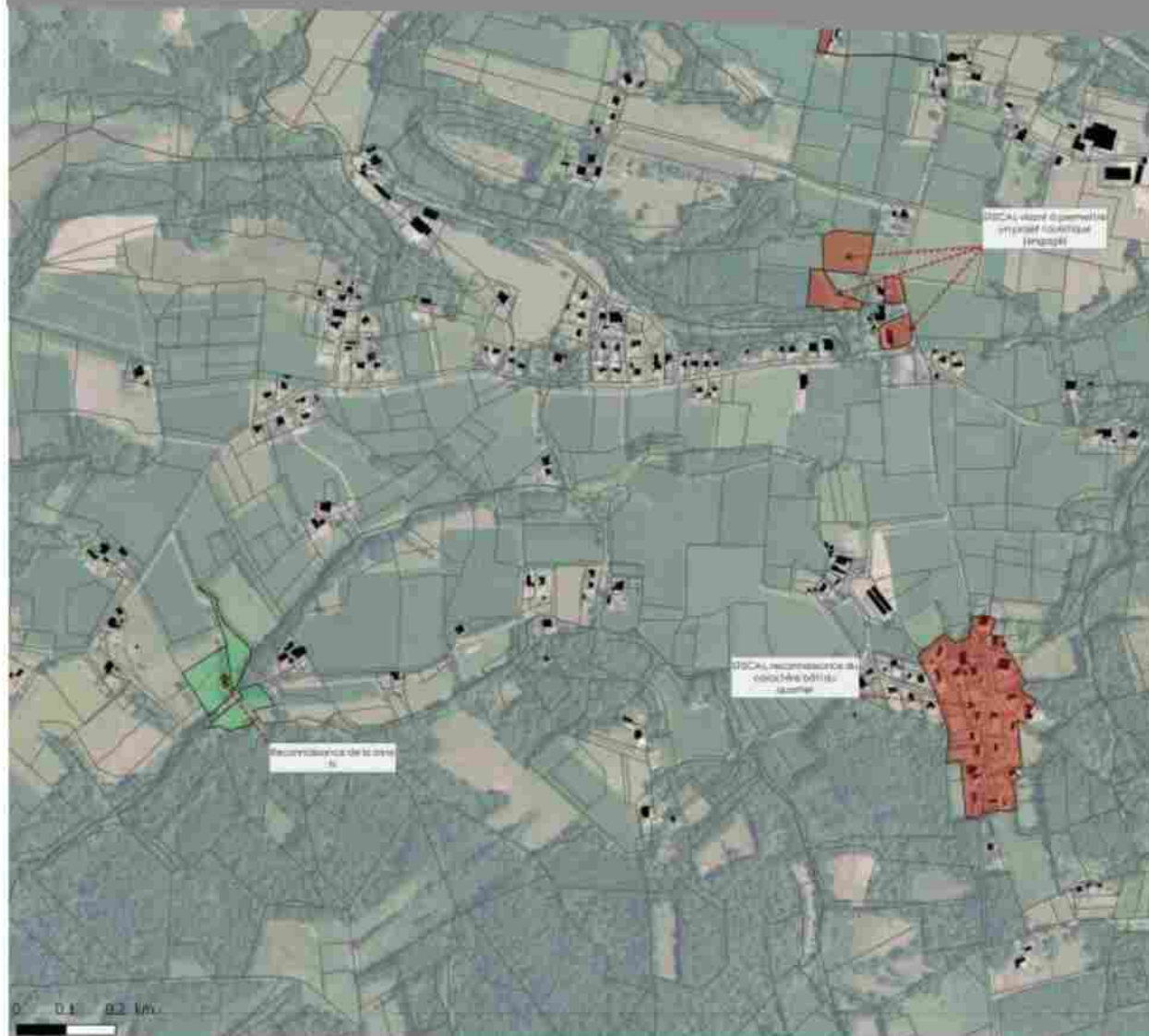
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
STE-MARIE-DE-GOSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué de l'urbanisme rural
Mairie de Ste-Marie-de-Gosse
Séjour : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU
Mairie de Ste-Marie-de-Gosse

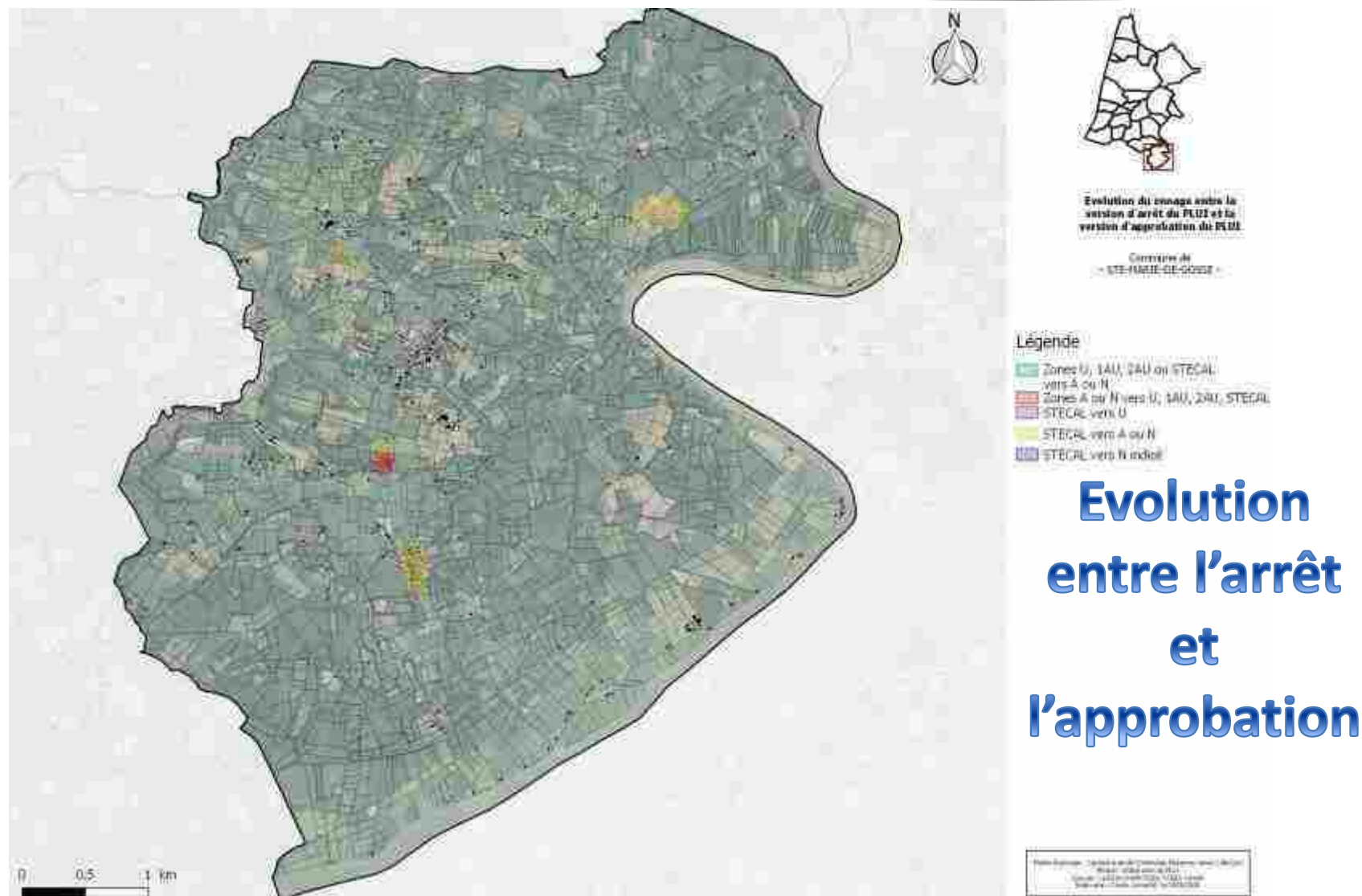
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de St-Geours-Marenne (63)
Mairie de St-Geours-Marenne
Document d'urbanisme - Plan de zonage
Mise à jour : 11/07/2019

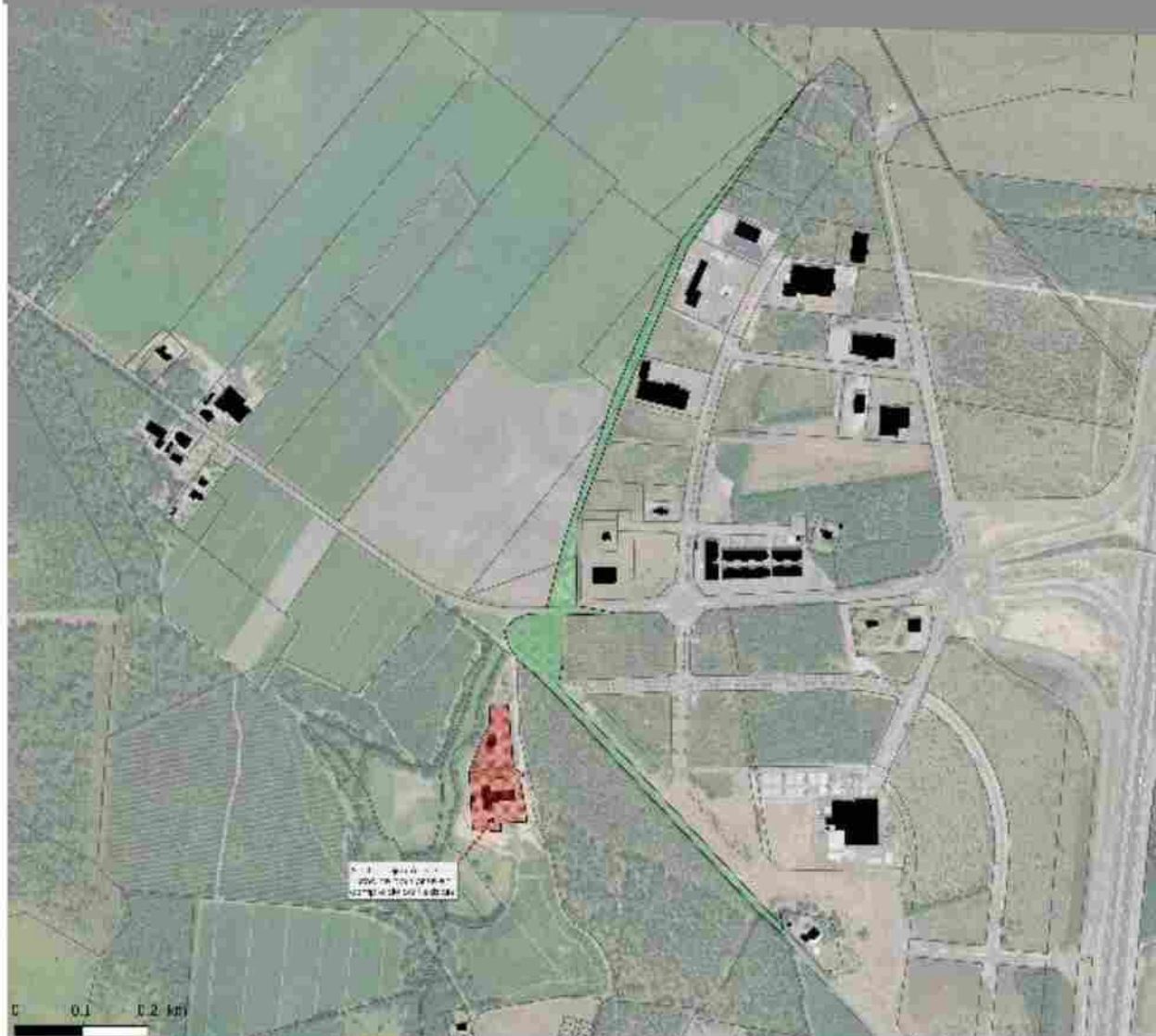
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende

À ou M vers U, AL ou STECAL
U, AL ou STECAL vers A ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan d'urbanisme (P.U.) de la commune de St-Geours-Marenne
Document d'urbanisme (D.U.)
Document d'urbanisme (D.U.)
Document d'urbanisme (D.U.)

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



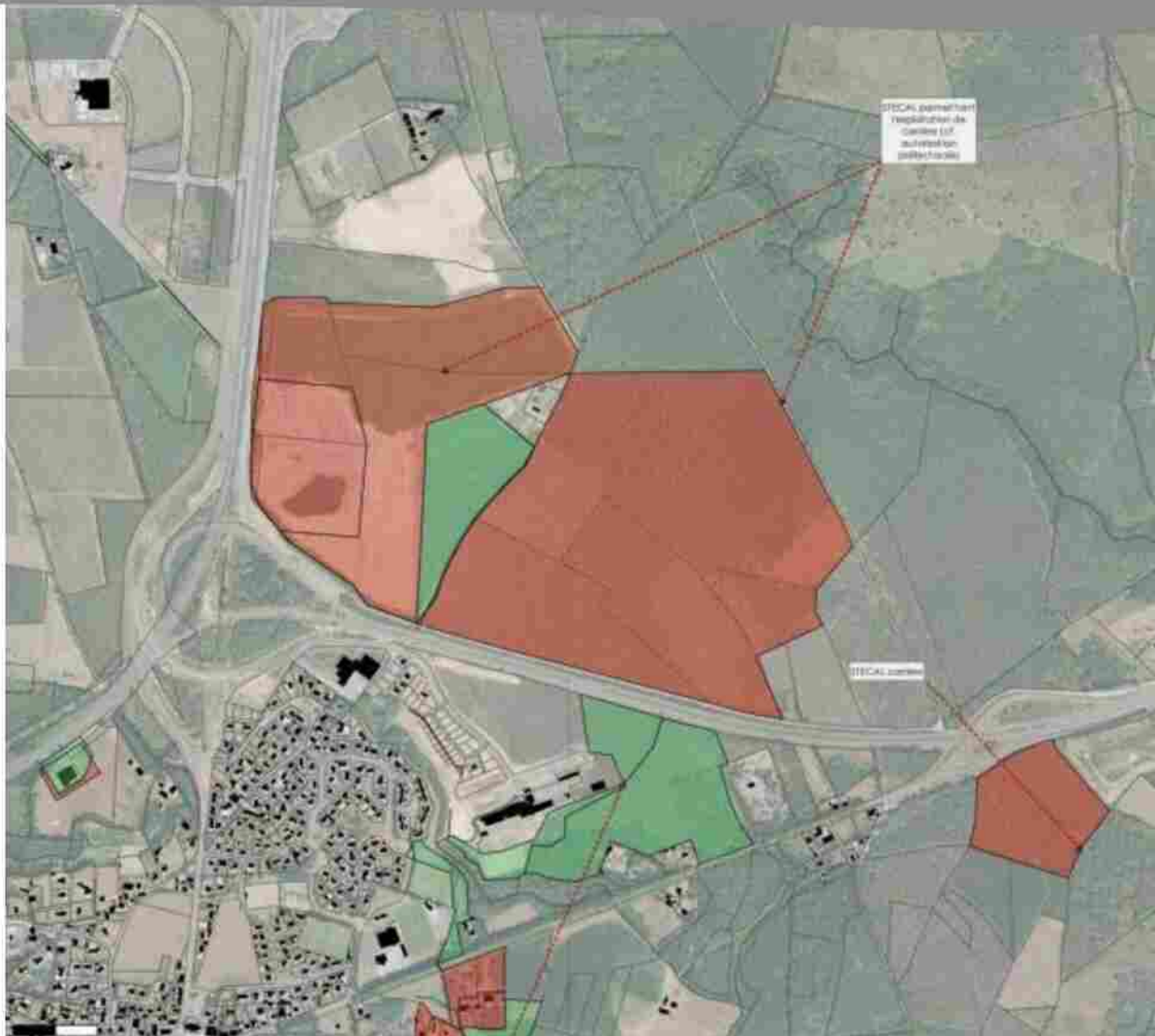
Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Relevé planimétrique : Commune de St-Geours-Marenne (33140)
Mairie de St-Geours-Marenne
Mairie de St-Geours-Marenne (33140)
Mairie de St-Geours-Marenne (33140)



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

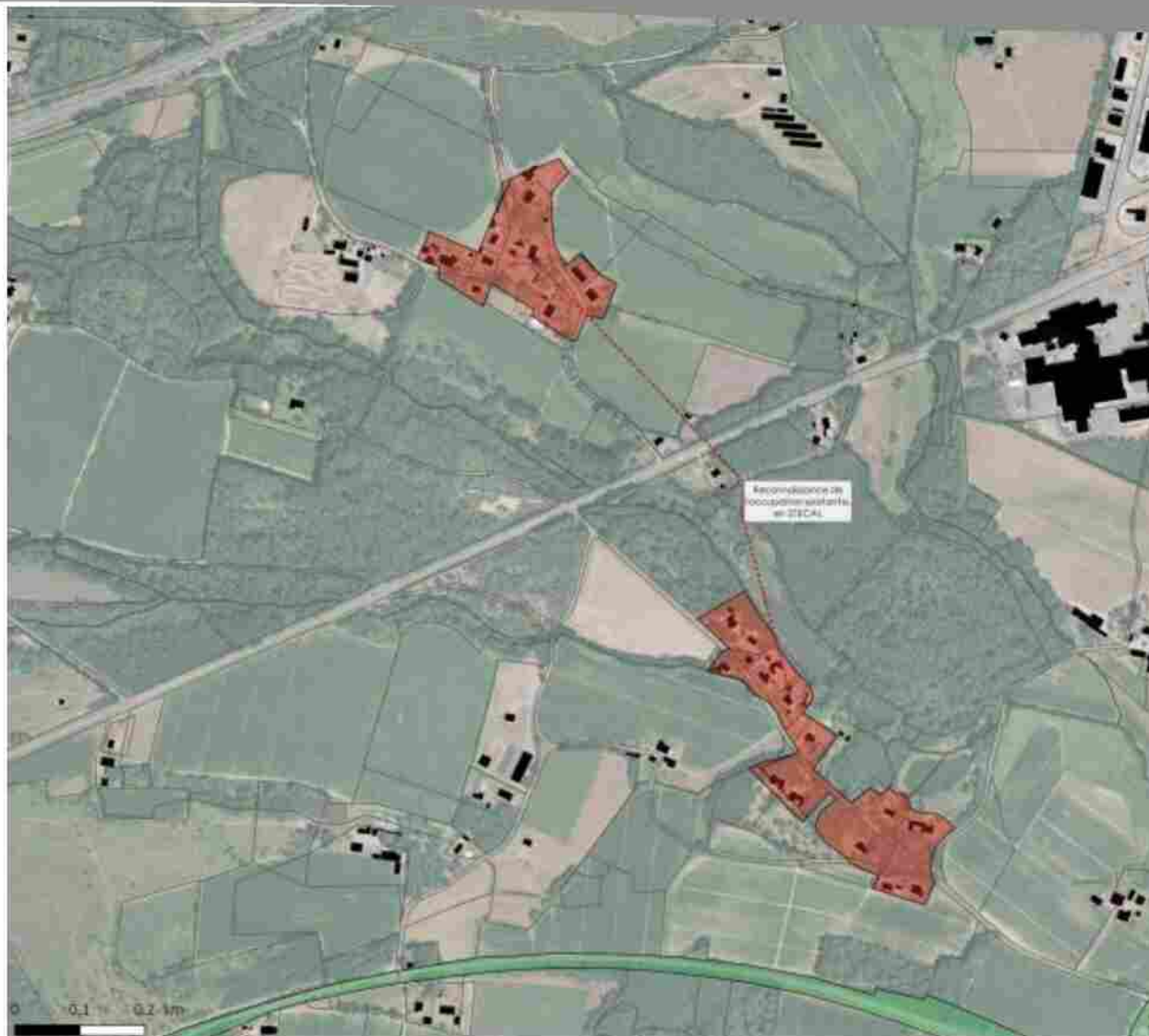


Commune de
ST-GEOURS-MARENNE

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Informations de l'Etat de la Commune de St-Geours-Marenne
Maire : Jean-Louis BOUTIN
Adjoint : Jean-Louis BOUTIN
N° de la Commune : 33244
N° de la Carte : 33244

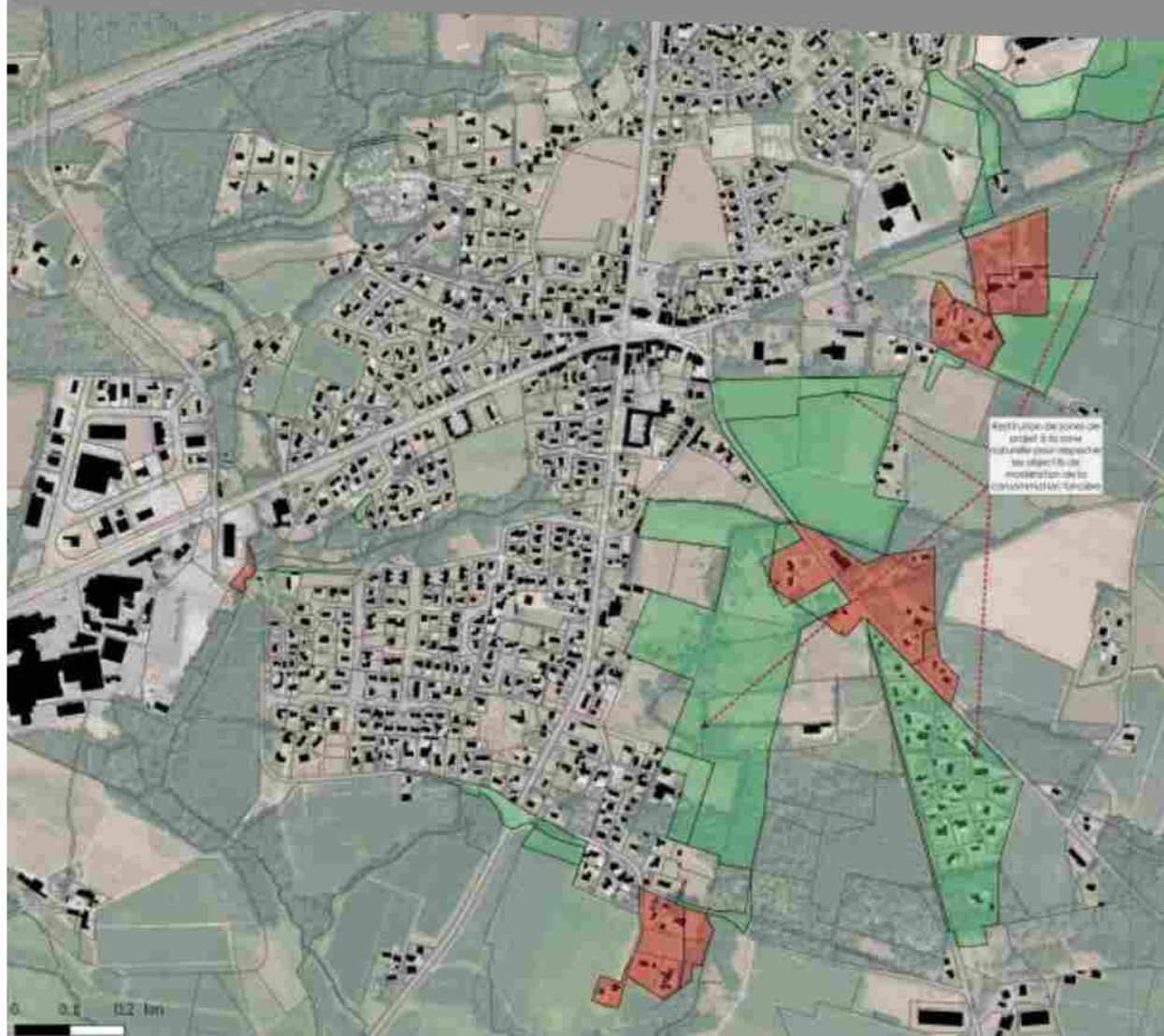
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Modifié/Supplémenté par la Commission d'Aménagement du Territoire
Mairie - 40100 St-Geours-Maremne
Copie certifiée conforme à l'original
Modifié/Supplémenté par la Commission d'Aménagement du Territoire

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

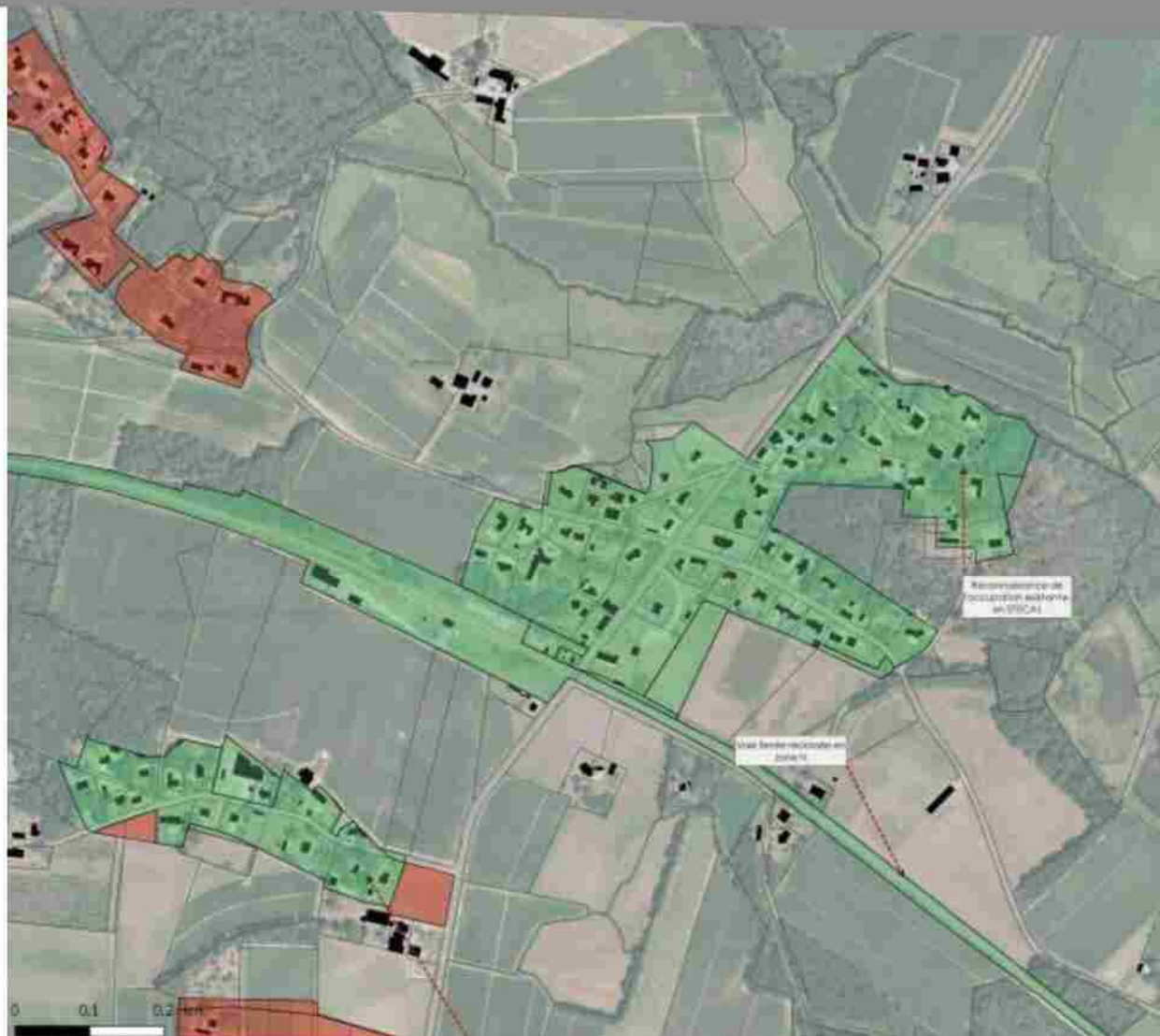


Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Adressé par : [Nom du service] de la Commune de St-Geours-Maremne
Rédigé par : [Nom du service] de la Commune de St-Geours-Maremne
Approuvé par : [Nom du service] de la Commune de St-Geours-Maremne
Date de mise à jour : 11/07/2019

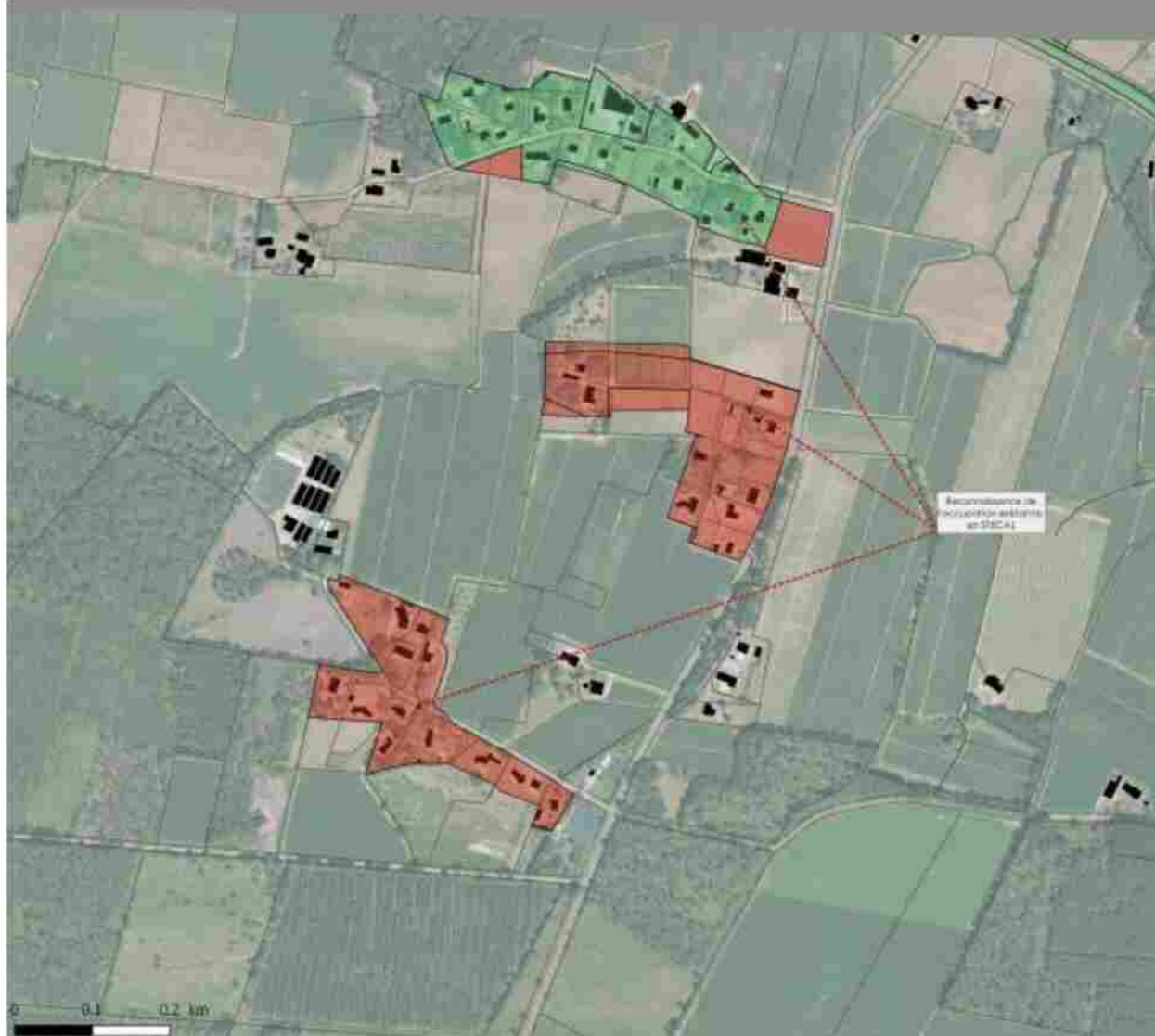
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Carte au 1:50 000 de la commune de St-Geours-Maremne
Mairie de St-Geours-Maremne
Date de mise à jour : 11/07/2019
Échelle : 1:50 000
Projet : Carte au 1:50 000 de la commune de St-Geours-Maremne
Rédaction : Service Urbanisme - 11/07/2019

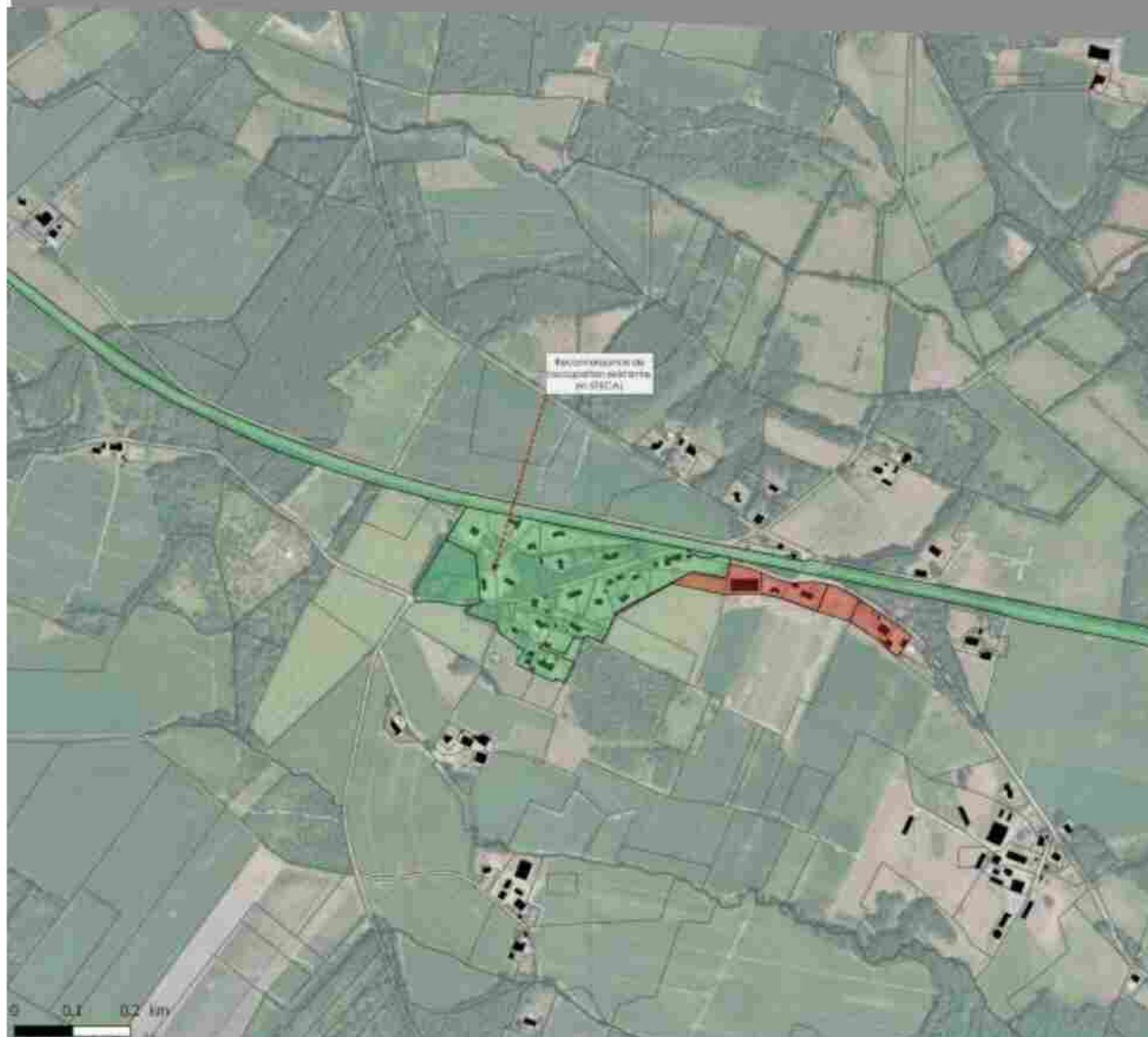
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-GEOURS-MAREMNE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Informations : Commune de St-Geours-Maremne (33110)
Mairie - 33110 St-Geours-Maremne
Gérant : Christophe GILLES (Maire)
Adressé : Mairie de St-Geours-Maremne

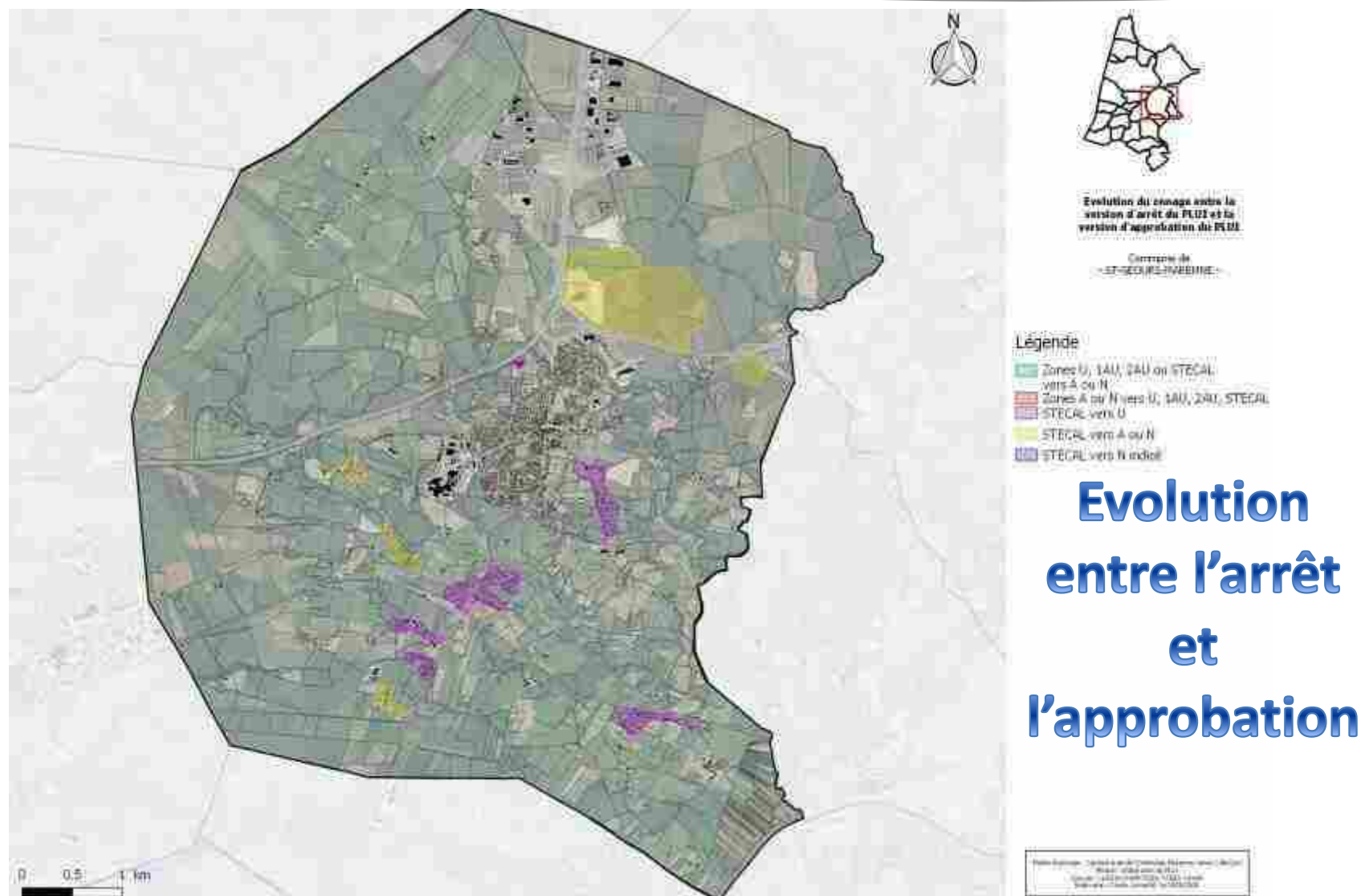
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

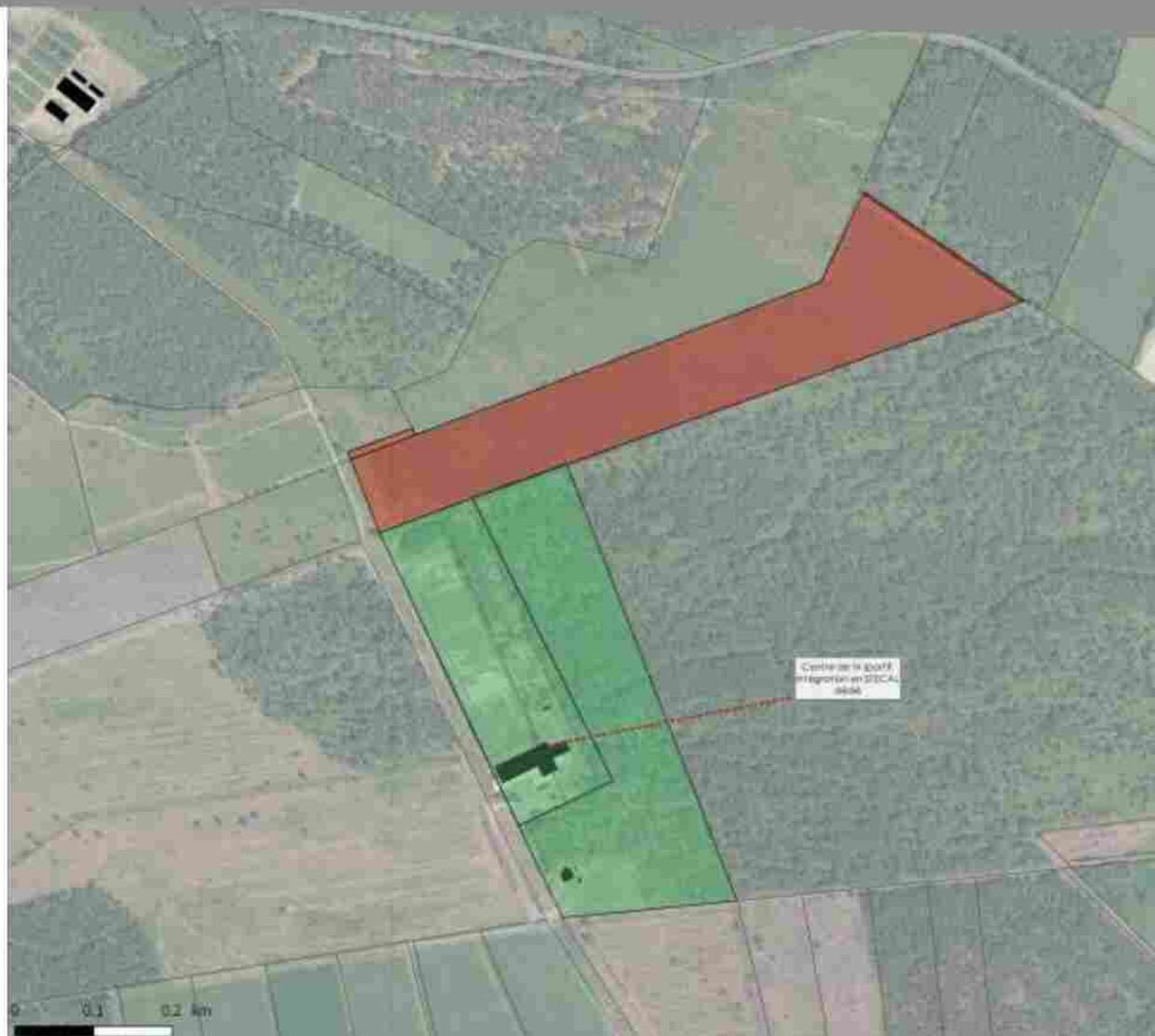


Commune de
ST-JEAN-DE-MARSAC

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Revue d'urbanisme - Commune de St-Jean-de-Marsac
Mairie de St-Jean-de-Marsac
040-244000865-20250624-20250624D45K-AU
Mairie de St-Jean-de-Marsac - 01/07/2025

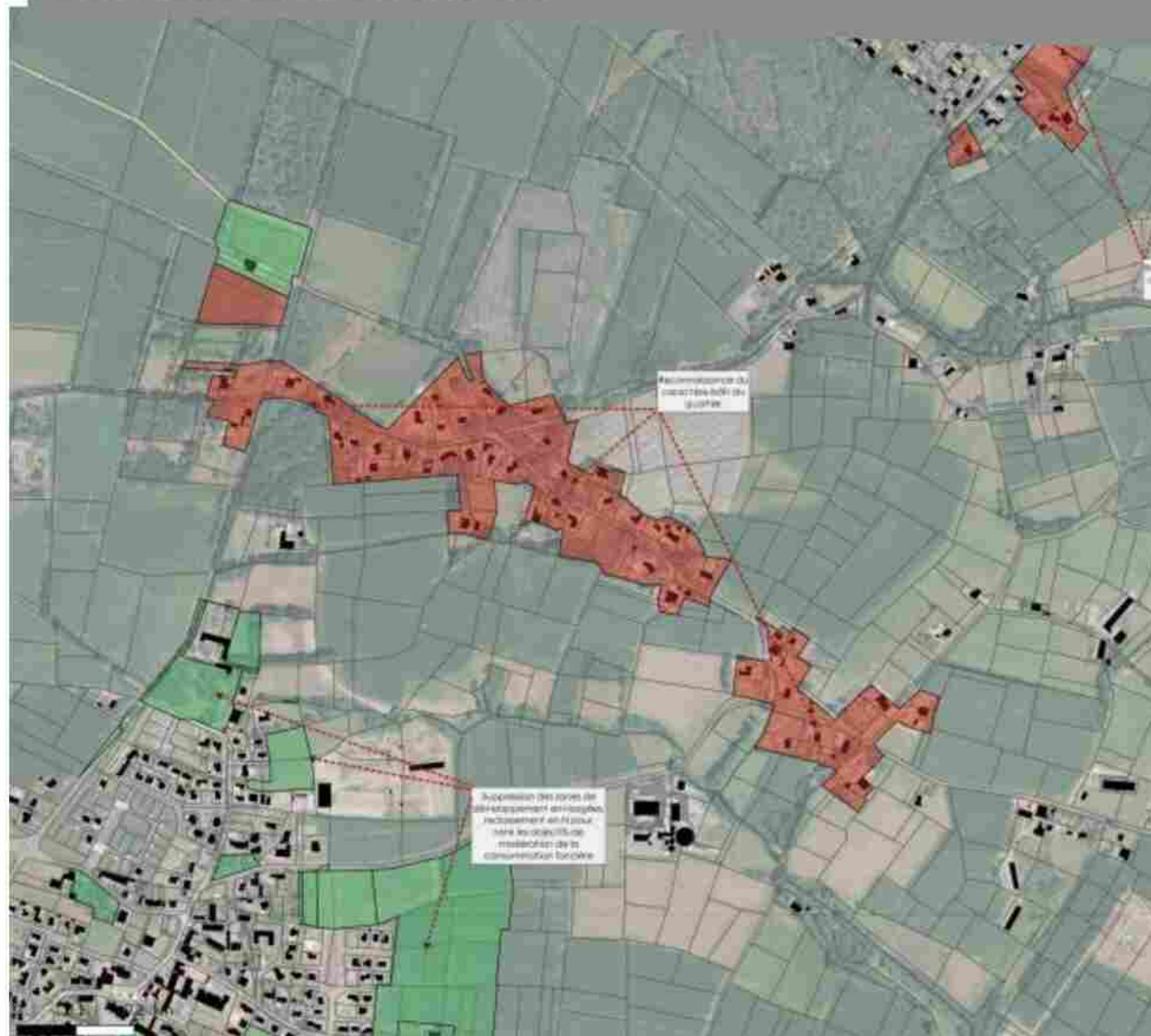
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACQ

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Albignac - 1 rue de la République - 31100 Albignac
Mairie de St-Jean-de-Marsacq - 1 rue de la République - 31100 St-Jean-de-Marsacq
Mairie de St-Jean-de-Marsacq - 1 rue de la République - 31100 St-Jean-de-Marsacq

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

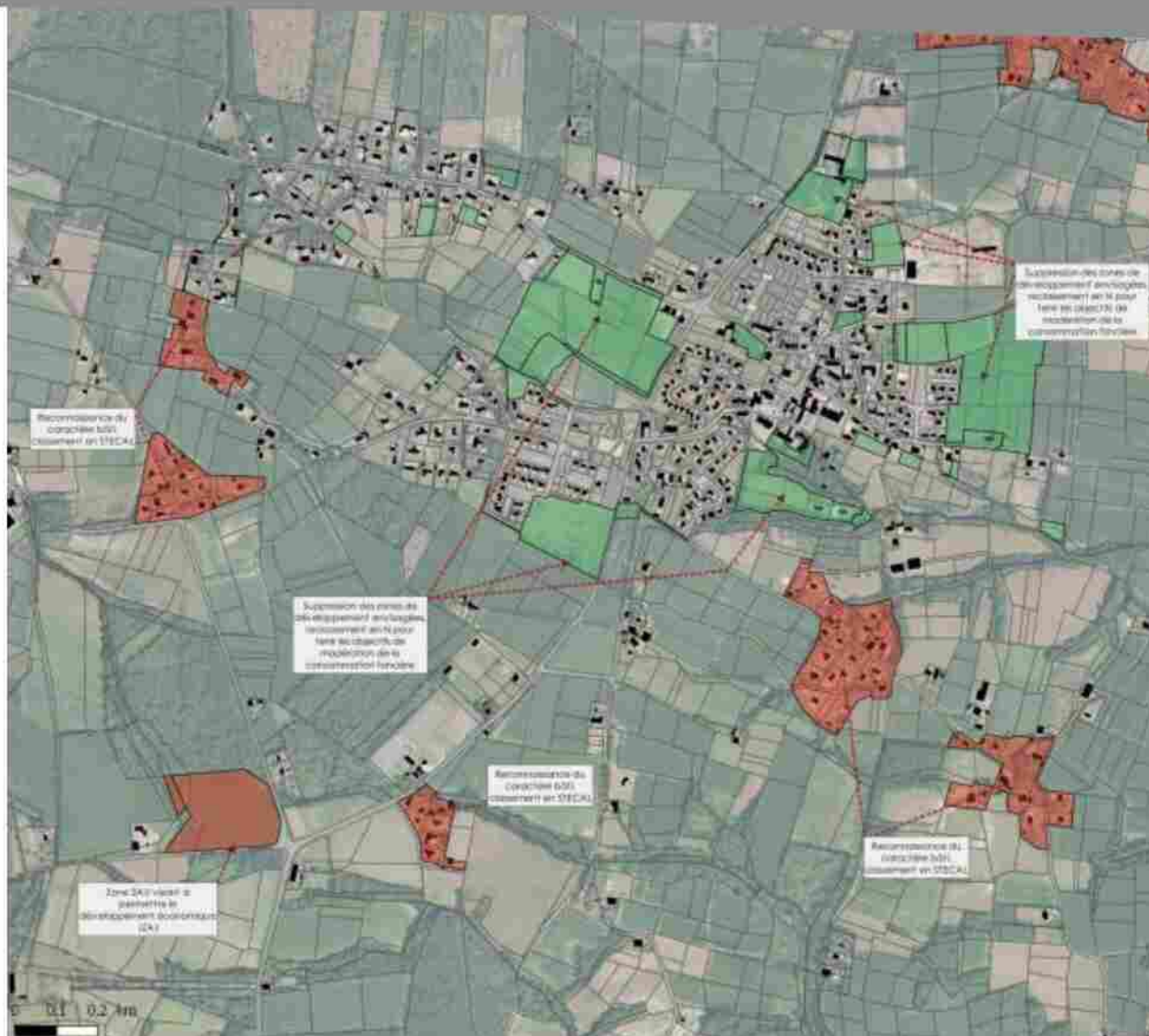


Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACO

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**



Plan de zonage : 1/100000
Mise à jour : 2019
Source : Cadastre, IGN, 2015
Auteurs : 1/100000

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSACO

Légende

À ou N vers U, AU ou STECAL
U, AU ou STECAL vers À ou N

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Informations de contact de la Commune de St-Jean-de-Marsaco
Mairie - 13400 St-Jean-de-Marsaco
Téléphone : 05 47 00 00 00
Fax : 05 47 00 00 00



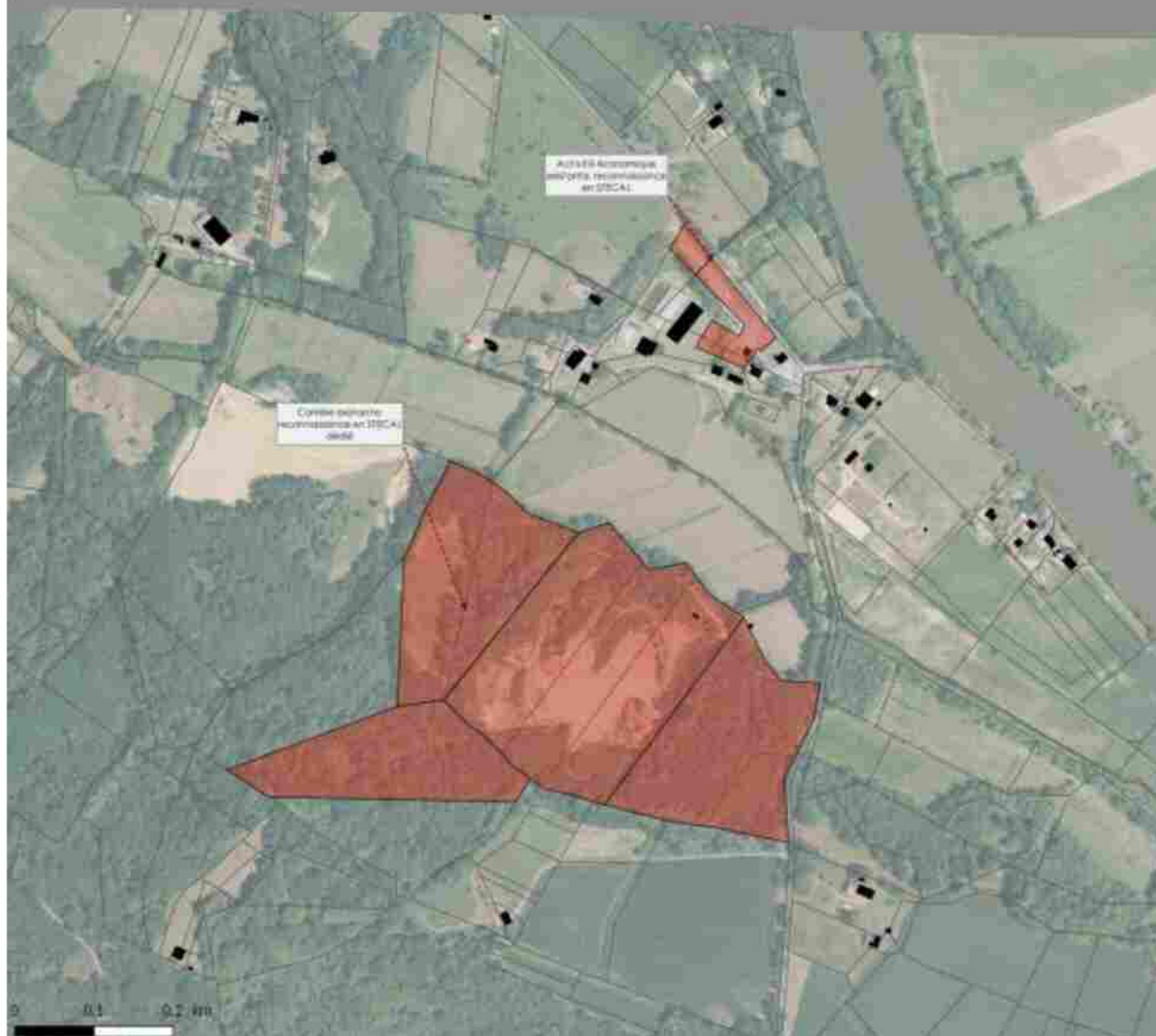
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-JEAN-DE-MARSAC

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Mairie de St-Jean-de-Marsac
Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 1962 sur l'accès à l'information.
Mairie de St-Jean-de-Marsac

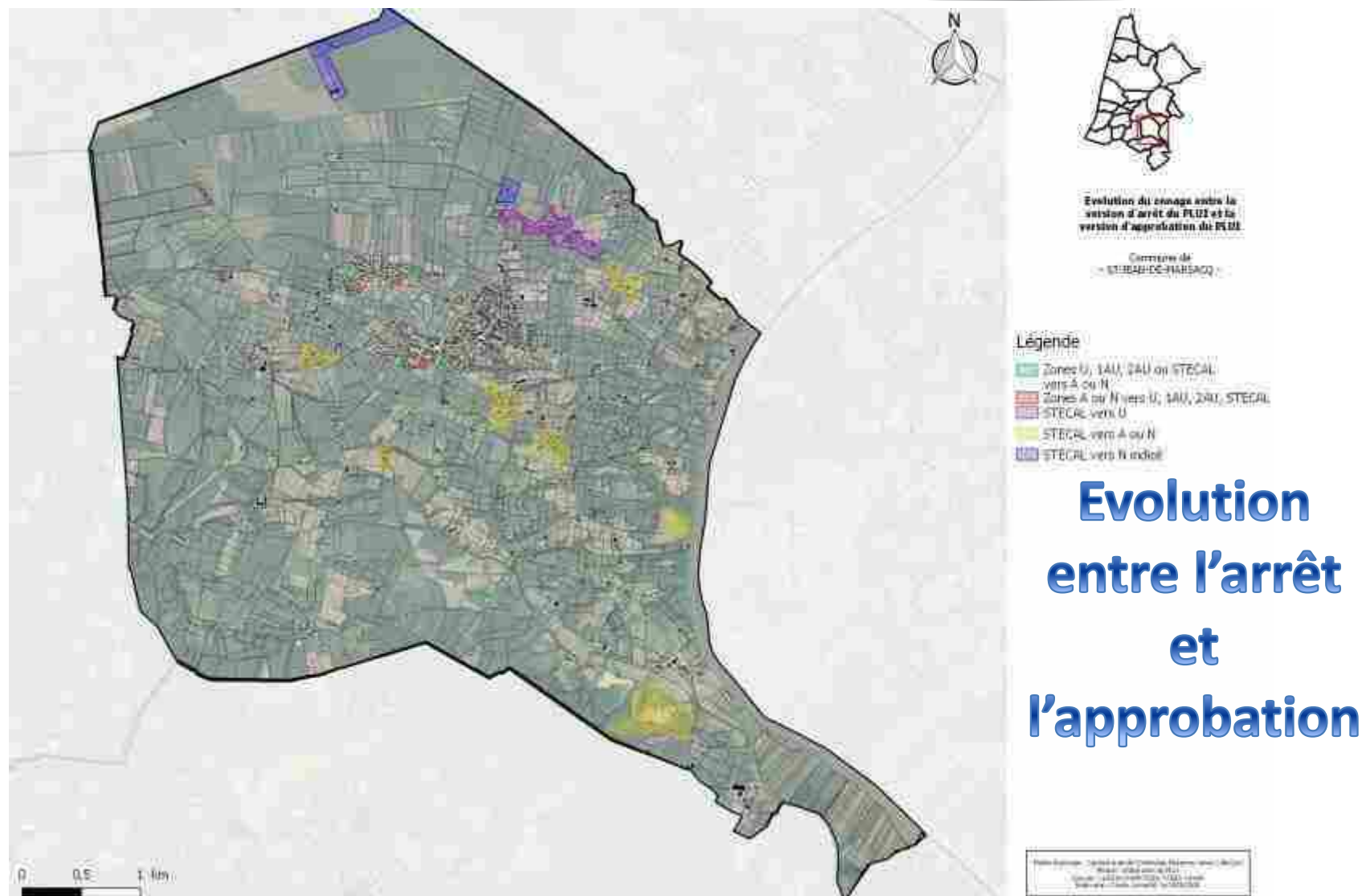
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



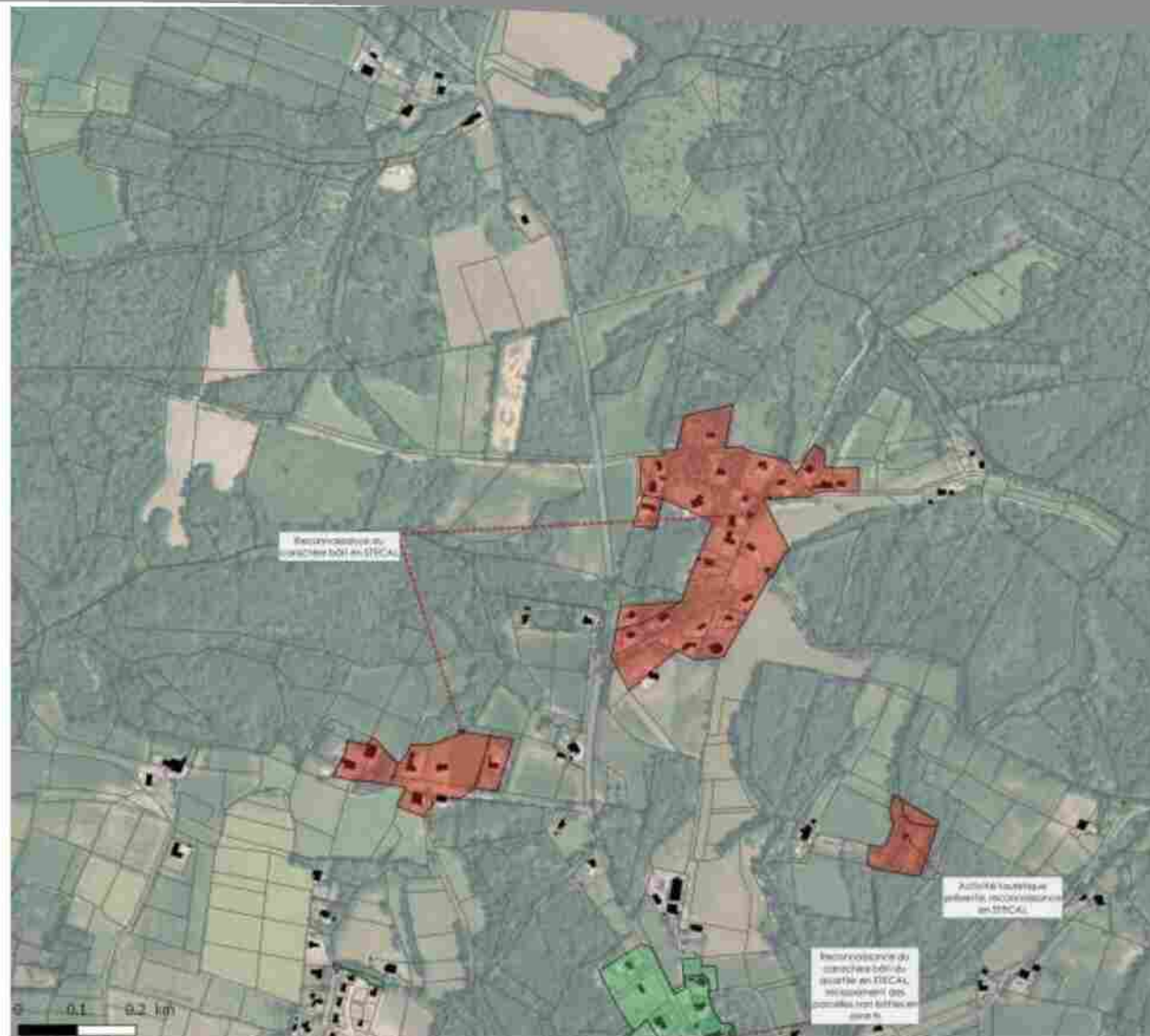
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-MARTIN-DE-NIN

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Relevé et dessin par : [Nom du service] - [Adresse] - [Téléphone] - [Email] - [Site Web]

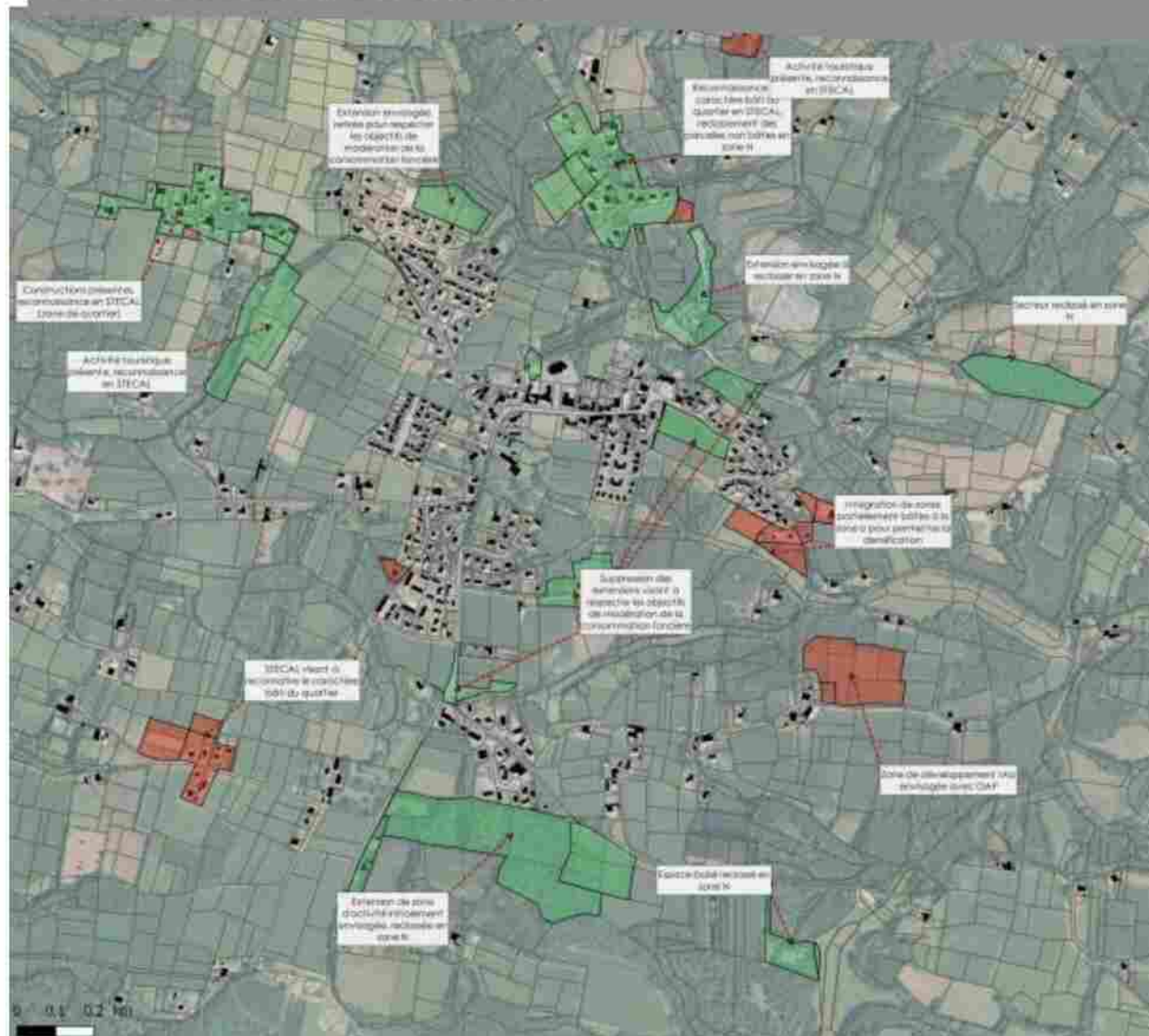
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
ST-MARTIN-DE-NIN

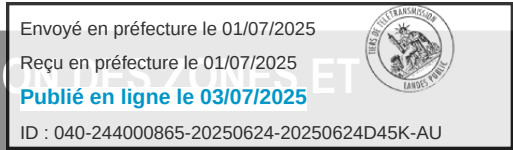
Légende

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

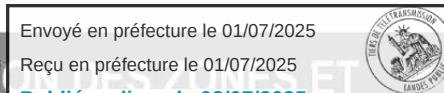
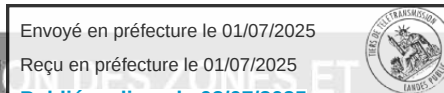
**Version arrêt
du 11/07/2019**

Mairie d'Arrêt / Arrêté de la Commission d'Aménagement
Mairie d'Arrêt / Arrêté de la Commission d'Aménagement
Mairie d'Arrêt / Arrêté de la Commission d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
 Reçu en préfecture le 01/07/2025
 Publié en ligne le 03/07/2025
 ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025



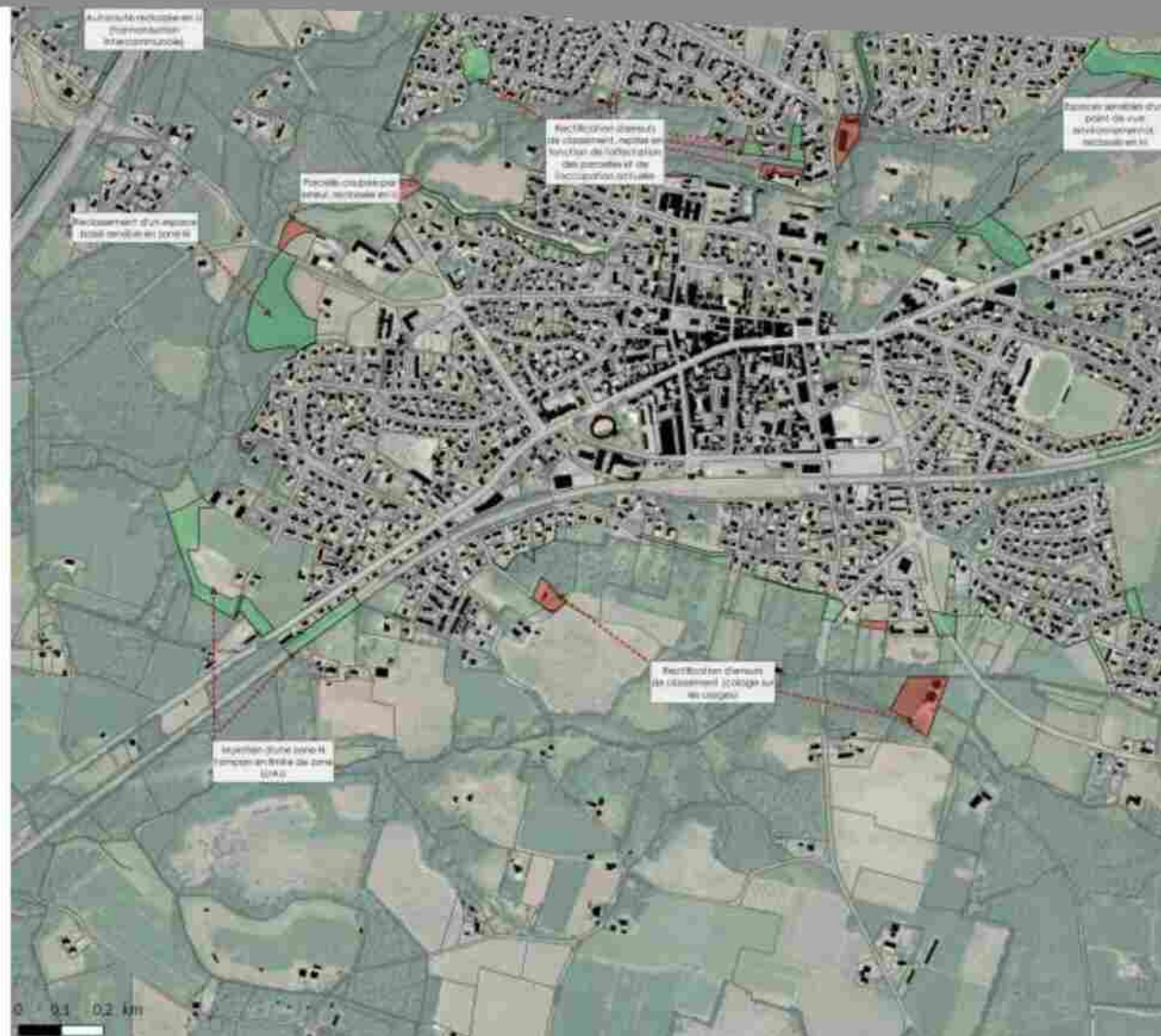
Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025



Commune de
ST-VINCENT-DE-TYROSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

9900 University Drive, Suite 1000, San Diego, CA 92168
 Phone: 619-594-1100
 Fax: 619-594-1101
 Email: info@nrc.com

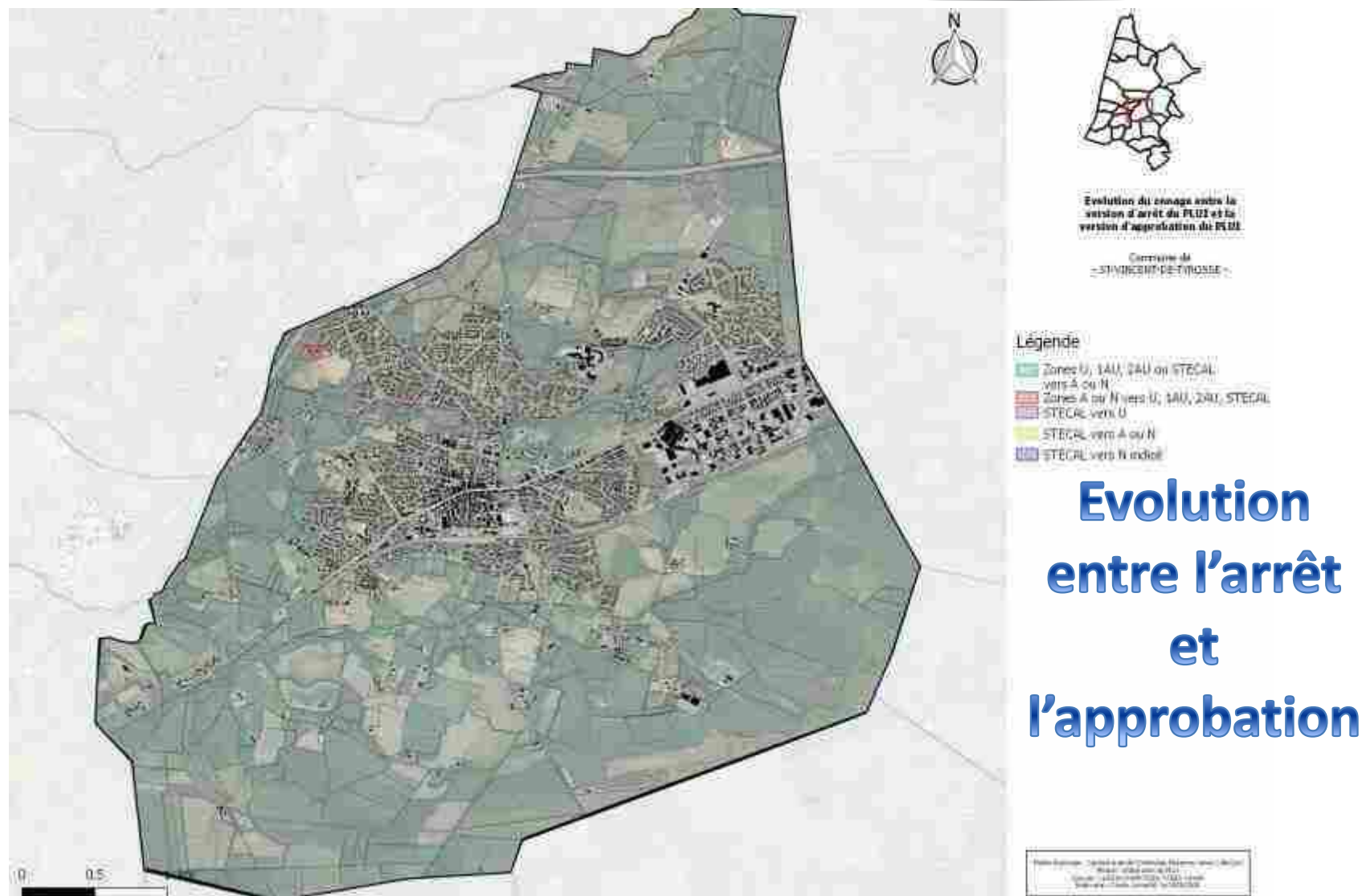
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU





Comptabilité de TOSSE

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Extension aux systèmes d'axe
des affinités aux parties
d'opérations
d'interconnexion d'ensemble
structurées (cf. DAF)

Source: www.irs.gov

Hydro-Québec, 1 rue du Collège de l'Université du Québec à Montréal
Montréal, Québec H3C 3A8
Canada
Téléphone: (514) 393-2121
Télécopieur: (514) 393-2122

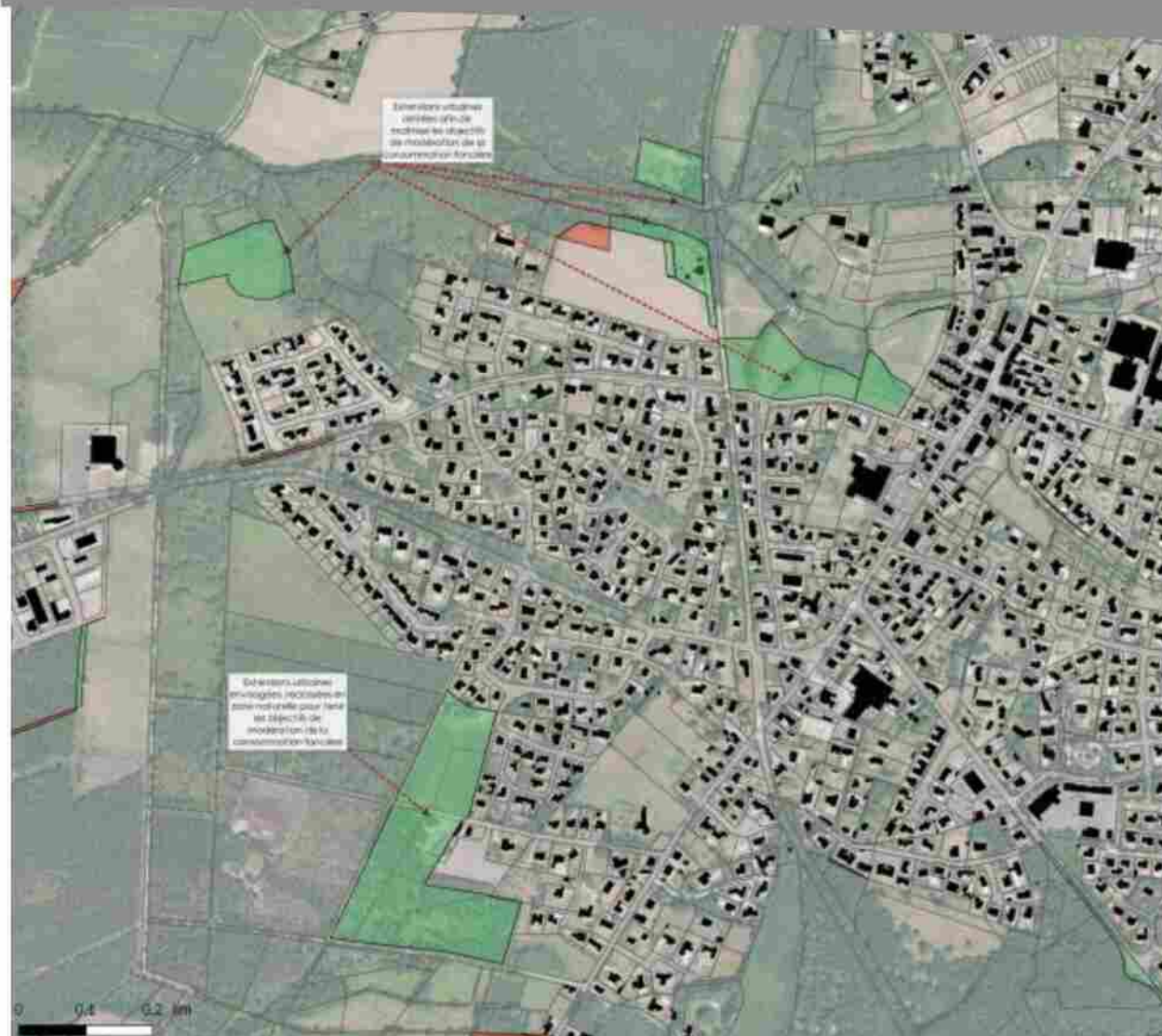
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
TOUSSE

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de Tousse (54) - 2019
Mairie de Tousse
Jean-Marc LECHEVALLIER, Maire
Rédaction : 11/07/2019

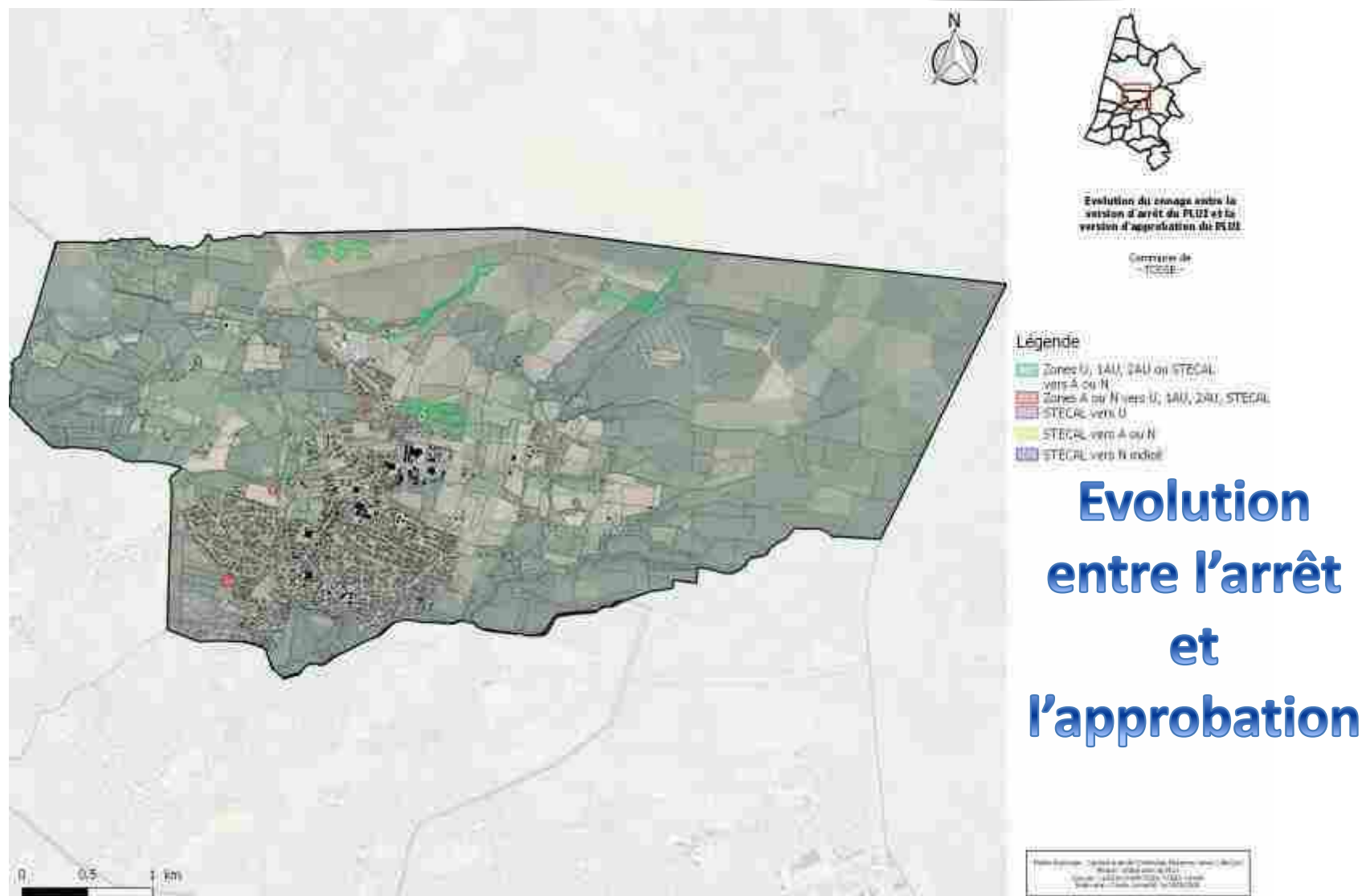
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé d'urgence : l'ordonnance de compétence n'a pas été vérifiée
Mairie de Vieux Boucau-Les-Bains
Garonne : Vieux Boucau-Les-Bains, Cestas, Cestas
Narbonne (Cestas, Cestas) : le 11/07/2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

Plan de zonage - Commune de Vieux Boucau-Les-Bains
Maire : Gérard BOUTIER
Adjoint : Catherine LAFITE - Cécile LAFITE
Rédaction : Gérard BOUTIER - 11/07/2019

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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Commune de
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS

Légende

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

**Version arrêt
du 11/07/2019**

révisé : 01/07/2025
révisé : 01/07/2025
révisé : 01/07/2025
révisé : 01/07/2025

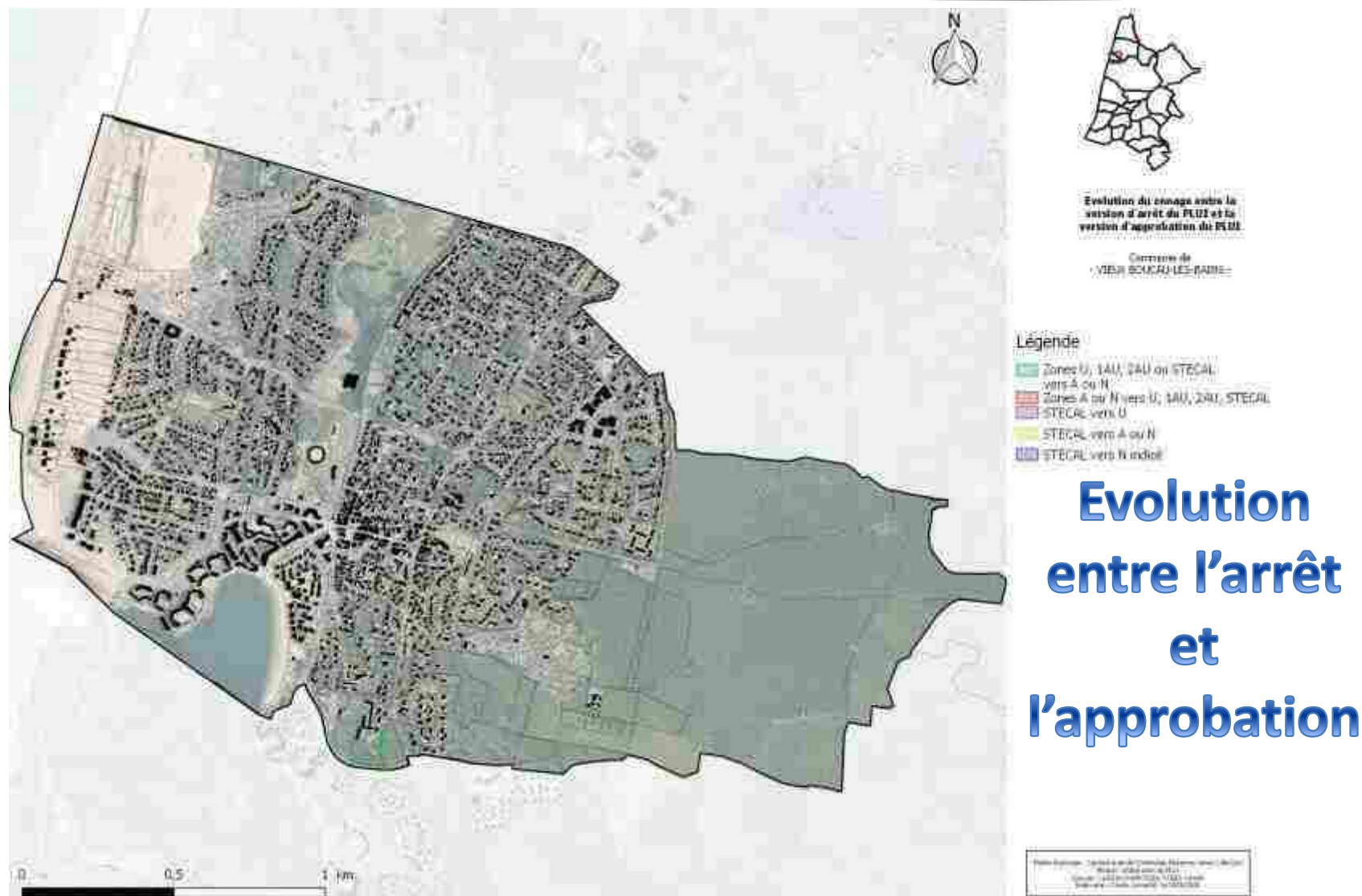
4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



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

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



4.9. Justifications des grandes lignes de la traduction réglementaire

L'analyse comparative des anciens documents d'urbanisme communaux et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal permet d'apprécier les mouvements de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU (Zones U, A Urbaniser, Agricole et Naturel) y compris les STECAL. Rappelons que sur les 23 communes qui composent le territoire de MACS, 22 communes possèdent un PLU, dont 4 sont « grenellisés » (Azur, Labenne, Magescq et Saint-Vincent-de-Tyrosse). Messanges est dotée quant à elle d'un POS.

Le tableau ci-dessous présente les évolutions de zonage entre les 4 grands types de zones d'un PLU et les STECAL :

	U_A	U_AU	U_N	U_STECAL	AU_A	AU_N	AU_STECAL	AU_U	A_AU	A_N	A_STECAL	A_U	N_A	N_AU	N_STECAL	N_U	TOTAL
ANGRESSE	2,1		1,4		0,0	7,3		18,2		23,7			56,4			17,1	126,1
AZUR	0,6		23,5					27,7		0,9		1,7	10,7	1,1		2,0	68,1
BENESSE-MAREMNE	0,4	1,0	2,2		20,8	42,3		132,9		27,7		9,1	58,3	0,1		43,3	338,1
CAPBRETON		0,0	34,0			24,4		25,1		5,4			5,0	0,2	0,7	23,8	118,6
JOSSE	0,3		3,4		0,6	1,7		0,2		1,4		1,5	34,6	1,2	0,4	4,3	49,6
LABENNE		8,3	8,9			19,7		17,4					2,2	4,2	0,6	43,6	105,0
MAGESCQ	3,9	2,9	40,2		12,2	59,0		72,0					1 079,2	3,9	3,3	161,2	1 437,9
MESSANGES			1,3			105,8		38,2					176,5	12,0		70,2	404,0
MOLIETS-ET-MAA		0,2	61,4			0,6		8,3		0,1			2,6			0,7	74,0
ORX	1,8	0,3	4,6		1,6	0,9		6,4	5,3	12,3		1,9	116,5	2,5		3,3	157,2
SAUBION	0,4	0,4	6,3		8,4	2,1		16,2		0,0	1,2	0,3	35,5		1,3	12,9	85,0
SAUBRIGUES	0,3	1,2	15,2	0,5	3,3	3,8	5,3	7,0	0,0	52,4		0,4	140,3	1,0	1,3	0,4	232,3
SAUBUSSE	6,3	4,1	5,2		27,1	1,1		5,8		2,1		2,8	146,4			2,8	203,8
SEIGNOSSE	0,0	0,1	57,2		0,2	23,5		36,3					30,9	21,1		7,9	177,3
SOORTS-HOSSEGOR			11,3			9,2		20,5						5,1		10,3	56,3
SOUSTONS	1,7	0,9	23,9		3,3	137,1		28,8		70,0		0,0	143,4	4,4	1,6	28,9	444,1
STE-MARIE-DE-GOSSE			7,4		3,7	11,2		5,4		27,2	0,9	0,2	362,2	3,5	1,3		422,9
ST-GEOURS-MAREMNE	1,1	1,7	37,6	0,5	7,8	23,5		11,7		10,6		7,3	178,4	1,5		10,0	291,5
ST-JEAN-DE-MARSACQ	2,2	0,8	22,2		14,7	5,6		17,6	4,2	50,7	0,2	0,1	109,0	0,2	0,6	14,4	242,3
ST-MARTIN-DE-HINX	0,3	0,0	6,3		3,9	17,1	3,9	12,8	3,6	37,0	3,7	0,1	306,1	0,2	0,1	10,8	406,0
ST-VINCENT-DE-TYROSSE	0,2	0,1	16,4		1,6	4,4		6,7	5,5	28,6		0,1	85,7	0,0		42,5	191,8
TOSSE	0,0	4,0	4,0			13,8		24,6	23,7	6,9	6,0	0,2	81,4	51,3	0,0	3,4	219,5
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS			4,0			9,2		10,8								14,9	39,0
TOTAL	21,6	25,9	398,0	1,0	109,3	523,4	9,2	550,5	42,3	357,0	12,0	25,7	3 161,3	113,3	11,2	528,8	5 890,3

En conclusion, le PLUi de MACS reclasse 62,9 ha de zones U et AU des précédents documents d'urbanisme en agricole et 279,3 ha en zone naturelle. Notons par ailleurs que 33,3 ha d'anciennes zones U, AU, A et N confondues sont reclassés en STECAL pour répondre aux nouvelles exigences législatives en matière de constructibilité limitée en zone A et N.

Enfin, le PLUi a été l'occasion de retravailler la délimitation des zones agricoles et naturelles pour permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques et fonctionnalités de ces espaces. 357 ha de zones agricoles ont été reclassées en zone N. A l'inverse, 3161,3 ha de zones N ont été reclassées en zone A.



5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025		Nombre de documents attendus
Reçu en préfecture le 01/07/2025		
Numéro OAP	1	61
Publié en ligne le 03/07/2025	AU	22
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU		

La traduction réglementaire du projet a été calibrée en fonction des intentions exprimées dans le PADD. La déclinaison réglementaire, par les densités qu'elle propose, notamment dans les OAP, veille à respecter l'objectif politique qui est de ne pas dépasser 80 000 à 82000 habitants à l'horizon 2030 à l'échelle de l'intercommunalité. Le bilan capacitaire des zones AU (A Urbaniser) et U soumises à OAP est le suivant :

	total après M4	Evolution depuis M3
en extension	4772	257
en densification	1104	313
	5876	570

Numéro OAP		Zone	Nb de logements attendus	Numéro OAP		Zone	Nb de logements attendus	Numéro OAP		Zone	Nb de logements attendus
Angresse	1	AU	120	Messanges	1	AU	55	Saint-Vincent-de-T.	1		
SS-total après M4			120		2	AU	50		2		
Azur	1	AU	17		3	AU	80		3	AU	35
	2	U	15	SS-total après M4			185		4	U	100
SS-total après M4			32	Moliets-et-Maa	1	AU*	45		5	U	100
Benesse-Maremne	1	AU	10		2	AU	94		6	U	0
	2	AU*	55		3	AU	68	SS-total après M4			975
	3	AU	70		4	AU	30	Saubion	1	AU	50
SS-total après M4			135		5	AU	38		2	AU	8
Capreton	1	U	0		6	AU	45	SS-total			58
	2	U	0		7	U	0	Saubrigues	1	AU	14
	3	U	0	SS-total après M4			320		2	AU	28
SS-total après M4			0	Orx	1	AU	60		3	AU	11
Josse	1	AU	49		2	AU	9		4	AU	10
	2	AU	45		3	AU	7		5	AU	10
	3	AU	7	SS-total			76		6	AU	4
SS-total			101	Ste-Marie-de-G.	1	AU	40	SS-total après M4			77
Labenne	1	AU*	100	SS-total			40	Saubusse	1	AU	62
	2	AU	120	St-Geours-de-M.	1	AU*	50		2	AU	63
	3	AU	200		2	AU	30	SS-total			125
	4	AU	180		3	AU	30	Seignosse	1	AU	40
	5	AU	30	SS-total			110		2	AU	75
	6	AU	60	St-Jean-de-M.	1	AU	25		3	AU	166
	7	AU	80		3	AU	10		4	U	74
	8	U	0	SS-total après M4			35	SS-total			355
	9	U	0	St-Martin-de-H.	1	AU	30	Soorts-Hossegor	0	AU	0
	10	U	0		2	AU	45	SS-total			0
SS-total			770		3	AU	20	Soustons	1	AU	430
Magescq	1	AU	50		4	AU	30		2	AU	95
	2	AU	32	SS-total			125		3	AU	115
	3	U	3						4	U	25
	4	U	30						5	U	95
	5	U	40						6	U	60
	6	U	20					SS-total après M4			820
	7	U	30								
	8	U	30								
	9	U	20								
	SS-total			255							

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les zones AU et U soumises à OAP présentent donc un potentiel d'environ 5876 logements.

Cet estimatif inclut le projet de la ZAC du SPARBEN, prévoyant un phasage dans l'aménagement des ilots dédiés aux logements (500 au total) : d'ici 2030, 222 logements seront produits selon un scénario dit « pessimiste ». Le scénario « optimiste » prévoit la réalisation de 367 logements d'ici 2030, ainsi que le démarrage des aménagements après 2031 pour la centaine de logements restants (cf. détails ci-après).

Par ailleurs, ont été recensés, les capacités de densification, de division parcellaire ou de comblement des espaces interstitiels en zone urbaine à hauteur de 209 ha environ. Ainsi, nous pouvons estimer que le potentiel de production de logements est de **l'ordre de 4200 logements sur les zones Urbaines** (en appliquant une densité théorique moyenne de 20 logements/ha).

Cette quantification reste une hypothèse haute permettant d'estimer un potentiel maximal en termes de production de logements et d'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit donc d'une estimation qui doit être modérée en zone Urbaine de par les phénomènes de rétention foncière et la volonté de maîtriser la densification urbaine pour des motifs patrimoniaux (Site patrimonial remarquable de Soorts Hossegor), paysagers ou environnementaux.

Pour tenir compte du phénomène de rétention foncière, des tendances passées de densification/division parcellaire et des protections mises en œuvre au titre de l'environnement, du paysage et des risques, 80% peut être retenu comme potentiel réellement constructible par rapport au 209 ha de potentiel théorique identifié, **soit 168 ha de potentiel permettant la production de 3351 logements prévisionnels.**

En zone 2AU habitat,
les 84 hectares prévus
permettront la production
d'environ 1674 logements
(densité moyenne de 20
logements/hectare) .

En zones 2AUh	en ha	en logements
Labenne	10	203
Saint-Geours-de-Maremne	4	87
Sainte-Marie-de-Gosse	2	40
Saint-Vincent-de-Tyrosse	24	488
Saubusse	3	68
Soorts-Hossegor	14	278
Soustons	25	497
Tosse	1	12
TOTAL	84	1674

	Dents creuses	Divisions	total en ha	logts maxi (20 logts/ha)
ANGRESSE	2,43	1,66	4,1	82
AZUR	5,4		5,4	108
BENESSE-MAREMNE	8,41	1,63	10,0	201
CAPBRETON	9,43	14,21	23,6	473
JOSSE	2,23	0,56	2,8	56
LABENNE	6,56	6,07	12,6	253
MAGESCQ	4,1	0,37	4,5	89
MESSANGES	4,06		4,1	81
MOLIETS-ET-MAA	8,37	7,44	15,8	316
ORX	2,71	1,39	4,1	82
SAINT GEOURS-MAREMNE	3,05	6,98	10,0	201
SAINT JEAN-DE-MARSACQ	1,63	0,33	2,0	39
SAINT MARIE-DE-GOSSE	0,15		0,2	3
SAINT MARTIN-DE-HINX	3,65	0,72	4,4	87
SAINT VINCENT-DE-TYROSSE	6,61	10,64	17,3	345
SAUBION	1,12	0,19	1,3	26
SAUBRIGUES	3,99		4,0	80
SAUBUSSE	1,13	0,71	1,8	37
SEIGNOSSE	7,63	3,42	11,1	221
SOORTS-HOSSEGOR	19,57	12,95	32,5	650
SOUSTONS	9,75	4,82	14,6	291
TOSSE	11,12	7,61	18,7	375
VIEUX BOUCAU-LES-BAINS	3,72	0,9	4,6	92
Total	126,83	82,6	209,4	4189
		à 80%	168	3351

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Tout confondu, le nombre total de logements estimé à environ 10 000 logements en zone U et AU. Ainsi, **la capacité globale du PLUi est donc de l'ordre de 11 000 logements si tout le foncier, en densification et en extension, est mobilisé à l'horizon 2030** (ZAC du Sparben à Tosse incluse).

Cette estimation est cohérente avec les orientations du SCOT et du PLH en termes de scénario démographique (environ 82 000 habitants), et de production de logements (900 logements/an).

POUR RAPPEL

- **OPTION 1** : calculs établis sur la base d'une taille moyenne des ménages à 2,1 habitants.
- **OPTION 2** : calculs établis sur la base de 1,45 habitants permanents par logement construit (phénomène des résidences secondaires intégré)

	Potentiel en densification	Potentiel en zones 2AU	Potentiel dans OAP (U/AU)	TOTAL horizon 2030	TOTAL par an
Estimation du nombre de logements produits	4189	1674	5 876	11 739	1067
Prise en compte rétention et protection (-20%)	3360			10 910	992

Nom de la commune /M4	Population 2016	logements potentiels 2020-2030	option 1 gain pop	option 2 gain pop	projections pop 2030 option 1	projections pop 2030 option 2
Angresse	1 994	202	424	293	2 418	2 287
Azur	818	140	294	203	1 112	1 021
Bénesse-Maremne	3 010	336	705	487	3 715	3 497
Capbreton	8 753	473	993	686	9 746	9 439
Josse	843	157	329	227	1 172	1 070
Labenne	6 353	1226	2574	1777	8 927	8 130
Magescq	2 106	344	723	499	2 829	2 605
Messanges	965	266	559	386	1 524	1 351
Moliets-et-Maa	1 162	636	1336	922	2 498	2 084
Orx	608	158	332	229	940	837
Saint-Geours-de-Maremne	2 631	398	835	577	3 466	3 208
Saint-Jean-de-Marsacq	1 567	74	156	108	1 723	1 675
Sainte-Marie-de-Gosse	1 166	83	175	121	1 341	1 287
Saint-Martin-de-Hinx	1 407	212	446	308	1 853	1 715
Saint-Vincent-de-Tyrosse	7 630	1808	3798	2622	11 428	10 252
Saubion	1 381	84	177	122	1 558	1 503
Saubrigues	1 391	157	329	227	1 720	1 618
Saubusse	1 101	230	483	334	1 584	1 435
Seignosse	3 870	576	1210	835	5 080	4 705
Soorts-Hossegor	3 701	929	1950	1346	5 651	5 047
Soustons	7 696	1608	3377	2332	11 073	10 028
Tosse	2 734	1178	2474	1708	5 208	4 442
Vieux-Boucau-les-Bains	1 606	462	971	670	2 577	2 276
TOTAL(potentiel maxi)	64 493	11739	24651	17021	89 144	81 514
TOTAL (potentiel mini)		10910	22911	15820	87 404	80 313

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



A cela s'ajoute le projet de golf du Sparben à Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit :

Phasage opérationnel prévisionnel - ZAC du Sparben

Au regard de l'importance programmatique de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif à dominante golfique, 2 hypothèses d'aménagement peuvent être envisagées.

Il est important de rappeler qu'il ne s'agit que de scénarii « hypothétiques » et à ce jour, il est excessivement difficile d'anticiper et de définir précisément le rythme de développement de ce projet d'aménagement résidentiel, touristique et sportif.

1- Hypothèse d'aménagement « optimiste »

Démarrage prévisionnel des travaux des parcours golifiques en mars 2022: période optimale pour la réalisation des terrassements et pour des raisons d'ensemencement et de développement des pousses prévisionnelles des graminées.

Avec cette hypothèse, les parcours golifiques pourraient être achevés en 2024 et les premières villas bord de golf (ilots 1, 2 et 3) représentant 22 hectares, soit 137 logements pourraient être livrées en 2025.

S'ajoute à ces réalisations, la livraison des premiers logements résidentiels qui pourrait avoir lieu en 2027. Serait donc réalisé, environ la moitié de l'ilot 10 (3,88 hectares au total, soit 110 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession sociale). Ceci représenterait donc la moitié de la consommation foncière des 3,88 hectares, représentant seulement 1,94 ha, 55 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale, soit environ 157 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

La totalité de l'ilot 8 (70 parcelles à bâtir) seraient aussi aménagées sur 6,40 hectares, représentant environ 147 habitants (hypothèse de calcul pris sur 2,1 personnes par logement).

Pourrait également être livré, la moitié de l'ilot 4, soit 85 logements (178 habitants supplémentaires environ), impactant toutefois la totalité de la consommation foncière des 5,16 hectares de l'ilot).

En 2031, les soldes des ilots 4 et 10 pourraient être livrés, soit 75 logements sociaux (locatif et accession) et 85 logements libres supplémentaires.

Début 2031, la commune accueillerait 335 (178+157) habitants supplémentaires.

Les réalisations et aménagements des ilots 7 et 9 démarreraient après 2031.

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanent

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommés les surfaces suivantes :

- Equipements golfiques : 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet sur les 159 hectares des parcours golfiques, 81 hectares ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public: 3,14 hectares
- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, Résidence, Club house) : 8,1 hectares
- Secteur résidentiel (en partie) (ilots 4, 10 et 8) : 15,44 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 144,28 hectares seraient consommés en 2030.

2/Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3). En prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupées de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel (en partie) ilots 4 et 10. En considérant que la moitié des constructions de ces 2 ilots, il y aurait donc 335 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (178 habitants provenant de l'ilot 4 et 157 pour l'ilot 10). L'ilot 8 sera aménagé en totalité, soit 147 habitants supplémentaires.

Total : L'accueil de la population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030, serait de 597 habitants supplémentaires (115 + (178+157) + 147)

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



2- Hypothèse d'aménagement « pessimiste »

Contexte

Démarrage des travaux des parcours golifiques en mars 2022. Cependant, et au regard des éventuels compléments qui pourraient être demandés par les différentes autorités administratives compétentes, ainsi que d'éventuels recours juridiques pouvant être déposés sur les différentes procédures administratives engagées, l'aménagement des parcours golifiques, ainsi que les constructions des premières villas bord de golf pourraient ne pas être finalisées avant 2026.

La livraison des premières villas bord de golf s'effectueraient donc en 2028, si aucun recours sur les permis de construire n'est déposé.

Concernant le secteur résidentiel, seule la moitié des logements de l'ilot 4 pourrait être livrée en 2030 (85 unités).

Incidence du projet sur la consommation foncière et sur l'accueil de population permanente

1/ Concernant la consommation foncière de ce projet à l'horizon 2030 (durée de vie du PLUi)

A l'horizon 2030, seraient consommées les surfaces suivantes:

- Equipements golifiques: 78 hectares aménagés et artificialisés. En effet, sur 159 hectares des parcours golifiques, 81 hectares d'espaces naturels ne seront pas impactés (ni aménagés, ni artificialisés)
- Equipements sportifs public : 3,14 hectares
- Villas bord de golf : (ilots 1.2.3) : 22 hectares
- Secteur touristique (Hôtel, résidence, club house) : 8.1 hectares
- Secteur résidentiel (ilot 4) : 5,16 hectares
- Voiries, stationnements : 17,60 hectares

Total : 134 hectares seraient consommés en 2030

2/ Concernant l'accueil de population permanente de ce projet à l'horizon 2030

- Villas bord de golf (ilots 1.2.3) : en prenant l'hypothèse que sur les 137 villas, 40% seront occupés de manière permanente, il y aurait environ 115 habitants supplémentaires.
- Secteur résidentiel : la moitié de l'ilot 4 (85 logements sur 170 logements au total) pourraient être livrée, représentant 178 habitants

Total : l'accueil de population permanente relatif à ce projet sur la commune en 2030 serait de 293 habitants supplémentaires (115+178)

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



3 – Rappel des démarches à finaliser

Il est important de rappeler que les démarches administratives engagées, restent encore à finaliser. A titre d'exemple, l'enquête publique de la Demande du Dossier d'Autorisation Environnementale (DAE) regroupant, le dossier loi sur l'eau, le dossier de défrichement, l'étude d'impact, la dérogation au titre des espaces protégés sera réalisée au cours de l'année 2020.

Cependant, afin de permettre la réalisation de ce projet d'aménagement et malgré les attentes administratives, ce dernier s'inscrit pleinement au sein du présent PLUi.

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



En synthèse, concernant le projet de golf du Sparben sur la commune de Tosse :

Programmation horizon 2030 – 2 hypothèses : scénario pessimiste et **scénario optimiste**

Consommation foncière

- Equipements golfique :	78 ha aménagés + 81 conservés en espace naturels
- Equipements sportifs publics :	3,14 ha aménagés
- Villas touristiques (ilots 1, 2, 3) :	22 ha aménagés
- Hôtel et résidence club house :	8,1 ha aménagés
- Secteur résidentiel (ilot 4) / (ilots 4, 8 et 10) :	5,16 ha aménagés / 15,44 ha aménagés
- Voirie et stationnement :	17,60 ha aménagés
	134 ha aménagés / 144,28 ha aménagés

Démographie

- Villas touristiques	=> 115 habitants
- Résidentiel	=> 178 habitants / 482 habitants
	293 habitants / 597 habitants

5. ADÉQUATION ENTRE CAPACITÉ D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Conclusion générale du chapitre 5

Au total, le PLUi permet la création d'environ **11 200 logements**, ainsi que le déploiement d'activités économiques sur des espaces dédiés à hauteur de **129 ha**. A cela s'ajoute le projet de golf de Tosse, projet d'échelle supra-intercommunale, qui prévoit entre 300 et 600 logements (à terme).

Le projet de développement permet d'envisager un accroissement de l'ordre de **20 à 25%** de la population permanente, pour atteindre, au maximum de l'ordre de **82000 habitants à 86 000 habitants**. Compte tenu de la superficie du territoire, et des capacités des équipements présents ou projetés, le territoire est pleinement en capacité de recevoir ce développement.

La question des mobilités concentre aujourd'hui tout l'attention que ce sujet mérite, les Personnes Publiques Associées l'ont à ce titre pointé, lors des réunions préparatoires. D'importants investissements ont été réalisés. Ils correspondent à une première phase de création de services jusque-là inexistantes. D'abord tournée vers un développement des infrastructures liés à l'usage de la voiture, la conception de la mobilité a peu à peu muée vers un renforcement de la place des mobilités alternatives à l'auto-solisme. Ainsi, une nouvelle phase s'ouvre maintenant, comprenant de nouveaux investissements visant à poursuivre le déploiement des circulations douces, notamment cyclables, le renforcement des offres en transports collectifs, alternatifs à la voiture, ainsi qu'une réelle coordination de ses différentes offres dans des pôles d'échanges adaptés et efficaces. Ce dernier maillon reste un enjeu de moyen terme.

La faible densité actuelle, le voisinage des deux agglomérations, dacquoise et bayonnaise, générateurs importants de trafics, constituent certes des écueils à intégrer dans les futures évolutions des services de mobilités. Mais elles constituent surtout des prérequis incontournables. Il s'agit donc d'engager une seconde phase de renforcement et de diversification de l'offre globale, en cohérence et en étroite relation avec les évolutions urbaines à venir. C'est ce que la Communauté de communes MACS s'engage désormais à développer.

Les réseaux d'eau et la ressource sont en capacité suffisante, les réseaux d'assainissement et équipements épuratoires méritent par contre, pour certains, une mise aux normes pour être en capacité d'accepter plus d'effluents. Des programmes de travaux sont à l'étude, dans l'attente, les zones de développement envisagées ont été classées en zone A Urbaniser fermées.



6. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS, PROGRAMMES ET SCHÉMAS DE RANG SUPÉRIEUR

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'urbanisme de rang supérieur

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6.1. Hiérarchie des normes

Conformément à l'article **R.151-3** du Code de l'Urbanisme, le PLUi soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article **L.122-4** du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles **L.101-1 à 36**, **L.131-1 à 8**, **L.132-1 à 3** et **L.152-3** du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents plans, programmes et schémas de rang supérieur ainsi qu'un rapport de prise en compte et de comptabilité de avec certains d'entre eux.

Depuis la **loi ENE de 2010**, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU(i) n'ont pas à démontrer formellement leur comptabilité ou le prise ne compte des documents de rang supérieur au SCoT. La **loi ALUR du 24 mars 2014** a modifié l'article L.131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme en renforçant le **SCoT intégrateur** qui devient l'unique document de référence (quand il existe) pour les PLU(i) (avec le PDU et le PLH).

Le SCoT de MACS, approuvé en 2014, n'est pas ce que l'on appelle un SCoT « intégrateur », il n'intégrait pas les dispositions de la Loi Alur qui lui est postérieure.

LA COMPATIBILITÉ n'est pas défini précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

LA PRISE EN COMPTE est une obligation de ne pas ignorer.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux article L.145-1 à L.146-9 du CU*	Les communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains sont concernées par <u>les dispositions prises par la Loi Littoral</u>	Règlement, zonage, Livres 1 et 3 du rapport de présentation
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L.4251-3 du code général des CT pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration	
Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) prévus à l'article L.141-1	<u>SCoT de MACS</u> approuvé le 4 mars 2014	
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	<i>Non concerné</i>	
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du Code des Transports	<i>Non concerné</i>	
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation	<u>PLH de MACS</u> , adopté en 2016 pour la période 2016-2021	Cf. livres 1 et 3
Le schéma directeur de la région Ile-de-France prévue à l'article L.123-1 du CU*	<i>Non concerné</i>	
Les schémas d'aménagement régionaux de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des CT*	<i>Non concerné</i>	
Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4429-9 du code général des CT	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbanisme _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR) prévus à l'article L.33-1 du CE*	<i>Non concerné</i>	
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévu à l'article L.212-3 du CE*	<u>SDAGE Adour-Garonne</u> approuvé le 1 ^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L.212-3 du CE*	SAGE Adour-Amont sur une partie de la commune de Magescq, approuvé le 19/03/2015 SAGE Adour-Aval sur les communes de Josse, Magescq, Saint-Georges-de-Marenne, St-Jean-de-Marsacq, St-Martin-de-Hinx, Sabusse et Soustons actuellement en cours d'élaboration	Cf. livres I et 3
Les Plans de Gestion des Risques Inondation (PGRI) pris en application de l'article L.566-7 du CE*	<u>PGRI Adour-Garonne</u> approuvé en décembre 2015 pour la période 2016-2021	Cf. livre 3
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.305-1 du CE*	<i>Non concerné</i>	
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 du CU*	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbanisme _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Documents	Articulation du PLUi de MACS	Renvoi aux autres pièces du dossier
Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales	SRADDET de la Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16.12.2019.	
Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) prévus à l'article L.371-3 du CE*	<u>SCRE Aquitaine</u> adopté le 24/12/2015 et annulé le 13 juin 2017. La TVB établie par le SRCE doit continuer à être prise en compte tel un porté à connaissance	
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics		
Les Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine prévus à l'article L.923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	<u>SRDAM d'Aquitaine</u> approuvé en 2012	
Les Schémas Régionaux des Carrières prévus à l'article L.515-3 du CE*	<u>Schéma Départemental des Carrières des Landes</u> approuvé le 18 mars 2003	
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	<i>Non concerné</i>	

CU = Code de l'Urbanisme _ CT = Code des Territoires _ CE = Code de l'environnement



6.2. La Loi Littoral

Votée en 1986, la Loi Littoral concerne des communes riveraines de la mer, mais également de grands lacs, d'estuaire ou de deltas. Cette loi vise à concilier l'équilibre entre préservation des espaces naturels particuliers au littoral et développement des activités liées à celui-ci. Cette dernière a défini des principes généraux – espaces naturels remarquables, espaces boisés significatifs, coupure d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage, capacité d'accueil, ... dont la déclinaison est opérée à l'échelle des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi et PLU).

La loi Littoral s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Sur le territoire de MACS, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains.

Les dispositions de la Loi Littoral sont prises en compte par le PLUi à deux niveaux :

- D'une part, les règles du PLUi respectent les dispositions particulières au littoral définies par la loi ;
- D'autre part, le PLUi est compatible avec les orientations du SCOT de MACS intégrant lui-même la loi Littoral et s'appliquant sur le territoire.

Le tableau ci-dessous détaille la nature des dispositions prises par la Loi Littoral et la manière dont le PLUi de MACS s'articule avec celles-ci :

Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<u>La bande des 100 mètres :</u> L'article L.121-16 du CU dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eaux intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.	En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite des plus hautes eaux connues reportées au plan graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. L'aménagement et l'ouverture des terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits (cf. règlement écrit). Cette bande des cents mètres est matérialisée sur le zonage du PLUi de MACS. Elle a été déterminée en prenant comme référence le trait de côte 2050 pour les communes de Moliets et Maâ, Messanges, Vieux Boucau, Soustons et Seignosse (informations les plus récentes issues de l'observatoire du trait de cote en Aquitaine) 2060 pour Labenne au regard des informations les plus récentes identifiées dans le cadre de la stratégie locale de gestion du trait de côte sur le secteur de Capbreton-Labenne et 2100 pour la commune de Capbreton et Hossegor au regard des informations les plus récentes établies dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) actuellement en cours d'élaboration. Par rapport à la référence des traits de cote 2050, 2060 et 2100, il a été rajouté 100 mètres au sein des espaces naturels.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

Extrait du DOO du SCoT de MACS

La bande littorale des 100m

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (Article L146-4). La largeur de la bande littorale inconstructible dépend des besoins de lutte contre l'érosion et peut être adaptée.

Prescription

P.22 -> Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littoral » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion (recul du trait de côte).

Recommandation

R.14 Les communes peuvent établir un schéma d'aménagement pour l'évolution des constructions dans la bande des 100 mètres. Ce schéma déterminera, dans la bande des 100 mètres, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation, et ceux qui doivent être démolis en fixant par ailleurs les conditions de remise en état du site. Le projet de schéma est soumis à l'enquête publique. Une fois approuvé, le schéma est annexé au PLU.

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la protection des espaces et sites naturels à préserver dans les communes littorales

La prise en compte des prescriptions de la loi Littoral

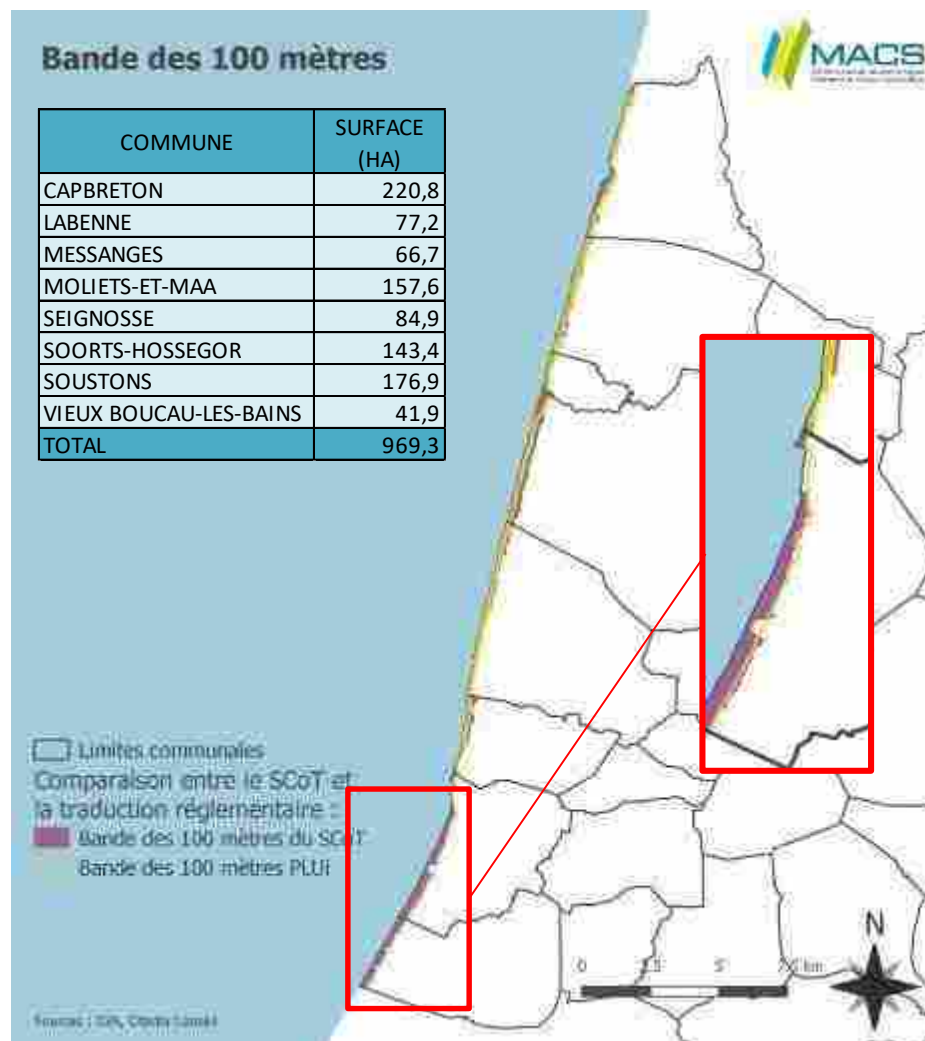
Sur le territoire, 8 communes sont concernées par les dispositions prises par la loi Littoral, d'ores et déjà traduite au sein du SCoT. Il s'agit des communes de Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maâ, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains. Ces dispositions sont traduites en sur-trames apparaissant dans les différents plans du PLUi (plans 3.2.1., plan 3.2.7. et plan 3.2.8.). Les règles précises qui leur correspondent sont détaillées dans le règlement graphique.

Les éléments que l'on retrouve sont les suivants :

- **La bande des 100 mètres : Les constructions ou installations sont interdites** sur une bande de 100 mètres débutant à partir du trait de côte à horizon 2050 (étude de l'observatoire aquitaine) ou 2060 pour Labenne (stratégie locale de gestion du trait de cote pour les communes de Capbreton et Labenne) et 2100 pour les communes de Capbreton et Hossegor (Plan de Prevention des Risques Littoraux). Cette bande va donc au-delà de la bande de 100 mètres définie au SCoT.

L'objectif du PLUi dans le respect strict des dispositions de la loi Littoral est de **préserver de l'urbanisation** cette zone particulièrement sensible, notamment d'un point de vue écologique et paysager.

Au total, **969,3 ha** de bande côtière sont protégés de l'urbanisation.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie de la bande des
100 mètres et du trait de côte
2050/2060

- Commune de -
CAPBRETON

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Capbreton a mis en œuvre la phase 2 de l'étude plans plages en Novembre 2018. Elle en a définie le programme de réaménagement. Pour rappel, la commune a élaboré sa stratégie locale de gestion du trait de côte pour la période 2017-2021

Maire d'ouvrage : Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-D'Or

Maison : P.U.E. de la Communauté de
Communes Maremne Adour Côte-D'Or

Réalisation : Grégoire Cassin
le 14/02/2022

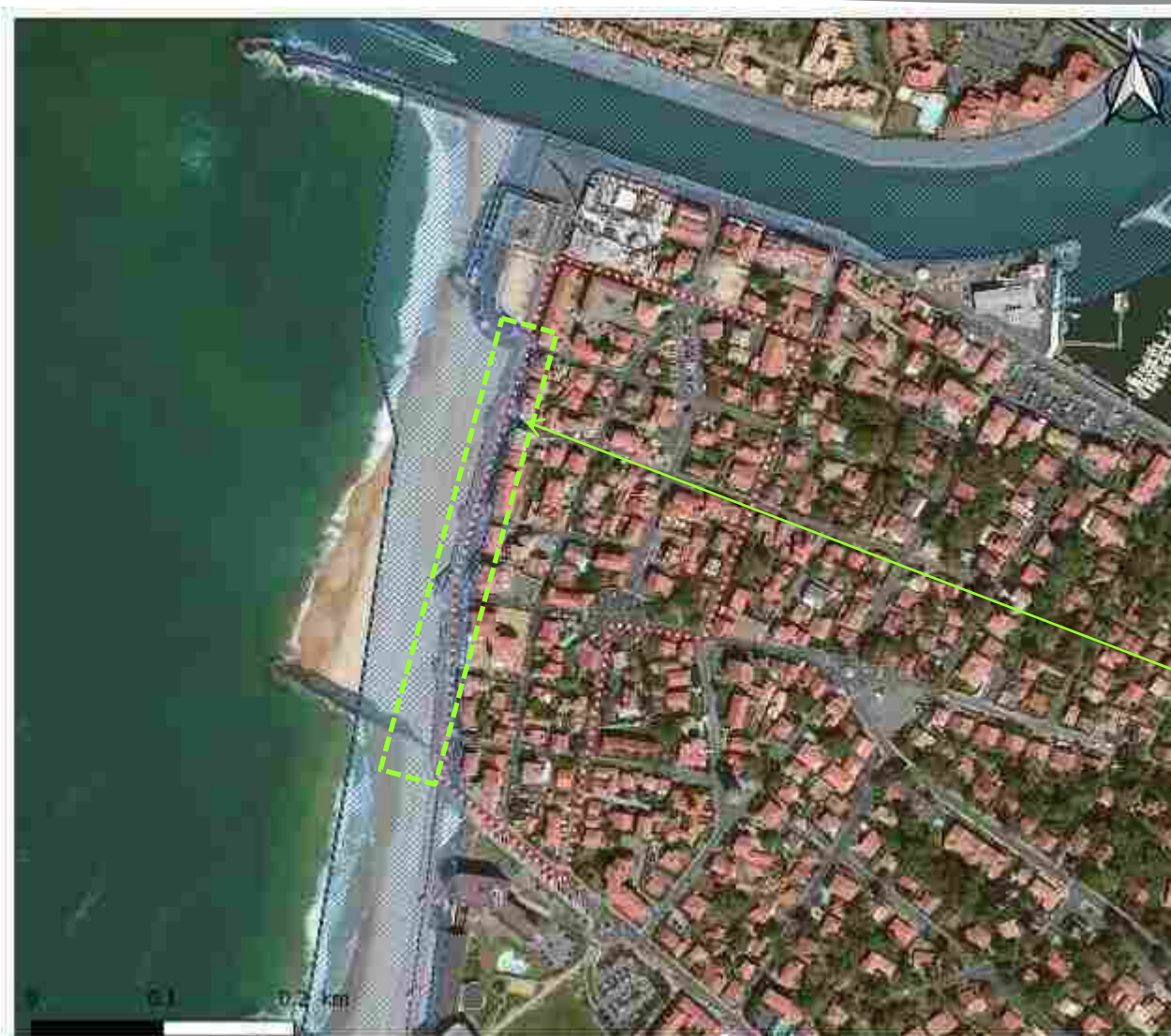
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des éléments
intersectés par la bande des
100 mètres

- Commune de
Capbreton

Légende

- Bande des 100 mètres
- Périmètre d'OAP

Sur la commune de Capbreton, un secteur d'OAP intersecte la bande littorale de 100 mètres. Les principes d'aménagement retenus sur cette OAP sont présentés dans le carnet des OAP (Cf. pièce 5 du dossier de PLUi). La partie intersectée a été classée en servitude de projet au titre de l'article L151-41 du CU qui permet à la collectivité de geler le foncier pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce périmètre PAPAG permettra à la collectivité d'anticiper les aménagements nécessaires au choc de vagues.

Plan de zonage : Communauté de
Communes Marenne-Arçay Cote-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Marenne-Arçay Cote-Sud

Réalisation: Chadrès Conseil
le 18/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.

CARTE D'IDENTITÉ DES CINQ PLAGES

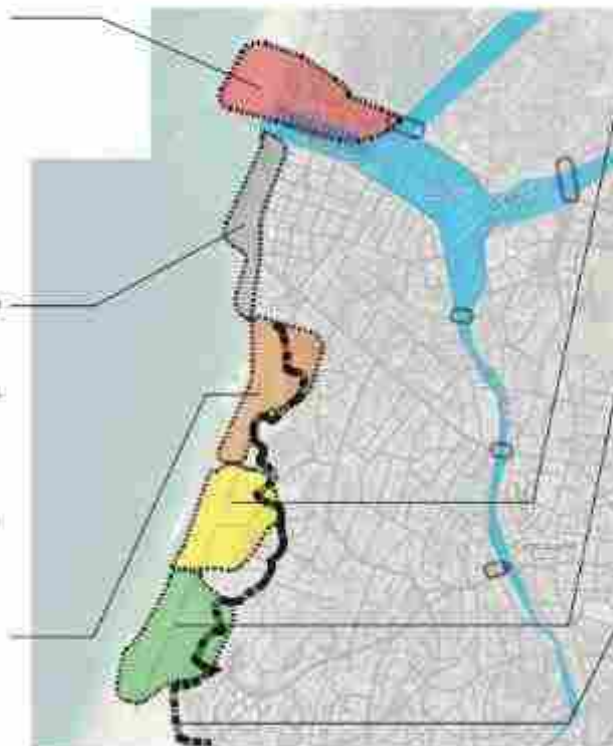
- NOYRE-DUNE, la plage située au Nord :**
- Un parking paysan, 11 emplacements vélos
 - Une plage de grande dimension
 - Un complexe résidentiel de 1075 logements
 - Une promenade sur les dunes et vers l'estuaire
 - Un accès piéton
 - 3 cabanes de plage dont un point PMRS
 - Une piste cyclable
 - Un accès plage PMR
 - Une station / 4 douches
 - Un environnement naturel aux surf / sports nautiques
 - Nettoyage mécanique de la plage

PLAGES ESTACADE, CENTRALE-PIREVENT, les plages principales

- Un parking souterrain, 220 emplacements vélos
- Des plages plus petites
- Un front de mer caractérisé de villégiature avec RDC commerciaux, bâtiments emblématiques CERIS / Casino / Pôle glace
- Une promenade sur la berge de mer
- 2 cabanes de plage sur l'estacade
- Une piste cyclable
- 5 accès plage dont un PMR
- 11 cabanes dont 2 PMR / 11 douches mobiles, 5 fixe dont 1 PMR
- Un environnement naturel aux culture locale
- Nettoyage manuel des plages avoisinantes

PLAGE SANTOCHA, la plage dédiée au surf

- Un parking, 140 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Un habitat résidentiel entre le parking et la plage
- Deux cabanes avec le sentier de la dune
- Une station de plage
- Un accès plage
- Pas de station
- Une zone emblématique du littoral
- Un environnement hors-saison et des usages aux surf
- Nettoyage mécanique de la plage



LA PISTE, la plage nature des chemins de traverse

- Un stationnement sur route de 95 places, 140 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du littoral urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune
- 3 cabanes de plage dont 2 point PMRS
- Un accès plage
- Une station / 4 douches
- Un environnement hors-saison aux surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LES OCEANIDES, la plage nature grand public

- Un parking avec 110 places VL et 145 places pour camping-cars, 300 emplacements vélos
- Une plage de grande dimension
- Une dune au contact du littoral urbain
- Une connexion avec le sentier de la dune pas de continuité avec le Capbreton
- 3 cabanes de plage dont point PMRS
- Un accès plage
- Une station / 4 douches
- Un environnement hors-saison aux surf
- Nettoyage mécanique de la plage

LE SENTIER DE LA DUNE

- Un sentier naturel avec un peu de mobilier bois (bénédictin, signalétique d'orientation et pédagogique)
- Une liaison entre Pirevent et Océanides
- Nettoyage mécanique de la plage



UN POSITIONNEMENT COMPLEMENTAIRE DES DIFFERENTES PLAGES

NOTRE-DAME

Une plage nouvelle, de nombreux atouts :

- >> Une plage bénéficiant de nombreux atouts : superficie, double façade, stationnement, commerces, vues
- >> Une plage isolée du réseau de plage et de promenade de Capbreton mais reliée à Hossegor
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - jeune

PLAGES ESTACADE- CENTRALE-PREVENT

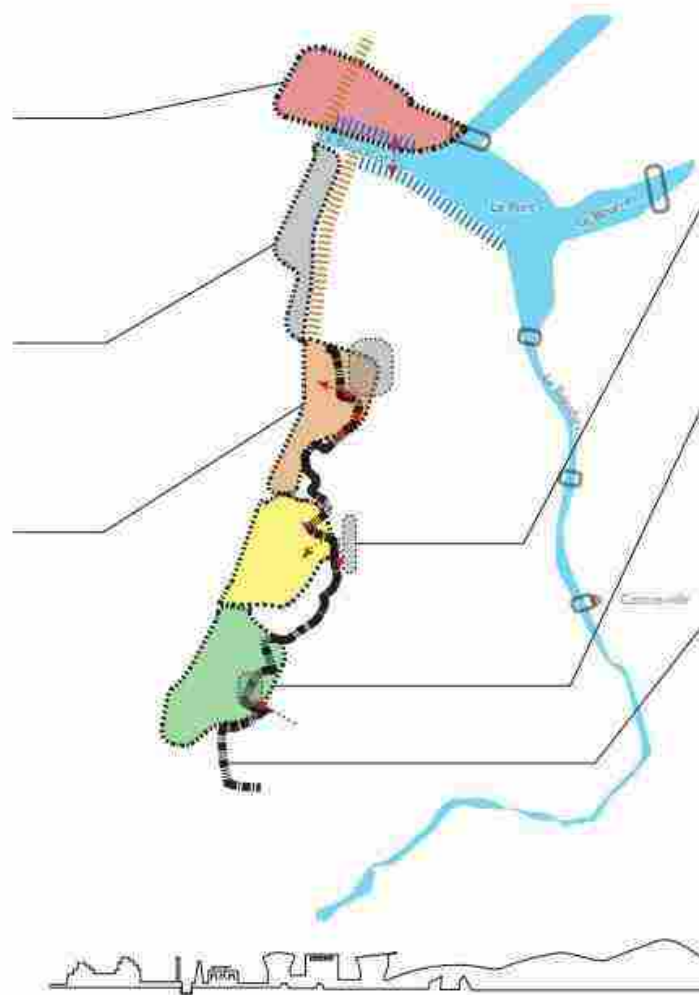
Un front de mer emblématique et historique

- >> De nombreux équipements
- >> Un lieu de promenade de renommée locale
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau culture locale

PLAGE SANTOCHA

Une plage dont l'identité est ancrée avant tout sur le SURF

- >> Une plage doublement desservie : par le pôle glisse et par le parking Beausoleil
- >> Une plage peu lisible dans le réseau de plages communales, à la frontière entre plage urbaine et plage naturelle
- >> Une vue exceptionnelle sur le littoral
- >> Un parking à la gestion compliquée arrivant à saturation en saison
- >> Des connexions peu fluides avec le sentier de la dune
- >> Du mobilier sous-représenté
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf



LA PISTE

Une plage naturelle sans logique de mobilité

- >> Une plage de grande dimension, dont l'accès est peu fluide
- >> Des connexions peu efficaces avec le sentier de la dune
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LES OCEANIDES

Une plage identifiée à son parking

- >> Plage nature, la plus fréquentée
- >> Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation, et peu intégré dans son environnement
- >> Pas de vue sur la dune et l'environnement
- >> Une offre pour les campings-caristes
- >> Un événementiel en saison positionné sur le créneau sport - surf

LE SENTIER DE LA DUNE

Un sentier qui cherche sa voie

- >> En retrait du réseau de liaisons douces « efficaces »
- >> Une interruption brutale de l'ambiance dunaire avec la traversée du lotissement de l'Atlantique et du parking Beausoleil
- >> Une faible fréquentation
- >> Un parking pregnant dans le paysage

#1 - L'IDENTITE

#2 - L'IDENTITE - DUNE ET PAYSAGE

LA PLAGE NOTRE-DAME // LA PLAGE ISOLÉE AU NORD



Illustration 41. Carte de repérage enjeux // Notre-Dame.

Source : Adjoint de l'écologie



Illustration 42. Coupe paysagère enjeux // Notre-Dame.

Source : Adjoint de l'écologie

100 000 200 000 300 000 400 000 500 000 600 000 700 000 800 000 900 000 1 000 000
PLAN PLAGE DE CAPBRETON



PAYSAGE ET URBANISME

- Une plage urbaine, au contact d'un complexe résidentiel
- Une ZAC créée dans les années 1970 et datée architecturalement
- Un espace public en limite de plage qui ne joue pas son rôle d'articulation
- Un espace public intermédiaire entre le parking et le complexe qui manque de fluidité et entraîne une perte de repère
- Une ambiance résidentielle et urbaine
- Une double façade portuaire et urbaine
- Lignes floues avec Mosgor au Nord
- Des vues ouvertes vers le Sud et l'Estacade, des repères visuels qui encadrent le Boulevard
- Des mobiliers et revêtements vieillissants
- Forte présence des barrières qui ferment la vue sur la plage
- Une signalétique illisible

USAGES

- Une plage moyennement fréquentée (1500 personnes en août 2017)
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des hébergements de proximité
- Des cabanes de plage agréables et des points de ressourcement en dur en surplomb
- Un événementiel en saison axé sur la plage, la jeunesse et le sport
- Une plage de repos en cas de marées hautes
- Une surreprésentation des caractéristiques de proximité

MOBILITE

- Une place circulaire à l'écart du parking

RESEAUX

- La présence du local du Bypass en ses contraintes techniques
- Une forte imperméabilisation du sol
- Un éclairage vieillissant et plus ou moins

#1 - IDENTIFIER

#2 - CONSTATER L'EXISTANT

Source: DDT - 2018

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



NOTRE DAME// UNE PLAGE NOUVELLE. DE NOMBREUX ATOUTS



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



NOTRE-DAME



Route MH1 à réimplémenter
VIGIE (surface de plancher 60 m²)
sur 2 niveaux + mirador

Cabane Restauration + terrasse

La Dune

Réouverture des espaces publics
ouverture visuelle sur l'estacade.
Travaux paysagers des limites privé
public, promenade sur la dune en
gravier stabilisée.

Cabane Restauration + terrasse

Le Deck

Grand belvédère en bois avec
escaliers desservant la plage et
sancs intégrés, offrant une vue
panoramique sur la plage de Notre-
Dame.

Accueil de parking vélos (70 m)

Statue Notre-Dame

Espace loisirs

Aires de jeux, tentons de beach-
volley et de beach soccer, cabanes
de plage, structures artistiques et
mobilier sur dock en bois.
Accueil d'un bloc sanitaire composé
de toilettes sèches et de douches.

Quai du Vieux Adour

Mise en valeur de la promenade du
Quai avec structures type coquilles
en bois accueillant du mobilier sur
un parvis en pavés béton, large allée
en enrobé coloré pour accès vers le
beparc, réqualification du la venelle
pour approche vers le quai depuis le
parvis central.

Accueil de parking vélos (30 m)

Le parvis central

Rédonner une lecture de place publique et d'espace de rencontre,
large espace minéral avec incursions végétales en pied de résidences
accueillant avec une digression sur la plage, bibliothèque de plage.

Le parvis d'accueil

Réouverture du parvis aux piétons en béton déstructuré (uniformité),
aménagement encadrant la place et rampe surplombant le parvis
central, espace public dégagé, accessible et vu sur les commerces.

Le parking Notre-Dame

Arbres pour apporter de l'ombre et végétalisation
des parkings par la mise en place d'engazonnement
résistant. Accueil de parking vélos (40 m).



BILAN DES STATIONNEMENTS
Avant : 220 places
Après : 165 places

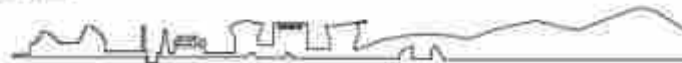
Zone littorale des 100 m

#1 : 01/07/2025

#2 : 01/07/2025

Service Urbanisme et Développement
Plan de l'Agence de l'Environnement et de la Mer

WILLIAMS AND WATKINS

Source: *Journal of Planning Literature*

- Une forte hyperinsulinémie du fait de la surcharge pondérale
- Un risque accru d'insulinom du fait de l'obésité

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

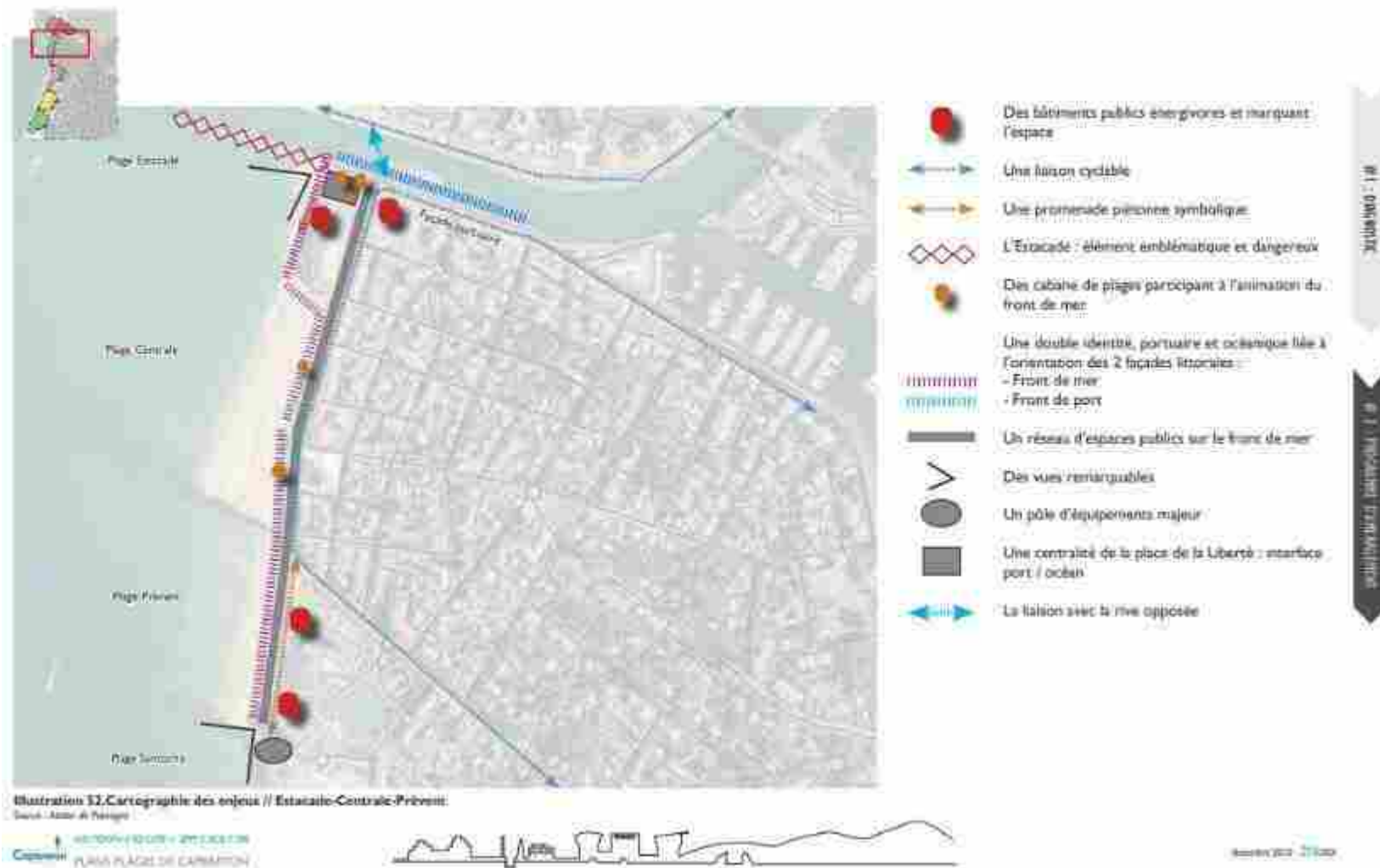
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ESTACADE - CENTRALE - PRÉVENT// UN FRONT DE MER EMBLÉMATIQUE ET HISTORIQUE



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ESTACADE-CENTRALE



La centrale

Uniformisation du revêtement de sol en béton désactivé avec le front de mer.
Mise en valeur de la place avec structures type coquilles en bois accueillant du mobilier sur un parvis en pavés lisses ou béton dressé, livrés adhésifs au Quai de l'Adour.
Mise en place d'arbres végétaux en complément des mobiliers.
Création de parking vélos.
Axe de la Caserne d'Artillerie.
Appel de la présence historique de l'Adour sur le parvis par insertion et animation lumineuse dans la fondation.

Le Quai

Homogénéisation des revêtements entre les deux quais (carré colonial) pour cohésion visuelle et uniformité esthétique des espaces publics.
Définition de points de repère et d'axes.



BILAN DES STATIONNEMENTS

Avant : 8 places
Après : 9 places
Parking extérieur : 150 places

— — — — — Bande littorale des 100 m

Capbreton
PLAN DE L'ESTACADE-CENTRALE



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



PREVENT



Place du cadran solaire

C'est la place plantée du front de mer, en opposition à la place de la liberté. Contrainte des aménagements avec un revêtement en béton résistive. Paratages bois offrant des zones d'attente et de contemplation et accueillant du mobilier type chaises longues.

Pose en valeur de la placette et de son rôle d'articulation. Identité nature en bois. Citrouilles de terrasses en béton désactivé avec vues orientées sur le front de mer. Création d'une structure végétale type aléa pour mettre en valeur la continuité avec les arbres plantés lors du passage de villégiature de Capbreton. Mail d'arbres cadrant les vues sur la plage et pourvue des pirots du type en bois CEM.

Offre un stationnement vélo qui complète le submersif à celle du Sanchois (120 m).

Requalification de l'avenue de Lattre Tassigny

Mettre en valeur l'identité Océane en accompagnant le boulevard minimal de plantations arborées apportant la fraîcheur aux stationnements et à la piste cyclable et mettant en valeur l'architecture le Ciel, le Solaire et l'artère plan bois des dunes.

Requalification du carrefour avec l'impasse de la source

Suppression de places de stationnement sur l'avenue de Lattre Tassigny et sur la rue de la source pour regrouper l'accès vers la piste glisse et la future place de la source.



#1 DUNE

#2 DUNE

BILAN DES STATIONNEMENTS
Avant : 19 places
Après : 7 places
Bande littorale des 100 m

Commune de Capbreton
PLANS PLAGE DE CAPBRETON

LA PLAGE SANTOCHA // LA PLAGE DEDIEE AU SURF



Illustration 45. Carte de repérage enjeux // Santocha

Source : Atelier de Paysage

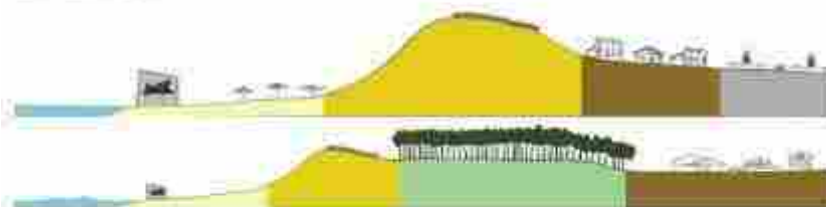


Illustration 46. Coupe paysagère enjeux // Santocha

Source : Atelier de Paysage

Capbreton - 2025-2035
PLU et PADD DE CAPBRETON



PAYSAGE ET URBANISME

- Une préférence des habitants
- Une vue exceptionnelle sur le littoral sud landais
- Une plage à l'identité ambivalente : présence de la dune et ouverture sur le grand paysage mais accès contrôlé à la plage depuis un tissu urbain dense
- Des connexions avec le sentier de la Dune par des remblais peu stables

USAGES

- Un espace de douches et de sanitaires qui sont localisés sur le Prévent
- Des cabanes de plages comme unique point de restauration (Cher Vau)
- Une fréquentation moyenne (3000 personnes en août 2017)
- Des hébergements de proximité
- Une plage prise par les surfeurs
- Une surprésentation des corbeilles de pique-nique
- Une faible offre en mobilier d'agrément
- Des animations hors-saison orientées sur le surf

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'arrêt du parking
- Un parking de combleur saturé uniquement en été

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et plus au normes
- Des problèmes de remblais de ruelles

141 - URBANISME

142 - MOBILITE ET TRANSPORTS

Annexe 2025 - 2025-2035

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



SANTOCHA // UNE PLAGE DONT L'IDENTITÉ EST ANCRÉE AVANT TOUT SUR LE SURF



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



POLE GLISSE



La promenade du front de mer
Assurer une continuité de la promenade du front de mer en béton désactivé.

La place
Libérer la place de la roture et y affirmer une vocation piétonne et le stationnement. Création de places de stationnement plus en avant de la rue et déplacement de l'entrée du CERS pour dégager des espaces publics piétons en béton désactivé pouvant accueillir les activités surf (si nécessitant pas de voir sur l'océan). Mise en place de mobilier bois (composants différenciés entre les plages de captation) et d'agencement (commodité), accès de stationnement : vélo (110 u) et 2 roues (30 u) et d'appui surf (25 u); plantations d'arbres pour l'ombrage et la prolongation du parc du CERS.

La balustrade
Prolonger la balustrade pédestre au sud du bâtiment pour offrir un espace balnéaire avec vue sur la plage et les blocs.

Les canchons de plages
Mise en place de canchons restaurés, avec canchons jumelés à la place et au sentier de la dune.

Le sentier de la dune
Valoriser le caractère du sentier de la dune avec la mise en place de plateaux à l'entrée et connecté à la place et au front de mer.

Renforcement de la dune

Action de renforcement du cordon dunaire (plantations, lots de régénération de végétation).

Création de retournement et accès CERS en fond de place

5 places de stationnement transversales.
Ouverture de la perspective sur la place et la plage.
Mise en place d'espaces partagés sur l'impasse de la Savane (cycle, + vélos).

Requalification de la rue de la Savane

Requalification du carrefour en de la rue de la Savane, avec suppression des places de stationnement pour améliorer les trottoirs aux piétons vers la nouvelle place.



BILAN DES STATIONNEMENTS
Avant : 17 places
Après : 5 places

— — — — — (largeur littorale des 100 m)

Capbreton - PLAN DE PLACES DE STATIONNEMENT

SANTOCHA // ACCUEIL DU STATIONNEMENT AUTO À L'ÉCHELLE DES PLAGES URBAINES ET RENVOI DES VÉLOS SUR PÔLE GUISSE (VERSION 2)



L'accès au parking
Proposer une entrée/sortie par l'impasse Boussolet qui devient un espace partagé et réserver un accès aux cycles depuis l'Avenue de la Côte d'Alger qui connectait la villa/école avec un parking réservé.

Le parking Beau Soleil
Reorganisation du parking avec la création de 315 places sur 7500 m² (réaménagements sur égales/surfaces de pin et massif en gazon).
Plantation d'arbres (pinède) pour ombrager les places et s'intégrer avec la végétation du voisinage.

L'entrée de la plage
Espace public central en béton déstructuré participant à la mise en valeur de l'entrée de la plage.
Mise en place d'équipements : café en stationnement vélo (10 v), mise en place d'une toilette sèche, d'une douche, et d'appareil (25 v).

Le parking cycles et 2 roues
Intégration d'un stationnement vélo (10 v) et 2 roues (20 v) sur engazonnement renforcé, en interface avec le bâtiment, et création d'une boucle cyclable secondaire accolée à la rotonde et à l'impasse Boussolet.

Le square en frange
Création d'un espace public en retrait à destination des usagers du parking, des résidents et des visiteurs et permettant la gestion des eaux pluviales (infiltration en point bas).



PHASE 2 - CONCEPTION

PHASE 3 - RÉAMÉNAGEMENT



Le espace en frange
Création d'un espace public en retrait à destination des usagers du parking, des résidents et des visiteurs et permettant la gestion des eaux pluviales (infiltration en point fixe).



Casebooks 100 Years ago, a group of teachers at the University of Chicago published the first casebook, a collection of 100 cases for use in the classroom. The casebook was a landmark in the history of the case method, and it has since been followed by many other casebooks. Today, casebooks are a common feature of many business school curricula, and they continue to be an important tool for teaching and learning.

BILAN DES STATIONNEMENTS
Avant : 225 places
Après : 315 places

Bandwidth: 100%

Supplies 225-226-400

LE PLAGE DE LA PISTE // LA PLAGE NATURE DES CHEMINS DE TRAVERSE



Illustration 47. Carte de repérage enjeux // Piste
Source : Atelier de Paysage.



Illustration 48. Cones paysagers enjeux // Piste
Source : Atelier de Paysage.

SCHEMA DE COORDINATION
PLANS D'AMENAGEMENT DE CAPBRETON



PAYSAGE ET URBANISME

- Des bungalows qui marquent l'entrée de la plage
- Un accès peu visible à la plage
- Réseau de sentiers entre le lotissement, le sentier de la dune et l'accès à la plage peu visible
- Des sentiers vieillissants en entrée de plage

USAGES

- Une fréquentation moyenne (1500 personnes en jour 2017)
- Des douches en haut de la dune
- Une faible capacité pour les douches et les sanitaires
- Des sanitaires vieillissants
- Une cabane de plage comme point de respiration (glaces)
- Pas d'élargissement de proximité
- Un événementiel hors saison axé sur le surf et la plage
- Une surprésentation des corbeilles de pique-nique
- Une faible offre en mobilier d'agrement
- Un poste MNI trop éloigné

MOBILITE

- Une piste cyclable à l'écart de la plage
- Une circulation dangereuse pour les piétons ou les cyclistes
- Une absence de stationnement aménagé

RESEAUX

- Un éclairage vieillissant et peu au normes

47 - DIAGNOSTIC

48 - PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Version 2018

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

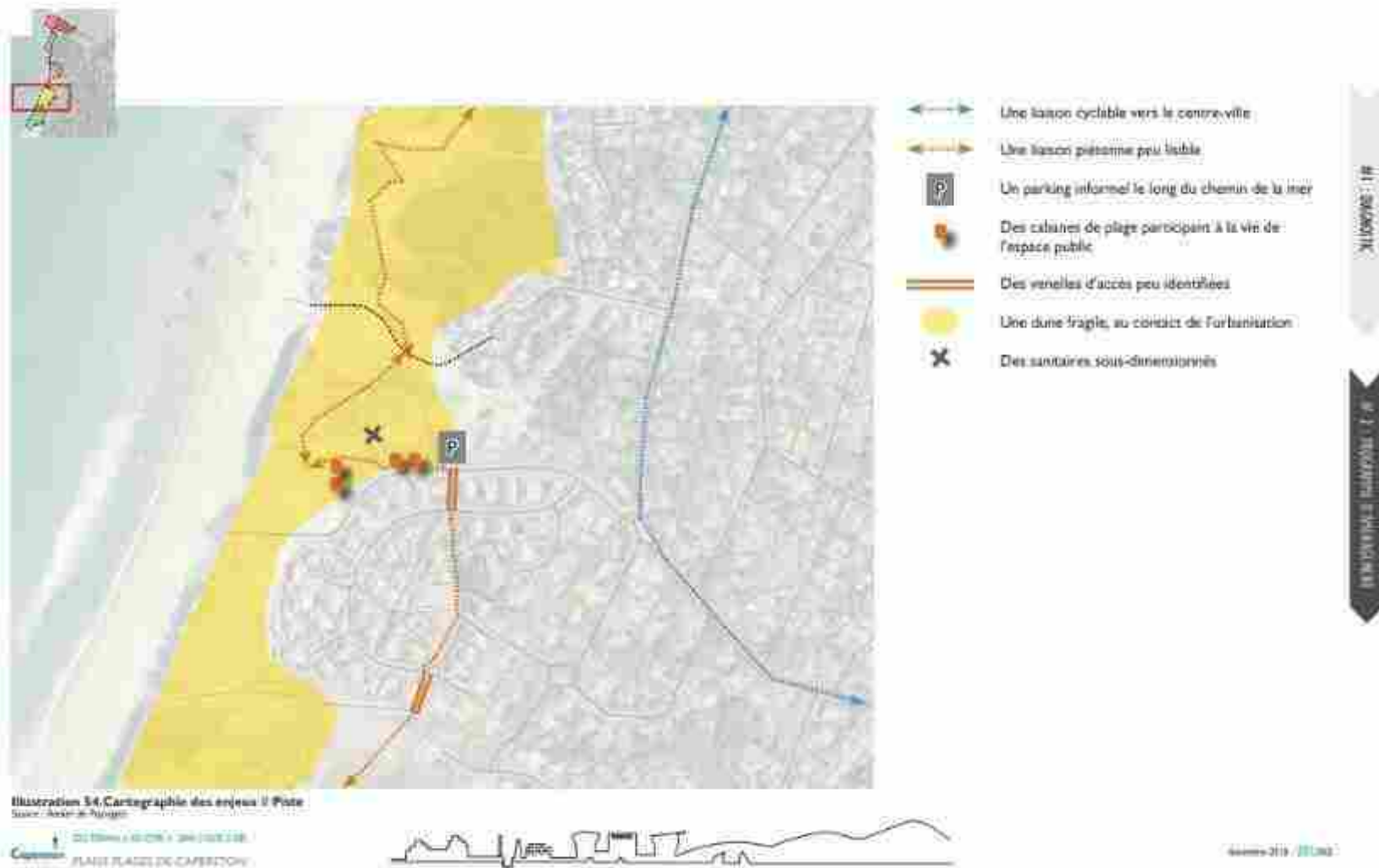
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



PISTE// UNE PLAGE NATURELLE SANS LOGIQUE DE MOBILITE



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



LA PISTE



L'entrée de la plage
Remplacement des toilettes
portables par des toilettes séchées
Déplacement des vélos vers le poste
MPV le long de l'entrée de parking
2 mures
Café de restauration → barbecue →
cabane de surf à l'entrée de la plage
Augmentation apais-villes (100 m)

La Dune
Installation d'une piste MPV

La Dérive
Réorganisation de la desserte à la
plage avec une voie double sens,
un chemin piéton sécurisé, des
stationnements et une piste cyclable
(profil en travers type ci-dessus)



Capbreton
PLANS VIGNETTES DE CAPBRETON



Source: D15-27/2008

LA PLAGE DES OCÉANIDES // LA PLAGE NATURE GRAND PUBLIC



Illustration 49. Carte de repérage enjeux Il Océanides

Source : André de Fougère



Illustration 50. Coupe paysagère Il Océanides

Source : André de Fougère

Capbreton
PLANS PLAGE DE CAPBRETON



PAYSAGE ET URBANISME

- Une paroi en béton intégré à l'environnement
- Une rue sur le littoral sur fond de la dune avec une plantation regroupant les cabanes de plage

USAGES

- La plage la plus fréquentée 4500 personnes en 2017
- Une trop faible capacité pour les douches et les sanitaires (une toilette)
- Des douches en haut de la dune
- Des services vieillissants
- Une cabane de plage comme unique point de restauration (Sowen)
- Peu d'hébergements de proximité (un camping le camping)
- Un événementiel fort saisonnier sur le surf et la plage
- Une surmédicalisation des cortèges de proximité
- Une offre en mobilier d'agencement
- Une signalétique obsolète
- Un poste MNS trop étroit

MOBILITE

- Une coupure de la piste cyclable avec le parking
- Un parking de faible capacité au regard de la fréquentation (110 places)
- Une offre pour les camping-caristes de 140 places
- Une demande par une rampe étroite

RESEAUX

- Une forte aménagement du sol
- Un éclairage vieillissant et plus au nord
- Un effet îlot de chaleur du parking



1 - 10/06/2025

2 - 10/06/2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Océanides// UNE PLAGE IDENTIFIÉE A SON PARKING



- Une liaison cyclable vers le centre-ville
- Une liaison piétonne en faible
- Un parking de faible qualité paysagère, îlot de chaleur
- Une cabane de plage participant à la vie de l'espace public
- Une dune fragile, au contact de l'urbanisation
- Des canaux sous-dimensionnés

#1 : Océanides

#2 : Urbanisme / paysage / patrimoine

Illustration 55 Carrographie des enjeux // Océanides
(Source : Atelier de Paysage)

100 % Qualité de l'air / 2025 / 2030 / 2040
Capbreton - Grand Fjord de Capbreton



Version 2025 / 2025

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



OCCUPATION



Équipements

Mise en place de toilettes sèches et de douches hors du la perspective sur l'entrée de la plage et de parking vélos.
Aménagement d'un bloc vestiaires (2 wc femmes et hommes + 4 douches) à l'interface avec

L'aire camping-cars

Valorisation et réaffectation de l'aire de camping-cars sur toute la zone afin pour préserver l'intégrité des usages (stationnement et voies en graviers). Capacité de 95 places.

BILAN DES STATIONNEMENTS

Avant : VL 110 places / CC 185 places
Après : VL 110 places / CC 95 places

→ → → Bande littorale des 100 m

Pistes P100 + terrasse + station surf

Cabane restauration - terrasse

Prolongement de la voie verte jusqu'au point de vue

L'entrée sur la plage

Mise en valeur de l'entrée de la plage et la dune par le creusement d'une placette pérenne en béton sélective accueillant les équipements publics.
Dossier de la navette au contact de la plage avec voie de stationnement

Le Parking paysager

Parking végétalisé réaffecté au mal planté d'arbres pour le rendre plus accueillant, apporter de l'ombrage et créer l'effet d'un espace de détente. Stationnement sur agglomération de paille et voies en graviers.
Capacité de stationnement VL maintenance avant 110 places.
Possibilité de mise en place d'équipements photovoltaïques sur une partie des stationnements.

SYNDICAT DES COMMUNES DE LA COTE D'AZUR
Capbreton - 04 93 81 11 11



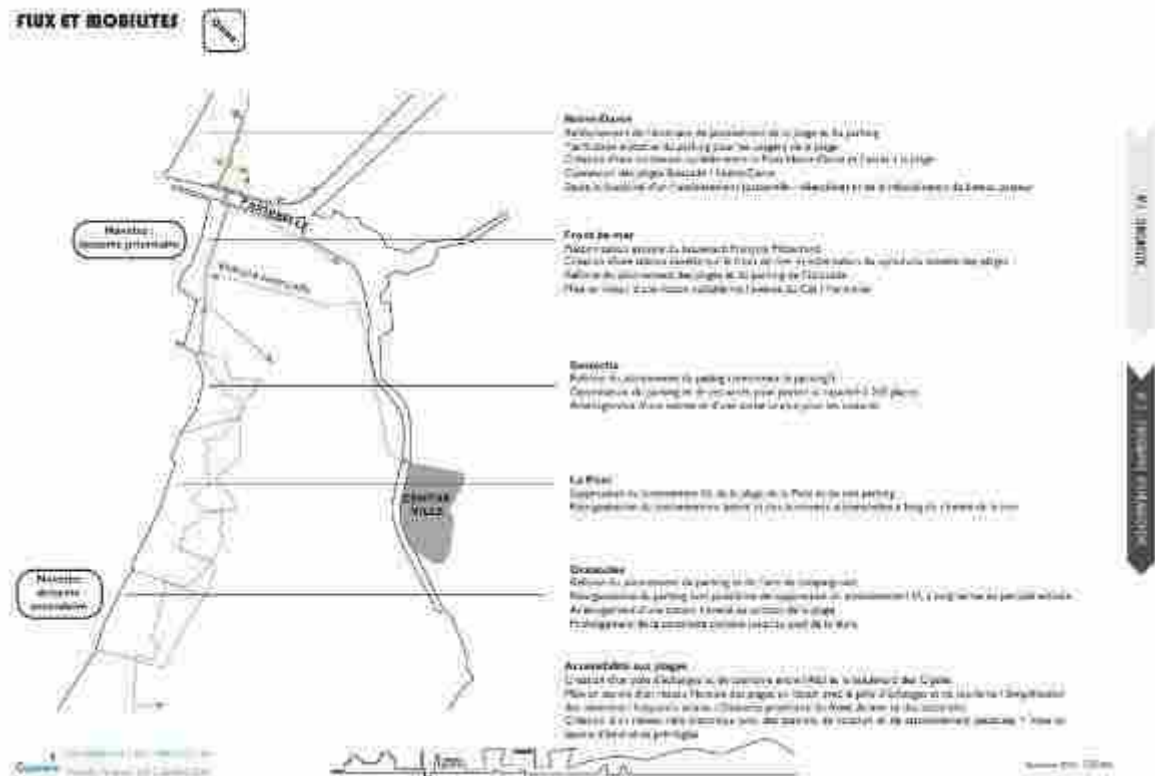
Document 2025-01-000

PL : DOCUMENT

PL : CONSULTATION



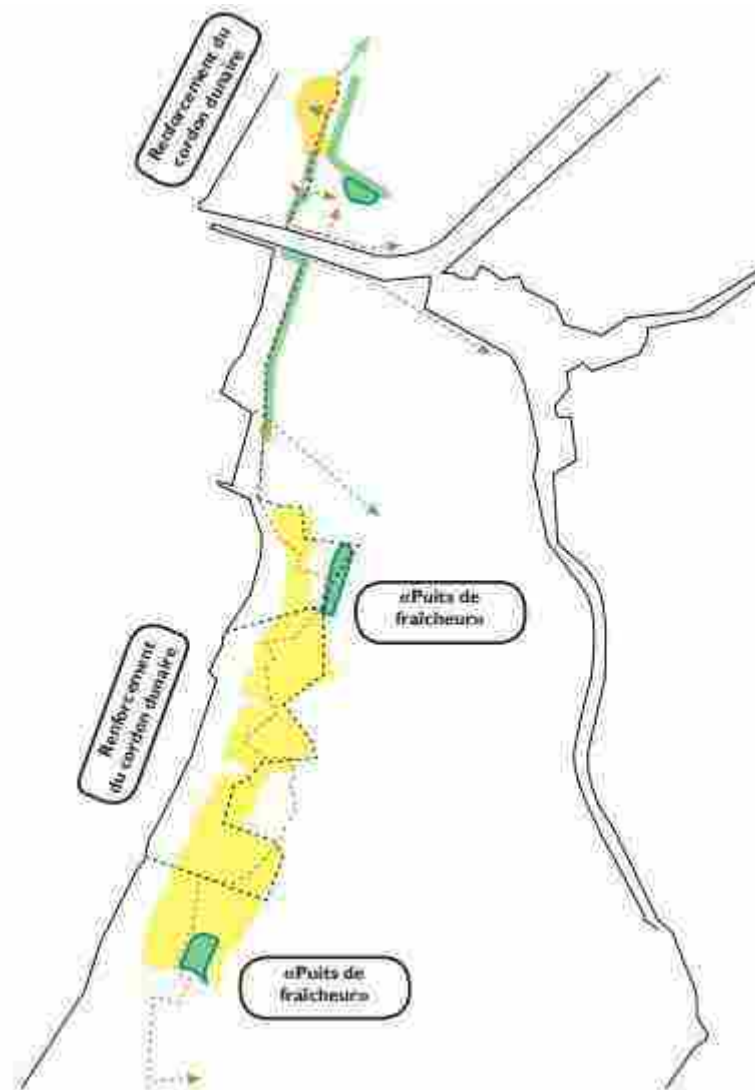
1. Un réseau de voies douces qui va à la rencontre des plages : des itinéraires cyclables «aboutis» jusqu'au pied de la plage avec les pistes cyclables, la résorption des maillons manquants
2. Un pôle d'échanges et de tourisme entre l'A63 et le bd des cigales pour des accès aux plages sans voiture
3. Une desserte en navette efficace ciblée sur les plages les plus attractives et les plus accessibles (plage attractive et accessible, configuration adaptée au fonctionnement d'une navette, giration et largeur de voie)
4. Un stationnement redéployé avec un jalonement adapté vers les parkings d'une capacité supérieure à 100 places
5. Une piétonisation des espaces publics majeurs
6. Un renforcement du lien existant entre les plages nature et la dune par la mise en place d'itinéraires cyclables privilégiés
7. Une articulation du réseau de voies douces sur le réseau communal, intercommunal et régional



Les grandes orientations stratégiques

Mettre en valeur la dune dans son rôle identitaire et structurant :

1. Retrouver le lien visuel avec la dune depuis les plages nature
2. Poursuivre les actions de valorisation du pied de la dune (sentier de la dune valorisé et intégré à un programme d'activités, conserver un sentier de la dune au contact de la dune, itinéraire direct entre les plages)
3. Dégager les abords de la dune en cohérence avec le risque «érosion du littoral»
4. Reconstituer une partie du cordon dunaire sur Notre-Dame
5. S'appuyer sur la présence de la dune comme vecteur d'une activité différenciée, en lien avec une image nature bio santé
6. Mettre en valeur l'entrée des plages au pied de dune et la séquence : parking avec forte présence du végétal en pied de dune / dune / plage
7. Etendre le fond de scène dunaire depuis le point de vue du Prévent de Santocha



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Identifier les différentes plages et les quais avec des marqueurs paysagers et architecturaux forts :

1. Créer des marqueurs forts : pour notre-dame une place, la statue notre dame, la passerelle, l'ensemble immobilier et ses venelles; pour centrale le front de mer (place liberté incluse) et l'estacade; pour prévent la place du pôle glisse; pour santocha son parking végétalisé; pour la piste et océanides la dune et le traitement de son entrée; pour les quais la capitainerie.
2. Séquencer la perception de littoral sur centrale et la promenade le long de l'océan
3. Améliorer le traitement architectural des cabanes de plages
4. Faire du pôle glisse un bâtiment signal fort de l'identité de prévent et de capbreton, axé sur le sauvetage et le surf
5. Utiliser le bois comme matériau privilégié, s'appuyer sur le végétal pour requalifier
6. Mettre en valeur l'histoire de capbreton, qui la différencie des autres plages landaises (adour, corsaires et baleiniers, navigateurs, viticulture, chênes lièges, village de pêcheur...)

Favoriser l'émergence d'une nouvelle offre pour l'accueil du public :

1. Conserver et renouveler l'offre actuelle en proposant de nouveaux produits plus diversifiés et adaptés au profil de chaque plage : paddle et sports de plage sur notre-dame, restauration familiale sur centrale avec traitement qualitatif du front de mer suscitant des restaurateurs renommés, surf sur santocha, sauvetage sur prévent, surf et vélo sur la piste
2. Proposer la mise en place de compétitions sportives, manifestations, festivals sur des créneaux différenciés pour les 5 plages et le sentier de la dune

3. Valoriser les activités alternatives à la baignade : promenade, restauration, bar, contemplation, exploration scientifique, culture, culture jeunesse
4. Adapter le nombre de sanitaires

Mettre en réseau les plages, le centre ville et les quais :

1. renforcer le lien entre les plages notre-dame et centrale par la création d'un franchissement physique emblématique type passerelle ou bateau passeur...
2. égrainer un réseau de places publiques hiérarchisées, qui permet de traiter la «fin» de la ville, de créer des points de repères et d'articuler l'ouverture de cette dernière sur l'océan : place du cadran solaire, place du carrefour des baleiniers, carrefour tassigny / beausoleil...
3. créer une grande boucle de promenade reliant les plages, le centre-ville, les quais et valoriser les espaces complémentaires à la plage : capitainerie, quais, centre-ville

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

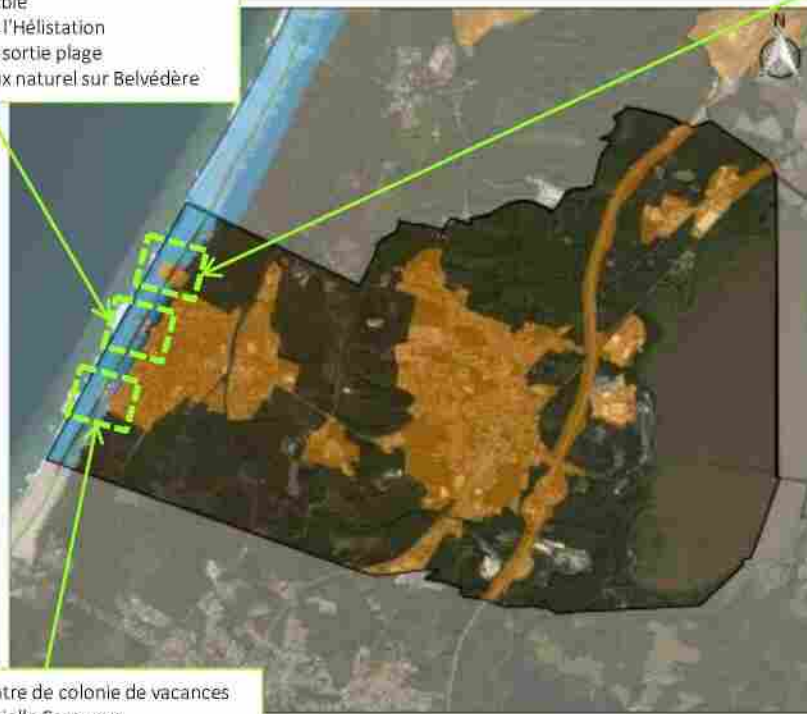
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



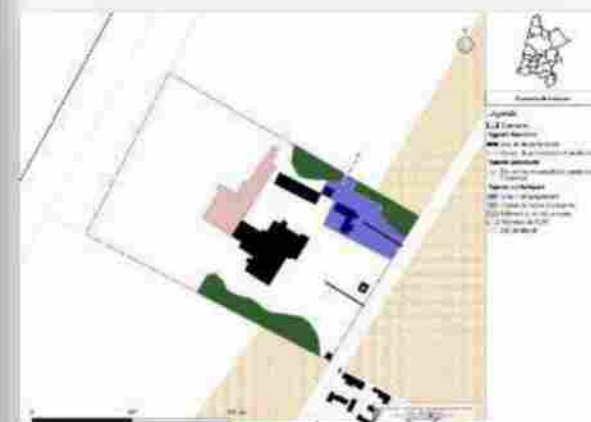
L'extrait du plan plage de Labenne réaffirme les objectifs suivants :

- 12 A - Renaturation et amélioration des accès plages
- 12 B - Remplacement Poste MNS fixe par poste modulable
- Déplacement de l'hélistation
- 12 C - Sanitaires sortie plage
- 12 D - Mise en valeur milieu naturel sur Belvédère



Présence du centre de colonie de vacances Danielle Casanova (bâtiment destiné à l'hébergement touristique pour les enfants et jeunes âgés de 6 à 15 ans)

Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélios Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

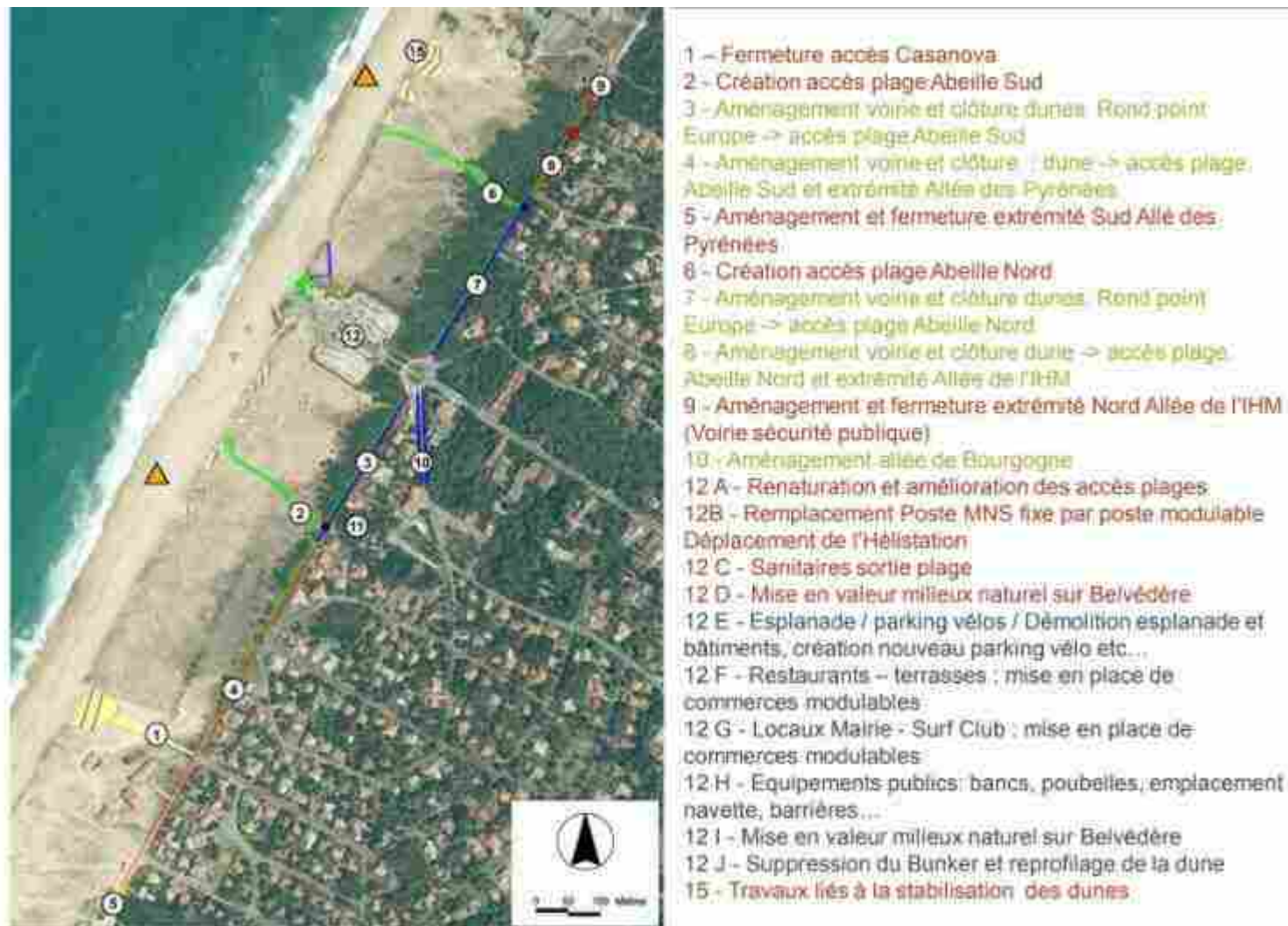
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre du plan plage de la commune. A ce stade, il s'agit uniquement de réflexions.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des éléments intersectés par la bande des 100 mètres

- Commune de -
Messanges

Légende

Bande des 100 mètres

Zone naturelle d'équipement

Le PLUi propose de classer en zone N indicée « e » destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics les deux secteurs ci-contre. Ils comprennent des espaces de parking, aire de stationnement pour camping-car et 2 écoles de surf. La zone au sud concerne le sémaphore qui est une immense tour de la Marine Nationale érigée dans le but de surveiller le littoral.

L'espace qui intersecte la bande des 100 mètres comprend deux constructions liées à l'école de surf. Le règlement du PLUi n'autorise aucune nouvelle construction, ni extension.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marennne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Marennne Adour Côte-Sud

Rédaction: Citadia Conseil
le 16/02/2020

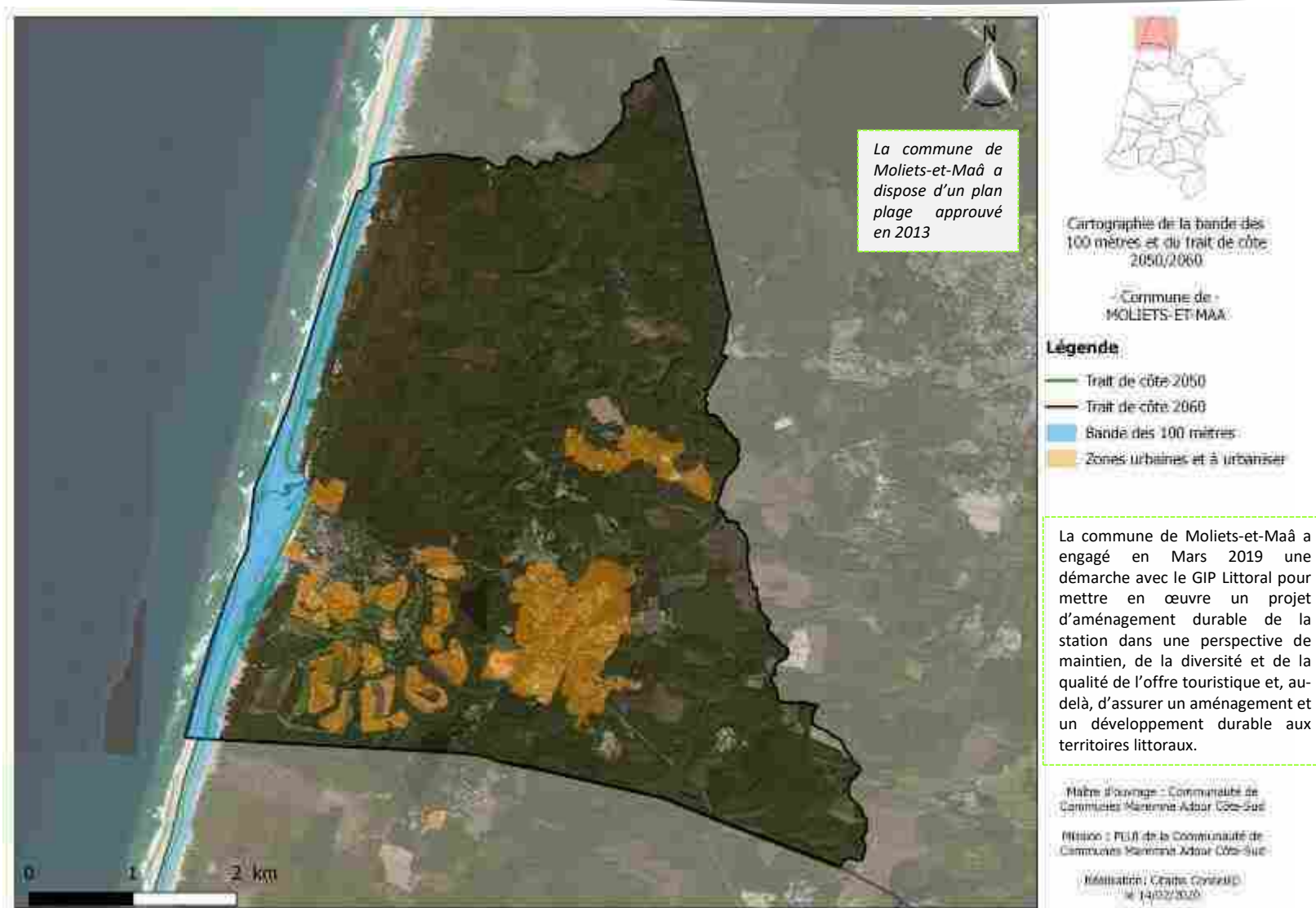
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



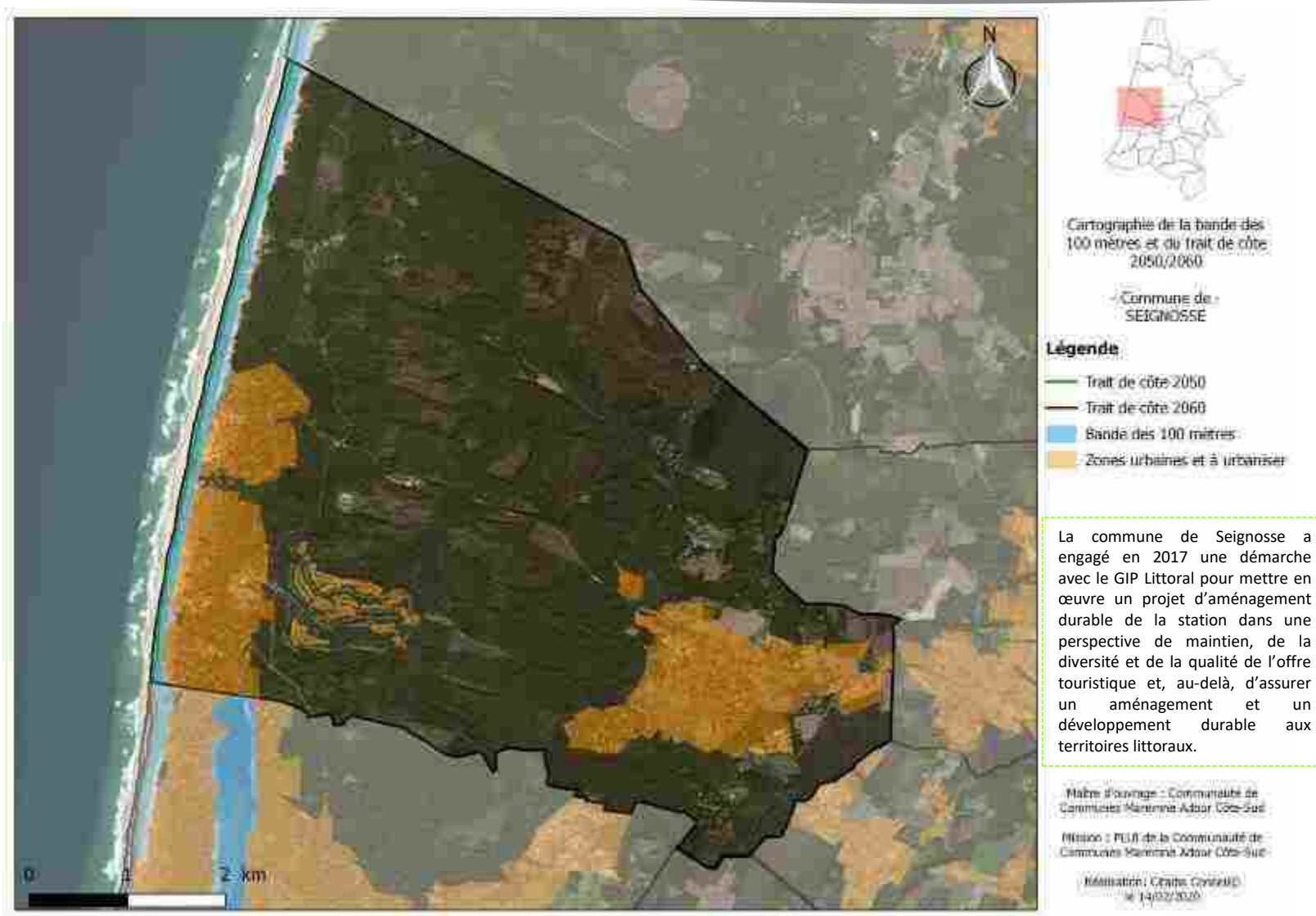
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

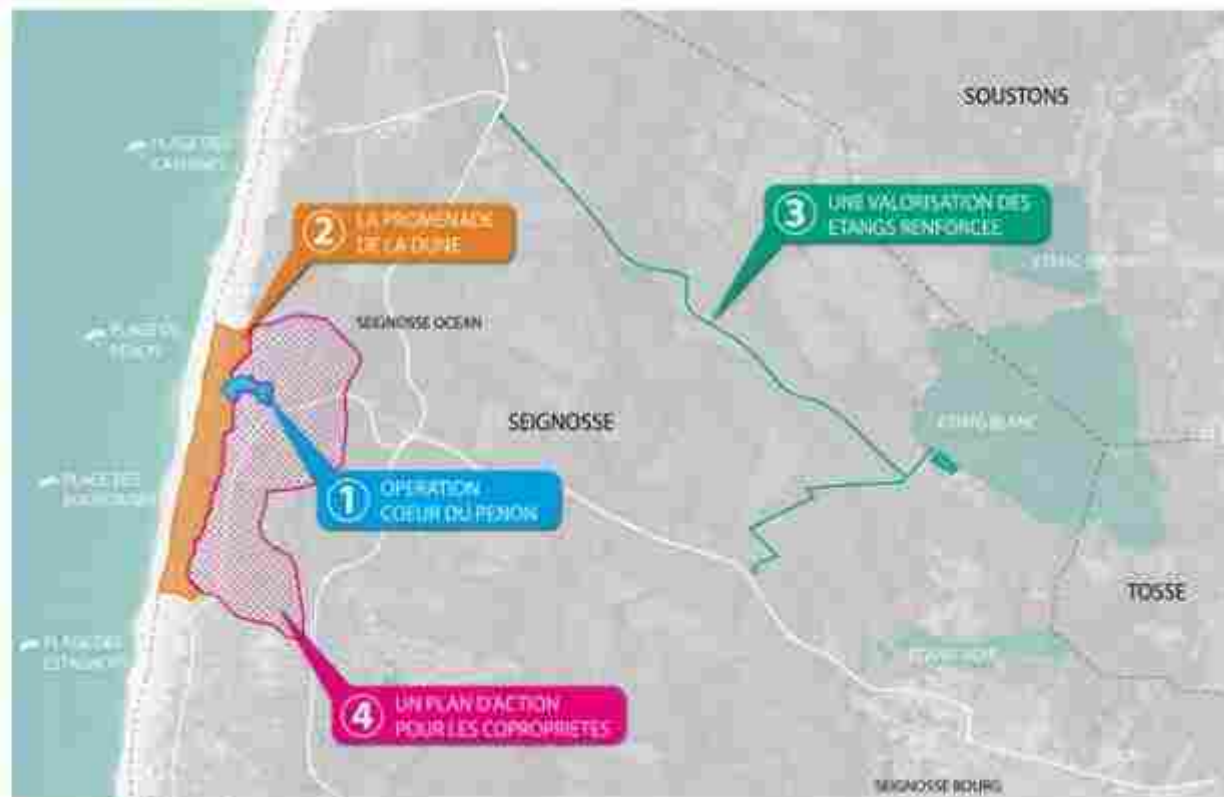
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations.

Restitution de l'étude

LES « 4 CHANTIERS » POUR SEIGNOSSE



Commune de Seignosse - Aménagement durable des stations du littoral aquitain
Mars 2016 - Juin 2016 - Septembre 2017

18

Source : Extrait de la démarche « Aménagement durable des stations du littoral Aquitain

19

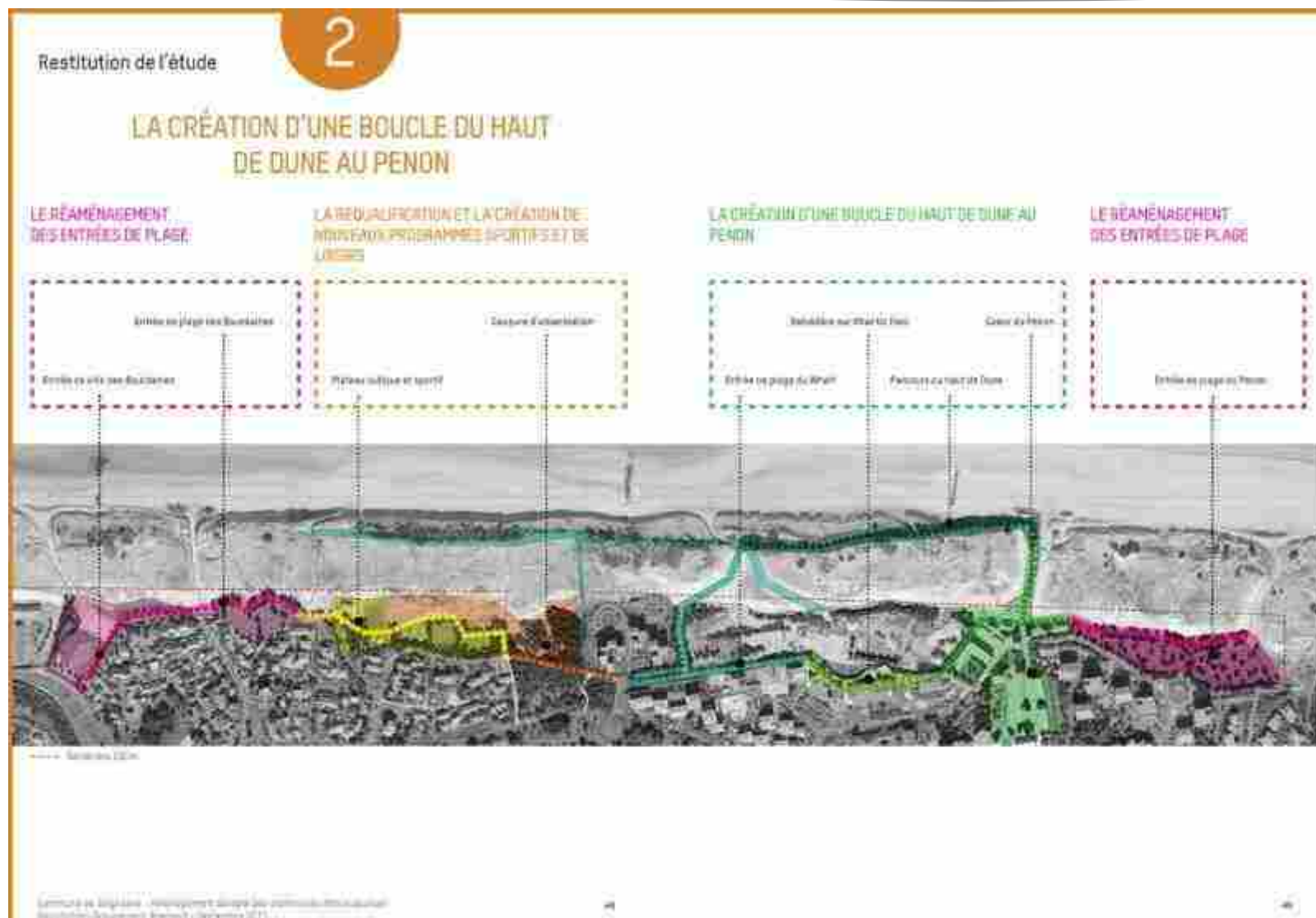
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



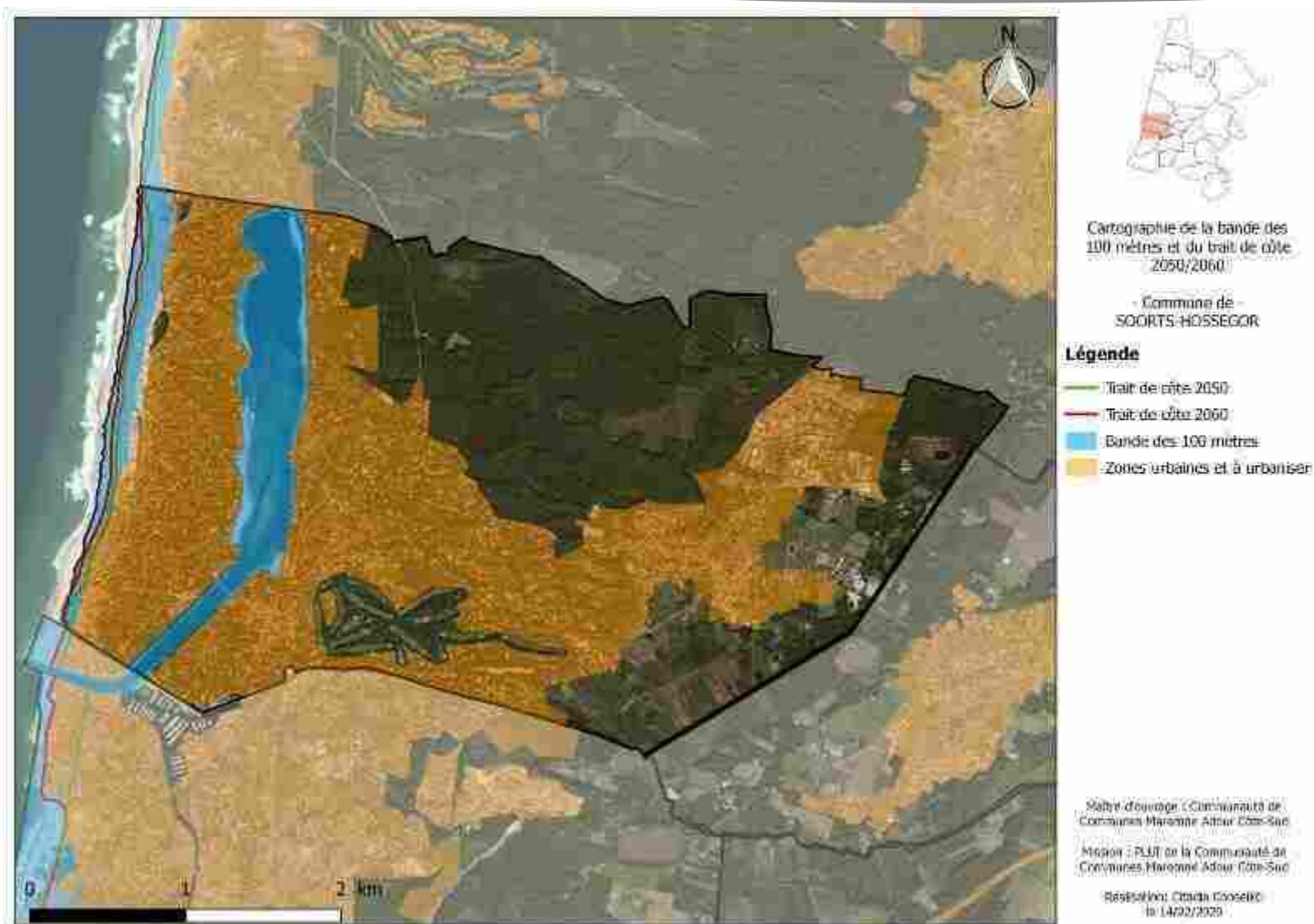
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



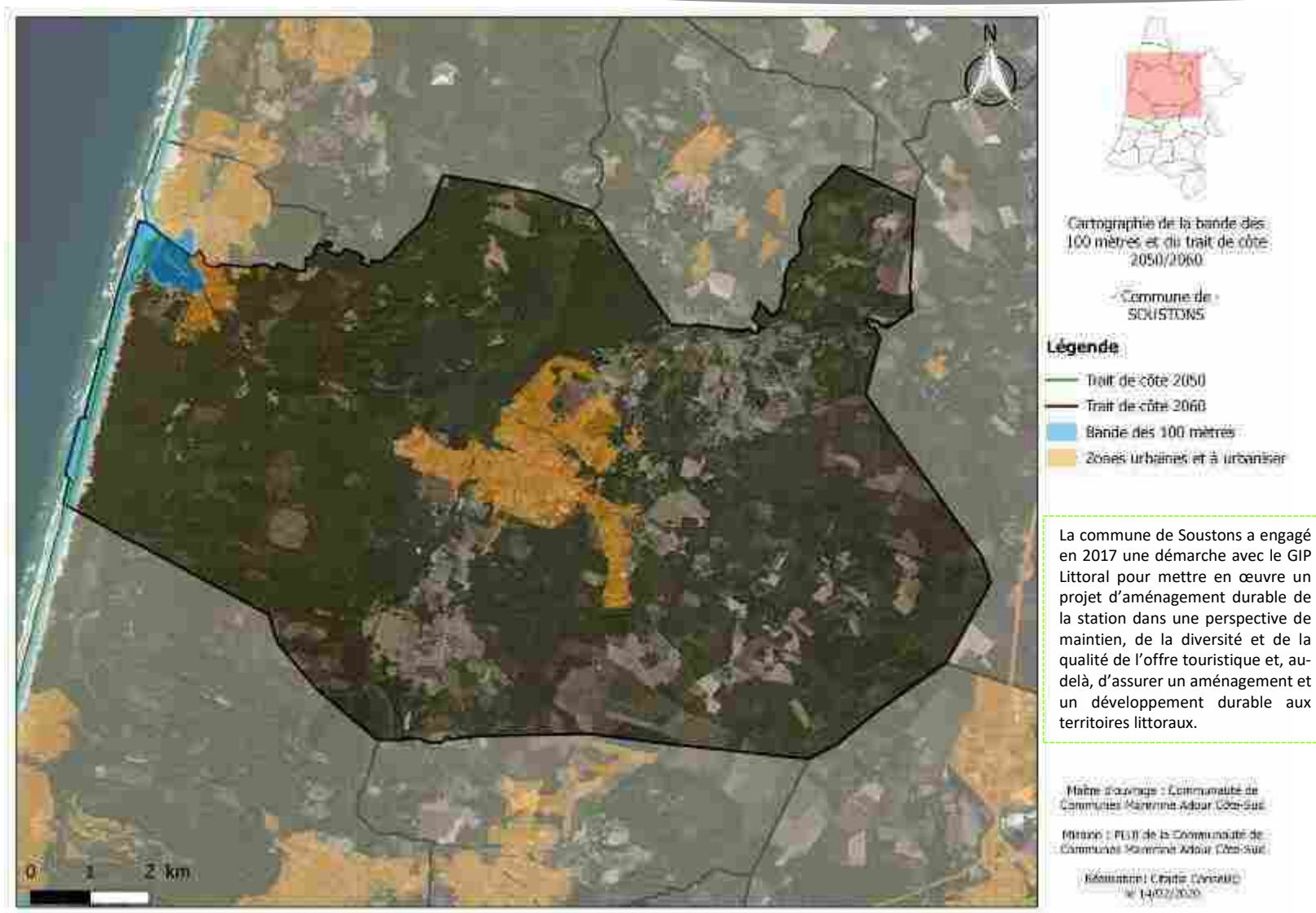
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

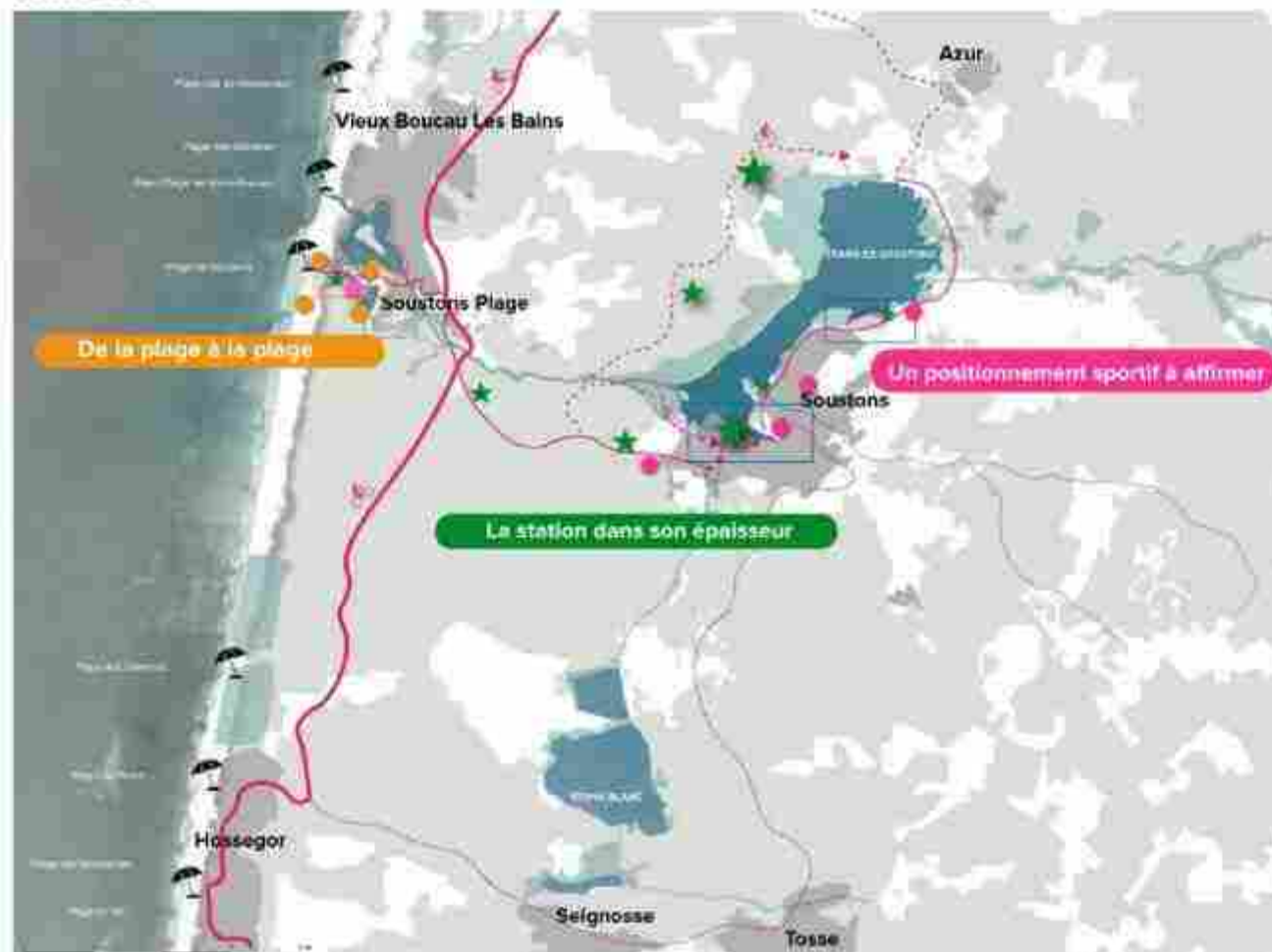
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les informations ci-dessous sont issues des réflexions menées dans le cadre de la démarche d'Aménagement durable des stations .

SYNTHESE



A l'échelle mondiale
pour une station

La station
est une commune

Produire les équipements
de la station

Intégrer les équipements
à l'architecture

En matière
de culture de la station

La station doit
être une commune

LES ENJEUX PRINCIPAUX DU RÉFÉRENTIEL D'INNOVATION DU GIP POUR SOUSTONS

LES ACTIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DURABLE DE SOUSTONS

LA STATION DANS SON ÉPAISSEUR

de l'étang au lac marin

En s'appuyant sur les aménagements cyclables existants et en projet, il s'agit de compléter le parcours qui relie les sites d'intérêts.

Animer la station par un festival land art et une signalétique commune valorisant les espaces naturels et aménagés (de la station).

Conforter la vocation nature du site de Palisot.

- Un Festival de Land Art
- Site de Palisot, une zone naturelle à conforter
- Les connexions douces pour mailler le territoire

UN POSITIONNEMENT SPORTIF À AFFIRMER

Hierarchiser et optimiser l'offre sportive de la station en ciblant les publics et en intégrant les infrastructures existantes dans une offre complète du territoire de Soustons.

- Une organisation optimisée de l'offre sportive sur la commune
- La structuration de la pratique libre
- Un positionnement, néoisme "doux" et pratique libre sur la Base de Laurent
- La récapitulation du Golf de Pinasse dans l'offre sportive du territoire

DE LA PLAGE À LA PLAGE

Regrouper les plages et accès de Soustons pour valoriser les aménagements existants et à venir. Établir un plan global des circulations, hiérarchisant les accès et complémentaire d'une offre de services globale. Réprise des stationnements sous couvert forestier existant. La gestion et la mise en valeur des zones d'îlots pour valoriser l'espace nature des plages.

- Un plan global de circulation
- Une boucle piétonne et cyclable autour du lac marin
- Un aménagement durable pour la plage incertaine de Soustons
- Un plan plage Ocean Nature
- Une nouvelle aire de camping car

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

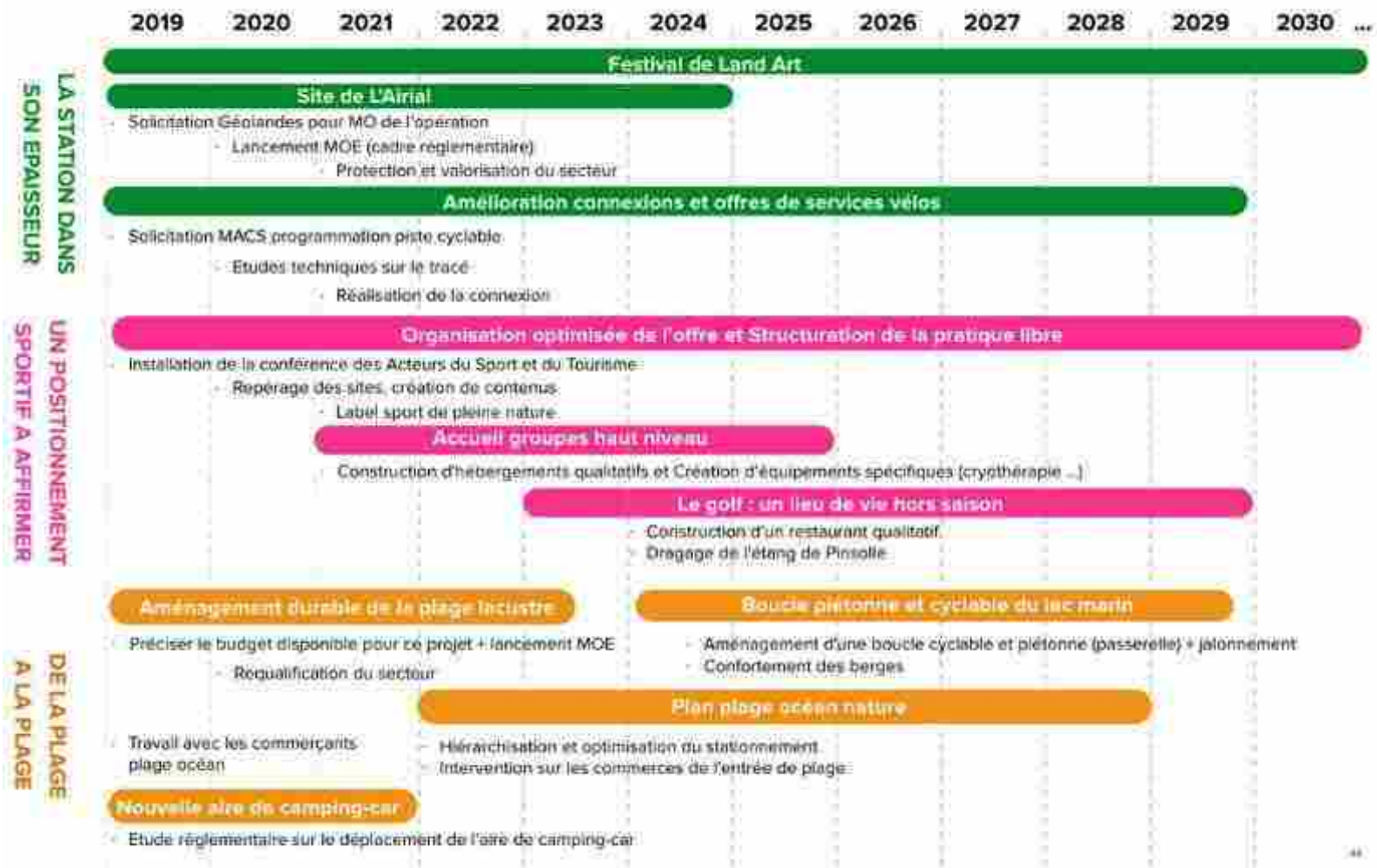
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS



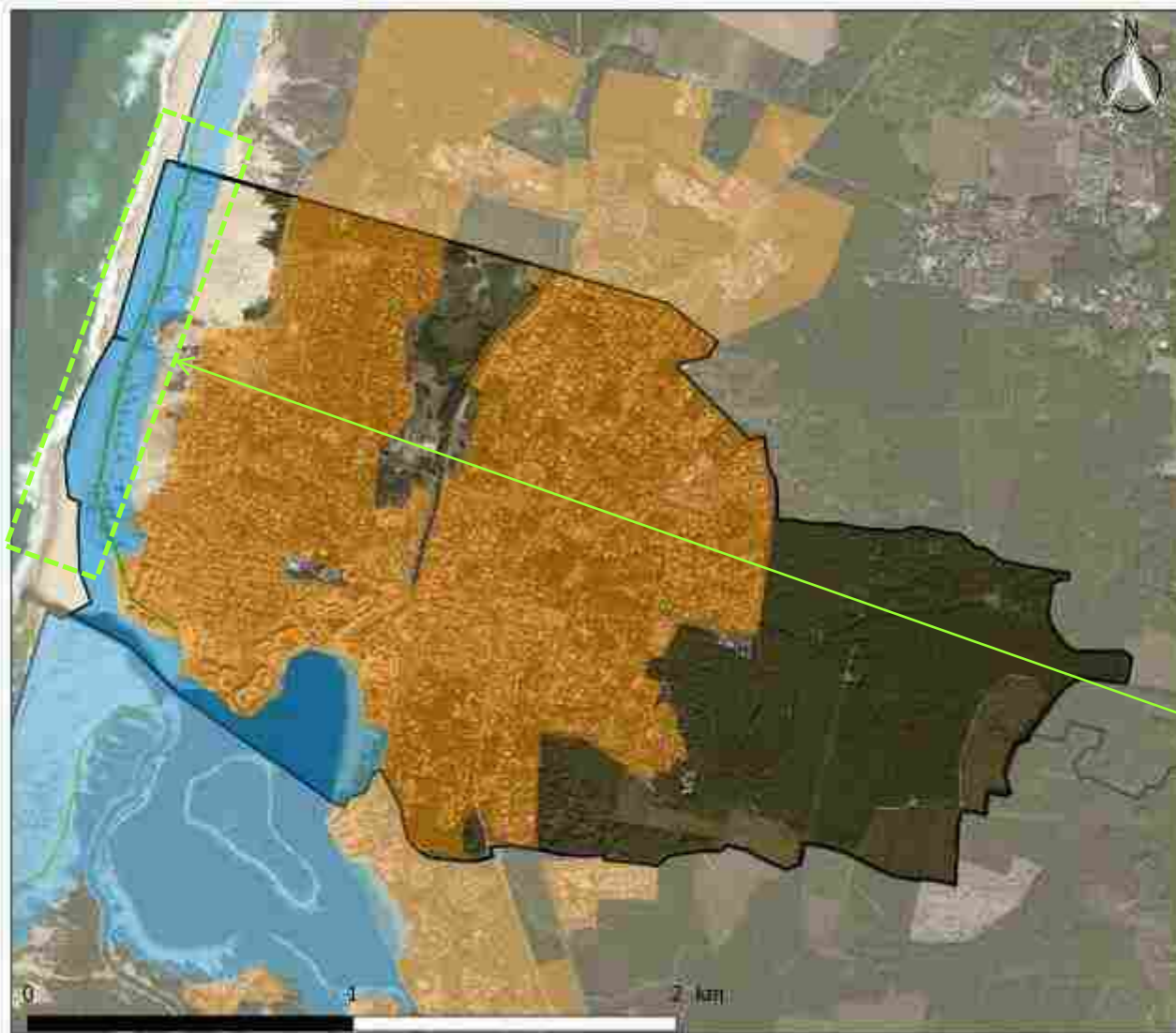
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie de la bande des
100 mètres et du trait de côte
2050/2060

Commune de
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Trait de côte 2050
- Trait de côte 2060
- Bande des 100 mètres
- Zones urbaines et à urbaniser

La commune de Vieux-Boucau a approuvé le 25.07.2016, son plan plage. Les axes déclinant la mise en œuvre du scénario retenu sont les suivants :

- Relocalisation éventuelle du poste MNS de la plage centrale ;
- Préparation de la suppression des commerces les plus menacés ;
- Actions d'accompagnement des processus naturels en milieu dunaire ;
- Actions de lutte active souple ;
- Suivi des digues du débouché du courant.

De plus, la commune a déjà élaboré des réflexions sur sa stratégie locale de gestion du trait de cote pour la période 2018-2022.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marianne-Adour Cœur-Sud

Mission : PDU de la Communauté de
Communes Marianne-Adour Cœur-Sud

Rédaction : Christophe CROCHET
le 14/07/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral :

L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces sont donc inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

Articulation avec le PLUi de MACS

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sont des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le diagnostic et l'Etat initial de l'Environnement du SCoT avaient permis d'identifier précisément les espaces avec un intérêt écologique majeur. Les secteurs naturels à forts enjeux étant déjà cartographiés dans le cadre du SCoT, le PLUi s'est appuyé sur ces entités. Le SCOT s'était appuyé sur le schéma de cohérence d'application de la loi littoral dans les Landes élaboré par le Préfet en 1993.

Les espaces remarquables intègrent donc la totalité des cœurs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement, sur le territoire littoral. Ces espaces remarquables sont cartographiés avec précision dans le cadre du SCoT puisqu'ils constituent des secteurs sensibles à préserver impérativement dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur, à savoir le PLUi. Les espaces concernés par Natura 2000, les ZNIEFF de type I ou encore les arrêtés de biotope, sur les 8 communes littorales, ont été systématiquement reportés en Espaces Remarquables.

Ils sont repérés sur le plan de zonage du PLUi sous forme d'une trame réglementaire.

Au total, 3 579 ha sont protégés au titre des espaces remarquables de la loi Littoral.

Le règlement écrit précise que (cf. règlement écrit) :

- Ces espaces ne sont pas urbanisables ;
- Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénature pas le caractère du site, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux.

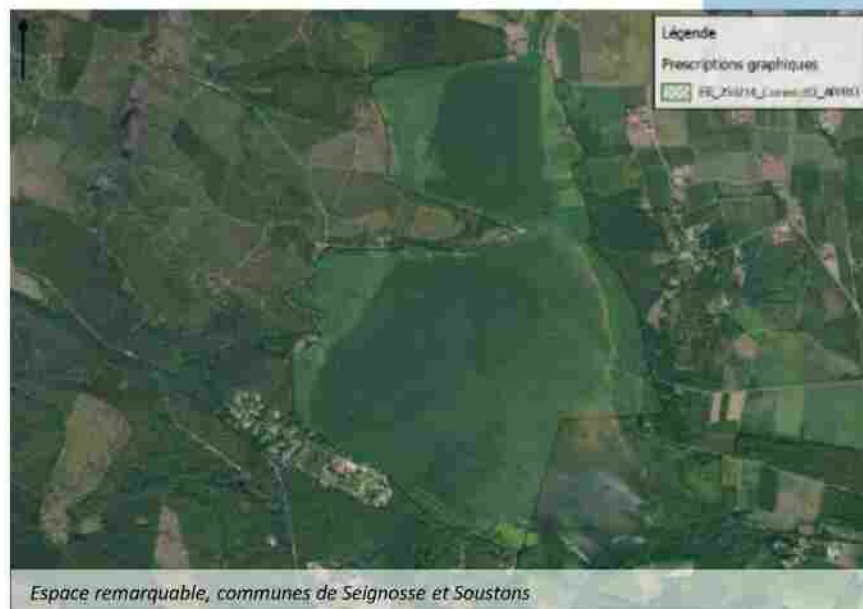
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Espaces naturels remarquables



- Limites communales
- Comparaison entre le SCoT et la traduction réglementaire :
- ▨ Espaces naturels remarquables PLUI
- Espaces naturels remarquables du SCoT

Sources : IGN, Citadis Cohésif



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<u>Les espaces boisés les plus significatifs :</u> L'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Contrairement à l'article L. 113-1 qui n'ouvre qu'une faculté ("Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations."), l'article L. 121-27 place l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le plan local d'urbanisme (rapport de présentation ou zonage réglementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L. 121-27 – espaces boisés significatifs- des espaces boisés "classiques".	Les espaces boisés significatifs (EBS) identifiés schématiquement au SCoT ont été intégrés en espace boisés significatifs dans le PLUi. Afin de préciser les grandes masses boisées du SCoT à préserver, le PLUi a défini les éléments boisés caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. La délimitation de ces dunes boisées s'est appuyée sur la topographie et la logique de massif boisé continu. Le classement en EBC dans le projet de PLUi, qu'il s'agisse d'espaces boisés « communs » ou « significatifs », permet une protection réglementaire cohérente des masses boisées spécifiques du littoral ainsi que des enjeux boisés en milieu urbain. Une délimitation plus affinée entre espaces boisés « communs » et « significatifs » pourrait être travaillée mais cette délimitation n'aura pas d'impact en terme réglementaire puisque tous ces espaces demeureront classés en EBC. Les EBS figurent sur le plan de zonage du PLUi comme trame réglementaire. Les EBC « classiques » et les EBS sont différenciés par couleur (respectivement vert et orange) dans le figuré. Au total, 6 484 ha de boisements sont classés en EBS. Le règlement écrit (chapitre « Dispositions générale du règlement », paragraphe 18.E, p.12) précise que : - Les changements d'affectation du sol et les défrichements sont interdits ; - Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable. Par ailleurs, des boisements littoraux sont également protégés pour d'autres motifs (écologique ou paysager) et font l'objet d'une protection au titre du L 151-19, L 151-23 ou des EBC. Au total, ces protections représentent plus de 32 000 ha sur le territoire de MACS.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Pour rappel, la Directive Régionale Aquitaine des forêts domaniales des dunes littorales de Gascogne concerne les 230 km de la façade atlantique sableuse de l'Aquitaine, à laquelle se rattache le territoire de MACS. Elle a été publiée au journal officiel le 12 juillet 2006.

Extrait de la DRA des dunes littorales de Gascogne:

Historiquement au début du XIXème siècle, les dunes littorales ont été boisées pour protéger les hommes et les biens. Puis, au cours des XIXème et XXème siècle, la fonction de production de gemme et de bois s'est ajoutée à la fonction initiale de protection physique. Enfin, après les années 1970 et l'aménagement touristique de la côte, l'accueil du public est devenu une nouvelle fonction à fort enjeu pour la dune boisée : au fil des décennies, la forêt littorale est donc devenue une forêt multifonctionnelle qu'il convient de gérer durablement pour continuer à assurer ces fonctions.

L'objectif est donc de mettre en œuvre une gestion multifonctionnelle des forêts dunaires pour qu'elles puissent répondre aux enjeux forts suivants :

- protection contre les érosions marines et éoliennes : protéger les hommes et les biens vis-à-vis de l'érosion dunaire (en particulier les forêts de production du Plateau Landais et des Dunes) ;*
- production de bois : assurer des revenus constants et maintenir l'approvisionnement de la filière bois en complémentarité avec le reste du massif des Landes de Gascogne (sur les périodes d'exploitation en particulier) ;*
- protection biologique : protéger un patrimoine naturel remarquable (dune non boisée, zones humides), favoriser le mélange pins/feuillus dans la gestion forestière courante et mettre en place des îlots de sénescence et de vieillissement ;*
- accueil du public : accueillir le public dans de bonnes conditions de sécurité et dans un cadre de qualité paysagère et touristique.*

Mais la forêt littorale, sur laquelle repose ces enjeux forts, est également une forêt fragile :

- risque incendie : protéger la forêt contre les incendies ;*
- risque phytosanitaire : protéger la forêt contre les attaques parasitaires (armillaire, fomès, ...) ;*
- équilibre forêt-gibier : maintenir un équilibre forêt-gibier stable pour privilégier un renouvellement par régénération naturelle des peuplements ;*
- pression foncière : assurer un développement concerté du littoral et suivre son évolution en développant*
- des partenariats et des outils de suivi.*

Les espaces boisés significatifs ont été identifiés dans le SCOT de MACS à travers un «schéma» et non dans une «cartographie précise». Le SCOT, à travers la rédaction inscrite dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (page 28), laisse donc au PLUi le soin de cartographier avec précision ces espaces boisés significatifs.

Conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, le PLUi a classé «*les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs*».

La notion de «significatif» a été définie au regard des éléments caractéristiques des communes littorales, à savoir : les dunes boisées de la forêt de protection et les boisements qui occupent les dunes modernes et anciennes. Ce travail d'élaboration s'est appuyé sur la topographie et le relief du terrain. Ce travail s'est également appuyé sur les « espaces boisés à conserver » identifiés dans le «Schéma de cohérence pour l'application de la loi Littoral sur la côte des Landes», élaboré par le Préfet des Landes, en 1993.

Les dunes boisées du territoire de MACS présentent une originalité par rapport à celles du restant du littoral aquitain, principalement liée à l'étendue des dunes anciennes, au couvert végétal plus diversifié, à la présence du chêne liège, particulièrement abondant, et aussi à celle de zones humides interdunaires situées en pieds de dunes. Leur forme varie en fonction du régime des vents et de leur charge en sable.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Concernant l'entité géomorphologique littorale le territoire de MACS est composé d'une bordure atlantique divisée en trois sous-unités :

-Le cordon dunaire littoral boisé, haut d'environ 10m à 20m environ et large de 100 à 300 m environ, il est composé de sables d'origine marine à débris coquilliers, remanié par les vents. Le cordon dunaire est le résultat des opérations de fixation débutés au XIXème siècle et des travaux de reconstitution des années 60-70 ; sans oyat, il continue sa progression vers les terres. Cet ensemble s'engraisse ou au contraire s'érode lors des grandes marées d'équinoxe, à la faveur des courants côtiers.

Les espaces «boisés» y sont classés en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, les espaces «non boisés» n'ont pas pu être classés en Espaces Boisés Significatifs mais compte tenu de leur importance, ils ont été classés en Espaces boisés Classés (EBC) dans le PLUi.

-Les dunes modernes boisées, situées à l'arrière du cordon littoral, forment un ensemble large d'environ 1 km. Elles comprennent des édifices de type «barkhane», forme de croissant dont le coeur est orienté vers l'intérieur des terres, de 10m à 20m de hauteur, entre lesquels se trouvent des espaces inter-dunaires plats, ou lettes (zone non boisée constituée de végétation de type «l'immortelle des sables» et son cortège (armoise de Lloyd, silène de Porto, silène de Thore, canche blanchâtre) et de la présence de mousses et lichens. Ce complexe est fixé par la végétation de la pinède.

Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs.

-Les dunes anciennes boisées, sont constituées de sables plus anciens que dans le cas des dunes précédentes et s'étendent sur une bande de 2 à 5 km environ. Elles comprennent des édifices dunaires de type «parabolique» qui atteignent parfois plus de 60 m de haut et d'espaces inter-dunaires ou lettes. Les dunes anciennes sont colonisées par des pins maritimes et des chênes lièges. L'accumulation et l'enchevêtrement de ces édifices ont entraîné un blocage des eaux de l'intérieur, phénomène à l'origine de la formation des zones de marécages et des étangs littoraux. Il existe souvent, au sein de ces dunes et à l'arrière de celles-ci, (en pied de dune), des cuvettes naturelles ou artificielles pouvant atteindre des superficies importantes (mares de chasse, tourbières, prélèvements de sédiments...) dont une partie est, au moins temporairement, en contact avec la nappe phréatique. La constitution du sol empêche le boisement de s'y développer.

Dans le PLUi, ces dunes boisées ont été classées en Espaces Boisés Significatifs. Cependant, ces dunes «non boisés» n'ont pas été classées en Espaces Boisés Significatifs. Sur la commune de Seignosse, du fait de la particularité des dunes très hautes, très étroites et très dentelées, le PLUi a également classé les espaces boisés se situant entre 2 dunes boisées.

La préservation de certains EBC peu être remplacée par d'autres règles de préservation traduite dans la Trame Verte et Bleue entre les PLU et le PLUi, pour permettre d'une part, la densification du tissu urbain tout en y garantissant la préservation d'une partie d'espace naturel et de boisements et d'autre part, la protection d'espaces naturels en dehors du tissu urbain.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Sur le territoire de MACS il peut être distingué 3 formes différentes :

- La «dune de protection», dunes en forme de bourrelet. Sur MACS, elle se situe à proximité de la mer et elle a une hauteur d'environ une dizaine de mètres et d'une centaine de mètres de large.

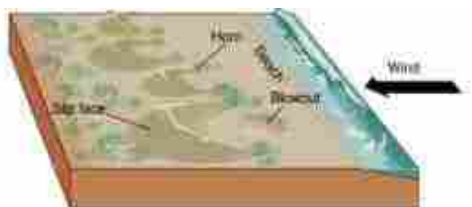


- Les «barkhanes», dunes en croissant avec une concavité -tournant le dos aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur est d'environ quelques centaines de mètres à environ 1 km et d'une hauteur d'environ 10 à 20m.



- Les «dunes paraboliques» en forme de langue (forme linguoïde) dont la convexité abrupte -face aux vents dominants (Vent d'Ouest provenant de l'océan Atlantique). Leur largeur varie d'environ quelques centaines de mètres à plusieurs kilomètres et d'une hauteur variant d'une dizaine de mètres à plus de 60m pour les sommets les plus hauts. Pour ces raisons, les dunes boisées sur MACS peuvent être différentes:

- dunes très larges et peu hautes (Labenne, Capbreton, Soorts-Hossegor, Soustons)
- dunes étroites et peu hautes (Moliets dans sa partie centrale Nord)
- dunes étroites et très hautes (Seignosse, Labenne)
- dunes très larges et très hautes (Moliets, Messanges(Tuc du télégraphe))



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

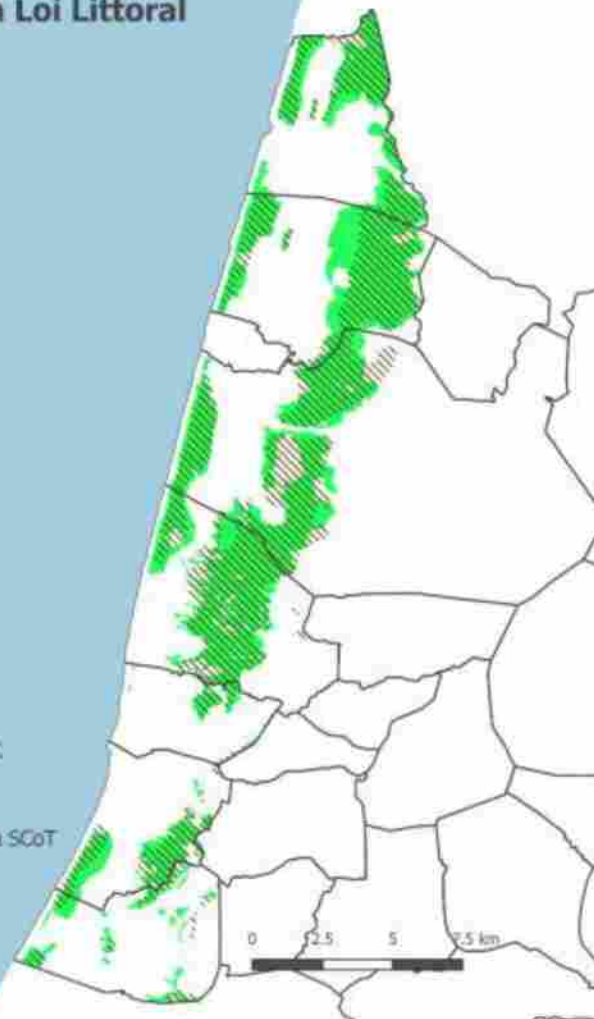


EBC loi Littoral, communes de Capbreton et Labenne

Espaces boisés de la Loi Littoral

- Limites communales
- Comparaison entre le SCoT et la traduction réglementaire :
- EBC de la loi littoral PLUi
- ▨ Espaces boisés significatifs du SCoT

Sources : IGN, Cladis Conseil



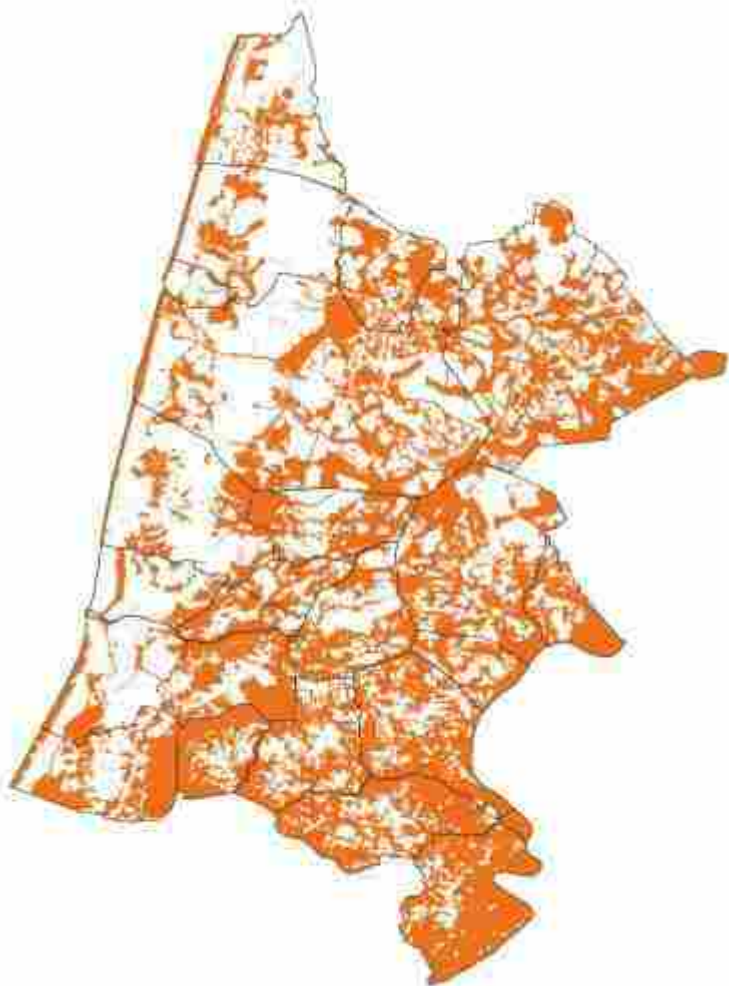
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

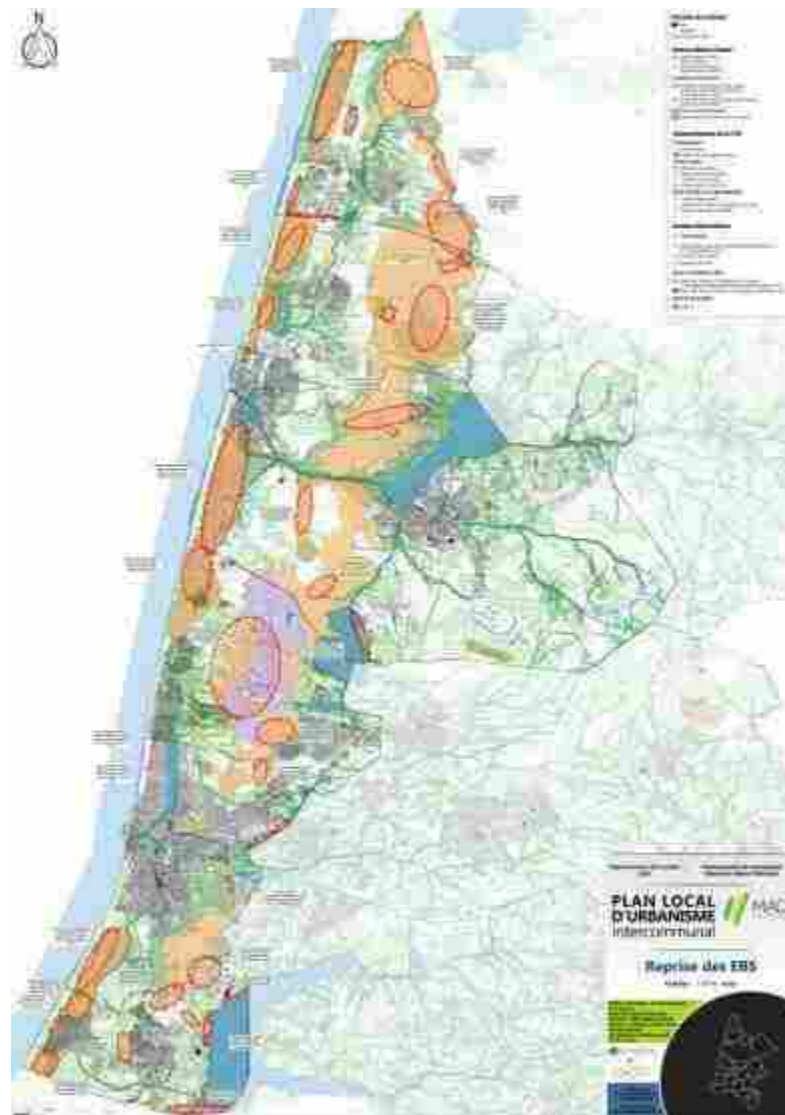
Reçu en préfecture le 01/07/2025

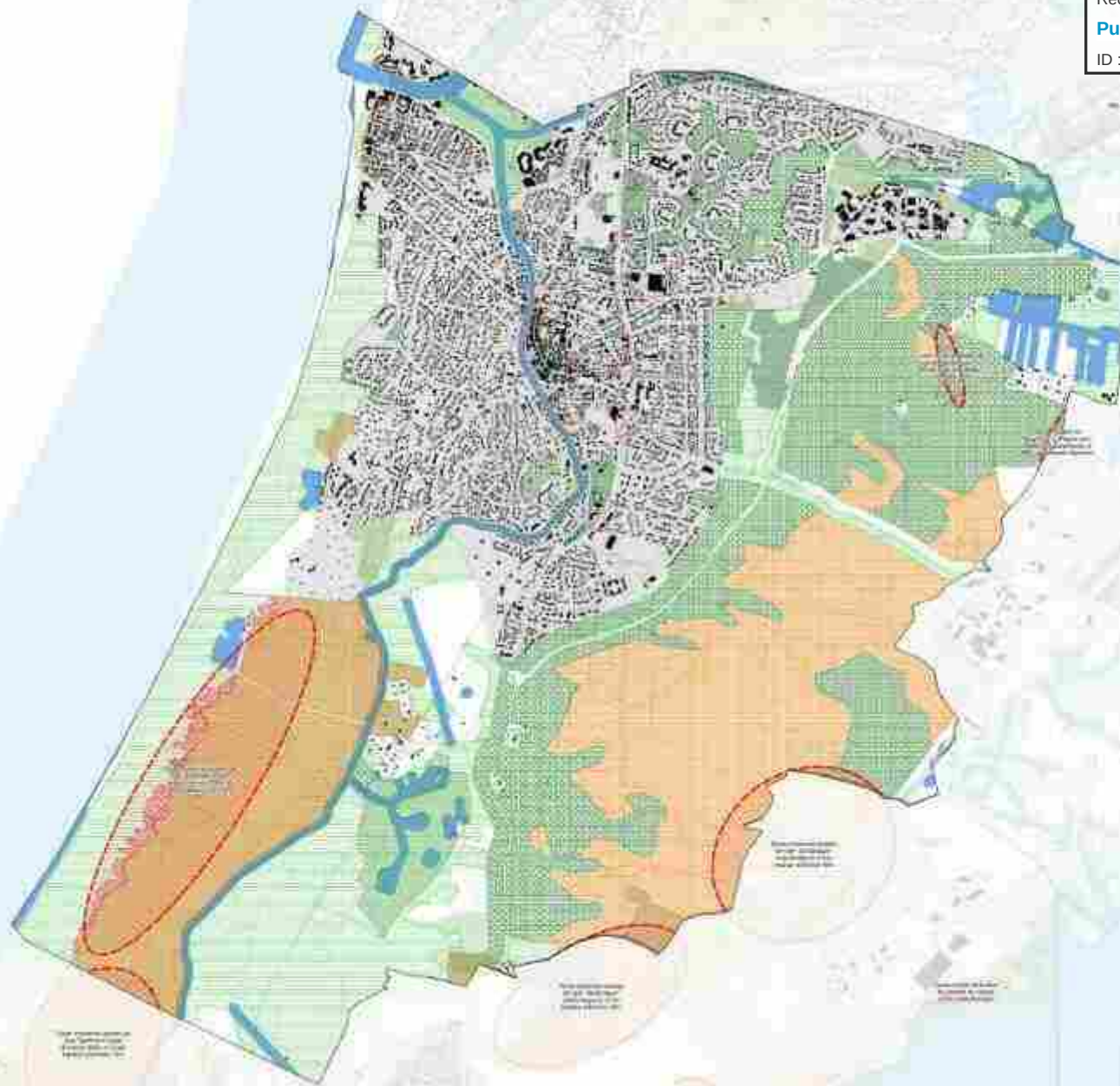
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Autres protections naturelles sur le littoral





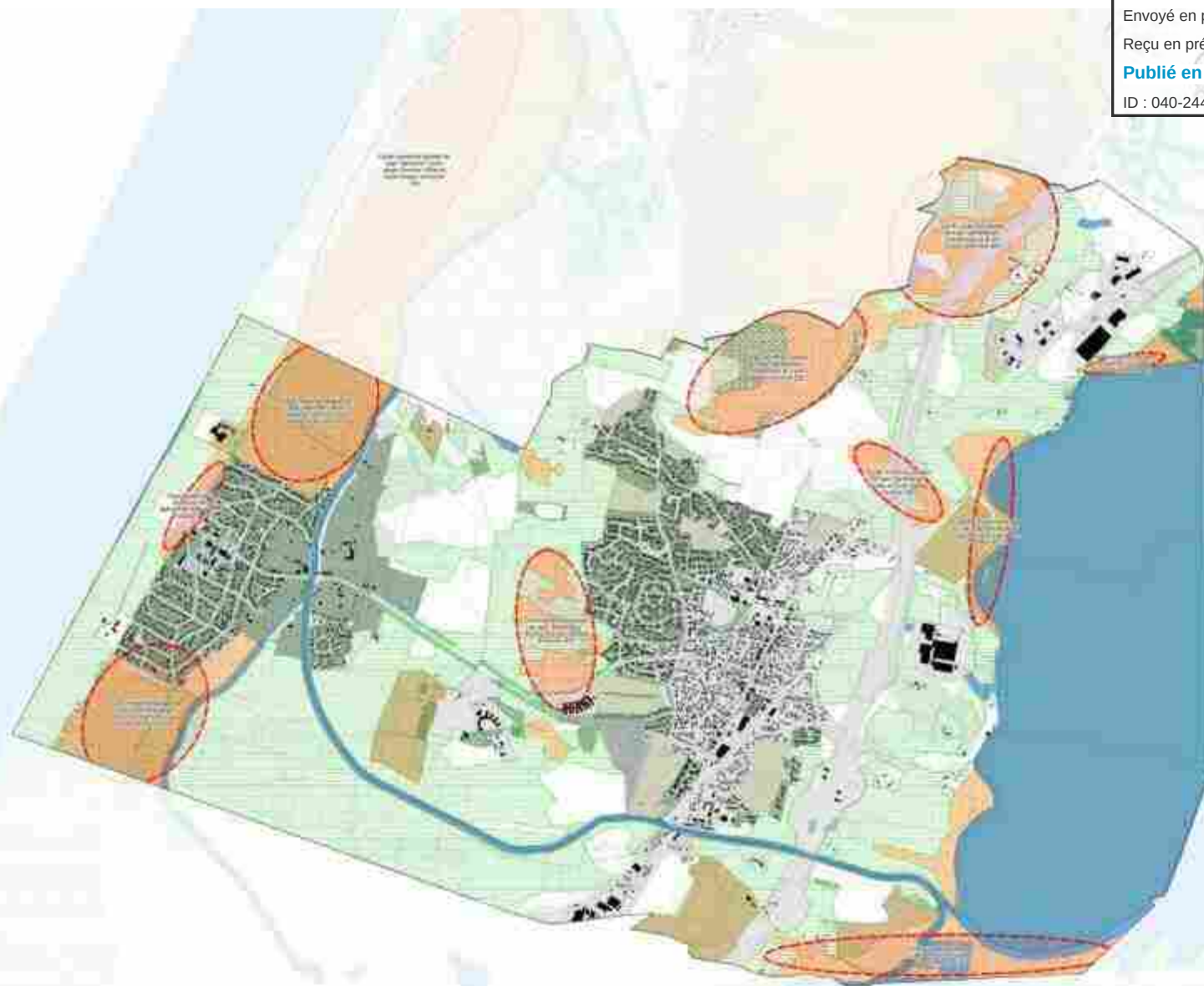
- [illegible]

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- Legend**
- Zone d'habitat**
- Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
- Zone d'habitat à densité moyenne**
- Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
- Zone d'habitat à densité forte**
- Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
- Zone d'habitat à densité faible**
- Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
- Zone d'habitat à densité très faible**
- Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
- Zone d'habitat à densité moyenne**
- Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
 - Zone d'habitat à densité moyenne
- Zone d'habitat à densité forte**
- Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
 - Zone d'habitat à densité forte
- Zone d'habitat à densité faible**
- Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
 - Zone d'habitat à densité faible
- Zone d'habitat à densité très faible**
- Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible
 - Zone d'habitat à densité très faible

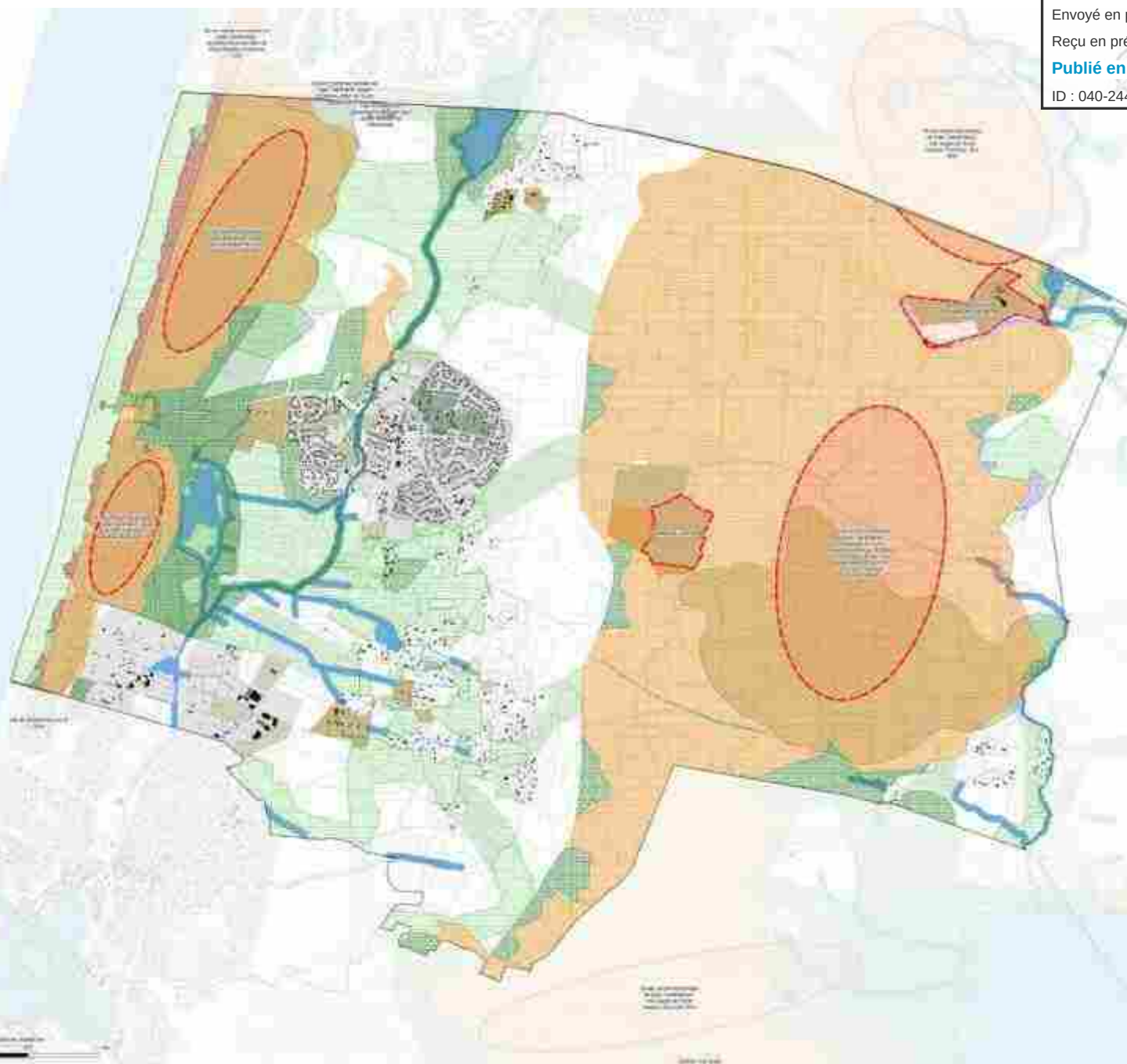
Région Centre-Val de Loire
Département Loiret
Communauté de Communes MACS

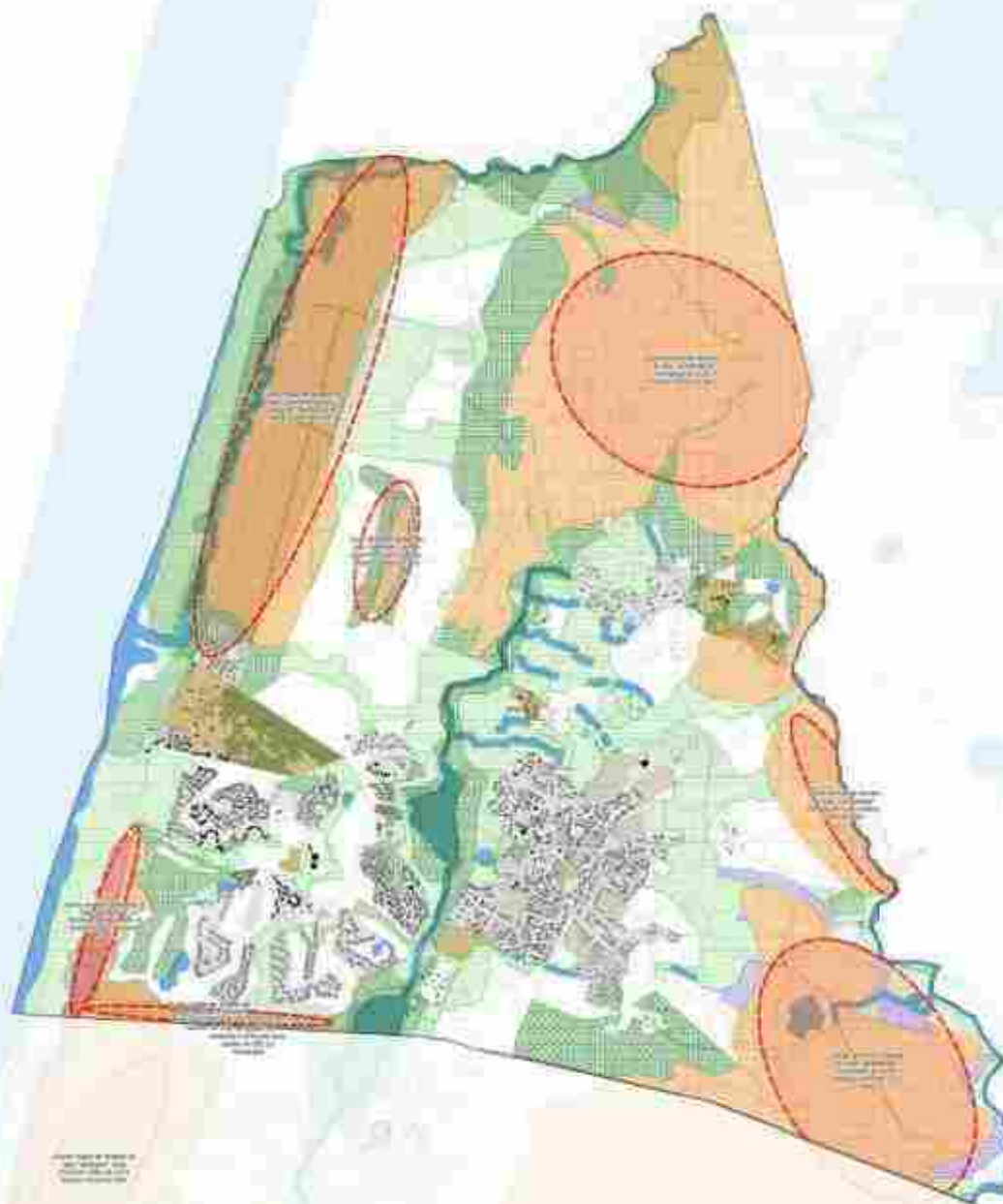
PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal

Reprise des EBS

Échelle : 1:50 000

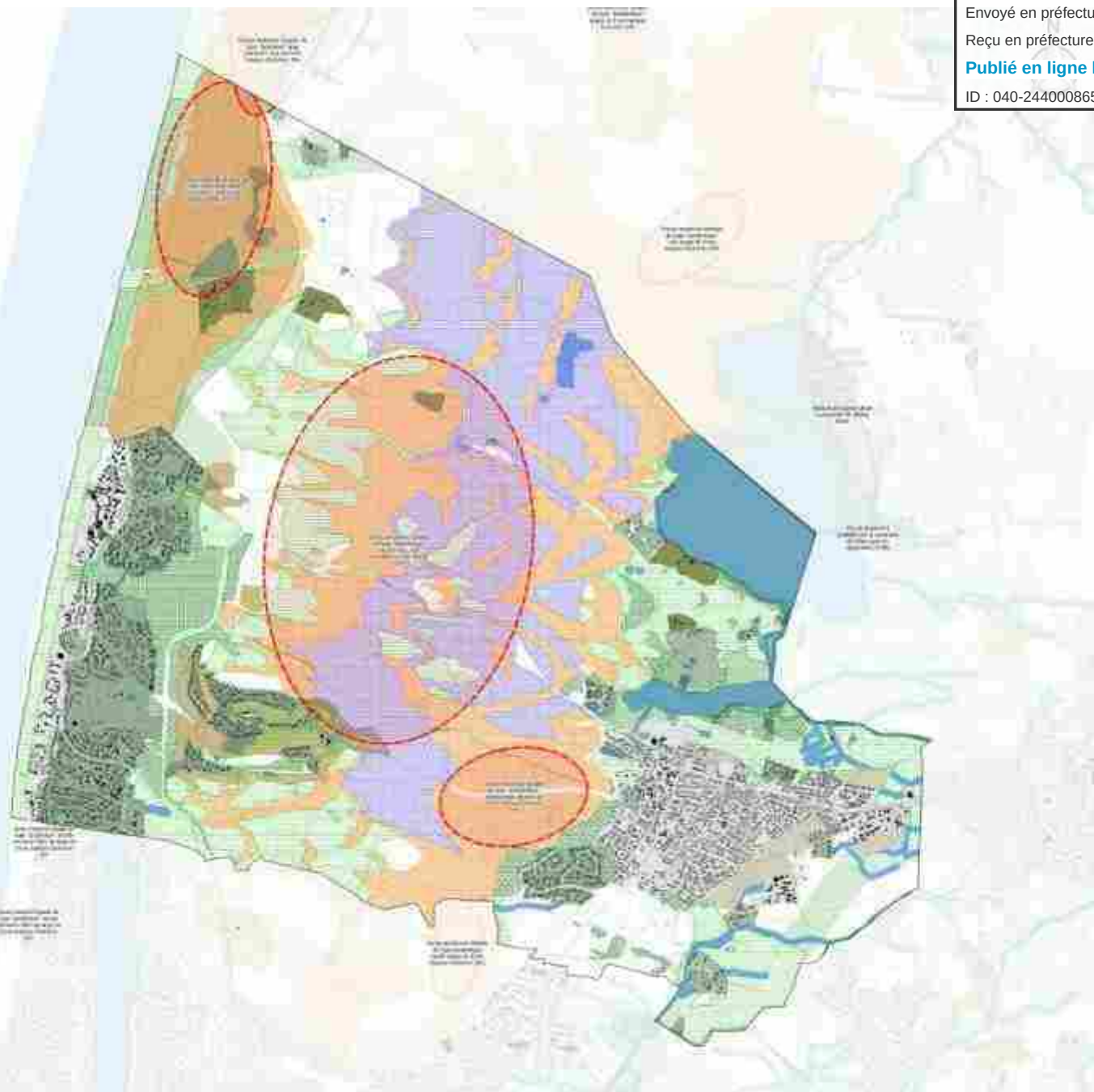


[illegible]



- [illegible]

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Contributed by Christopher
Rosenberg, MD, PhD, Staff

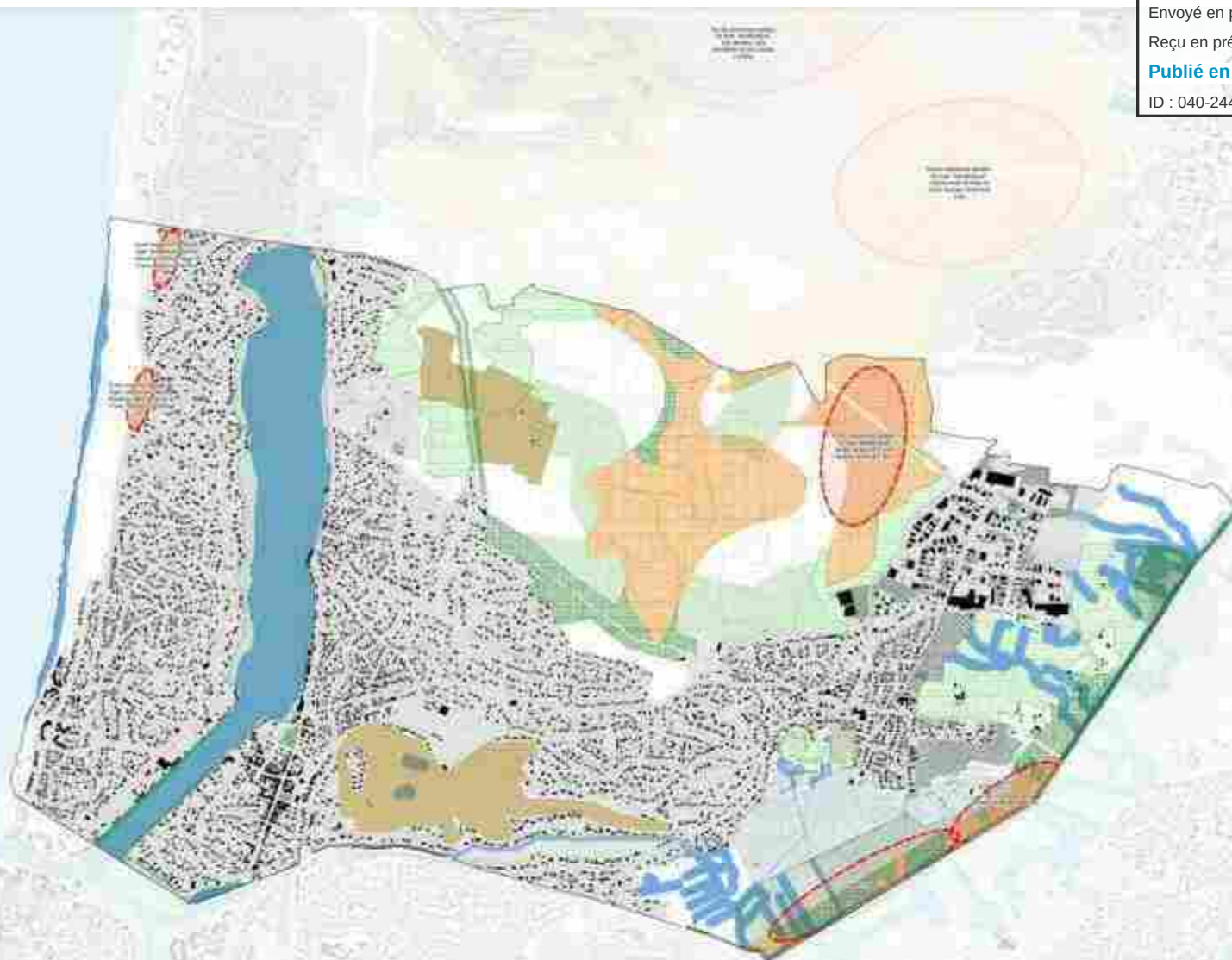
**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
intercommunal



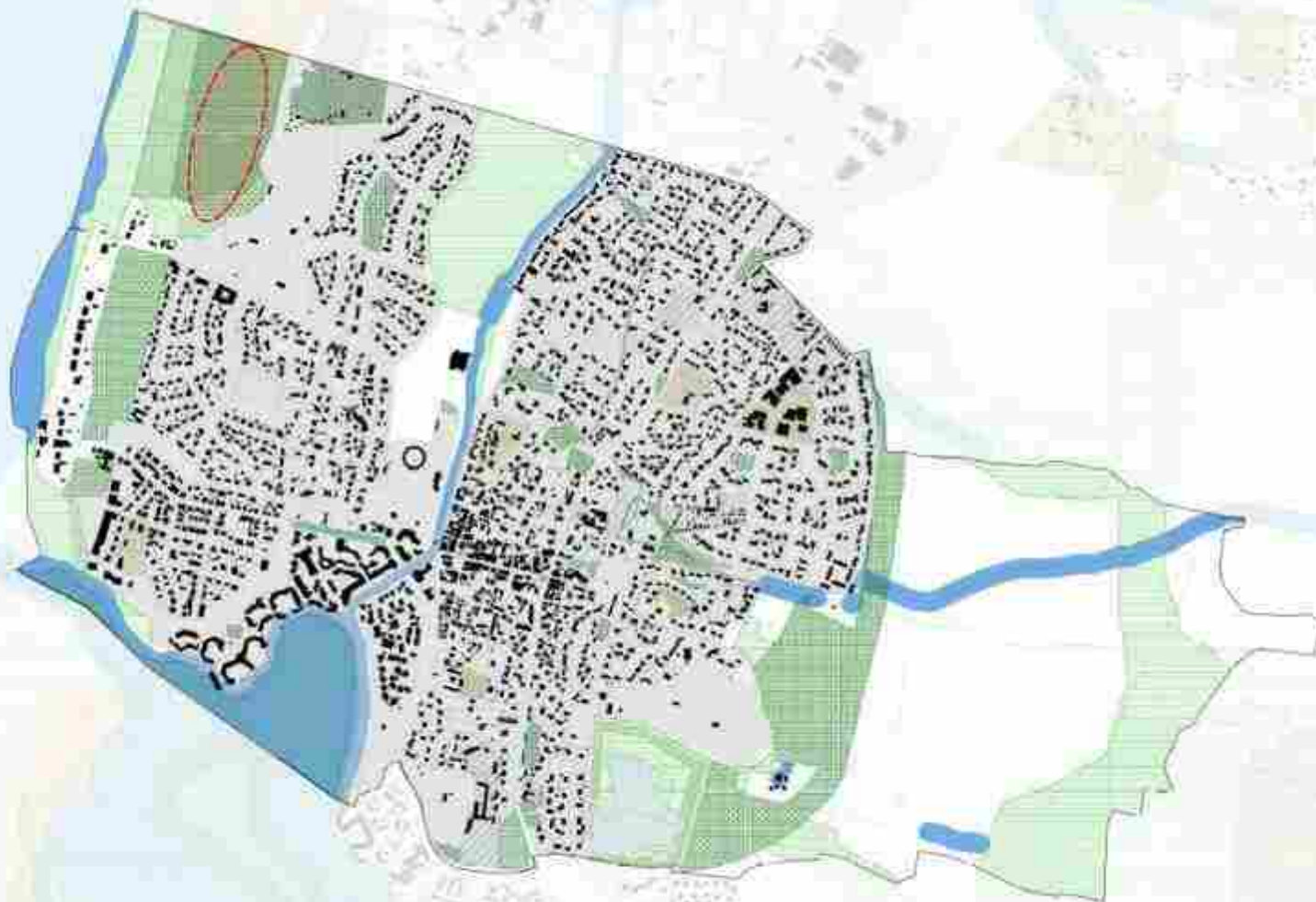
Reprise des EBS

© 2004 Blackwell Publishing Ltd





- [illegible]



- [illegible]

Département de la Côte d'Ivoire
(05)

Communauté de Communes
Rassemblement des Cités Sud

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
intercommunal

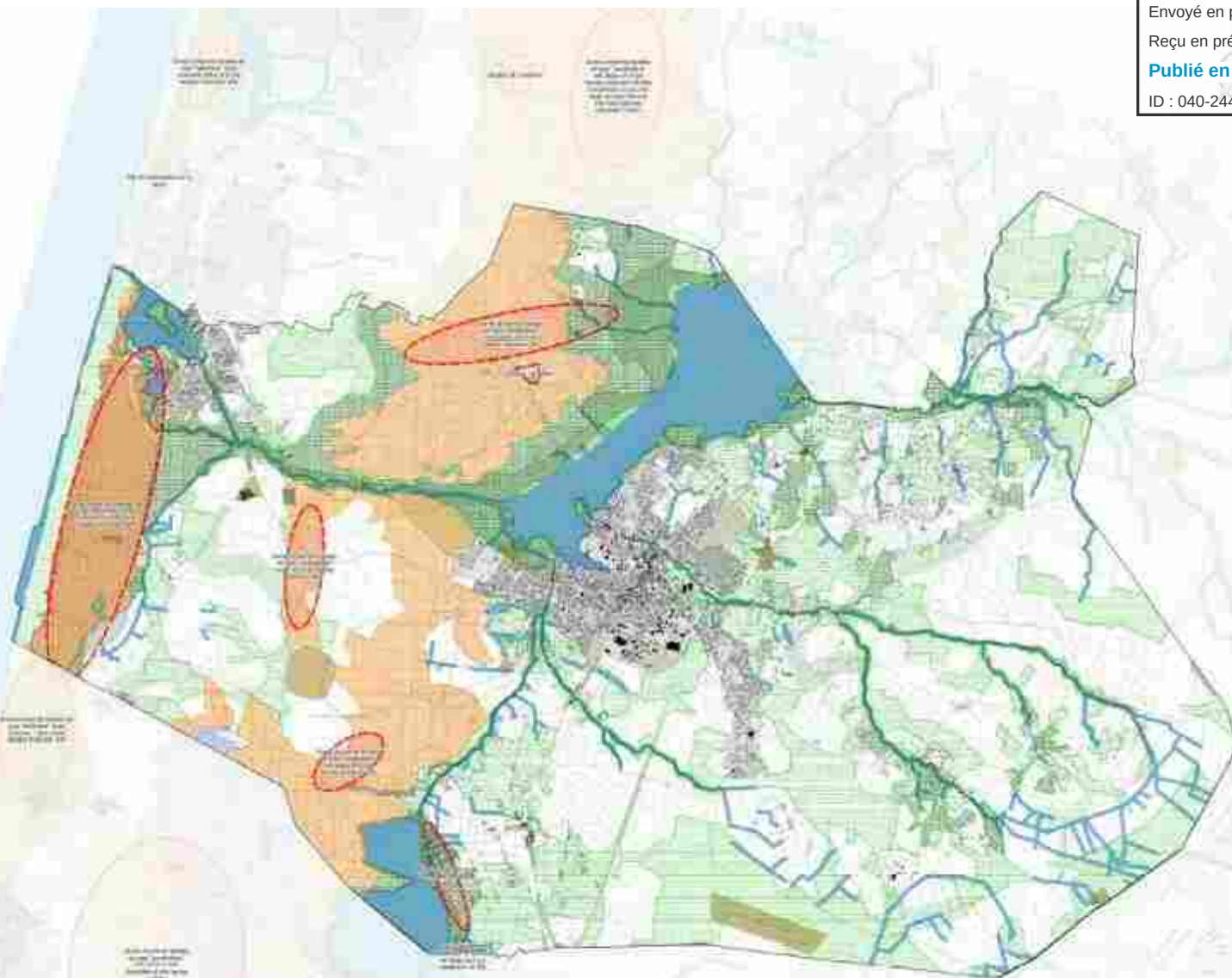
Reprise des EBS

Schéma de Développement Intercommunal

MACS

Logo of the intercommunal community and the MACS logo are visible. A map of the intercommunal area is shown in the bottom right corner.

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- [illegible]

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral	Articulation avec le PLUi de MACS
<u>Les coupures d'urbanisation :</u> Le dernier alinéa de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.	Les coupures d'urbanisation concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certains axes de circulation ou sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre, entre les espaces urbanisés et non urbanisés, indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération. Les coupures d'urbanisation identifiées dans le PLUi proviennent de la vision schématique du SCoT, précisé à la parcelle. Elles sont classées en zone N ou A avec une prescription « coupure d'urbanisation de la Loi Littorale » apparaissant sur le plan de zonage du PLUi. Des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé sont détournés au sein des coupures d'urbanisation. Au total, 7 171 ha sont préservés de l'urbanisation au titre de la prescription « coupure d'urbanisation » de la loi Littoral. Ces espaces n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure (cf. règlement écrit).

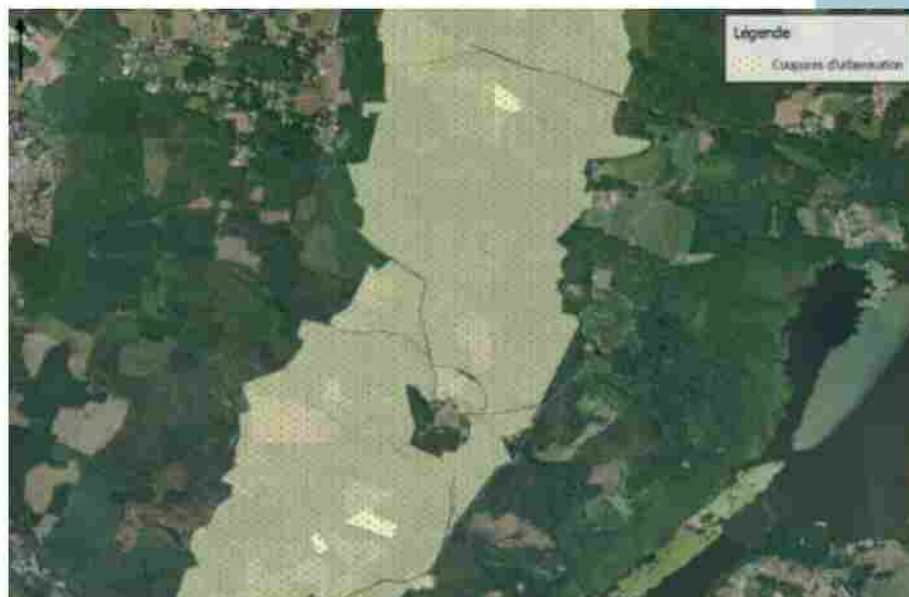
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

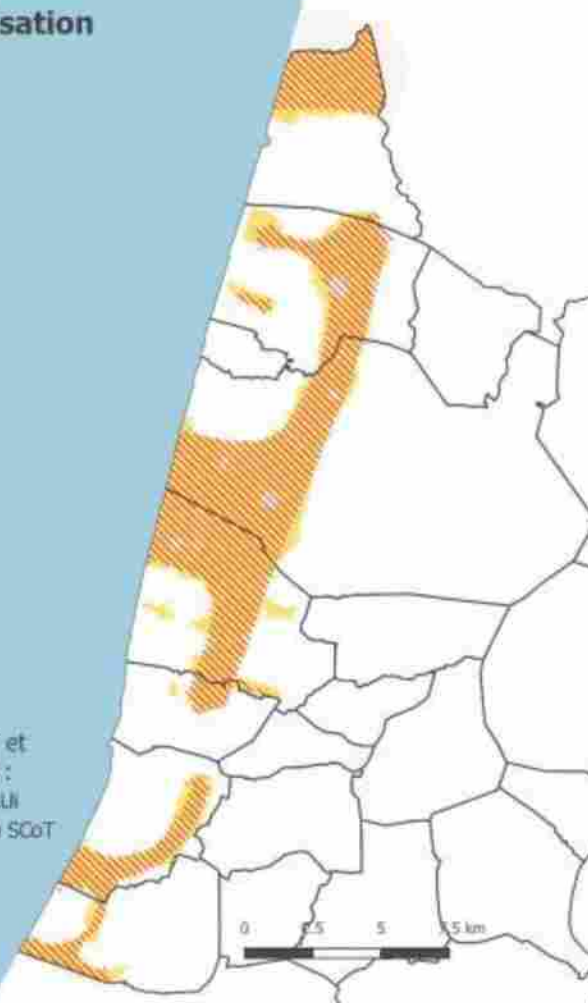


Coupure d'urbanisation, communes de Soustons et Messanges

Coupures d'urbanisation

- Limites communales
- Comparaison entre le SCoT et la traduction réglementaire :
- Coupures d'urbanisation PLUi
- ▨ Coupures d'urbanisation du SCoT

Source : IGN, Orléans Conseil



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Un développement justifié au regard de la capacité d'accueil des territoires

Dans les communes soumises à la loi Littoral, la répartition de l'urbanisation sur le territoire tient compte de la capacité d'accueil des communes, c'est-à-dire de leur capacité à intégrer une croissance en terme de population (saisonnière et permanente, logement et services, maîtrise des résidences secondaires), d'activités (emplois, zones d'activités, maîtrise des flux de circulation, du stationnement, de l'accès au littoral) et de réseaux (assainissement, voirie, capacité de la rocade...).

Pour déterminer la capacité d'accueil, le PLUi doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés au L. 121-23 du Code de l'urbanisme ;
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes (protection des espaces conchylicoles et agricoles, identification des coupures d'urbanisation) ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Le territoire de MACS a conçu le PLUi avec l'ambition d'inscrire le développement de son territoire dans une dynamique respectueuse de sa capacité d'accueil, dans la perspective d'un développement soutenable : c'est tout l'enjeu du projet de territoire traduit par le PADD.

Il s'agit donc d'envisager les futurs aménagements urbains selon des modalités qui permettent d'une part de répondre aux enjeux de production de logements, d'équipements, d'infrastructures et de locaux d'activités économique et d'autre part de préserver, voire restaurer la qualité des milieux naturels, notamment les milieux littoraux et marins et les zones humides particulièrement vulnérables.

Les objectifs de production aussi bien de logements que de locaux d'activité respectent en cela les objectifs et modalités d'urbanisation définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Ainsi, le PLUi de MACS :

- est compatible avec la spatialisation des extensions urbaines définies par le SCoT ;
- comporte les règles et un zonage permettant de lutter contre l'urbanisation diffuse ;
- identifie les coupures d'urbanisation ;
- identifie les espaces remarquables du littoral ;
- identifie les espaces proches du rivage.

Le PLUi intègre les dispositions nécessaires à la préservation des espaces et milieux définis à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, à la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et à la maîtrise de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. En cela, le PLUi veille à la protection de 87% de la superficie du territoire communautaire en zone A et N, où les règles de constructibilités sont extrêmement réduites (dans le respect des dispositions législatives en vigueur).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Équipements scolaires et équipements à la population

Avec une progression toujours plus importante de la population de 0 à 14 ans, les équipements et les services du territoire ont du s'adapter à cette nouvelle population. Malgré cette forte hausse, MACS est plutôt bien dotée en termes d'infrastructures et la répartition des équipements plutôt homogène.

On observe cependant une concentration légèrement supérieure des établissements scolaires, notamment des écoles primaires et des collèges sur les communes situées au Sud du territoire.

De plus, un projet d'implantation d'un collège à Angresse (d'ici 2020) renforce cette tendance et les deux seules ludothèques de la CC se trouvent sur deux communes limitrophes au Sud-Ouest (Capbreton et Labenne) ce qui limite leurs accès pour les populations des communes implantées au Nord. Une est en cours de réalisation sur la commune de Soustons.

Les équipements liés à la petite enfance sont réparties sur l'ensemble du territoire et pratiquement toutes les communes ont le même rayon de déplacement pour les haltes garderies itinérantes à l'exception des communes situées à l'extrême Nord (Moliets-et-Maâ et Messanges) qui sont plus excentrées. Afin de palier à ces déplacements les 4 communes de Saubusse, Josse, Saint-Jean-de-Marsacq et Saint-Martin-de-Hinx, implantées sur la frange Est de la CC ont développé des systèmes communaux de micro-crèche pour leur population.

Globalement, le territoire de MACS dispose d'un niveau d'équipements scolaires satisfaisant pour répondre à la fois aux besoins des générations actuelles et futures. Néanmoins, une vigilance doit être maintenue au regard des perspectives démographiques à venir.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – Les déplacements

Le réseau viaire

Aujourd'hui, le territoire de MACS est plus émetteur (flux sortants) que récepteur (flux entrants), traduisant notamment l'influence des agglomérations bayonnaises et dacquoises voisines. Une grande partie des flux sont internes au territoire de MACS et ces derniers s'orientent autour du triangle Labenne, Capbreton, Soort-Hossegor, Saint-Vincent-de-Tyrosse et Saint-Geours-Maremne, qui constituent les pôles d'emplois, de commerces et d'équipements les plus importants du territoire.

En période estivale, les flux routiers sont essentiellement concentrés sur les communes littorales avec des phénomènes de congestion importants. Les actions engagées par les communes littorales à travers la mise en place de Plan Plage et les démarches d'Aménagement Durable des Stations Littorales en lien avec le GIP Littoral permet de garantir une vision prospective et volontariste d'améliorer les mobilités pour tous les usagers aux abords des sites les plus fréquentés notamment en période estivale.

Les axes routiers structurants, qui traversent et irriguent le territoire de MACS, sont les suivants :

- L'axe autoroutier Nord-Sud A63. Ce réseau se place dans la continuité du réseau autoroutier européen, irriguant la façade atlantique.
- La RD810 entre Labenne et Saint-Geours-de-Maremne. Prolongé au sud vers Tarnos - Bayonne et par la RD824 vers Dax, elle constitue un support de communications essentiel à l'échelle de l'espace Sud-Landes – Pyrénées-Atlantiques.
- De nombreuses routes départementales viennent irriguer le territoire, assurer les liaisons directes entre communes et desservir les principaux pôles d'emplois et sites touristiques.

Le réseau de transport autoroutier dense et accessible est cependant touché par des problématiques de saturation du réseau, due en parti aux fréquentations touristiques et aux déplacements de marchandises croissants sur le territoire. En effet, en même temps que la population augmente en période estivale (+ 150 000 personnes), les déplacements connaissent une augmentation importante du volume de déplacement en été par rapport à la basse saison, atteignant 926 968 déplacements par jour (*source : enquête sur le mobilités estivales, Sud des Landes et Côte basque*). Toutefois, le réseau est toujours en capacité d'absorber les flux. La capacité d'accueil est suffisante.

Il est attendu un report accru vers les modes alternatifs à la voiture individuelle (TC et vélos notamment). Des nombreuses infrastructures sont existantes et programmées dans le PLUi à travers la mise en place d'emplacements réservés. Pour conforter cette orientation majeure de la collectivité en faveur d'une mobilité durable et optimale pour tous, MACS a engagé en 2019 la mise en place d'un schéma directeur des mobilités, dont les démarches citoyennes ont démarré cette même année. Les travaux et études redémarreront après les élections municipales de 2020.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – La ressource en eau

Eau potable

Les deux syndicats en charge de l'alimentation en eau potable de la majorité du territoire (16 communes sur 23) présentent une capacité maximale de production totale de 23 897 482 m³/an pour un total de 89 590 abonnés, tandis que les volumes consommés se sont élevés en 2016 à environ 11 000 000 m³, soit en moyenne 123m³/abonné/an.

Sur le territoire, un abonné correspond à environ 1,7 habitant. L'accueil d'environ 16 500 nouveaux habitants conduirait donc à une consommation annuelle d'environ 1 200 000 m³/an, soit au total environ 12 200 000 m³/an.

Le territoire est largement en capacité de répondre à cette demande, même avec les variations saisonnières.

Assainissement

Le territoire dispose de 17 stations d'épuration pour une capacité totale maximale de 161 250 Equivalents Habitants (EH) toute l'année et de 257 550 EH en haute saison. A l'échelle intercommunale, les équipements du territoire sont largement en capacité de recevoir les 81 000 habitants prévus à horizon 2030, y compris avec les variations saisonnières.

A l'échelle communale, bien qu'elle puisse théoriquement accueillir les nouveaux habitants, la STEP de La Pointe à Capbreton est soumise au risque d'érosion du trait de côte et devra être relocalisée (étude en cours).

Eaux pluviales

Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet et conditionne le rejet au milieu naturel ou au réseau de collecte à un débit de 3L/s/ha.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

Articulation avec le PLUi de MACS

La capacité d'accueil – La gestion des déchets

Sur la CC MACS, en 2015, les ordures ménagères collectées s'élèvent à 29 403 tonnes de déchets, soit une augmentation de 0,7% entre 2014 et 2015.

En 2015, 9 859 tonnes de déchets recyclables ont été collectées sur le territoire du SITCOM, réparties entre 9 366 tonnes en point d'apport volontaire et 493 tonnes collectées en porte à porte.

Le gisement d'ordures ménagères résiduelles est en diminution depuis plusieurs années et est descendu à 313 kg/habitant en 2015. Les déchets provenant du tri sélectif se stabilisent sur une moyenne de 68 kg/habitant en 2015.

Du fait d'une capacité de traitement insuffisante des Unités d'Incinération des Ordures Ménagères pour les déchets non valorisables, une partie des ordures ménagères résiduelles (16 826 t) est traitée à l'extérieur du Syndicat ou mise en balles pour être éliminée. Les études menées ont conduit à la décision de construire une unité de valorisation énergétique (UVE) de 83000 tonnes pour répondre aux besoins de traitement des déchets résiduels sur la commune de Benesse-Marémne. Elle est entrée en service en juillet 2016. L'ancienne usine d'incinération de Bénese-Maremne, arrêtée depuis mi-juillet, vient d'être déconstruite.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Dispositions prises par la Loi Littoral

L'identification des villages et des agglomérations :

Conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Ainsi, seules peuvent être autorisées "les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions, mais qu'aucune construction ne peut en revanche être autorisée, même en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées des agglomérations" (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou, n° 275924). Les nouvelles constructions dans les secteurs mités sont donc interdites, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

A l'exception des cas évidents d'urbanisation directement contigüe à un espace urbanisé, il convient, afin de déterminer si une extension de l'urbanisation se situe en continuité d'une agglomération ou d'un village, d'analyser les critères suivants :

- la distance par rapport à l'agglomération ou au village (dépend du contexte local);
- le caractère urbanisé ou non des parcelles contigües au projet ;
- la configuration des lieux (caractère urbanisé ou naturel des lieux et/ou absence de coupure physique: route large, voie de chemin de fer, rivière, canal).

Cette règle a été instaurée pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées, sans mitage. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

Articulation avec le PLUi de MACS

Les villages et agglomérations avaient été identifiées dans le cadre du SCoT. Ils sont repris strictement et délimités avec plus de précisions dans le PLUi (échelle parcellaire).

Différents types d'espaces peuvent être identifiés à une densification et/ou une extension :

Les agglomérations et villages, au sein desquels une construction nouvelle ne constitue pas une extension de l'urbanisation (densification possible). Ces espaces peuvent également prétendre à une extension de l'urbanisation selon le principe d'urbanisation en continuité.

Les « villages » doivent répondre à l'ensemble des critères suivants : existence d'un noyau traditionnel, nombre de constructions significatif en faisant un ensemble urbanisé constitué, organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries, lieu de vie collectif existant ou ayant existé.

La notion d'agglomération recouvre toutes les urbanisations d'une taille supérieure. Cela concerne essentiellement : un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un village et qui est doté des équipements et lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg, un village et bien sûr une ville.

Dans les secteurs situés en dehors des villages ou agglomération, les espaces déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, au sein desquelles, une construction nouvelle est possible compte tenu qu'elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation. Une densification au sein de ces espaces est donc possible. Par contre, une extension de l'urbanisation n'est pas envisageable. Ils sont appréciés en considérant un faisceau d'indices : nombre de constructions en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés, densité et compacité de l'espace construit, réseaux existants.

Enfin, les autres espaces, même s'ils regroupent plusieurs habitations ou bâtiments, sont considérés comme des hameaux ou de l'urbanisation diffuse. Au sein de ces espaces, une construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation et n'est de ce fait pas autorisée. Une extension de l'urbanisation n'est en outre pas envisageable.

Les dispositions de la Loi Elan qui permettent un comblement des « dents creuses » au sein des espaces bâtis, hors agglomérations et villages, ne sont pas prises en compte puisque le SCoT n'a pas identifié, au préalable, ces espaces. Ils pourront être intégrées en zone urbaine après évolution du SCoT.

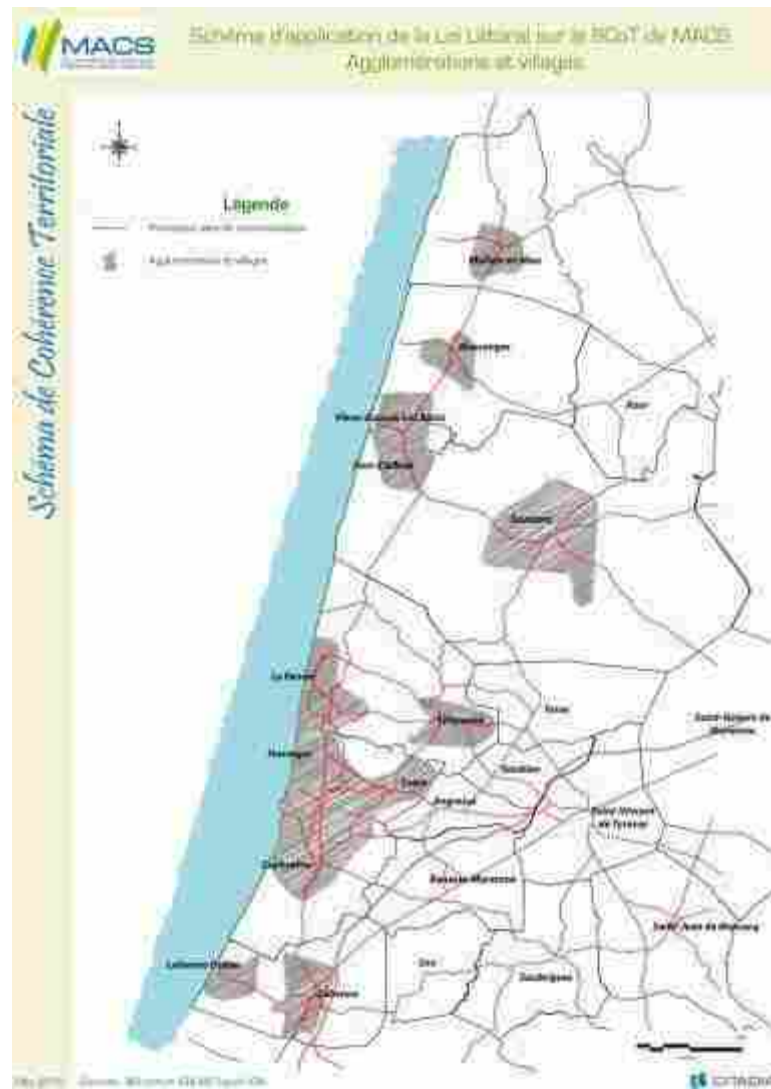
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

Dispositions prises par la Loi Littoral

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette règle concerne les extensions d'urbanisation : toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement, camping...) réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé.

Au sein des espaces déjà urbanisés (« caractérisés par un nombre et une densité significatives de constructions »), le projet ne sera constitutif d'une extension d'urbanisation que s'il correspond à une opération conduisant à étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifiant de manière importante les caractéristiques d'un quartier. Ce que n'est pas un camping par exemple.

L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Articulation avec le PLUi de MACS

Le PLUi s'appuie sur les travaux du SCOT de MACS pour asseoir la délimitation des espaces proches du rivage. Les cartographies présentées en pages suivantes viennent présenter leur délimitation sur l'intégralité des communes soumises aux dispositions de la Loi Littoral.

Les **espaces proches du rivage** ont été délimités en tenant compte de la réalité de l'occupation de l'espace et d'un principe fort de « co-visibilité » depuis la dune. La délimitation de ces espaces est cohérente géographiquement à l'échelle des 8 communes littorales.

Le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage et ainsi que les agglomérations concernées. Ces derniers sont réglementés par les articles L.121-13 à L.121-15 du CU qui précise notamment que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale [...] ».

Les parties actuellement urbanisées en espaces proches du rivage correspondent au front de mer ou au premier front d'urbanisation des communes. Aujourd'hui, le PLUi ne prévoit pas d'extensions significatives au sein des espaces proches du rivage, mais bien des dispositions visant à encadrer l'urbanisation existantes dans les zones agglomérées, au regard de leur environnement immédiat,

Au sein des espaces identifiés comme proches du rivage : les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle du secteur délimité au document graphique (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites (cf. règlement écrit).

Le PLUi reprend toutes les dispositions de la Loi Littoral dans ces documents de règlements graphique et écrit. Ainsi, le PLUi de MACS est bien compatible avec les dispositions prises par la Loi Littoral.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Extrait du DOO du SCoT

Espaces proches du rivage et urbanisation

L'attractivité du littoral a engendré jusqu'à ces dernières années une forte pression d'urbanisation sur les espaces côtiers, qui s'est notamment traduite par des extensions urbaines parallèles au trait de côte et par un grossissement conséquent des villages et des hameaux. Ces évolutions nuisent à la qualité et à la lisibilité des paysages et tendent à rompre les liens entre espaces littoraux et intérieurs.

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (Article L146-4-II).

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale, ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

Outre le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, celle-ci doit être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (Article L146-4-I). L'obligation d'urbaniser seulement en continuité d'une agglomération ou d'un village existant s'applique en tout point du territoire d'une commune soumise à la loi Littoral. Elle a pour but de limiter le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. Cette règle conduit à interdire tout développement de l'habitat diffus et à figer le périmètre des hameaux existants. Les hameaux, qui ne sauraient être des lotissements existants, peuvent néanmoins être densifiés à l'intérieur de leur périmètre.

Les critères retenus pour la qualification des espaces proches du rivage sont la visibilité, la distance et les influences maritimes : Afin de faciliter la mise en application de la loi Littoral, les espaces proches du rivage ont été identifiés et cartographiés dans le présent SCoT (Cf. Cartographie d'application de la loi Littoral).

Prescriptions

- Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.
- La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.
- Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.
- Les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées, comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés, créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics. »
- L'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible en application de l'article L146-4.
- Les périmètres des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste (placette, etc.) mais dont la structure est clairement identifiable » Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions.
- Les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales.

Recommandations

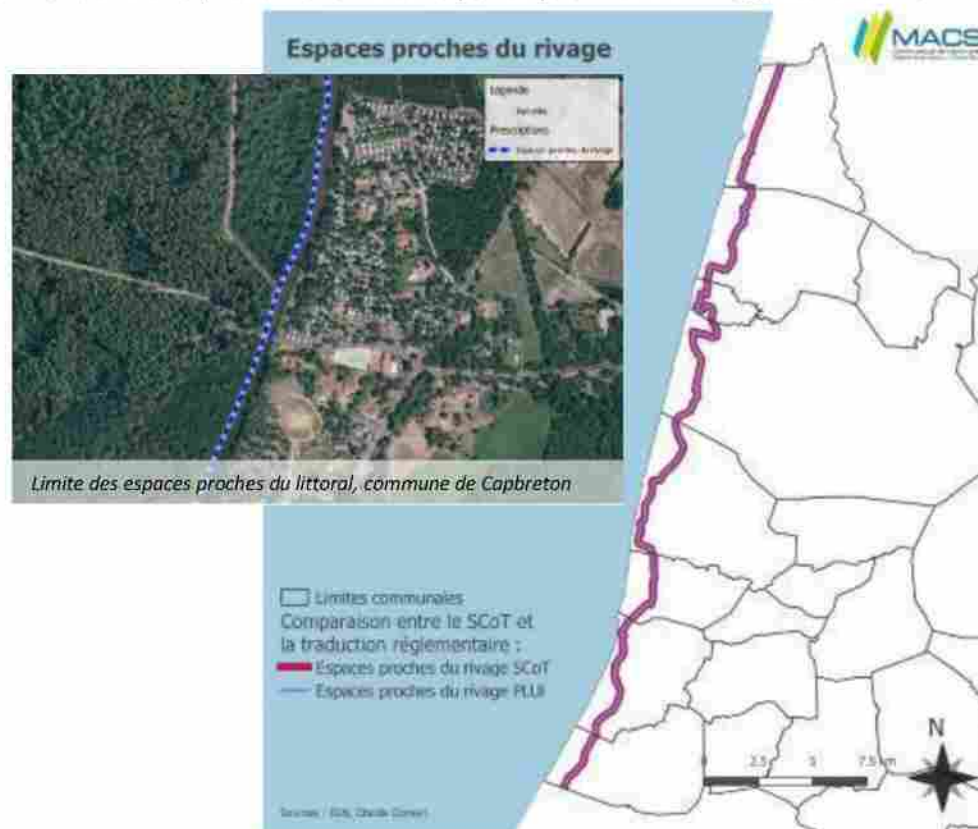
R.15 Les extensions limitées des agglomérations et villages dans les espaces proches du rivage pourront se faire en continuité de la limite urbaine existante et prioritairement du côté opposé au littoral.

Les outils règlementaires mobilisés en faveur de la préservation des espaces proches du rivage dans les communes littorales

- **Les espaces proches du rivage** : le plan de zonage délimite les espaces proches du rivage ainsi que les agglomérations concernées afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces côtiers.
- L'objectif est d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et d'inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

La délimitation de ces espaces reprend strictement les espaces du SCoT.

Ainsi, au sein des espaces identifiés comme proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions restrictives (respect de la morphologie urbaine environnante).



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

Commune de
CAPBRETON

Légende

— Espaces proches du rivage

— Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Capbreton correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés (agglomération, résidences de tourisme et camping).

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant le cours d'eau (Boudigau) puis traversent le camping et récupèrent le pied de dunes puis suivent la voirie principale d'arrière dune pour enfin suivre la voirie du second front bâti éloignée de l'océan d'une distance comprise entre environ 250 et 400m. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marianne Adour Côte Sud

Mission : P.I.U.T. de la Communauté de
Communes Marianne Adour Côte Sud

Réalisation : Gracia Gosselin
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

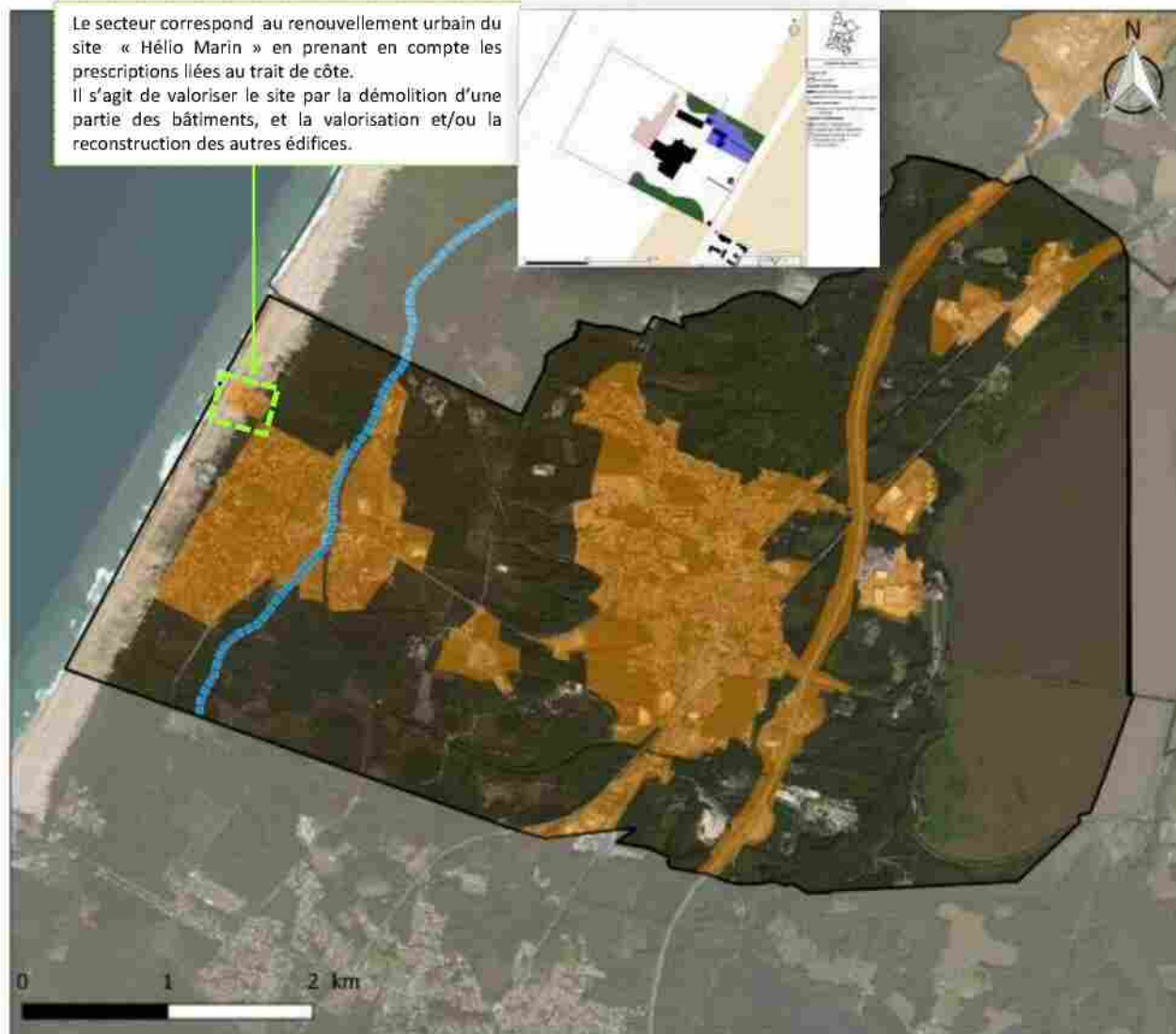
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélio Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.



Cartographie des espaces
proches du rivage

- Commune de -
LABENNE

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Labenne correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Deux campings sont présents dans cette zone (camping Le Boudignau et camping Capfun La Mer). Des hébergements touristiques sont également présents.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les cours d'eau de l'Anguilère, puis du Boudigau (distance de 1200m par rapport à l'océan) jusqu'en limite de Capbreton. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Marenne Adour Côte-Sud

Réalisation : Citadix Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

Commune de
MESSANGES

Légende

----- Espaces proches du rivage

Orange Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes (à l'Ouest du camping du vieux Port) puis récupèrent le courant de Messanges jusqu'à l'Étang de Moisan puis longe le rivage de l'Océan à environ 1100 m de ce dernier et récupèrent les pieds de dunes jusqu'en limite avec Moliets et maa. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maire d'origine : Communauté de
Communes Marianne Adieu Côte Sud

Mission : P.L.U. de la Communauté de
Communes Marianne Adieu Côte Sud

Rédaction: Canada Conseil
le 14/02/2020

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les campings « Le Saint-Martin » et « Les Cigales » ont été indicés en secteurs N indicés, Nt1 pour la partie des campings située hors de l'espace proche du rivage et Nt2 sur la partie des campings située au sein de l'espace proche du rivage. Les règles ont ainsi pu être différenciées et encadrer strictement les possibilités d'urbanisation au sein des EPR.



Cartographie des espaces
proches du rivage

- Commune de -
MOLIETS-ET-MAA

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en pieds de dunes au niveau des parcours des trous du golf, puis suivent la voirie d'arrière dune du tissu urbain, puis traversent le camping dans son axe principal (distance de 750m depuis le rivage de l'Océan et récupèrent le bas des dunes jusqu'en limite avec la commune de Leon. La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marianne Adour Côte-Sud

Mission : PLUI de la Communauté de
Communes Marianne Adour Côte-Sud

Réalisation: Cladia Conseil
le 14/02/2020

0 1 2 km

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

Commune de
SEIGNOSSE

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la route principale RD 79 située en arrière des dunes puis tout le long de la RD 152 située en partie dans le tissu urbain, puis suivent le pied des dunes par la RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Soustons. (distance comprise entre environ 450 et 1500 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Marianne Ador Côté-Sud

Mission : PDU de la Communauté de
Communes Marianne Ador Côté-Sud

Réalisation : Cadrat Conseil
le 14/07/2025

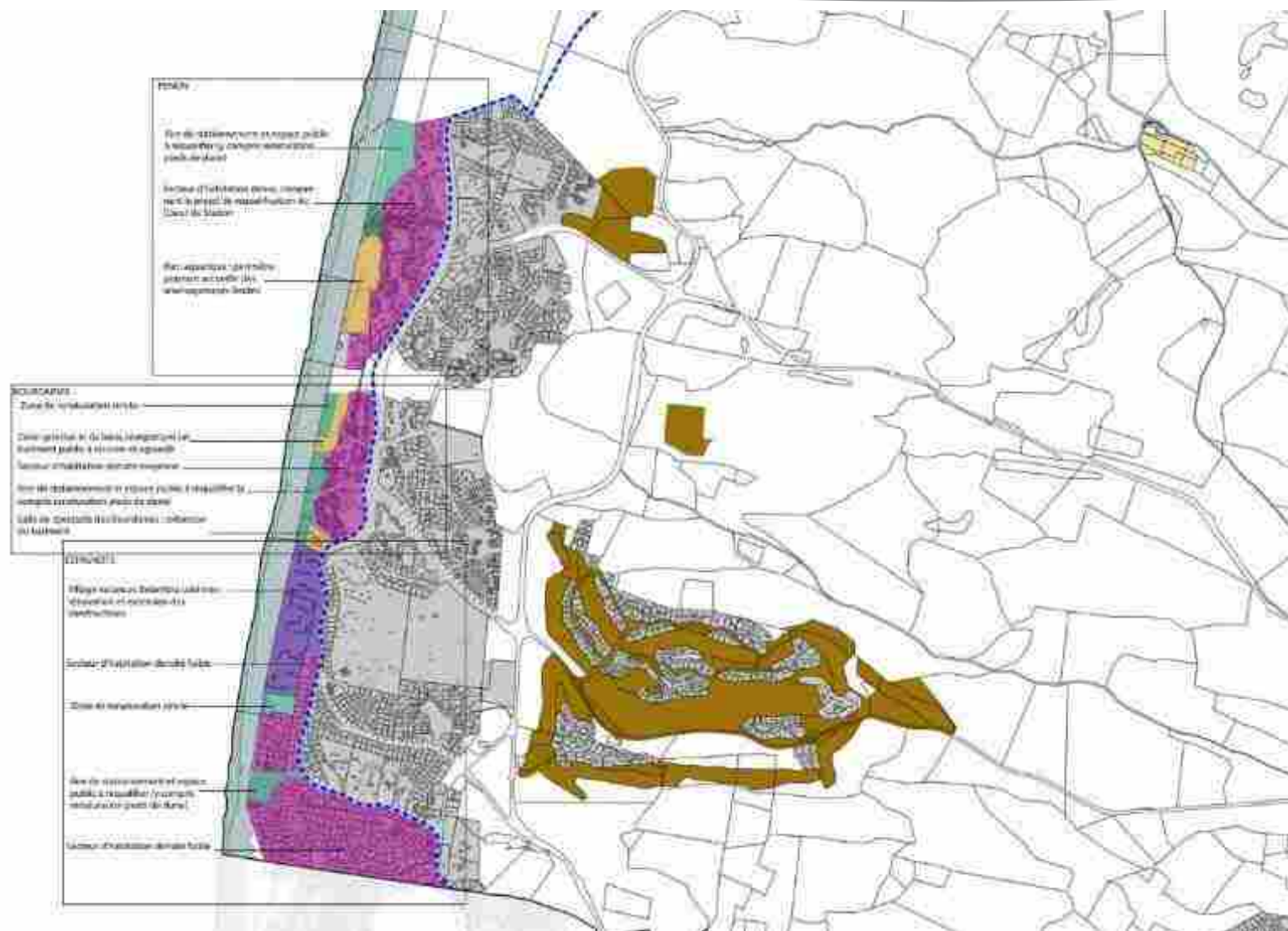
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

Commune de -
SOORTS-HOSSEGOR

Légende

- **** Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

Les espaces proches du rivage sur la commune de Soorts-Hossegor correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés. Ces espaces permettent une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la le chemin situé le long du canal (rive Est) puis tout le long de la RD 652 située en partie dans le tissu urbain et au bord du lac marin, puis récupèrent la continuité de voirie RD 79 jusqu'en limite avec la commune de Seignosse. (distance comprise entre environ 750 et 1200 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maître d'ouvrage : Communauté de
Communes Massena Adour Côte-Sud

Rédaction : PLU de la Communauté de
Communes Massena Adour Côte-Sud

Réalisation : Cédric Gonsellec
le 14/07/2020

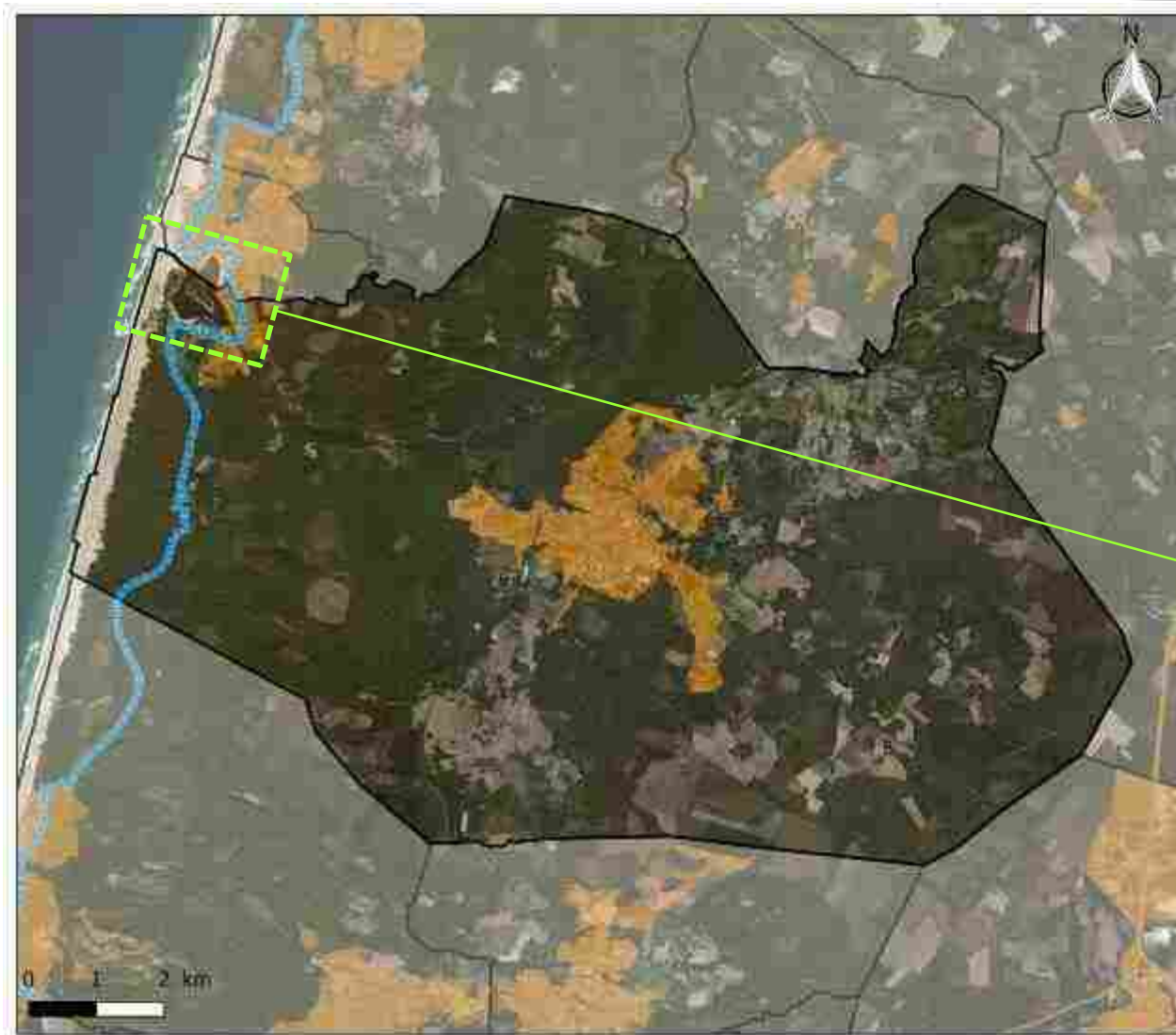
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

- Commune de -
SOUSTONS

Légende

- **** Espaces proches du rivage
- Orange Zones urbaines et à urbaniser

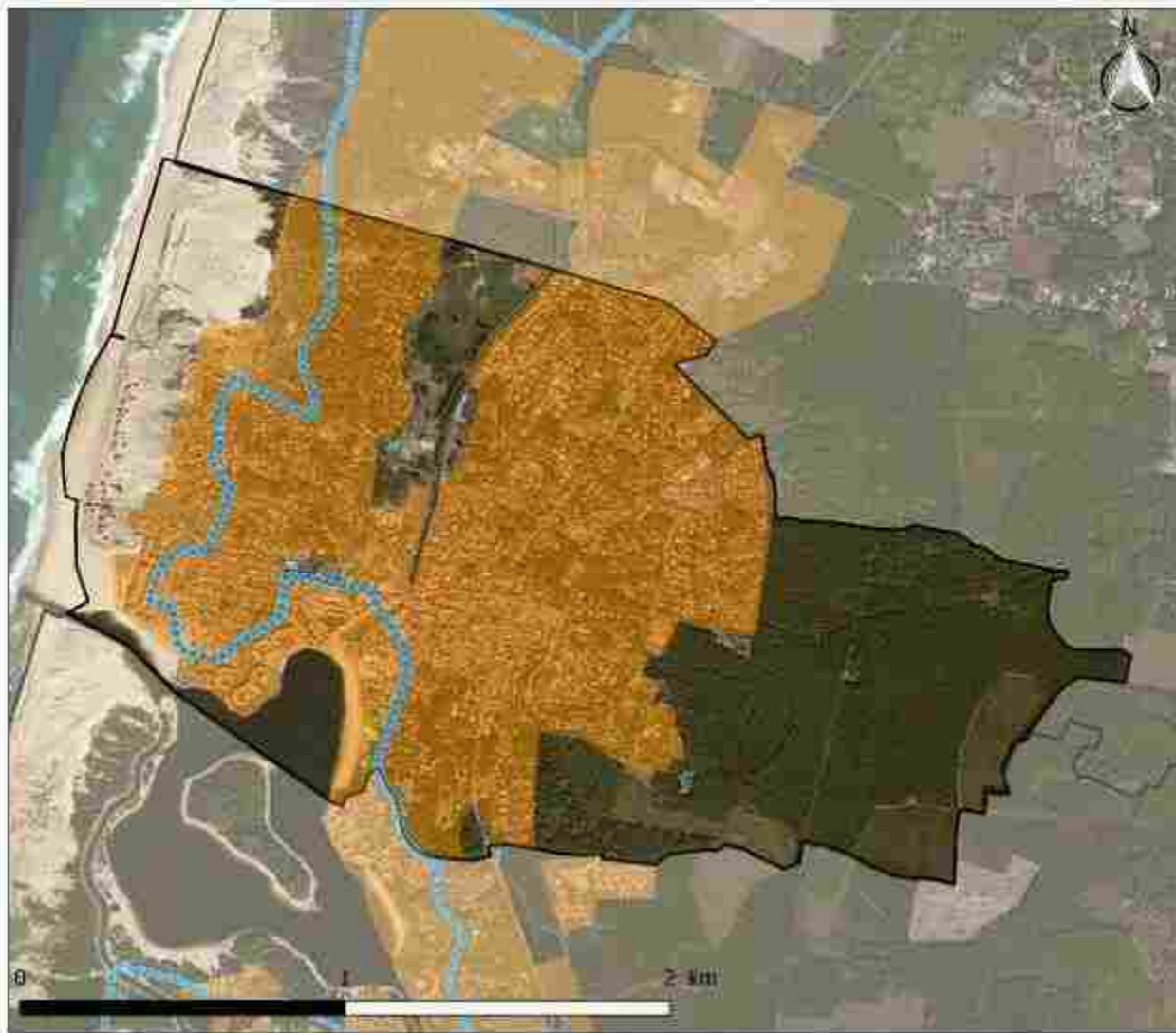
Les espaces proches du rivage sur la commune de Soustons correspondent en grande partie à des espaces déjà urbanisés à vocation touristique. Dans ces espaces est autorisée une constructibilité limitée dans le respect des dispositions du règlement graphique et écrit.

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant la voirie RD 79 puis le pied des dunes situé en arrière du front d'océan jusqu'au golfe de Pinsolle puis tout le long de l'avenue de la Petre située autour du lac marin, puis récupèrent l'avenue des Conquillots jusqu'en limite avec la commune de Vieux Boucau. (distance comprise entre environ 700 et 1700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maire d'origine : Communauté de
Communes Marianne Adour Côte-Sud

Mission : PUE de la Communauté de
Communes Marianne Adour Côte-Sud

Réalisation : Olivier CONSEIL
le 14/02/2023



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Cartographie des espaces
proches du rivage

Commune de
VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Légende

- Espaces proches du rivage
- Zones urbaines et à urbaniser

En remontant depuis le Sud de la commune, les Espaces proches du Rivage ont été définis en suivant les avenues des Conquillots, des Pecheurs, Louis Darmante puis récupèrent l'avenue du Gao, puis les Rues des Gourbets, des Alouettes, des Vives et puis l'avenue des Chambrelents jusqu'au Boulevard du Marensin jusqu'en limite avec la commune de Messanges. Les espaces proches du rivage sont situés dans le tissu urbain, en arrière de la dune, et donc du front d'océan (distance comprise entre environ 300 et 700 m). La notion de co-visibilité a bien été prise en compte.

Maire d'Adour : Communauté de
Communes Nérone Adour Côte-Sud

Mission : PLU de la Communauté de
Communes Nérone Adour Côte-Sud

Réalisation : Clotilde Coussé
le 14/02/2025

6.3. Le SCoT de MACS

Toutes les communes du territoire de la CC MACS sont incluses dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de MACS, approuvé en mars 2014. Son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est construit autour de trois grands chapitres qui exposent les objectifs et principes :

- Pour la protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains ;
- Pour un développement urbain et maîtrisé ;
- Relatifs au développement des activités économiques.

Des ces objectifs émanent des prescriptions avec lesquels le PLUi de MACS doit être compatible. Afin d'assurer une lecture simple et complète de la traduction des orientations du SCoT dans le PLUi, une analyse a été réalisée, orientation par orientation, et traduite sous la forme d'un tableau synthétique présenté ci-après :

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 8 du SCoT de MACS	P1. Les espaces naturels, agricoles et forestiers, de qualité identifiés par ce présent DOO ou dans le diagnostic du PLU devront faire l'objet de protection dans le PLU. La cartographie schématique devra notamment être traduite à l'échelle cadastrale dans le cadre des documents d'urbanisme. Pour satisfaire les nouveaux besoins fonciers liés à l'extension de l'urbanisation, la transformation d'espaces agricoles ou forestiers devra être maîtrisée. Les communes prendront en compte les besoins répertoriés en matière d'agriculture tels que définis à l'article L.123-1 du CU en cherchant à : - Éviter la sanctuarisation des espaces agricoles et forestiers sans prendre en compte leur réalité structurelle et fonctionnelle ; - Identifier et hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles ; - Fournir une connaissance sur les tendances de reprise d'exploitation ; - Identifier les espaces qui peuvent muter vers l'urbanisation et justifier les choix au regard du potentiel de production ; - Prévoir où pourraient être positionnés les futurs sièges d'exploitation ; - Préserver l'accès aux exploitations en évitant leur enclavement et le morcellement du foncier agricole.	Ces espaces ont été identifiés en espaces agricoles ou naturels et ont fait l'objet, pour une grande partie d'entre eux, d'une sur-trame visant à les protéger par des outils adaptés (L151-19, L151-23, EBC, ...). Les extensions urbaines ont été modérées pour maintenir un maximum d'espaces agricoles et naturels. Le règlement vise quant à lui à favoriser le développement et la reprise des exploitations, ainsi que la gestion des massifs boisés.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

P2. Les cœurs de biodiversité ne sont pas urbanisables hormis les extensions urbaines des bourgs et des hameaux imbriqués dans ces secteurs lorsqu'elles ne portent pas atteinte au fonctionnement de ces espaces et respectent les autres dispositions du DOO

Règlement écrit : « Dispositions générales du règlement », I. Continuités écologiques, p.16

- Les RB et leur lisières sont inconstructibles ;
- Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique ;

P.3 Les communes doivent repérer ces espaces dans leur PLU et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation

Zonage du PLUi :

Les éléments de Trame Verte et Bleue communale sont repérés sur le zonage du PLUi sous forme de trame réglementaire, associées à des prescriptions réglementaire « Dispositions générales du règlement », I. Continuités écologiques, p. 16 à 18 :

-  L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits.
-  L.151-23 du CU – Réservoir de biodiversité et lisière – plantation existante à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit. Les RB et leur lisières sont inconstructibles. Les constructions/adaptations/installations suivantes peuvent être autorisées sous condition de ne pas réduire le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large pour ne pas rompre la continuité écologique.
-  L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés.
-  L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit.
-  L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 11 du SCoT de MACS	P.4 Les activités agricoles et sylvicoles devront veiller à respecter l'environnement et être adaptées à la conservation des richesses du milieu	Hors champ d'action du PLUi de MACS
	P.5 Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, cueillette de champignons et de promenade en forêt	Le règlement du PLUi
	P.6 Les constructions de nouvelle infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges	Hors champ d'action du PLUi de MACS
Page 12 du SCoT de MACS	P.7 Pour les grands ensembles cohérents d'un point de vue environnemental : - Les communes doivent repérer dans le PLU ces espaces et appliquer un règlement qui permette d'assurer leur préservation - Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces milieux naturels à l'échelle du grand ensemble.	Les sites, milieux naturels, paysages de qualité ont été classés en zone naturelle N du PLUi. Seules les constructions nécessaires à l'activité forestières y sont autorisées (chapitre Zones naturelles du règlement écrit) Les secteurs à protéger en raison de potentiel agronomique ou économique des terres agricoles nt été classés par un zonage agricole A. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées (chapitre zones agricoles du règlement écrit). Les grands ensembles d'intérêt écologique font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage du PLUi et font l'objet de prescriptions limitant fortement ou interdisant l'urbanisation des secteurs concernés (voir plus haut).
	P.8 Pour les grands ensembles cohérents concernant l'espace rural à dominante agricole : - Les communes doivent repérer dans leur PLU les espaces méritant d'être préservés sans pour autant interdire les extensions urbaines des bourgs et des hameaux ; - Les extensions de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre global de ces espaces à l'échelle du grand ensemble	
	P.9 Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges	Hors champ d'action du PLUi de MACS

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 13 du SCoT de MACS

P.10 Les corridors écologiques sont à identifier dans les PLU des communes

P.11 Les PLU doivent assurer à long terme le maintien de ces continuités. Ils tiennent compte des dites connexions par un zonage approprié, par des mesures garantissant les continuités écologiques sur le long terme, en veillant à la cohérence de leur zonage avec celui des communes adjacentes, concernées par les mêmes liaisons et paysagères

P.12 Les corridors ne doivent pas être interrompus par l'urbanisation sauf dans le cas de projet d'intérêt générale pour la collectivité. Les porteurs du projet devront alors justifier qu'il s'agit du meilleur choix et devront présenter les différentes alternatives étudiées et les arguments qui conduisent à faire ce choix. Ils devront alors proposer des mesures compensatoires qui permettront de préserver le corridor

P.13 Les continuités seront maintenues ou rétablies lors de la construction de nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux : aménagement de passages pour la faune, continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges...

Les corridors écologiques sont identifiés en tant que trame réglementaire sur le plan de zonage du PLUi de MACS. Ces trames sont associées à des prescriptions réglementaires (« *Dispositions générales du règlement* », I. *Continuités écologiques*, p. 16 à 18)



L.151-23 du CU – Corridors extra-urbains – Nouvelles constructions autorisées sous condition de respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Adaptation de l'existant et des annexes autorisés.



L.151-23 du CU - Corridors intra en pas japonais – inconstructibles, ne doivent pas être imperméabilisés. Plantations existantes à maintenir. Si destruction, remplacement à raison de deux éléments replantés pour un détruit.



L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 15
du SCoT
de MACS

P.14 Les PLU devront préserver le caractère « sauvage » du cordon dunaire qui est constitué par : la plage, les dunes à végétation rase, et la forêt maritime de protection qui participe au maintien de la dune

Page 17 du SCoT de MACS

P.15 Les PLU devront ainsi :

- Repérer précisément et classer les zones humides , les cours d'eau et les boisements associés en zones naturelles principalement, notamment dans les secteurs proches de l'urbanisation ;
- Interdire la transformation de leur état initial par l'affouillement, le drainage, l'exhaussement du sol, le retournement des prairies humides, les dépôts de matières quel que soit leur nature ;
- Privilégier la non-destruction d'une zone humide, plutôt que la mise en place de mesures compensatoires ;
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones humides concernées, de zones humides préexistantes ou à créer si la sauvegarde d'une zone humide n'est pas possible. Il est important d'y maintenir et de permettre les pratiques, notamment agricoles, lorsqu'elles respectent la qualité de l'eau et la biodiversité ;
- Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagement et d'extension urbaine de devront pas avoir pour conséquence l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Pour les sites ne présentant pas d'enjeux directs liés à la lutte contre les inondations, le cheminement naturel des cours d'eau doit être conservé ainsi que l'état naturel des rives et berges.

Les zones humides, les cours d'eau et les boisements à protéger sont repérés sur le zonage du PLUi en tant que trame réglementaire. Celles-ci sont associées à des prescriptions réglementaires (« Dispositions générales du règlement », I. Continuités écologiques, p. 16 à 18)



L.151-23 du CU – zone humide - constructions, affouillements et exhaussement des sols interdits.



L.151-23 du CU – Cours d'eau et surface en eau – caractère naturel des berges à préserver. Exhaussements, affouillement, comblement des berges interdits.



Espaces boisés classés – Interdiction du changement d'affectation du sol, de défrichement. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.



L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés.

Le PLUi reprend dans son règlement écrit et graphique les dispositions prévues par la loi Littorale, protégeant ainsi ses espaces de cordons dunaires (voir paragraphe 3 du présent document).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER	
Page 17 du SCoT de MACS	P.16 Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides littorales. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau douce alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis. L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau douce de débit suffisant doit être conservé.	Article III.8.2. du règlement écrit : L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
	P.17 les constructions des nouvelles infrastructures de transports ou de réseaux sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>
Page 19 du SCoT de MACS	P.18 Les espaces forestiers doivent être conservés ou replantés très majoritairement du fait de leur importance économique, paysagère, environnementale, et des perspectives de développement de la filière bois : valorisation du bois matériau et du bois énergie	Les espaces forestiers du territoire sont classés en zone N par le PLUi, ce qui permet de restreindre fortement le développement de l'urbanisation de ces espaces (voir chapitre Zones Naturelles du règlement écrit).
	P.19 Le développement de l'urbanisation doit veiller à économiser l'espace forestier et à éviter toute forme d'urbanisation dispersée qui morcelle ces espaces. Les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas autoriser les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraver physiquement la libre circulation de la faune.	Les boisements concernés par une trame réglementaire de « réservoir de biodiversité » repérés sur le plan de zonage doivent être maintenus. L'abattage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour la production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.
	P.20 Si l'ensemble de la forêt des sites et paysages remarquables est principalement vouée à la sylviculture, on note aussi de vastes entités forestières sur l'arrière du littoral, ouvertes au public et bénéficiant d'un réseau significatif de pistes cyclables. Aussi, dans le cadre du Présent SCoT, l'ensemble des cheminements cyclables est autorisé, y compris ceux cimentés ou goudronnés.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Pages 20 à 21 du SCoT de MACS

P.21 Les PLU veilleront à :

- Repérer ces espaces afin de maintenir les équilibres entre espaces urbanisés, espaces agricoles et espaces naturels, dans le souci d'assurer la pérennité de l'activité agricole ;
- Prendre en compte les dynamiques des exploitations existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles. Il est nécessaire au travers des documents d'urbanisme et de réduire le mitage des espaces à forte valeur agronomique de manière à préserver le potentiel des exploitations pour les besoins à venir. Ainsi le SCoT préconise de réduire à son minimum la consommation de foncier agricole à de fins urbaines, notamment sur les espaces à « forte valeur agricole ». Ces espaces à préserver seront identifiés dans le cadre des PLU sur la base des éléments ci-dessous.

Les espaces agricoles exploités ont été intégrées en zone A dans le PLUi, hormis lorsque ces secteurs présentent une grande sensibilité paysagère ou écologique (ils ont été le plus souvent dans ce cas classés en zone N non pas pour y interdire l'exploitation agricole mais pour limiter la possibilité d'y développer des bâtiments).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Pages 20 à 21 du SCoT de MACS

P.21 Sont considérés comme des espaces à forte valeur agricole les critères cumulatifs suivants :

- Dans les secteurs de production végétale : les terrains plats ayant une bonne qualité agronomique ayant un accès à l'eau, accessibles et de dimension intéressante ;
- Dans les secteurs d'élevage et de prairies : les êtres mécanisables, les êtres en continuité de l'exploitation, les êtres qui font l'objet de plans d'épandage déposés en préfecture ;
- Imposer une densité minimale de bâti à réaliser pour qu'un secteur à forte valeur agricole puisse être classé en secteur constructible sans un document d'urbanisme. Si la densité envisagée est inférieure à 120,0 logements à l'hectare ou à une trentaine d'emplois attendus à l'hectare un secteur à forte valeur agricole ne peut être ouvert à l'urbanisation ;
- Assurer une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersés et en développement prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations ;
- Intégrer une analyse sur l'activité agricole et ses perspectives d'évolution : situation agricole, possibilités d'évolution des exploitations agricoles, capacités d'exploitation des différents espaces. Cette analyse permettra d'identifier les espaces à forte valeur agricole définis précédemment ;
- Maîtriser la transformation d'espaces agricoles ou forestier pour éviter que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles ou forestières ;
- Chercher à éviter l'enclavement des entités d'exploitation ainsi que leur morcellement lors des choix de localisation des zones d'urbanisation future, et ce pour faciliter les restructurations foncières nécessaires à l'accroissement de la productivité agricole.

Le diagnostic a pointer les enjeux liés à l'activité agricole. Ils ont été traduits dans le document réglementaire pour permettre le développement et la modernisation des activités existantes. Des bandes « tampons » ont été intégrées autour des sièges d'exploitation pour permettre un développement de l'activité. Les activités de diversification sont parfois possibles mais encadrées par le règlement.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 23 du SCoT de
MACS

P.22 Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter dans une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littorale » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion.

Page 25 du SCoT de MACS

P.23 Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier

P.24 La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographique d'application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, se la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité

P.25 Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne soit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés

P.26 les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipement publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics »

Voir chapitre 3/ du présent document

Le développement proposé est compact, organisé autour d'espaces publics structurants.

Les agglomérations et villages ont été qualifiés et délimités dans le PLU, en lien avec la définition et les documents graphiques intégrés au SCoT.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 25 du SCoT de MACS

P.27 L'intégration des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste mais dont la structure est clairement identifiable ». Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions

Quelques STECAL, répondant à ces critères, ont été identifiés dans le document réglementaire.

P. 28 les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales

Non concerné

Page 27 du SCoT de MACS

P.29 L'ensemble de ces espaces, qui figurent sur la cartographie d'« application de la loi Littoral », est à préserver au titre des espaces remarquables de la loi Littoral. Leur limites devront être affinés dans les PLU.

- Ces espaces ne sont pas urbanisables ;
- Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu ;
- Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, de cueillette de champignon et de promenade ;
- Le réaménagement, l'élargissement ou les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les espaces remarquables sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leur berges

Voir chapitre 3/ du présent document

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Prescriptions du SCoT de MACS

Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS

LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER

Page 28 du SCoT de MACS

P.30 En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité de chacun des bourgs des 8 communes littorales. Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables de chacun des bourgs :

- Les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code Rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis-à-vis des espaces habités ;
- L'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existant, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation significative des effluents animaliers ;
- Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole comme européenne, les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes...

P.31 En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée

Le PLUi reprend les dispositions de la loi Littoral dans son règlement écrit et graphique (voir chapitre 3/ du présent document).

L'article III.4 du règlement écrit précise les prescriptions à suivre concernant l'adaptation au sol et les volumes du bâti, les caractéristiques architecturales des toitures, façades, clôtures afin de permettre au mieux l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

Ces prescriptions sont complétées par celles exposées dans l'article III.5 du règlement écrit, qui indique les règles à suivre en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions. Il est notamment indiqué que les plantations existantes doivent être maintenues.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LES ESPACES ET SITES NATURELS A PROTEGER		
Page 28 du SCoT de MACS	P.32 Les espaces boisés significatifs repérés schématiquement sur le schéma ci-contre et annexé au DOO, doivent être classé en espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU qui les délimiteront précisément	Le PLUi reprend les Espaces Boisés Classés indiqués dans le DOO du SCoT de MACS et les délimitent plus précisément. Il est fait la distinction entre les EBC dits classiques et les EBC découlant de l'application des dispositions de la loi Littorale.
LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU		
Page 30 du SCoT de MACS	P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancé pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.	Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises au prescriptions de la DUP annexé. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumises à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU		
Page 30 du SCoT de MACS	P.38 Une procédure de mise en place de périmètre de protection sera lancée pour tout nouveau captage AEP. Dans les périmètres définis, les constructions et les aménagements autorisés seront accompagnés de mesures visant à limiter les risques de pollution.	Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexée. En l'absence de DUPA, mais en présence de périmètre de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 20, p.20)
Page 32 du SCoT de MACS	P.39 Les extensions d'urbanisation prévues au PLU doivent être en adéquation avec la capacité des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.	L'évaluation environnementale fait spécifiquement un point sur cette question.
	P.40 Une attention particulière sera portée aux zones sensibles. En cas d'assainissement autonome, les parcelles devront disposer d'une surface minimale non artificialisée qui permette le bon fonctionnement de l'équipement. Sur l'ensemble des communes du SCoT, les efforts de mise en conformité des systèmes autonomes engagés dans le cadre des Services Publics d'Assainissement Non Collectif seront poursuivis.	Ces dispositions sont intégrées dans le règlement.
	P.41 Toute nouvelle construction ou extension de STEP devra être construite prioritairement avec un système d'infiltration de leurs rejets ou un traitement complémentaire éliminant les bactéries et les virus.	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>
	P.42 Les collectivités veilleront à réduire la part des réseaux unitaires.	Le règlement écrit précise que toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement qu'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore urbanisé (article III.8.2 du règlement écrit).
	P.43 Afin de réduire les risques de pollution des eaux du lac d'Hossegor, les communes ont l'obligation de lancer leur « schéma directeur d'assainissement » dans un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du SCoT. Ces schémas seront revus au minimum tous les 10 ans.	<i>Hors champ d'action du PLUi de MACS</i>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 33 du SCoT de MACS	P.44 Les PLU devront imposer aux opérateurs pour les futurs projets d'aménagement, le développement de solutions de stockage et de traitement des eaux pluviales pour toute nouvelle opération d'aménagement susceptible d'imperméabiliser plus de 500 m² de terrain, notamment dans les zones sensibles.	<u>Article II.8.2 du règlement écrit :</u> Les nouvelles constructions ou installations ne doivent pas augmenter les niveaux d'eau pluviales par rapport à l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collectif prévu à cet effet. Sinon, elles seront collectées sur la parcelle et leur rejet dans le réseau sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites propres seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain. En zone U, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du Zonage pluvial (quand il existe) et du Règlement de l'organisme compétent. L'évacuation dans le milieu naturel, au caniveau de la rue ou dans un réseau d'assainissement existant prévu à cet effet est autorisé sous conditions.
	P.45 L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée sur les rejets en milieu superficiel. En cas d'impossibilité d'infiltration, toutes les mesures seront prises pour limiter les rejets dans le milieu naturel en mettant en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à la source.	<u>OAP :</u> Les dispositions concernant les eaux pluviales sont présentés dans le paragraphe 4/B des fiches OAP. Les principes énoncés plus haut sont repris. Il est précisé que « les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet ».
LES OBJECTIFS RELATIFS A LA PROTECTION DES PAYSAGES, A LA MISE EN VALEUR DES ENTREES DE VILLE		
Page 36 du SCoT de MACS	P.46 Les infrastructures concernées par l'article L.111-1-4 du CU devront recevoir une attention particulière pour définir des règles permettant la mise en valeur des sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, des paysages. Ces règles porteront notamment sur : - La règlementation de la publicité ; - La réhabilitation des façades commerciales ; - La circulation ; - Les plantations, éclairage, mobilier urbain...	Il n'est pas envisagé de développement au-delà des zones agglomérées sur ces axes.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 36 du SCoT de MACS	P.48 Les PLU identifieront les éléments d'intérêt paysager à préserver. Le rapport de présentation des PLU devra par ailleurs préciser les modalités de prise en compte des spécificités des paysages	Le PLUi de MACS identifie les éléments de patrimoine à protéger sur le plan de zonage en tant que trame réglementaire. A ces éléments sont associés des prescriptions présentées dans le règlement écrit du PLUi, dans le chapitre Dispositions générales, paragraphe 18, p.11 à 13 : L.151-19 du CU – Éléments végétaux à protéger et couvert végétal – Boisement à préserver. Les travaux qui modifient le boisement doivent être déclarés et les arbres détruits doivent être replantés; L.151-19 du CU – Arbres remarquables, haies et alignements d'arbres – L'arrache de tout élément entraîne l'obligation de replanter. Tout travaux portant atteinte à l'élément protégé devra faire l'objet d'une déclaration. L.151-19 du CU – Aerial – Toute nouvelle construction est interdite. Le changement de destination est autorisé sous conditions. L'aménagement des espaces extérieurs doit respecter des prescriptions architecturales. L.151-19 du CU – Patrimoine bâti – Tout travaux portant atteinte à l'élément repéré par le PLUi doit faire l'objet d'une déclaration. Les aménagements ne doivent pas dénaturer le site.
Page 37 du SCoT de MACS	P.49 Le développement urbain en continuité des agglomérations est une priorité afin de limiter la consommation des espaces agricoles et sylvicoles environnants. La délimitation des zones à urbaniser situées juste en limite de zones naturelles, agricoles ou forestières devra être justifiée de manière explicite dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation des PLU : choix du périmètre, hauteur et densité retenues...	Le développement urbain a été systématiquement pensé en continuité des zones urbaines existantes.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	P.50 Les PLU veilleront à assurer l'insertion architecturale et paysagère de qualité des extensions urbaines. Le rapport au site devra être clairement explicité dans les OAP	Le règlement écrit précise les prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères à suivre afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (article III.3.4 du règlement graphique). Sont ainsi définies des règles architecturales et paysagères pour les façades, les toitures, les ouvertures, les stores et climatisation, les clôtures... Ces principes sont repris et détaillés dans l'article 3/A des cahiers des OAP.
	P.51 Les PLU devront maintenir les cours d'eau et leur abords ainsi que des coulées vertes dans les espaces urbaines pour préserver un cadre de vie de qualité aux habitants tout en veillant à densifier les espaces urbains.	Le <u>règlement écrit</u> précise que le caractère des berges doit être préservé (Dispositions générales du PLUi, paragraphe 18.J « Cours d'eau et surface en eau », p.18). Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d'inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d'eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d'eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d'eau non classés. Le PLUi maintien des coulées vertes dans les espaces urbaines en repérant des corridors intra-urbain en pas japonais sur le <u>plan de zonage</u> et en les rendant inconstructibles. Les plantations supprimées devront, de plus, être remplacées par des sujets équivalents avec un ratio de 2 éléments replantés pour un détruit (Disposition générales, paragraphe 18.I, p.16 à 18 du règlement écrit)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page 37 du SCoT de MACS	P.52// Avant d'envisager une extension des zones U et AU, les documents d'urbanisme devront analyser les principales disponibilités foncières des zones U et AU et évaluer leur potentiel (notamment le potentiel de densification et de renouvellement urbain).	Une analyse du potentiel de densification a été menée lors de l'élaboration du diagnostic territorial. Cf justifications associées à la consommation de l'espace
	P. 53// Sous réserve des extensions nécessaires à la réalisation de grands projets d'équipements et de services mentionnés au chapitre 4-4, les extensions urbaines devront prendre appui sur les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles afin de respecter les qualités paysagères des bourgs et des hameaux d'une part, et des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part. Sous la même réserve précédemment indiquée, la gestion économe des espaces incite à créer ces extensions prioritairement en continuité de l'urbanisation existante des villages, des hameaux ou des stations balnéaires (si correspond aux dispositions de la loi Littoral). Est considéré comme hameau, sur les communes rétro-littorales, un petit groupe d'habitations anciennes (environ antérieures à 1950), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de modeste qui se distingue des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).	L'objectif du PLUI, en compatibilité avec le SCOT, est de modérer d'environ 30 % la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport aux années précédentes (16% en intégrant le développement touristique de Tosse). Cet objectif de consommation économe des espaces passe également par : - le principe d'une urbanisation compacte autour des agglomérations et villages, par un travail sur le renouvellement urbain et sur les questions de densité dans les espaces d'extension urbaine. - le renouvellement urbain aux extensions urbaines. Le potentiel de densification, de division parcellaire et de mutation des espaces bâtis est ainsi mobilisé dans le cadre du PLUI, en lien avec la stratégie foncière habitat en cours de finalisation. Dans le PLUI, c'est environ 30% du développement résidentiel qui se réalisera à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie. Une meilleure densité est également recherchée en s'orientant vers une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha (au lieu de 15 logements/ha les années précédentes). Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail paysager approfondi a été apporté pour leur conception et leur intégration (perméabilité, bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin d'intégrer au mieux celles portant sur des extensions urbaines dans le contexte paysager. Des règles architecturales et paysagères complémentaires seront définies et attribuées à chaque OAP.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.54// Afin de planifier et d'anticiper le développement urbain, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être élaborées sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat des PLU afin de définir la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées par voie de modification ou de révision du PLU, le document d'urbanisme explicitera les grandes lignes de l'organisation et de l'aménagement futur de ces zones afin de démontrer l'insertion du futur projet dans le site.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée sur chaque zone à urbaniser afin de définir le plus précisément possible la forme urbaine, les principales voies et espaces publics structurants du secteur.
	P.55// Pour atteindre ces objectifs, les PLU à travers leur règlement et l'élaboration d'OAP ou l'institution de servitudes doivent permettre la mixité sociale en autorisant la construction d'habitations diversifiées (collectives, individuelles, intermédiaires) à l'échelle des quartiers qu'ils soient nouveaux ou anciens.	Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.
	P.56//Les règlements des PLU devront édicter des règles qui favorisent la densification de certains secteurs déjà urbanisés mais également des secteurs d'extension urbaine (en tenant compte naturellement des identités paysagères). Ainsi, la réglementation du COS devra être adaptée à chaque secteur (forme urbaine attendue). La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne devront pas être trop limitatives afin d'être compatibles avec les objectifs de densité définis.	Le COS n'existant plus, une emprise au sol et une hauteur ont toutefois été indiquées dans le règlement écrit pour les zones U, 1AU et 2AU afin de respecter les densités associées aux constructions, en lien avec le nombre de logements à construire et de surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.57// Les OAP des PLU devront intégrer des éléments sur la diversification des formes d'habitat (habitat collectif, habitat jumelé, habitat individuel...)	Le type de logement attendu sur l'OAP a été indiqué dans leur règlement écrit de chaque projet.
	"P.58// Pour atteindre cet objectif, le SCOT impose ainsi une part de production minimale de logements ""sociaux"" en lien avec la croissance annuelle moyenne du parc de logement prévue dans les documents d'urbanisme communaux : - Rythme inf. à 12 logts/an : création de 10% au moins de logements ""sociaux"" - Rythme compris entre 12 et 25 logts/an : création de 15% au moins de logements ""sociaux"" - Rythme compris entre 26 et 50 logts/an : création de 20% au moins de logements ""sociaux"" - Rythme supérieur à 50 logts/an : création de 25% au moins de logements ""sociaux"" "Chaque commune, dans le rapport de présentation de son PLU devra expliquer quels outils elle met en œuvre pour atteindre ces objectifs. "	"La volonté de la Communauté de Communes de MACS est de veiller à l'adéquation de la production de logements, notamment à caractère social, avec la diversité de la demande. En volume, et compte tenu de l'ampleur du phénomène démographique, les objectifs de production de logements, indiqués dans le PADD, s'élèvent à environ 900 logements par an, tout produit confondu. Malgré l'ambition du PLH de produire plus de 1000 logements locatifs sociaux sur 2016-2021, l'ampleur de la dynamique de construction ne pourra faire passer le pourcentage de logements locatifs sociaux que de 5% à 7%. "
	"P.59// Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, les PLU pourront utiliser les outils suivants : - Les emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (art. L.123-2b du Code de l'Urbanisme). L'inscription d'emplacements réservés au sein des zones U ou AU permettra à la collectivité d'acquérir les terrains en vue de la réalisation de logements sociaux- Les servitudes de mixité sociale (art. L.123-1-5 al. 16 du Code de l'Urbanisme) dans des secteurs précisés (dans les zones U ou AU). dans ces secteurs, l'opérateur devra : ==> soit réaliser directement un pourcentage de logements défini dans le PLU ==> soit préserver les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ces logements sociaux avec un ratio foncier fixé par la commune"	Des servitudes de mixité sociale et des emplacements réservés au profit de création de logements communaux pour développer l'offre locative sur le territoire ont été intégrés en annexe du zonage.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.60// Les PLU, dans leur rapport de présentation, devront justifier de leur projet en pointant les capacités de renouvellement urbain qui ont été intégrées. Ils veilleront par ailleurs à préciser les points d'ordre réglementaire et programmatique qui favorisent le renouvellement urbain et limitent la consommation d'espaces agricoles et naturels.	Ce livre 1,3 a cette vocation
	"P. 61// Les politiques publiques et les documents d'urbanisme locaux favoriseront l'aménagement des abords des gares, notamment de la future halte SRGV, et des haltes ferroviaires, en veillant à :- libérer progressivement les emprises - sécuriser et requalifier les accès aux gares et les lieux d'accueil des voyageurs, - étudier la possibilité d'inscrire, si l'environnement urbain existant le permet, des réserves foncières ou des maintiens d'emprises suffisantes pour la réalisation de parking de rabattement, - permettre la connexion des gares au réseau de liaisons douces et favoriser la création de parkings à vélos, - améliorer et sécuriser les liaisons tous modes entre les haltes ou gares et les centres urbains dont ils dépendent. "	Les sites stratégiques, aux abords des gares, ont été identifiés pour permettre une densification (droits à bâtir et règlement simplifié) et l'aménagement de ces espaces multimodaux. La traduction réglementaire du PLUi veille à favoriser un développement structuré de ces espaces.
	P.62// Les PLU devront permettre la réalisation des liaisons projetées en matière de voies vertes inscrites dans le schéma directeur cyclable réalisé par la communauté de communes	"Un schéma directeur cyclable a été réalisé, il a été traduit notamment à travers des emplacements réservés visant à assurer les connexions inter-quartiers. Les OAP ont également traduit cette volonté de poursuivre le maillage. Au travers du PADD, la volonté est d'engager : • La diffusion des infrastructures cyclables à partir du littoral vers l'Est de la communauté de communes, par la mise en œuvre du schéma directeur liaisons douces de MACS • Le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à l'intérieur des villes. • poursuivre le développement, la valorisation et la sécurisation du réseau de déplacements doux, • s'appuyer davantage sur un dispositif de stationnement relais ou de plateformes multimodales, connecté aux pistes cyclables"

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"P.63// Les PLU devront intégrer les préoccupations de déplacements cyclables par : - une réflexion portant sur les possibilités de création et/ou de renforcement de liaisons cyclables à l'échelle communale, les aménagements et préservations d'emprises à prévoir, leurs raccordements aux maillages existants ou prévus au schéma directeur des liaisons cyclables - la prescription d'espaces cyclables (bandes ou pistes), raccordés aux itinéraires existants ou prévus, dans les opérations supérieures ou égales à 10 logements. - la définition de normes minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés, dans les opérations nouvelles d'habitat collectif, d'équipements publics et d'activités économiques- en milieux urbains et périurbains, les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en prévoyant pour cela des dimensions d'emprises de circulations suffisantes. A titre indicatif, on peut retenir les dimensions minimales suivantes : 1,40m pour les espaces piétons, 3m pour les voies vertes inscrites dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces. "	"Via le PADD, la communauté de commune porte une ambition forte en faveur des mobilités douces et actives. Elle souhaite : - Renforcer le maillage du territoire par le réseau cyclable afin de développer l'usage domicile-travail du vélo et en cohérence avec l'identité « nature » du territoire. Il s'agit de renforcer les réseaux cyclables et la pratique du vélo comme mode de déplacement utilitaire et quotidien, aux côtés des pratiques touristiques et estivales déjà bien implantées. Pour cela, MACS a engagé l'aménagement d'itinéraires cyclables continus et sécurisés, permettant de rejoindre les différentes centralités du territoire et de diffuser des itinéraires cyclables à partir du littoral vers l'Est. Dans le cadre du PLUi, le développement de l'offre d'itinéraires cyclables à grande échelle et à l'intérieur des centres villes et centres bourgs, entre ces derniers et les quartiers, ainsi que leur prise en compte en amont des projets urbains seront systématisés,- Prévoir ou préserver des emprises permettant d'assurer d'une part, un passage dans les espaces naturels non urbanisés et d'autre part, le partage de la voirie (automobiles, transports en commun, déplacements cyclables et piétons) dans les espaces d'extension ou de restructuration urbaine pour faciliter leur développement futur, - Veiller à la mise en œuvre d'aménagements urbains permettant un meilleur partage des espaces publics, de manière à faciliter l'insertion et l'attractivité de ces modes de déplacements à terme et développer des secteurs de circulation apaisée. En période estivale, il s'agit également d'accentuer l'accès à une mobilité alternative en :- étudiant un rabattement du stationnement des voitures en périphérie des communes (parc relais) - reliant davantage les stations littorales aux centres villes "
	"P.64 // Ces aménagements (voies nouvelles d'intérêt départemental ou intercommunal) devront être conçus pour s'intégrer aux ""espaces naturels à préserver et à valoriser"" identifiés au SCoT : - en mettant notamment en œuvre les mesures d'atténuation environnementale prévues par le SCoT, et celles qui pourront être précisées ultérieurement dans le cadre des études liées aux projets routiers- en localisant, autant que possible, ces aménagements en dehors de ces espaces de manière à limiter les risques de conflit avec l'environnement "	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt départemental ou local ont été intégrés. Le projet de voie rétro-littoral, envisagée dans le SCoT notamment, n'a pas été traduit graphiquement, le projet n'étant pas suffisamment mur pour identifier un tracé précis.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.65// Le développement des transports et des infrastructures devront être réalisés en lien avec le développement des territoires limitrophes le Grand Dax, le Pays d'Orthe, la Communauté de communes de Castets, du Seignaux et le territoire du BAB.	L'élargissement de l'A63 est une première étape, les réflexions associées qui sont engagées (voie de desserte locale longeant l'autoroute, connexions vers les secteurs ruraux, etc. vont dans ce sens. Une réflexion a été engagée pour le développement des transports alternatifs à la voiture, et notamment des transports collectifs sur le territoire de MACS mais elle n'a pas encore donné lieu à des échanges avec les territoires voisins. Le PLUi ne peut être prescripteur sur ce point.
	"P.66// Les communes devront prévoir dans leurs PLU des mesures conservatoires d'emprises, pour préserver les possibilités de réalisation des projets routiers et leurs raccrochements aux voies existants. Ces mesures pourront être mises en œuvre par réservation, par inconstructibilité ou par application de marges spéciales mentionnées dans les OAP. Les outils dépendront principalement de l'avancée du projet et seront établis comme suit : - en l'absence de définitions précises des projets routiers, l'application des mesures conservatoires (positionnement et largeurs des emprises préservées) prendra en compte : - les principes indiqués sur la ""carte schématique des espaces à préserver"" - les nécessités de continuités des itinéraires, à l'intérieur et entre territoires communaux, ainsi que les possibilités de raccrochements aux voies principales existantes, - les emprises conservées devront permettre l'inscription aisée de ces infrastructures et des aménagements concomitants (aménagements paysagers, gestion des eaux pluviales...) en fonction des conditions topographiques et de l'environnement général du site concerné,"	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, raccordement de voies) ont été intégrés en annexe du zonage

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"P.67// Afin de préserver les capacités et les fluidités de circulation sur ces voies nouvelles, les mesures suivantes devront être appliquées dans les documents d'urbanisme et les projets urbains communaux et intercommunaux : - tout accès direct de lots d'habitat, d'activités ou d'équipement sur ces voies sera proscrit- le nombre de raccordements avec les voies de dessertes locales, existantes ou nouvelles, doit être limité au maximum. Ces raccordements s'effectueront par le biais de carrefours dont la configuration sera adaptée et le dimensionnement suffisant pour assurer : - la priorité des flux sur la voie nouvelle - la fluidité des échanges, en prenant en compte les périodes hautes de trafic, notamment les mois d'été. "	Les OAP ont veillé à proposer des quartiers en développement structurés, organisés autour de voiries de desserte traversante lorsque cela est encore possible et autour d'espaces publics structurants. Le PLUi propose une urbanisation nouvelle plus connectée aux quartiers voisins, des emplacements réservés ont également été positionnés sur certaines communes pour assurer les continuités.
	"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.68// Conserver les linéaires de rase campagne encore existants entre les villes, ce qui doit conduire à localiser les extensions d'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines déjà constituées le long de la RD810, ou le cas échéant en second rideau sans connexion directe non sécurisée avec cet axe. "	Les extensions envisagées ont été proposées en profondeur, le développement linéaire est stoppé
	"Pour la RD810 de Saint-Geours de Maremne à Labenne P.69// Rechercher prioritairement, lorsque cela reste possible, le développement d'interconnexions entre quartiers urbains ou à urbaniser en dehors de la RD810, afin de réduire la part des flux de desserte locale sur cet axe. "	Le projet de zonage va dans ce sens, les OAP en accompagnement également

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.70// Le maintien ou la restauration des fluidités et de la sécurité des circulations sur les voies primaires désignées par le SCoT devront être recherchées et privilégiées dans les dispositions règlementaires des documents d'urbanisme, les choix d'organisation des espaces urbains ou à urbaniser, et les projets d'aménagement de voiries. "	Les voies de desserte des nouveaux quartiers ont systématiquement été envisagées en limitant les échanges avec les voies primaires. Les voies primaire à créer sont peu nombreuses.
	"Pour l'ensemble des voies primaires existantes ou à créer : P.71// En dehors des espaces déjà urbanisés le long de ces voies, l'organisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat doit privilégier au maximum les raccordements aux voies de dessertes et aux accès existants. "	Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.
	"P.72// Le SCoT prévoit la création de voies structurantes, d'intérêt intercommunal ou départemental, nécessaires pour le renforcement des liaisons, le traitement des congestions urbaines et l'amélioration de l'accessibilité des pôles de développement du territoire :- un barreau d'entrée et de desserte ""nord-ouest"" dont 2 options sud (fuseau RD17-Soustons-RD652/RD79) et Nord (fuseau RD150-Azur-Messanges) sont à l'étude- une voie ""rétro-littorale"" se situant dans la continuité des précédentes, prévue dans le triangle urbain sud-ouest (Soustons, Tosse, Seignosse, Saubion, Soorts-Hossegor, Angresse, Capbreton et Labenne). "	"Au travers du PADD, la CC de MACS souhaite envisager la création de nouvelles voies de liaisons, éloignées des villes et des centres bourgs, pour : • améliorer les accès à partir des grands axes périphériques, existants ou à créer• canaliser les trafics d'échanges intercommunaux en dehors des espaces fortement urbanisés, actuellement presque systématiquement traversés, • améliorer les dessertes de zones économiques et leurs mises en relation, "
	P.73// L'intérêt et la pertinence de créer d'éventuelles déviations structurantes devront être examinés en corrélation avec les choix futurs de grandes liaisons sud-est/ nord-ouest. elles seront utilement couplées à des faisceaux et infrastructures existantes ou en projet.	Pour le moment, la voie rétro-littorale ne figure pas au document d'urbanisme intercommunal. L'amélioration des liaisons est plutôt envisagée à l'échelle locale (voie d'échange à l'est de Soustons, etc.).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.74// La possibilité de réutiliser des voies de chantier, notamment les voies liées à l'élargissement de l'A63 ou à la réalisation de la LGV devra être regardée en priorité afin de limiter la consommation de foncier "naturel et agricole".	"Via le PADD, la CC de MACS souhaite : préserver des espaces nécessaires pour la réalisation de déviations d'espaces urbains afin de réduire les nuisances sur les populations et à favoriser la requalification des voies urbaines (« pacification » de la circulation, meilleur partage de l'espace voirie). mobiliser des voies de chantier liées à l'élargissement de l'A63 sera explorée. Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt ont été intégrés au zonage"
	P.75// Le SCoT permet la possibilité d'aménagement de voies nouvelles d'intérêt communal, s'inscrivant dans le cadre du développement des villes et des bourgs (telles que liaisons interquartiers, voies de contournement localisé d'espaces urbains, voies visant à la création u à l'amélioration de dessertes de sites d'habitat ou d'activités, voies facilitant la desserte par les transports collectifs, création de chemins de desserte des espaces boisés et ruraux, amélioration des voies de chemins existants...)	Des emplacements réservés et servitudes intégrant les futurs projets d'amélioration d'infrastructures (élargissement de voie, stationnement, cheminements piétons) d'intérêt communal ont été intégrés en annexe du zonage et dans les schémas des OAP si ces derniers sont situés dans les zones à urbaniser.
	P.76// Si le projet touche "un espace à protéger" ou "un espace naturel à préserver ou à valoriser", le projet devra expliciter les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans le rapport de présentation du PLU	Cf. Livre des justifications et Evaluation environnementale
	"P.77// Les PLU devront : - permettre d'établir des connexions entre les opérations nouvelles et le réseau de voies ou pistes cyclables existantes ou projetées, notamment au travers des OAP- au travers des OAP mettre en place des cheminements doux ""traversants"" dans toutes les opérations susceptibles de développer plus de 10 logements- organiser le développement d'un réseau de pistes piétons/cycles sécurisé reliant les différents pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, équipements sportifs...) aux quartiers d'habitat les plus denses (secteurs où la population captive est importante). - permettre la création de places de stationnement pour les deux roues dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières de plus de 2 logements. "	Une attention particulière a été portée sur l'ensemble des OAP. Un travail approfondi a été apporté pour l'aménagement des voies internes et leur intégration (connexions à l'existant , bandes végétales pour préserver les vues, limiter les nuisances) afin de relier les OAP au mieux avec les infrastructures et espaces urbains existants. Des règles liées à la voirie et au stationnement seront définies et attribuées à chaque OAP.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.78// Les PLU devront favoriser la mise en place du très haut débit dans les nouvelles ou les réhabilitations d'opérations immobilières collectives ou dans les équipements publics.	Depuis 2008, MACS investit dans la construction d'un territoire numérique avec le déploiement du très haut débit et de la fibre optique. Un très haut niveau de service a d'abord été apporté à toutes les zones d'activités et les principaux sites publics du territoire. Aujourd'hui, la fibre à l'abonné est développée en partenariat avec le SYDEC, sur un programme d'investissement conséquent à l'horizon 2025. Au-delà de l'accès de tous les habitants du territoire, il s'agit d'équiper le littoral, notamment la plage, pour rendre le territoire plus attractif au tourisme.
	P.79// Les PLU devront favoriser la pose de fourreaux ou de chambres de tirage dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement et de construction de logements. Le projet de réseau de télécommunication devra être validé par la CC MACS avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. A titre d'exemple, pour toute desserte de télécommunication, il devra être construit des réseaux reposant sur une ingénierie mixte cuivre et fibre optique.	
	P.80// L'urbanisation devra se faire en priorité dans les secteurs disposant d'équipements et services nécessaires à la population (écoles...) et à la gestion environnementale (ouvrages d'assainissement...)	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.81/// L'ouverture des zones à urbaniser devra être adaptée en fonction de la situation de chaque commune au risque de voir s'urbaniser que une courte période l'ensemble des terrains ouverts à l'urbanisation. Les OAP ainsi que l'échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation sont à privilégier.	
	P.82// Les communes soumises à une forte pression devront graduer l'ouverture des zones à l'urbanisation de manière progressive afin d'être en phase avec les spécificités du marché local. Une évaluation triennale des PLU conformément à l'art. L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme permettra d'ajuster l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.83// Afin de respecter un développement harmonieux du territoire de MACS et de respecter les objectifs de réduction de consommation foncière fixés dans le PADD, le territoire devra développer une urbanisation tendant vers un ratio moyen de 350m² net par logement (hors parties communes, voirie, réseaux divers et espaces verts). Ainsi, pour atteindre cet objectif, une déclinaison par commune lors de la révision de leur PLU sera en respectant le cadre suivant : mettre tableau p.65	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.84// Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, les collectivités devront afficher leurs objectifs de développement de l'habitat et de consommation foncière en lien avec les objectifs définis ci-dessus. La compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT se fera par une vérification des objectifs de développement pondérés par un coefficient de 1,5 maximum pour tenir compte notamment de la rétention foncière.	
	P.85// La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces à vocation d'habitat destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser ou les zones urbaines non occupés). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques, la capacité des équipements d'infrastructures, la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois... A titre d'exemple, sur une commune faisant le choix d'avoir un développement soutenu, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 40 à 50 logements/ha alors que, sur la même commune, des secteurs plus éloignés, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 15 à 20 logements/ha).	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"P.86// Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de grande emprise dès lors que leur nombre reste limité (liste exhaustive) : - la nécessaire mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome exigeant une zone d'épandage importante- l'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais...) - le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme- l'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti. "	Cf justifications du zonage qui confirment la volonté de modérer le développement urbain
	P.97// Les pétitionnaires de nouvelles opérations d'urbanisme de plus de 10 logements devront créer des cheminements doux directs et sécurisés entre les habitations et avec les commerces et les services (écoles...) afin de limiter l'utilisation de l'automobile.	Les OAP ont intégré des déplacements doux au sein des opérations
	"P.98// Les espaces d'activités d'intérêt régional (comme l'actuelle zone Atlantisud) sont des espaces existants à conforter ou à créer qui devront répondre aux critères suivants : - Superficie minimum de 50 ha permettant de créer une offre de grandes parcelles et de structurer une offre multiple (industrie, services, logistique...) - Positionnement et accessibilité à proximité d'un axe principal tel que l'autoroute A63 ou du réseau ferré (future LGV sud-europe-atlantique). Ils répondent aux besoins de développement des entreprises locales et à l'accueil d'entreprises extérieures. Pour le moment, seule la zone d'activités d'Atlantisud à Saint-Geours de Maremne (en cours d'aménagement) est positionnée sur ce créneau et répond aux critères évoqués ci-dessus. "	La zone Atlantisud a été classée en zone économique, le règlement permet le développement d'activités pouvant avoir un rayonnement qui dépasse très largement l'aire de chalandise du territoire. Il s'agit d'une simple confirmation des dispositions envisagées dans le cadre de la ZAC (reprise des éléments réglementaires).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.104// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activité afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	Les OAP économiques ont traité ces questions
	"P.105// Les espaces d'activités structurants définis par le SCoT qui devront répondre aux critères suivants :- superficie minimum de 3 ha- espace desservi par une voirie suffisante et située à proximité de réseaux (gaz, électricité, AEP, eaux usées, eaux pluviales)- être desservie en Haut-Débit"	Le zonage et la traduction réglementaire associée a différencier les zones d'activités par type pour répondre à ces critères. Les zones sont identifiées en fonction de leur positionnement et de leur capacité de développement
	P.106// Ces espaces sont situés indifféremment en milieu rural. Ils répondent principalement aux besoins des entreprises locales.	
	P.107// Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer les espaces agricoles.	Quelques micro-sites d'activités économiques sont prévus, ils restent limités en nombre et en surface mais peuvent permettre de répondre à des besoins locaux. Les OAP formalisées et le règlement veillent à ne pas surconsommer le foncier et à intégrer ces espaces de production dans leur environnement.
	"P.108// Les espaces d'activités d'intérêt local devront répondre aux critères suivants : - situés en milieu urbain ou rural- superficie limitée, inférieure à 3ha- répondant principalement aux besoin des entreprises locales- permettant l'implantation de services de proximité pour les habitants, dans une logique de mixité des fonctions urbaines. "	
	P.109// L'insertion paysagère des zones d'activités au travers des plantations, de la réalisation des liaisons douces, sera systématiquement étudiée afin de participer à la protection de l'environnement mais également de valoriser leur image et faciliter la commercialisation des lots.	Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.110// Les implantations industrielles, artisanales ou commerciales pourront se faire sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers en tenant compte des perspectives et de l'environnement immédiat.	Les interconnexions entre les sites d'activités et les villes et villages a été analysée systématiquement. Des liaisons douces sont intégrées dans les OAP et les abords des zones ont fait l'objet d'une attention particulière.
	"P.111// Le SCoT veillera à permettre au travers des documents d'urbanisme : - l'insertion de services et d'équipements dans le tissu urbain au travers des opérations d'aménagement pour répondre aux différents besoins et limiter les déplacements liés à l'automobile- le maintien voire le développement d'un maillage commercial de proximité satisfaisant- la programmation d'opérations mixtes en termes d'habitat et d'activités liées à l'économie résidentielle. "	"Au travers du PAD, la CC de MACS a la volonté d'anticiper le développement de l'offre de services de proximité en lien avec la croissance démographique. Il s'agira de préserver le maillage du territoire en équipements de proximité, répondant aux besoins dans chacune des communes, notamment face aux évolutions sociodémographiques pressenties. Les besoins à satisfaire se répercuteront notamment sur :- l'adaptation des locaux et des emprises scolaires, ainsi que leur renforcement,- le développement des dispositifs d'accueil de la petite enfance,- le renforcement de l'offre d'accueil pour personnes âgées- l'offre en locaux et aires de sports, festifs ou culturels,- la modernisation et extension des services publics municipaux (bâtiments, cimetières, ...)."
	P.112// Pour la création de zones d'activités artisanales sur les territoires communaux (cf. chapitre 5) le rapport de présentation des documents d'urbanisme devra justifier de la constitution de nouvelles zones ou bien les capacités de reconquête d'anciens espaces d'activités. Une attention particulière sera portée sur la densité des espaces d'activités afin de ne pas surconsommer le foncier.	Ces éléments sont intégrés dans la justification des choix de zonage (plans commentés notamment)
	P.113// Mieux maîtriser le développement futur des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 1200m ² de plancher (1000m ² de surface de vente) au sein des pôles périphériques du territoire de MACS, notamment en les intégrant dans l'emprise de nouvelles ZACOM.	Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas supérieurs

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.114// Faire en sorte que les projets commerciaux respectent la typologie, la hiérarchisation et la stratégie générale de maillage commercial reprise et synthétisée dans les tableaux du chapitre 5.2.2	Le règlement est précis sur ce point, seules les ZACOM permettent le développement d'une offre commerciale de rang supérieur. Le DAC a été traduit dans le PLUi.
	P.115// Respecter les prescriptions spécifiques aux 6 ZACOM identifiées dans le présent document.	
	P.116// Imposer à tout nouveau projet commercial implanté au sein d'une ZACOM le respect de la charte sociale et environnementale des ZAE du territoire de MACS (et de la réglementation spécifique de chaque ZACOM).	
	P.117// Réduire l'impact induit par l'imperméabilisation de sols des sites commerciaux par une végétalisation par l'utilisation de matériaux et d'aménagement adaptés à cette fonction	Les OAP ont veillé à végétaliser les sites d'activités (abords notamment et intégration d'une emprise au sol maximale et/ou de coefficient de pleine terre à conserver.
	P.118 Renforcer l'aménagement des aires de stationnements dédiées à la fonction commerciale par la plantation a minima d'un arbre de haute tige pour 4 places.	Le règlement a intégré cette disposition.
	P.119// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales...). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	Ces orientations sont difficiles à traduire dans le PLUi. Les autorisations commerciales devront cependant respecter les dispositions du DAC qui le prévoit. Lorsque cela était possible, les OAP ont anticipé le développement d'une offre en transports collectifs (raccordement au réseau).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"Sur la ZACOM ""Atlantisud à Saint-Geours-de-Maremne : P.120// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de planchers supérieure à 96000m². "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Maremne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.121// Les surfaces artificialisées ne représenteront pas plus des 2/3 de la superficie totale de la one (périmètre de la ZACOM)	
	P.122// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.123// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.124// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.125/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.126// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.127// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM de Saint Geours de Maremne s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.128// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Sur la ZACOM ""Les Serres d'Angresse"" :P.129// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 8500m² "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.130 La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.131// Le développement commercial ne pourra être autorisé que si de nouvelles capacités de stationnement sont générées (400 places minimum).	
	P.132// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranche et qu'après l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.133// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.134// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.135// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.136// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en oeuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.137 Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	
	"Pour la zone et centre commercial de Capbreton : P.138// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 37000 m²."	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.139// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).
	P.140// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone et une partie de ce dernier devra être mutualisé entre les différentes surfaces commerciales (avec gestion des circulations piétonnes en parallèle).	
	P.141// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	
	P.142// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.143/// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	
	P.144// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et viseront à atteindre la norme BREAM.	
	P.145// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.146// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	Les dispositions du DAC, sur la zone et le centre commercial de Capbreton s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou. Une OAP a été spécifiquement envisagée sur les Allées Marines, ainsi que sur le centre-ville pour maîtriser les évolutions sur le long terme (renouvellement urbain).
	"Pour la ZACOM Route des lacs à Messanges : P.147// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3000 m² dont 1500 m² en sus de la surface commerciale actuelle."	
	P.148// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.149// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone mais limité. Le stationnement des deux roues (cycles principalement) devra être très largement dimensionné compte-tenu de la proximité des stations touristiques de Vieux-Boucau et Messanges.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.150// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et écologique, une partie du stationnement se situera idéalement sur le côté des bâtiments (voire à l'arrière).	
	P.151// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.152// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.153/ L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.154// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	"Pour la ZACOM St-Vincent-Tyrosse: P.155// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 4500 m². "	
	P.156// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère du bâti.	
	P.157// Le stationnement devra être suffisant pour assurer le bon fonctionnement de la zone partagée entre les différentes surfaces commerciales présentes sur la zone. Des aménagements piétons devront faciliter leur circulation sur l'ensemble de cet espace commercial.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.158// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et l'imperméabilisation des sols.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.159// Les espaces de stationnement comporteront a minima 1 arbre de haute tige pour 4 places.	
	P.160// Le site commercial et les bâtiments seront conformes a minima à la réglementation RT2012 et aux caractéristiques du chantier vert définies par la CC MACS.	
	P.161// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte en transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts des bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.162// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisées pour les deux roues.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"Pour ZACOM de Soustons : P.163// Le développement commercial de ce secteur ne pourra générer une surface de plancher supérieure à 3500m². "	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	"P.164// Le parti pris paysager devra respecter le règlement de la zone notamment : - les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement. - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de marquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges. - La bande paysagère le long de la RD 652 (Route de Tosse) et de la Roue de l'Etang d'Hardy sera engazonnée et plantée de boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre). "	
	P.169// La hauteur des bâtiments restera limitée pour assurer une bonne insertion paysagère pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.170// Les espaces de stationnement et de voirie seront traités d'un point de vue paysager pour en limiter l'impact visuel et esthétique.	
	P.171// Les permis de construire ne pourront être accordés qu'après la réalisation d'un plan d'aménagement portant sur la totalité de la zone même si l'opération est ensuite réalisée par tranches (permis d'aménager différents) et l'adhésion à une charte sociale et environnementale.	

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement supérieur

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	P.172// Le site commercial et les bâtiments seront conformes à minima à la réglementation RT2012.	Les dispositions du DAC, sur la ZACOM des Serres d'Angresse s'appliquent aux projets commerciaux directement, les permis seront analysés au regard de ces dispositions. Le règlement du PLUi, ainsi que l'OAP, ont néanmoins d'ores et déjà fixé un certain nombre de gardes fou.
	P.173// L'aménagement du pôle commercial et de ses abords devra permettre la circulation et la desserte de transports collectifs à terme (gestion des rayons de giration des bus, arrêts de bus devant les entrées commerciales). Les autorisations commerciales pourront être conditionnées à la mise en œuvre d'une desserte en transports collectifs minimum jugée cohérente. Une étude préalable devra vérifier les capacités d'absorption des trafics.	
	P.174// Les aménagements devront intégrer des pistes cyclables et piétonnes, ainsi que des zones de parking sécurisé pour les deux roues.	
	P.175// Les PLU mettront en œuvre le respect du fonctionnement des exploitations agricoles (éviter leur enclavement et le morcellement trop important du foncier agricole, conserver l'accessibilité...).	"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de s'engager en faveur d'un projet agricole e en : • prenant en compte les dynamiques des exploitations agricoles existantes et la recherche de la pérennité optimale des terres agricoles, en repérant particulièrement les espaces à « fort enjeu agricole» • assurant une gestion économe des espaces agricoles en évitant l'urbanisation dispersée et en développant prioritairement l'urbanisation en continuité des agglomérations • évitant que les extensions urbaines nuisent à l'organisation qualitative des activités agricoles (enclavement, morcellement, etc.). • gérant harmonieusement les zones de contacts entre espaces agricoles et espaces urbanisés"
	P.176// Les règlements des documents d'urbanisme devront intégrer des prescriptions quant à l'intégration paysagère des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole.	Le règlement de la zone A traite cette question afin d'assurer un développement harmonieux du territoire rural.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Zoom sur les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marenne Adour Côte Sud à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs, conformément aux dispositions de l'ancien article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme, « *précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti* ».

Le SCOT de MACS comprend « *un document d'aménagement commercial défini (...) qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire* ».

Ainsi, les enjeux portés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) ont consisté à formuler diverses préconisations et orientations à finalité opérationnelle dans le but :

- d'assurer une adaptation, un développement régulier ainsi qu'une maîtrise satisfaisante du développement des pôles commerciaux majeurs du territoire pour éviter le développement de flux d'évasion excessifs vers des grandes agglomérations voisines notamment celles du Grand Dax et de Bayonne,
- de conforter le rayonnement, l'attractivité marchande et le rôle structurant des pôles secondaires et des pôles d'appui afin de renforcer la qualité du cadre de vie des ménages résidant dans les communes rurales (et le niveau de service aux touristes et usagers de passage),
- de mettre en place les outils nécessaires pour conforter, pérenniser, moderniser et adapter l'ensemble de l'offre commerciale artisanale et de services de proximité (sédentaire et non-sédentaire) à toutes les échelles du territoire et dans la durée.

L'objectif final est de conserver un appareil commercial dynamique sur le territoire de MACS. Il s'appuie sur une stratégie visant à défendre le maintien du « petit commerce », de limiter le développement des équipements commerciaux de périphérie tout en forgeant un tissu commercial capable de conserver les consommateurs sur le territoire communautaire et limiter ainsi les déplacements. Le développement de cette offre commerciale alimentaire de périphérie a été limitée à 6 ZACOM.

Toutefois, même si ce nombre est limité, les ZACOM retenues doivent constituer un atout pour le territoire et éviter que les habitants aient à trouver ailleurs une offre commerciale de ce type. Ces 6 ZACOM représentent donc les secteurs prioritaires du développement commercial de périphérie sur lesquels une programmation commerciale est déjà connue.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Leur positionnement s'est appuyé sur plusieurs facteurs :

- Une hiérarchisation de l'appareil commercial sur le territoire à la tête duquel se positionne le parc d'activités Atlantisud. Cette zone d'activité économique dispose en effet d'un secteur destiné à accueillir un équipement commercial majeur et contribue à limiter l'évasion commerciale au profit des territoires voisins.
- Une analyse des unités urbaines définies par l'INSEE et reprises dans les pôles structurants du scénario de développement du SCoT. Les unités urbaines présentes sur le territoire de MACS, Capbreton, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Soustons et Labenne, correspondent aux pôles structurants de la répartition future de la population. Celles de Capbreton et Saint-Vincent-de-Tyrosse sont considérées comme étant de rang moyen c'est-à-dire qu'elles rassemblent entre 5 000 et 10 000 emplois. Elles attestent donc d'un fonctionnement urbain manifeste et tendent à justifier leur attractivité locale. Ainsi, excepté Labenne, sur laquelle la possibilité de ZACOM n'a pas été retenue en raison de la non-définition préalable d'une programmation commerciale, chacun se voit doter de la possibilité d'accueillir un projet commercial supérieur à 1 000 m² de surface de vente afin de faire coïncider l'armature urbaine à la hiérarchisation commerciale.

Parallèlement à cette analyse urbaine, deux autres approches fonctionnelles sont venues se superposer, une vision par rapport à la mobilité et une autre s'appuyant sur la vocation touristique du territoire.

Les axes intérieurs de MACS les plus utilisés sont ceux reliant les communes rétro-littorales à leurs homologues littorales. Ainsi, les axes situés dans le triangle Capbreton, Labenne, Bénesse-Maremne, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Tosse et Seignosse, comptent en moyenne plus de 7 000 véhicules quotidiens. Ce triangle concentre une bonne partie des déplacements sur MACS. De ce fait, le site d'Angresse a été retenu pour accueillir un pôle commercial de plus de 1 000 m² de surface de vente.

Enfin, l'approche touristique tend à démontrer l'importance de disposer d'un équipement commercial de qualité à proximité des lieux de résidence les plus importants du département des Landes. En effet, la partie Nord de MACS rassemble plus de 35 000 lits du secteur marchand. Afin de limiter les déplacements de cet afflux touristique estival d'une part et de permettre au nord du territoire de MACS de disposer d'équipement lui permettant de maintenir sa vocation résidentielle à l'année, une ZACOM a été dessinée sur la commune de Messanges, au contact de Vieux-Boucau et d'un des plus grand complexe touristique national.

Les équipements commerciaux situés sur MACS s'appuient donc sur une vision programmatique et prospective du développement du territoire. Toutefois, il se mesure aussi par un équilibre souhaité avec le tissu de commerce de proximité, offre constituant un enjeu de maintien et de défense du lien social et de la qualité du cadre de vie proposé sur le territoire communautaire. Ainsi, seules les 6 ZACOM proposées sur le territoire de MACS pourront développer une offre commerciale supérieure à 1 000 m² de surface de vente (1200 m² de plancher), permettant ainsi d'encadrer les velléités de déploiement de la grande distribution et la préservation des dynamiques des centres villes et centres-bourgs.

Le DAC constitue la clef de voute d'une politique plus globale d'accompagnement au maintien des appareils commerciaux de centralité qui sera relayé dans les documents d'aménagement du territoire développés par les 23 communes de MACS.

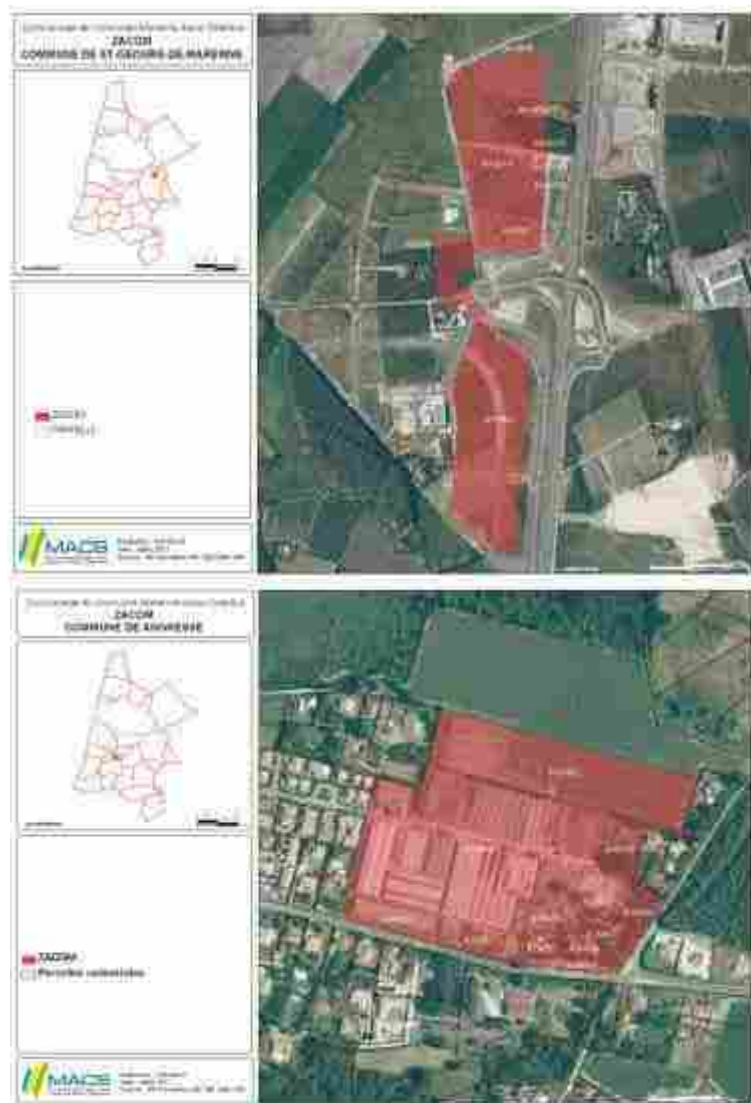
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

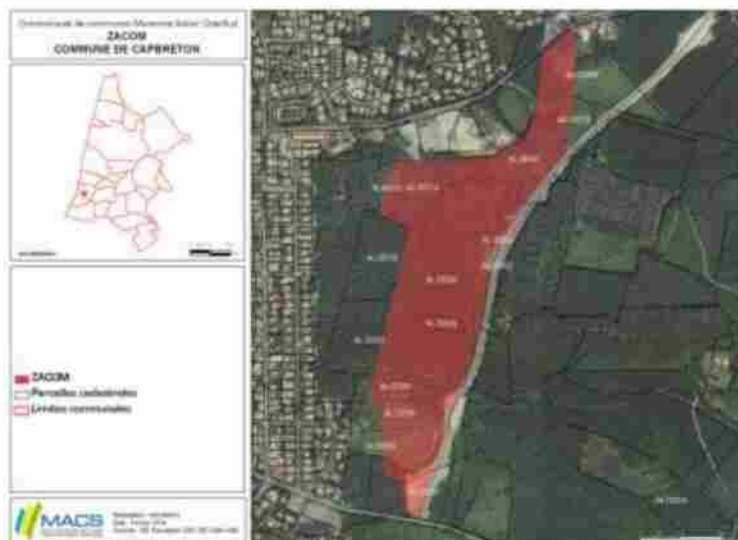
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

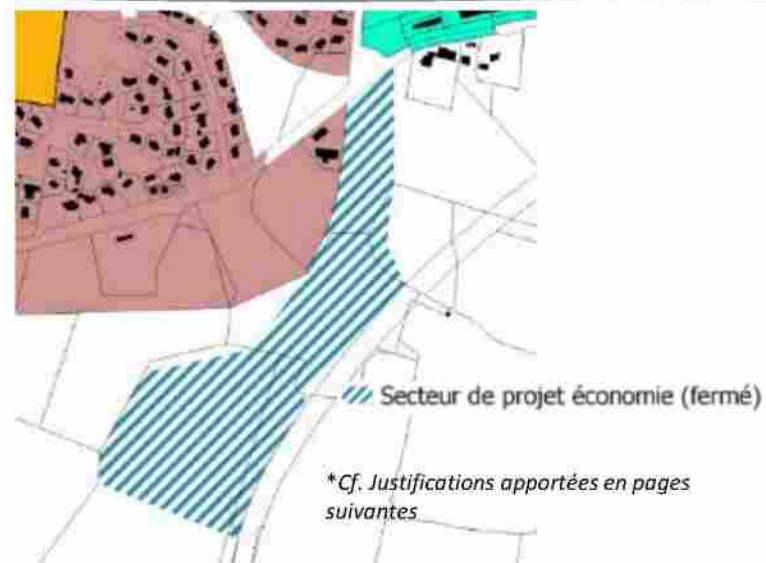


Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi





Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



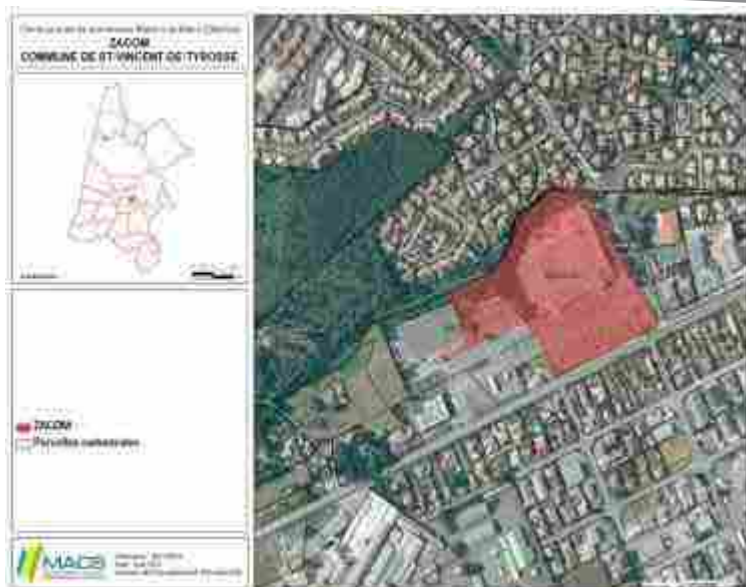
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

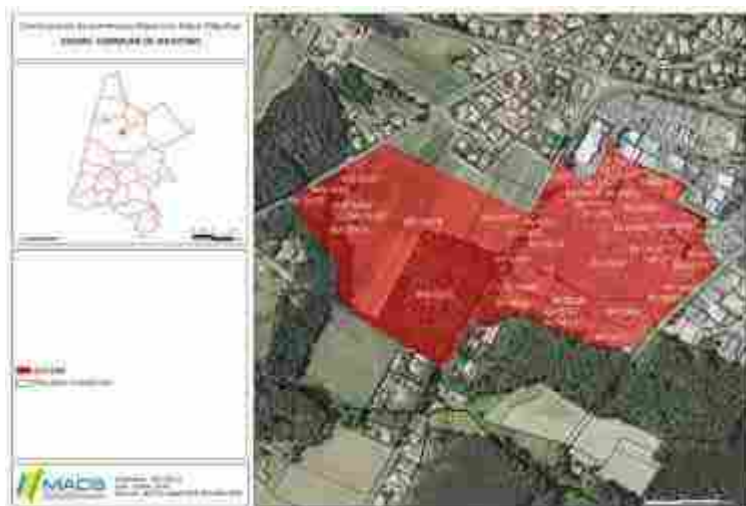
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

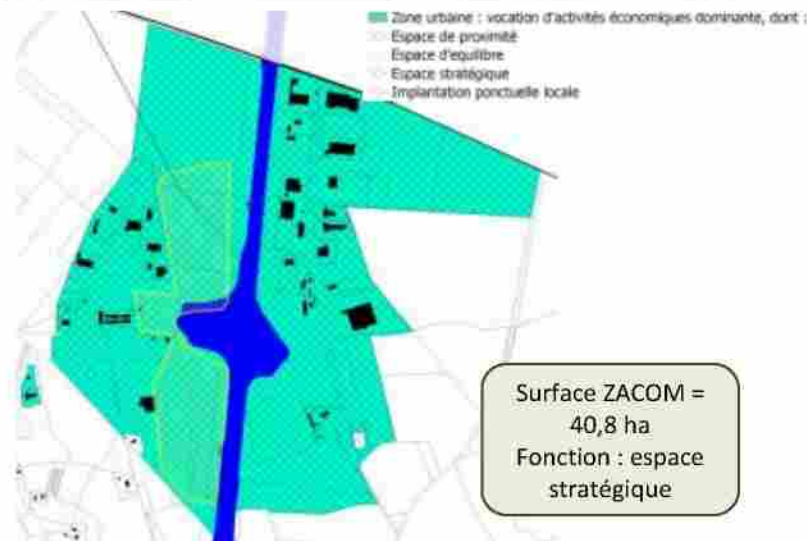


Cartographie des ZACOM
Commune de
Saint-Nicolas-de-Maurienne

Légende
□ Périmètre de ZACOM
--- Limites communales

Notes d'usage : l'usage est de
conservation, d'habitat, d'agriculture
Mise à jour : 15/07/2025
Document : Plan de ZACOM de
Saint-Nicolas-de-Maurienne
Révisé : 15/07/2025

Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



Cartographie des ZACOM
Commune de
Saint-Nicolas-de-Maurienne

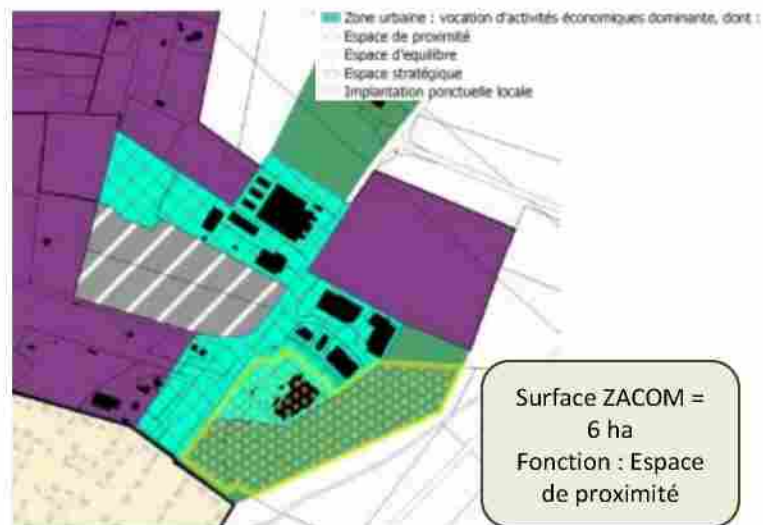
Légende
□ Périmètre de ZACOM
--- Limites communales

Notes d'usage : l'usage est de
conservation, d'habitat, d'agriculture
Mise à jour : 15/07/2025
Document : Plan de ZACOM de
Saint-Nicolas-de-Maurienne
Révisé : 15/07/2025

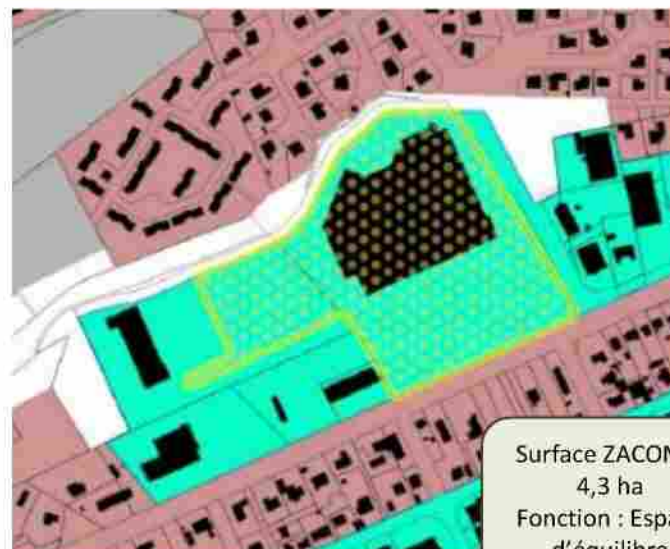




Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



Surface ZACOM =
6 ha
Fonction : Espace
de proximité



Surface ZACOM =
4,3 ha
Fonction : Espace
d'équilibre

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

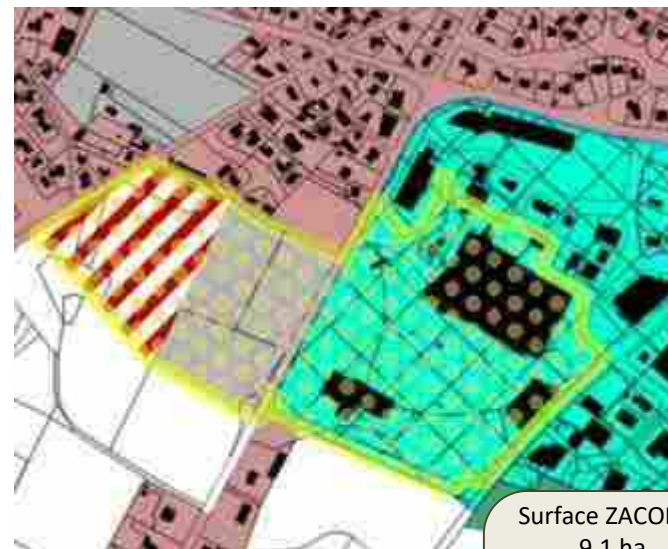
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Traduction des ZACOM
du SCOT au PLUi



Surface ZACOM =
9,1 ha
Fonction : Espace
stratégique (à
l'est de la RD652)
et ZACOM hors
ZAE (à l'ouest de
la RD652)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Les règles proposées au sein du règlement écrit et applicable aux ZACOM en fonction de la vocation des espaces économiques

Au sein des espaces stratégiques sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique

Commerce

Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente.
Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

→ **Règle particulière pour PEDEBERT** : les commerces de détails inférieurs à 1000m² de surface de vente sont autorisés

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces d'équilibre sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Commerce

Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m².
Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM »

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces de proximité sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat (de production)
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Dans les espaces de proximité sont autorisés :

Commerce et activités de service

Artisanat (de production)
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau

Equipements d'intérêt collectif et services publics

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Zone 2AU – Capbreton : lieu dit Grand-Bruca

La zone 2AU se situe le long de la route départementale 252 à Capbreton au niveau du lieu dit Grand-Bruca à proximité du tissu urbain existant.

La justification de cette zone pour la classer en zone 2AU dans le présent PLUi, repose sur le fait que la commune de Capbreton est confrontée à un double problème. Un 1^{er} qui concerne la prise en compte de la notion de risque puisque la partie de la commune située au plus près de la bande littorale est confrontée aux submersions marines, aux chocs de vagues et au recul du trait de côte. Pour cette raison, seules les parties déjà urbanisées des secteurs concernés pourront évoluer en permettant une densification du tissu urbain. Le PLUi a mis en œuvre, en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), en cours d'élaboration, une servitude constituée d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) – Art L151-41 Code de l'Urbanisme- dans le secteur du front de mer, le plus exposé. Pour rappel, cette servitude inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLUi, permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. En effet, ce type de réflexion à mener est nouveau et compte tenu de la complexité de la situation (tissu urbain déjà constitué et organisé, nombreux bâtiments existants, multi propriétaires ayant des stratégies patrimoniales différentes : occupants, bailleurs (à l'année ou touristiques), résidences principales, secondaires et même copropriétaires, de la domanialité publique et privée, ... le réaménagement de ce secteur pourrait mettre du temps à se concrétiser.

Afin d'être accompagnée, la commune de Capbreton a répondu à un appel à projet national sur la « requalification des secteurs urbanisés soumis aux risques littoraux ».

En plus de cette 1^{ère} difficulté (décrite ci-dessus) pour permettre l'accueil de population sur la commune, cette dernière rencontre un 2^{ème} problème car elle dispose de très peu de foncier public ou privé à urbaniser en dehors des zones à risques littoraux et des zones naturelles à préserver. Il est important de rappeler que depuis 1983, l'enveloppe urbaine de la commune n'a pas évolué et les proportions de la commune sont restées identiques, à savoir 1/3 d'urbanisé et 2/3 de naturel.

Pour cette raison, le PLUi a recherché les secteurs qui pourraient s'urbaniser à moyen ou long terme qui étaient suffisamment éloignés des risques littoraux mais qui d'une part, devaient impacter le moins possible les milieux naturels et la faune existante, et d'autre part, se situer en continuité de l'urbanisation et à proximité des réseaux et des infrastructures routières. Un secteur répondait à l'ensemble de ces critères et a donc été classé en zone 2AU au PLUi. Il est important de préciser que la définition de la zone 2AU s'est appuyée sur les éléments des deux contentieux contre le PLU de Capbreton, du tribunal administratif de Pau n°1301800-2 en date du 10/02/2015 et de la cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX01314 en date du 27/04/2017.

Enfin, le secteur a été classé en zone 2AU compte tenu que les réseaux sont à proximité du périmètre mais qu'un renforcement de ces derniers sera opérationnel ultérieurement. Cependant, le raccordement de cette zone pourra se faire aisément compte tenu que l'ensemble des réseaux se situent à proximité et qu'une desserte sécurisée pourra s'opérer depuis le giratoire centrale à la RD252 et depuis le giratoire existant situé au Nord de la zone (RD 133).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une évolution du présent PLUi. Dans le cadre de cette procédure, une orientation d'aménagement et de programmation sera définie dans ce secteur pour en définir les règles de constructibilité (densité urbaine, réseaux viaires...) et de protection de l'environnement (valorisation paysagère, gestion des eaux pluviales, espaces naturels à préserver, à valoriser ou à recréer...).

Il est démontré ci-dessous que le choix de classer une zone 2AU dans ce secteur a été définie en connaissance de cause et ceci en respectant d'une part, la loi littoral et d'autre part, les derniers jugements dans ce secteur. Sont donc abordés ci-dessous les éléments suivants :

1 : la continuité de l'urbanisation

2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud

3 : la préservation des dunes littorales

4 : le respect de la végétation et de l'habitat

5 : la protection des espèces patrimoniales

1 : La continuité de l'urbanisation

Depuis, les dates des rendus des 2 derniers jugements contre le PLU de Capbreton pour ce secteur (2015 et 2017), le projet urbain réalisé depuis, sur un terrain de 2,5 ha, comprenant 214 logements, dont 51 sociaux, et 47 locaux de bureaux et de services permet d'assurer la continuité de l'urbanisation à la zone 2AU.

En effet, contrairement à la période du rendu des 2 jugements sur le PLU de Capbreton, tous les critères d'urbanisation sont désormais réunis puisque le tout est relié par une trame viaire constituée de voiries, d'un réseau d'électricité souterrain, d'éclairage public, des réseaux d'adduction d'eau potable, pluvial et d'assainissement collectif, de cheminement doux et d'espaces communs à l'ensemble de ce vaste et nouveau quartier urbain.

La zone 2AU se retrouve bordée dans sa partie Nord et Nord-Ouest par la zone urbaine déjà existante, caractérisée par une densité significative de constructions, et jouxte la partie actuellement urbanisée de cette dernière. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera donc réalisée en continuité avec l'agglomération de Capbreton.

2 : la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud

La présence du site inscrit des Etangs Landais Sud n'est pas incompatible avec la possibilité de prévoir une zone 2AU dans le secteur, compte tenu que les éléments ayant permis de définir ce site par arrêté ministériel le 18 septembre 1969 reposaient sur la valorisation paysagère des étangs et lacs du littoral landais. Le secteur concerné ne possède, ni de mares, ni d'étangs, ni de cours d'eau, ni de zones humides et l'évaluation environnementale récemment réalisée a conclu au faible intérêt paysager du secteur.

La cour administrative d'appel de Bordeaux n°15BX02780 en date du 12/07/2016 a reconnu sur la commune littorale de Seignosse qu'un secteur naturel compris dans le site inscrit des étangs landais sud ne doit pas être considéré systématiquement comme espace remarquable et ceci même au regard de la loi du 2 mai 1930 sur la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



En effet à la page 8 du rendu du jugement, en dans son commentaire n°9, la cour administrative d'appel de Bordeaux indique que : « le diagnostic environnemental du site a démontré *« qu'il n'existe aucun cours d'eau sur ou à proximité de la zone »*. Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne saurait avoir pour effet de réduire la protection résultant de son inclusion dans un « site Etang Landais Sud » inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930. En tout état de cause, il résulte du principe de l'indépendance des législations de l'environnement et de l'urbanisme, qu'une décision affectant les règles d'urbanisme est sans incidence sur l'application de la législation de l'environnement et ne saurait donc réduire une protection résultant de l'application de cette législation. »

Compte tenu que le diagnostic environnemental sur Capbreton ne trouve aucune trace d'un cours d'eau dans ce secteur ou à proximité, et au regard de la jurisprudence constante, la zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs Landais Sud.

De plus, la zone 2AU n'est pas non plus située dans un périmètre d'inventaire d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Pour rappel une ZNIEFF est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable.

La zone 2AU n'est pas non plus située dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), qui pour rappel, est un site identifié comme important pour certaines espèces d'oiseaux (pour leur aire de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Pour information, les sites ZICO les plus appropriées à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.

Enfin, la zone 2AU ne fait donc pas partie non plus d'un site Natura 2000 qui pour rappel, est désignée pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

3 : La préservation des dunes littorales

Le périmètre de ce secteur a été délimité à partir du plan topographique ci-dessous et a permis d'exclure tous les éléments caractéristiques d'une commune « littorale », afin de respecter les deux jugements visés supra.

La justification de classer le secteur défini au présent PLUi en zone 2 AU permet que toutes les dunes présentes sur le site soient préservées. Ces dunes ainsi identifiées ont été évitées et préservées car elles sont considérées, au titre de la loi littorale, comme caractéristique des communes littorales. En effet, sont définies comme caractéristiques des communes littorales, les espaces constituant des espaces terrestres, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Le périmètre de la zone 2AU ainsi défini permet de préserver ces espaces sensibles. La carte suivante présentant les données topographiques a permis de définir le périmètre de la zone 2AU, ce qui permet d'exclure la totalité des dunes.

Pour une bonne lecture et compréhension de la carte topographique ci-dessous, les dunes sont représentées en couleur rouge et jaune foncé sur le plan. Le périmètre de couleur noir (environ 16ha) représente les zones non dunaires (de forme « plate ») et donc des éléments naturels n'étant pas considérés comme « caractéristiques des communes littorales ».

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Figure 1 : Nouveau projet défini en fonction du plan topographique

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont donc préservées et ne sont pas impactées. La zone 2AU n'est donc pas caractéristique d'un espace remarquable au titre de la loi littoral. Ceci confirme les mêmes éléments que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS approuvé en mars 2014 et le schéma de cohérence d'application de la loi littoral approuvé par le Préfet des Landes en 1993, qui n'avaient pas identifié le secteur en « espace remarquable ».

4 : Le respect de la végétation et de l'habitat

La végétation et l'habitat sont détaillés précisément dans l'évaluation environnementale du secteur intégrant la zone 2AU joint en annexe du rapport de présentation du PLUi. Lors de l'élaboration du PLUi, il était important d'actualiser la donnée dans ce secteur afin de délimiter au mieux le périmètre de la zone 2AU. Il existait déjà une étude environnementale réalisée par la société Aquitaine Environnement courant 2014 pour étudier ce secteur et elle a été mise à jour en 2018 par la société Terra Environnement pour connaître l'évolution du secteur entre 2014 et 2018 et ainsi alimenter les réflexions dans le cadre du PLUi.

Les premiers inventaires de terrain mené déjà en 2012 par la société Eten-environnement ont permis de vérifier que les milieux rencontrés à l'époque sont similaires à aujourd'hui. Huit habitats naturels et anthropiques ont été identifiés lors des prospections de terrain de 2012 à 2014.

Une mosaïque de 8 habitats différents qui se recoupent entre eux est présente sur le site d'étude. En effet, outre les 3 habitats forestiers en place (Pinède sénescence, Chênaie à Chêne liège et Arbousier et Pinède à sous bois de Chêne liège), 3 autres sont des habitats de recolonisations forestières communs dans les Landes de Gascogne et fortement influencés par la dynamique sylvicole de la région. Les 2 derniers sont des habitats anthropiques (sable remanié et jardins). Ils n'ont pas de grandes valeurs patrimoniales.

Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

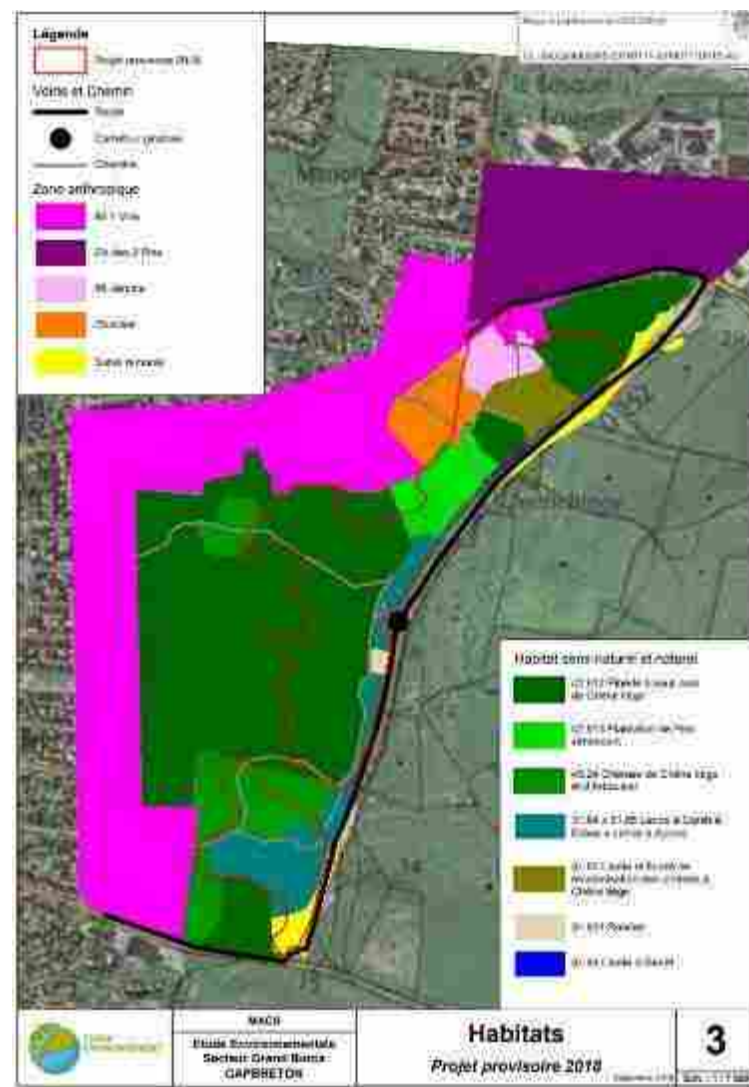
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Ainsi au regard de l'actualisation de l'étude environnementale sur un secteur total d'environ 30 ha, un périmètre impactant peu les milieux intéressants a pu se dégager (périmètre en couleur rouge). (Cf planche n°3 ci-dessous, issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)





5 : La protection des espèces patrimoniales

Lors de l'étude établie en 2014 par la société Aquitaine-environnement et basé sur les inventaires de la société Eten-environnement (2012), il a été dénombré 5 espèces patrimoniales qui utilisaient le site. Sur ces 5 espèces, après l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), il n'en restait que 3 qui pourraient être impactées. Deux oiseaux et un insecte xylophage. En 2018, la société Terra-environnement a été mandaté afin de déterminer si les 3 espèces restantes et exploitant le site étaient toujours présentes actuellement et si leurs habitats avaient évolué.

Les récentes investigations ont donc porté spécifiquement sur :

- La Fauvette pitchou ;
- L'Engoulevent d'Europe ;
- Le Lucane cerf-volant.

Avant de rentrer ci-dessous dans le détail pour ces 3 espèces, il est important de rappeler les éléments de contexte :

Le site étudié a évolué depuis 2014. En effet des secteurs qui étaient favorable aux espèces ont disparu (évolution naturelle). C'est le cas dans la partie Nord-ouest, lié à une destruction de milieu associé à la mise en place d'un nouveau quartier (opération décrite ci-dessus créant 214 logements et 47 cellules professionnelles). De même, un remblaiement de la zone Sud-ouest du cimetière a causé la destruction d'une portion d'un habitat d'intérêt communautaire (Pinède à sous-bois de Chêne liège). Le secteur Nord-est, composé d'un Fourré de recolonisation des pinèdes à sous-bois de Chêne liège dans lequel l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou avait été recensé en 2014, a évolué. Il s'est naturellement fermé, densifié et est devenu défavorable à ces deux oiseaux.

Aucun contact d'individu n'a d'ailleurs été recensé sur ce secteur en 2018. Le linéaire de sable remanié qui s'étendait du Nord au Sud, le long des abords de la RD 252, sur une faible largeur, n'est quasiment plus existant aujourd'hui à l'exception des limites Nord et Sud. Sur le reste du linéaire, cet espace est aujourd'hui colonisé par une lande arbustive dominée par l'association de Genêt à balais et d'Ajonc d'Europe, favorable à la chasse de l'Engoulevent d'Europe et de la Fauvette pitchou. Seul une faible portion de ce linéaire n'est plus favorable car colonisé par un Roncier qui a pris le dessus sur la végétation arbustive. La lande mésophile à Fougère aigle et Avoine de Thore présente dans la partie Sud du secteur d'étude, qui était déjà une zone de vie pour la Fauvette pitchou et de chasse pour l'Engoulevent d'Europe, a évolué vers une lande arbustive dominée par l'Ajonc d'Europe et le Genêt à balais avec quelques Pins spontanés et est toujours favorable à l'accueil de la Fauvette pitchou ainsi qu'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe.

Détails concernant la Fauvette pitchou :

L'ensemble du linéaire de végétation arbustive (Ajoncs d'Europe / Genêt à balais) qui se développe en bordure de l'infrastructure routière RD 252 sur les pentes présentes est un habitat favorable pour la Fauvette pitchou. Toutefois, aucun individu de cette espèce n'a été contacté dans ce secteur lors des dernières investigations de terrain en 2018. Ceci peut s'expliquer par la taille et la forme de l'habitat qui est disposé de manière linéaire et n'occupe pas de grande surface ne lui permettant pas de s'installer pour la reproduction. Une seconde raison peut être dû à la présence de la RD 252 qui est un axe passant très fréquenté et donc bruyant complétant l'aspect défavorable pour la reproduction de l'espèce dans ces secteurs.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



En revanche, la Fauvette pitchou a été identifiée dans le secteur Sud avec 2 couples sur un total de 5 individus contactés en 2018 (Cf. planche n° 5 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

Enfin, cette espèce semble désormais absente dans le secteur Nord-Est au niveau de l'habitat de Landes et fourrés de recolonisation des Pinèdes à Chêne liège. En effet, ce secteur a évolué, la végétation a grandi, fermant ainsi le milieu et le rendant défavorable à l'exploitation, par la Fauvette pitchou.

Au regard de l'évolution entre 2014 et 2018, l'habitat de la Fauvette pitchou a donc disparu au Nord et le noyau de population s'est concentré au Sud du secteur d'étude.

Ainsi et pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » le secteur Sud. (cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant l'Engoulevent d'Europe :

L'évolution entre 2014 et 2018 semble indiquer que l'Engoulevent d'Europe s'est déplacé vers le Sud. Les habitats du secteur Nord se sont considérablement réduits et aucun point de contact n'a pu être mis en évidence en 2018. Seul un point de contact a pu être établi à l'ouest du secteur d'étude, à proximité du château d'eau. Il a été entendu (1 individu) au niveau de l'habitat Chênaie de Chêne liège et d'Arbousier présent à l'Ouest vers le château d'eau. L'Engoulevent d'Europe est l'espèce la plus impactée du site par les activités connexes. En effet, les secteurs où ont eu lieu les travaux pour le nouveau quartier correspondaient à son habitat en 2014. La distinction d'un seul individu tend à montrer une régression de l'espèce dans ce secteur.

Toutefois, cette diminution est à modérer avec l'absence de mise à jours des données de contact de l'espèce sur le site depuis 2014 mais peut être corrélée à la diminution de la surface d'habitat favorable (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Ainsi, pour cette raison, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a donc « évité » les secteurs Sud et Ouest. (Cf planche n°14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi)

Détails concernant le Lucane cerf-volant :

Le Lucane Cerf-volant est la seule espèce pour laquelle le milieu de vie n'a pas subi de progression ou de régression depuis 2014. En effet, son habitat étant placé sur une dune, celle-ci n'a subi aucun impact depuis 2014. Ainsi, le Lucane Cerf-volant a toujours à sa disposition des bois mort ainsi que des souches en décomposition favorable à sa conservation. Toutefois, bien que le milieu n'ait pas subi d'impact et que sa ressource alimentaire soit toujours présente, aucun individu n'a été recensé en 2018. Le Lucane cerf-volant, est présent uniquement sur la dune située au centre du secteur d'étude. Celle-ci sera préservée dans le PLUi et sera conservée en zonage naturel puisque les dunes sont évitées dans le cadre du périmètre de la zone 2AU.

Ainsi pour cette raison, et pour les raisons liées à la protection des dunes, et conformément à la séquence ERC, le périmètre de la zone 2AU du PLUi a « évité » les dunes et donc celle située au centre du secteur d'étude. (Cf planche 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

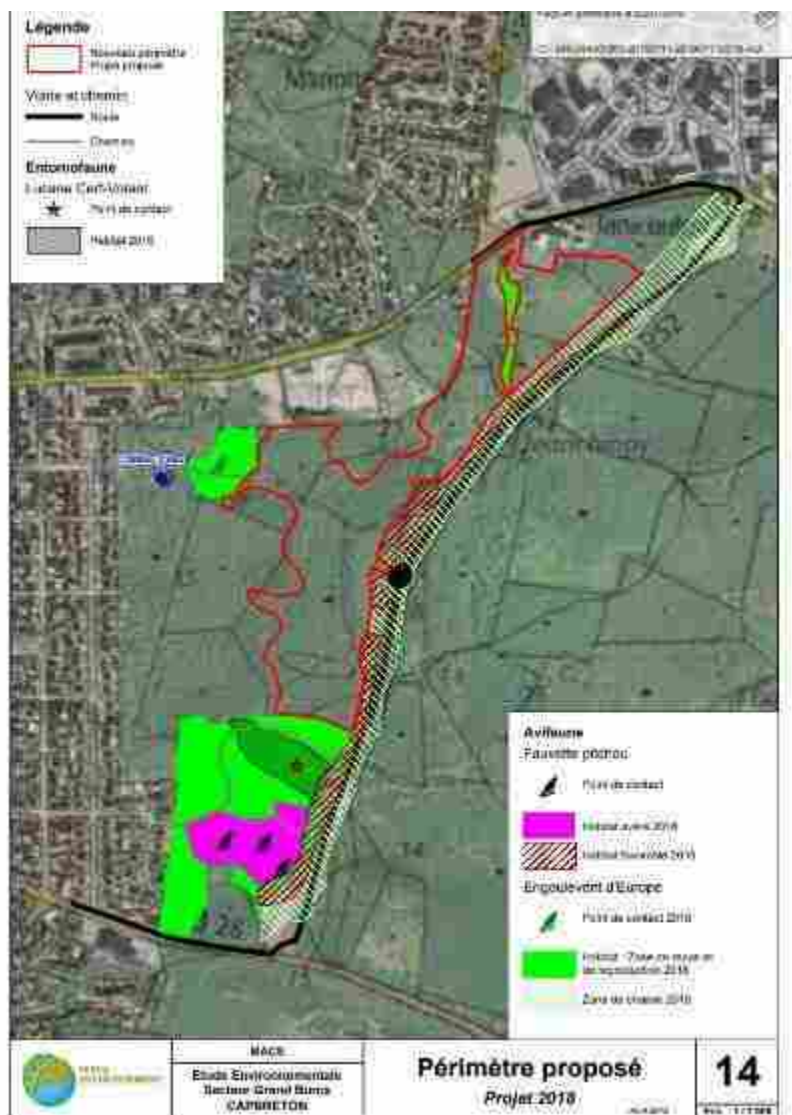
6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Conclusion

Sur la base de la mission de mise à jour des espèces patrimoniales et des habitats du site, la société Terra Environnement met en garde sur le fait que le secteur le moins favorable à la mise en place d'un projet est la portion Sud. L'aménagement de ce secteur entrainerait la destruction directe d'au moins deux couples de Fauvette pitchou, d'une zone de chasse de l'Engoulevent d'Europe et d'habitats d'espèces protégées.

La société Terra Environnement précise aussi que, si l'aménagement a lieu dans les parties centrale et Nord, il n'y aura qu'une très faible portion d'habitat de l'Engoulevent d'Europe qui serait détruite (vers le château d'eau), à l'extrémité Ouest du périmètre d'étude (Cf. planche 8 de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi).

L'évaluation environnementale a donc démontré qu'il existe un périmètre impactant peu le milieu et les espèces associées du secteur (périmètre rouge dans la planche n° 14 ci-dessous issue de l'évaluation environnementale du secteur Grand Bruca annexée au Rapport de présentation du PLUi). Le giratoire existant situé le long de la RD 252 pourrait desservir le secteur central, d'autant plus qu'un chemin forestier est déjà présent vers les milieux forestiers à l'Ouest et limitera les impacts sur l'habitat favorable (sans contact) de la Fauvette pitchou ou de l'Engoulevent.

Dans l'idéal, le franchissement des habitats d'espèces devrait se faire au niveau de ce giratoire, avec ensuite le développement de la zone aménagée en retrait de ces habitats. En termes de bilan écologique, cela permettrait de concilier au mieux les intérêts d'une zone 2AU et les intérêts écologiques en limitant au maximum les impacts sur des habitats (potentiels, sans contact d'espèces, et zone de chasse).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Il a donc été possible d'identifier les espaces à préserver au titre de la loi littoral (dunes et habitats protégés) respectant ainsi les enjeux littoraux et écologiques du site. Au regard des enjeux du secteur décrits ci-dessus, et malgré la surface de 13ha n'impactant pas les espaces à préserver au titre de la loi littoral, la surface du périmètre de la zone 2AU du PLUI est bien inférieure au 13ha potentiel, puisque que la superficie de la zone 2AU est inférieure à 8ha. Pour rappel, en 2014, la surface de la zone inscrite au PLU de Capbreton était de 25 ha environ.

Ainsi, afin de préserver les enjeux du site, cette zone 2AU répond aux attentes de préservation des espaces au titre de la loi littorale à 7 titres : La continuité de l'urbanisation est avérée depuis la réalisation du récent quartier.

La zone 2AU ne porte pas atteinte à la protection du périmètre du site inscrit des Etangs landais Sud.

Les dunes, caractéristiques des communes littorales, sont préservées et ne sont pas impactées.

Les espaces définies au titre de la loi littorale, dans le décret fixant la liste des espaces et milieux à préserver ne sont pas présents dans le nouveau périmètre proposé. Pour rappel, ces espaces sont les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune.

Les habitats d'espèces identifiés dans le secteur d'étude sont ainsi évités et donc préservés.

La zone 2AU n'est donc pas considérée comme un espace remarquable au titre de la loi littoral, ni concernée par une ZNIEFF, ZICO (ZPS ZSC) ou par un site Natura 2000.

Afin de respecter les jugements du tribunal administratif de Pau et de la cour administrative d'appel de Bordeaux, le secteur a été largement réduit afin d'éviter les enjeux liés à la loi littoral. (diminution du périmètre d'environ 25ha dans le PLU de Capbreton à moins de 8ha dans le PLUi)

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
Page .. du SCoT de MACS	"P.177// Le développement et la valorisation de la filière bois : - faciliter l'exploitation de la forêt de production (plateformes de stockage temporaire, chemins d'exploitation...)- faciliter le développement de la filière bois énergie- inciter à l'utilisation du bois dans les nouvelles constructions dans les PLU"	"A travers le PADD, la volonté de la communauté de communes de MACS est de pérenniser les exploitations forestières, l'utilisation de la biomasse pour la production d'énergies locales en : • reconnaissant des services environnementaux rendus par la forêt (fonction paysagère, piège à carbone, lutte contre l'érosion des sols, lutte contre les remontées de nappes, biodiversité) • préservant d'une forêt de production en maintenant les surfaces et en mobilisant les moyens pour assurer une exploitation optimale (pas d'enclavement de parcelle, zones de stockage et de retournement, prise en compte du risque incendie...) • développant une sylviculture raisonnée dans le Sud Adour (Plan de développement de Massif, programme Sylv'adour) • prenant en compte d'une biodiversité forestière en préservant certaines essences, jouant un rôle de défense naturelle contre les attaques sanitaires."
	P.178// Les particularités paysagères et écologiques des forêts exploitées devront être prises en compte. La ressource en eau devra être préservée.	
	P.179// Le territoire et ses acteurs à travers le SCoT doivent entrer dans une logique de professionnalisation, d'amélioration et de diversification (tourisme d'affaire) de la qualité de l'offre touristique en s'appuyant sur les structures d'hébergement locales existantes ou à créer (hôtels, campings, gîtes ruraux...)	"A travers le PADD, la volonté est d'offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées répondant aux besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises :- allongeant la saison touristique en s'adaptant aux mutations du secteur (fragmentation des vacances, utilisation des nouvelles technologies, exigences plus grandes) - répondant à une demande qui se déploie sur une éventail de plus en plus large : tourisme de courts séjours, tourisme culturel, tourisme de bien-être, tourisme nature, recherche de sensations..."
	P.180// Favoriser la modernisation et le développement des hébergements touristiques, notamment à vocation sociale, dans le respect de l'environnement	Des zones U et AU à vocation touristique mais également des STECAL ont été identifiées à la fois sur les communes les plus dynamiques sur le plan du développement touristique (littoral notamment) mais aussi sur les communes rurales afin de permettre une diversification des activités mais également des produits touristiques envisagés.
	P.181// Favoriser au travers des documents d'urbanisme, la réalisation de projets porteurs d'attractivité pour l'ensemble du territoire de MACS (projet Re-Sources, complexe sportif et touristique organisé autour de la pratique du golf sur Tosse notamment...)	Le golf de Tosse, projet structurant pour le territoire de MACS, pointé comme tel dans le SCoT, a fait l'objet d'un focus spécifique. Il fait l'objet d'une OAP qui vise à cadrer les possibilités de développement sur le moyen et le long terme. Le phasage reste difficile à prévoir avec certitude, il est probable qu'une partie de l'opération en soit réalisée que postérieurement à 2030.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



	Prescriptions du SCoT de MACS	Renvoi documents et pages du PLUi de MACS Articulation du PLUi de MACS
	P.182// L'amélioration du réseau de transports devra composer avec les qualités naturelles et patrimoniales des sites (paysage, environnement...) dans le but notamment de ne pas porter atteinte à l'attractivité touristique du territoire. De plus, l'accessibilité aux sites à fort potentiel touristique devra être améliorée grâce à une réflexion en amont des projets d'accueil et de transport	Le schéma des mobilités travaillé à l'échelle de MACS va dans ce sens. Les OAP travaillées sur les secteurs de développement mais également les choix de zonage ou d'outils associés (ER) également.
	P.183// L'activité touristique est souvent un complément intéressant à l'activité agricole, dès lors qu'elle permet de pérenniser certaines structures économiques et de réhabiliter du patrimoine (rénovation ou réhabilitation d'anciennes maisons ou bâtiments agricoles de caractère).	La communauté de communes souhaite également faciliter la diversification des activités sur les sièges d'exploitation et promouvoir les circuits courts, en permettant l'implantation d'activités de transformation des productions végétales ou animales (légumerie, etc) et de valorisation des productions locales au profit de l'attractivité territoriale. Ainsi, le PLUi entend pérenniser la production de matières premières locales et favoriser sa transformation sur site pour accroître la valeur ajoutée des productions et développer l'emploi et les logements nécessaires.



6.4. Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau.

Le SDAGE Adour Garonne, approuvé pour la période 2016-2021 se décline en 4 orientations fondamentales, elles-mêmes déclinées en objectifs et sous-objectifs :

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS

ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE

ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

ORIENTATION A : CRÉER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUI ET LE PLAN, SCHÉMA OU PROGRAMME
Mobiliser davantage les acteurs locaux et favoriser leur organisation, de poursuivre la dynamique amorcée depuis 10 ans pour la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrée et de faire participer le public (sensibilisation ...)	<i>Hors champ d'action directe du PLUi de MACS</i>

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ORIENTATION B : RÉDUIRE LES POLLUTIONS

Agir sur les rejets en macro-polluants et micropolluants

Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée

Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau

EIE :

De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

Les eaux de surfaces sont également de bonnes qualité, néanmoins, en période d'étiage, les débits élevés d'eaux usées rejetées conduisent à une augmentation des concentrations de polluants dans les cours d'eau.

PADD :

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe 20 « Prise en compte des captages d'eau potable », p.20 :

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la DUP annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du CU

Article III.8.2. du règlement écrit :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

EIE :

L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long de la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

PADD :

Objectif 3.4 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

Le littoral est protégé par les dispositions prises dans la loi Littoral qui sont reprises dans le PLUi de MACS (voir paragraphe 3 de ce présent document).

Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ORIENTATION C : AMÉLIORER LA GESTION QUANTITATIVE

Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer

Hors champ d'action directe du PLUi de MACS

Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique

EIE :

L'eau de baignade est en générale d'excellente qualité le long des la côte de MACS. De manière générale, la qualité des eaux souterraines utilisées pour l'alimentation en eau potable est bonne. Quelques pollutions aux métabolites sont repérées sur certains captages. Ces pollutions sont essentiellement diffuses et dues à l'utilisation de fertilisants et de produits de traitement des cultures.

PADD :

Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

/

Gérer la crise

Hors champ d'action directe du PLUi de MACS

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques

EIE :

On compte énormément de cours d'eau classés et de zones humides sur le territoire. Le Marais d'Orx est inscrit au sein des sites RAMSAR depuis 2011.

PADD :

Objectif 3.1 « Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux »

Objectif 3.3 « Protéger les continuités écologiques, gage de qualité »

Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe I « Continuités écologiques », p.16 à 17 :

Les éléments constitutifs de la TVB intercommunale : Réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques extra urbains et corridors intra-urbains en pas japonais sont tous localisés sur le plan de zonage du PLUi en tant que trame réglementaire. Un règlement limitant très fortement ou interdisant l'urbanisation y est associé. Également, les sujets arborés supprimés devront être remplacé ce qui permet notamment de garantir les linéaires de ripisylve. Le littoral est protégé par les dispositions de la loi Littoral, reprises par le PLUi (voir paragraphe 6.2. du présent document).

Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe J « Cours d'eau et surface en eau », p.18 :

Le règlement écrit précise que le caractère des berges doit être préservé. Les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdites. Une bande d'inconstructibilité, matérialisée sur le plan de zonage, est définie autour des cours d'eau. Elle est de 25 m en zone A et N, de 12 m en zone U et STECAL sauf pour les cours d'eau principaux et de 4m en zone U et STECAL pour les cours d'eau non classés.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ORIENTATION D : PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES

Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

EIE :

7 communes de Macs sont soumises au risque inondation. Un AZI à l'échelle des Landes est disponible. 1 commune fait l'objet d'un PPRI (Sainte-Marie-de-Gosse) et 1 autre fait partie du périmètre du TRI de Dax (Saubusse).

PADD :

Objectif 3.4 « Gérer durablement la ressource en eau »

Règlement écrit et graphique :

« Dispositions générales du PLUi », paragraphe 19 « Prise en compte des risques », p.19 :

Le plan de zonage réglementaire fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexés au PLUi. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation hors PPRI, les nouvelles constructions, ainsi que les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Article II. 5.3 :

Dans les zones soumise au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Le PLUi répond à toutes les orientations du SDAGE qui sont dans son champ d'action. Il est donc bien compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.



6.5. Le PGRI Adour Garonne

Le dernier Plan de Gestion des Risques Inondations à l'échelle du bassin versant a été approuvé le 01/12/2015, pour la période 2016-2021.

Il fixe 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions associées permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risque importants :

OBJECTIF 1 : Développer les gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 (hors champ d'action directe du PLUi de MACS) ;

OBJECTIF 2 : Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 3 : Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés (hors champ d'action directe du PLUi) ;

OBJECTIF 4 : Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondation dans le but de réduire leur vulnérabilité ;

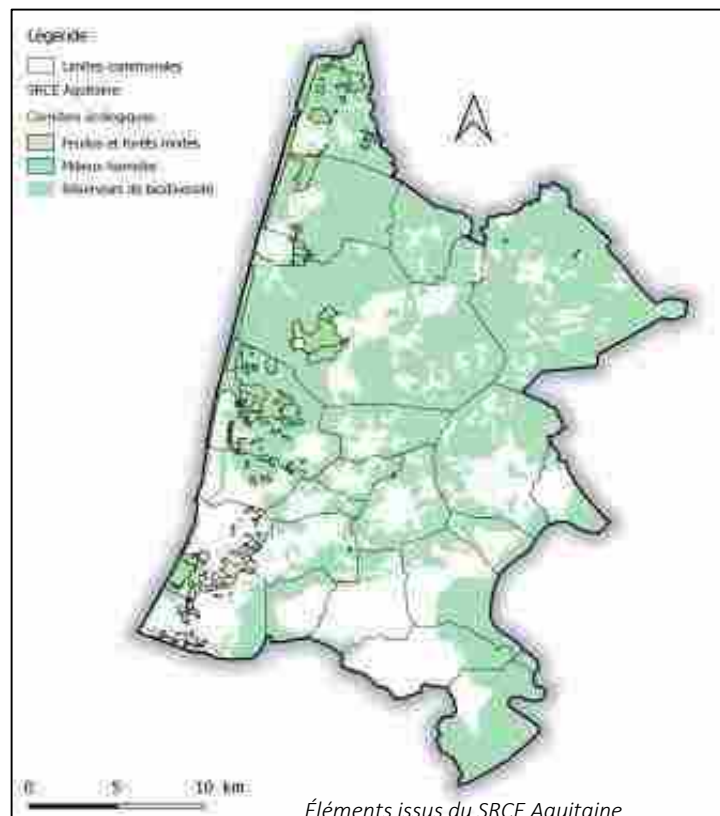
OBJECTIF 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;

OBJECTIF 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions (hors champ d'action directe du PLUi).

6.6. Le SRCE Aquitaine et le SRDAM, réintégrés dans le SRADDET

Le Schéma Régional des Cohérences Écologiques (SRCE) est un document cadre élaboré à l'échelle régionale, et qui traduit les enjeux et objectifs en terme de continuité écologique qui devront être pris en compte par les différents documents locaux d'urbanisme (SCoT, PLU(i)...).

Le SRCE de la région Aquitaine a été approuvé le 24 décembre 2014, puis a été annulé le 13 juin 2017. Aujourd'hui, la Trame Verte et Bleue décrite dans ce document n'a plus de nature d'opposabilité mais elle mérite d'être prise en compte tel un porté à connaissance en matière d'enjeux écologiques. Le SRADDET en cours de finalisation décline un projet de Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.



Les enjeux du SRCE concernent une grande partie du territoire. Ils sont rattachés principalement aux réservoirs de biodiversités :

- « Massif des Landes de Gascogne » (sous-trame boisements de conifères et milieux associés) qui présente une fonctionnalité écologique particulière due à la présence d'espaces remarquables, une mosaïque de milieux et une faible fragmentation ;
- « Milieux humides », qu'ils s'agissent de milieux connexes au cours d'eau, de lagunes, ou des lacs et étangs en zone arrière-littorale

Les autres enjeux principaux concernent les milieux côtiers et les boisements de feuillus.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

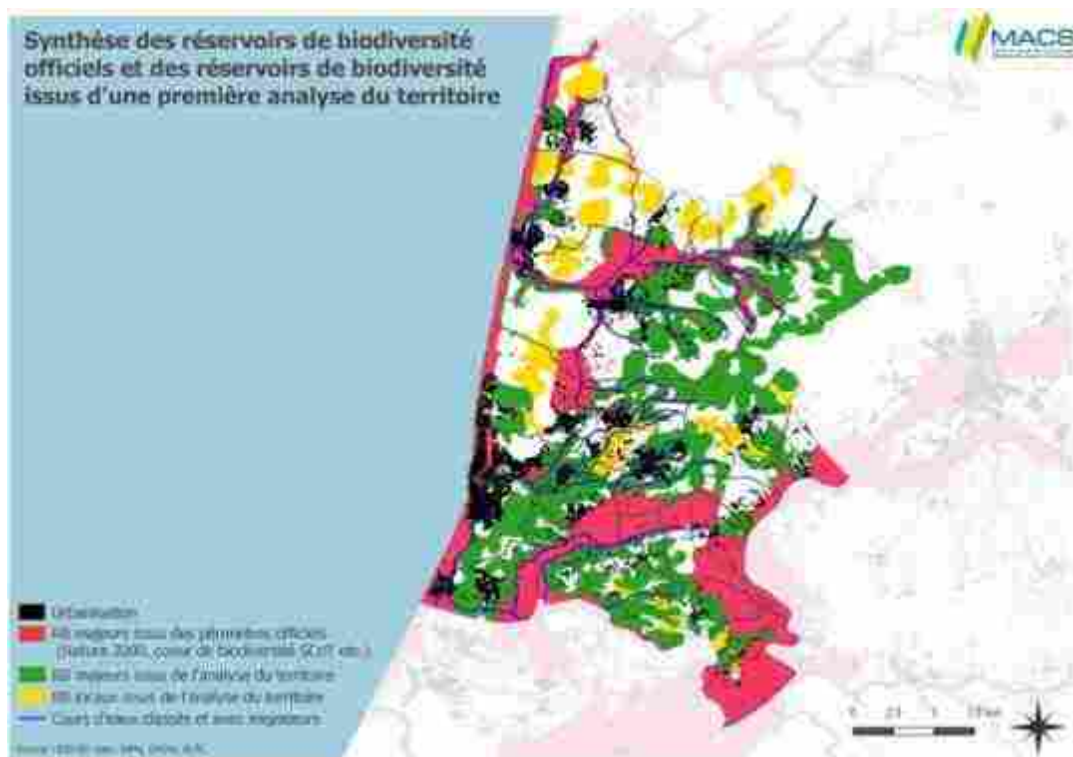
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Une démarche d'analyse cartographique, associée aux connaissances des acteurs locaux et à des prospections naturalistes a permis d'identifier de nombreuses zones d'enjeux, et ainsi d'affiner et d'ajuster les éléments de la Trame Verte et Bleue présentée par le SRCE Aquitaine. Les périmètres officiels de protection de la biodiversité tels que les zones Natura 2000 ont été ajouté.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

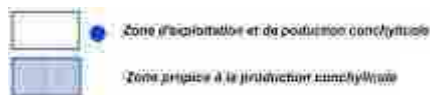
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Le **Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine d'Aquitaine** a été approuvé en décembre 2012. Son but est de concilier le **développement des activités aquacoles marines** en harmonie avec les autres activités littorales. Ainsi, Il recense, de façon exhaustive, les sites d'aquaculture marine existants ainsi que ceux propices au développement des différentes productions d'aquaculture marine durable, en indiquant les voies d'accès aux sites, ainsi que les surfaces terrestres nécessaires à leur exploitation.



Cartes extraites du SRDAM Aquitaine



Sur le territoire, le document identifie **1 zone d'exploitation et de production conchylicole**, située sur le lac d'Hossegor. D'après le SRDAM, le lac est également concerné par une **zone propice à la production conchylicole**. Il s'agit de l'extension potentielle de la zone de production déjà existante.

Le document identifie également **4 zones propices à la pisciculture le long du littoral du territoire**. Ces sites sont présentés comme présentant de fortes contraintes liées à l'évolution et la mobilité de la dune littorale et également aux contraintes naturelles présentes sur le site (zone Natura 2000, réserve naturelle du courant d'Huchet...) qui restreignent fortement le développement de ces activités.



6.7. Le schéma départemental des Carrières des Landes

Le territoire de MACS est concerné par le Schéma Départemental des Carrières des Landes, approuvé le 18 mars 2003. Ce schéma fait l'état des lieux de la filière carrière dans le département, recense l'impact des carrières existantes sur l'environnement et évalue les besoins actuels et futurs. Un schéma régional des carrières est en cours d'élaboration et viendra remplacer le schéma départemental.

On recense 5 carrières d'extraction de sable dunaire en fonctionnement sur le territoire de la CC MACS :

- L'établissement « Lamian » exploitée par LAVIGNOTTE sur la commune de Labenne ;
- L'établissement « La Pradesse » exploitée par LAUSSU sur la commune de Messange ;
- Les établissements « Au Fait » exploitée par le conseil général des Landes et « Cerès » exploitée par CARRIERES LAFITTE sur la commune de Saint-Geours-de-Maremne ;
- L'établissement « Clémence » exploitée par la Société SEE MICHEL DUHALDE-LOCATRANS sur la commune de Saint-Jean-de-Marsacq.

Ces carrières font l'objet d'un **zonage spécifique « STECAL en zone A ou N à vocation de carrière »** affiché sur le plan de zonage du PLUi de MACS.

Le règlement écrit (chapitre « zone agricole », article 1.1) précise qu'en zone de STECAL Carrière sont autorisés :

- « les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de la richesse du sol et du sous-sol ;
- Les forages, affouillements et exhaussements de sol. »

Le PLUi prend bien en compte la présence de carrière sur son territoire.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement et d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Au-delà de ces documents thématiques qui avaient fait l'objet de documents cadre particuliers ces dernières années, dont les orientations restent intéressantes, le SRADDET de la Région Nouvelle Aquitaine est en cours de finalisation. Ce document n'est pas encore finalisé mais fixe des grands principes qui rejoignent assez largement les orientations du SCoT établi en 2014. Les principes de développement raisonné, de maîtrise de la consommation foncière, de prise en compte et de préservation de l'environnement y tiendront une place importante.

Le document n'étant à ce jour pas opposable, l'analyse de la compatibilité entre le PLUi et ce document cadre ne peut être établie avec précision.



6.8. Le PLH de MACS

La réalisation du second PLH de MACS a été l'occasion de construire une stratégie approfondie en matière de logement. La volonté de la communauté de communes s'est appuyée sur le besoin de mieux connaître les besoins de son territoire afin d'apporter aux réflexions du PLUi, un regard dépassant l'approche quantitative.

Il s'agit en effet de bien caractériser les produits de logements nécessaires et de forger les outils opérationnels, au-delà de la seule portée réglementaire, pour atteindre les objectifs retenus.

Une traduction reposant sur le logement social

Ainsi, face à la dichotomie observée entre l'offre et la demande de logements, ce PLUi cherche à intégrer l'ambition du PLH en faveur d'un logement produit de manière raisonnée et durable.

Plus particulièrement, le PLH a mis l'accent sur une programmation ciblée en faveur du logement locatif social, PLAi et PLUS, quand 54 % de la population peut accéder à ces plafonds de revenus.

Le PLUi reprend cet objectif et le traduit dans l'ensemble de ces dispositions réglementaires (servitude de mixité sociale, OAP), en intégrant donc le logement locatif social et le logement en accession sociale à la propriété.

Parallèlement, ce projet prend en compte le sujet difficile de l'accession à la propriété. En effet, il n'est pas toujours simple d'orienter l'offre vers ce type de marché, comme il reste compliqué d'éviter les effets d'aubaine qu'il peut engendrer. De manière générale, cette offre présente l'avantage de s'inscrire dans un marché montrant des besoins de fluidité et de continuité entre sa partie locative et sa partie en propriété.

Une traduction spatiale

Par ailleurs, le présent PLUi s'inscrit dans la vision proposée par le PLH, à savoir d'un développement au plus près des espaces les mieux équipés en matière de services publics, de commerces, de santé, de mobilité, etc., en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Il propose donc de s'appuyer sur les éléments de territorialisation inscrits dans le PLH.

Une prise en compte temporelle

Enfin, même si le PLH est établie pour 6 ans quand le PLUi porte une réflexion à l'horizon 2030, il a été choisi d'étendre les ambitions de l'un sur la durée de l'autre.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et sch

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU

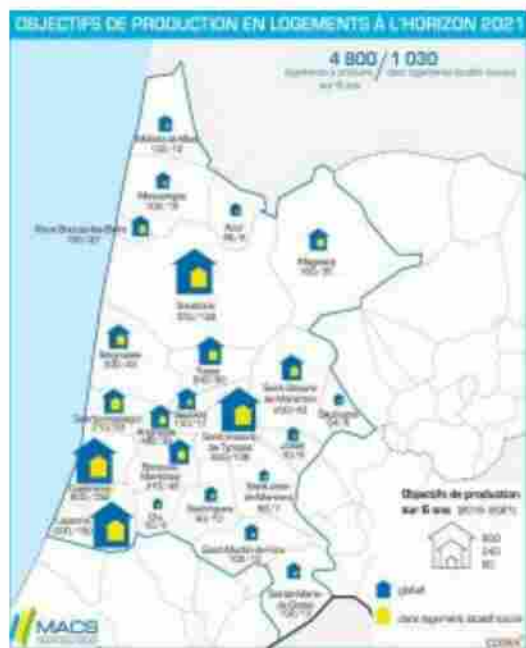


La feuille de route du PLUi :

- Mettre en valeur le cadre de vie,
- Produire plus de logements abordables financièrement,
- Favoriser et bien organiser l'intensification urbaine et le renouvellement urbain,
- Concentrer l'habitat dans les secteurs les mieux équipés, les mieux desservis.

Les principes retenus pour la territorialisation des objectifs de production de logements du PLH

- 3 profils de communes déterminé en fonction, *in fine*, de leur strate démographique (<1500, de 1500 à 3500 et >3500 habitants),
- Mais, une territorialisation qui s'est construite sur les caractéristiques propres de chaque commune (rapport à l'emploi, modalités de déplacements, niveau d'équipements – scolaire, commerces, santé), afin de déterminer les profils généraux,
- Des objectifs calibrés selon la logique d'un développement du logement maîtrisé et d'une mixité sociale travaillée.



6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas d'aménagement

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Une double approche en fonction du type d'urbanisation

- En extension de l'urbanisation, l'application d'une règle commune s'appuyant sur les typologies de communes établies dans le cadre du PLH,
- En renouvellement urbain, pour les communes > 3 500 habitants, prenant en compte les caractéristiques locales.

Des principes d'application pour l'ensemble du territoire

- Des objectifs minimum qui peuvent être dépassés sur certaines communes et/ou sites précis, tant que les objectifs de production des LLS du PLH sont respectés,
- Des velléités certaines pour traduire les objectifs du PLH dans les projets des communes et du territoire communautaire,
- Une latitude laissée localement sur les outils mobilisés pour atteindre les objectifs visés (servitudes de mixité sociale, règles propres au renouvellement urbain et règles particulièrement à l'extension de l'urbanisation). Tous les types d'espaces destinés au logement sont concernés.

• Proposition retenue suite aux échanges et arbitrages entre les communes

- *En extension de l'urbanisation, zonage AU encadré par des OAP*

Profil de commune PLH	Règle générale zone à urbaniser (AU) OAP
moins de 1500 habitants	20% minimum de (LLS)
1500 à 3500 habitants	20% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)
+ de 3500 habitants	25% minimum de LLS + accession sociale à la propriété (PSLA)

- *En renouvellement urbain, dans les communes > 3 500 habitants*

- Une intervention par l'instauration de servitudes de mixité sociale sur des secteurs ciblés (recours au logement locatif social et en accession sociale à la propriété),
- Une souhait de développer un parcours de logement, en lien avec la vision du PLH se traduisant par :
 - Un règle en faveur du logement locatif social, de 10% à 40% avec des seuils de logements et de surfaces de plancher,
 - Une volonté locale de favoriser le logement en accession sociale à la propriété (10 à 20%).

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- **L'application des règles de mixité sociale retenues et la prise en compte des possibilités de renouvellement urbain**

La stratégie de développement intègre une intervention en renouvellement urbain. Elles s'appuient sur les réalités opérationnelles permettant de produire des programmes logements, eux-mêmes capables d'intégrer du logement social.

Ainsi, les résultats contenus dans le tableau suivant s'appuient sur une approche foncière fine, objectivée et quantifiée. Il ne s'agit pas d'un calcul purement théorique appliqué à chaque commune. Il s'agit bien d'un travail de fond, conduisant à ne retenir que les fonciers sur lesquels une opération serait possible selon plusieurs critères :

- La dureté foncière (la complexité de la propriété foncière),
- La faisabilité technique (situation, superficie, accès),
- La capacité réglementaire,
- La viabilité pour un opérateur social de porter une opération de logements sociaux.

Ce travail s'inscrit dans la feuille de route du PLH, visant à définir une stratégie foncière pour le territoire en faveur du logement.

L'intégration de cette action du PLH dans le PLUi permet de répondre au double objectif réglementaire, de compatibilité juridique d'une part et de portée normative d'autre part permettant de répondre aux besoins de produire du logement social.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



• L'application des règles de mixité sociale retenues

Classement PLH	Communes	Production LLS 2016-2019. Données RPLS&MACS	Objectif PLH 2016-2028	Rest à réaliser dans PLUi	PLUi : LLS en AU	PLUi : LLS en U	total PLUi : estimations production LLS en U et AU	Ecart PLH/PLUi
entre 1 500 et 3 500 hab	ANGRESSE	20	78	58	20	15	35	-23
moins de 1 500 hab	AZUR	18	16	-2	3		3	5
entre 1 500 et 3 500 hab	BENESSE-MAREMNE	96	90	-6	22	9	31	37
plus de 3 500 hab	CAPBRETON	98	300	202	0	182	182	-20
moins de 1 500 hab	JOSSE	3	16	13	24		24	11
plus de 3 500 hab	LABENNE	6	300	294	129	52	181	-113
entre 1 500 et 3 500 hab	MAGESCQ	56	70	14	16		16	2
moins de 1 500 hab	MESSANGES	0	24	24	32		32	8
moins de 1 500 hab	MOLIETS-ET-MAA	0	24	24	24		24	0
moins de 1 500 hab	ORX	0	12	12	9		9	-3
moins de 1 500 hab	SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	0	24	24	10		10	-14
entre 1 500 et 3 500 hab	SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE	35	86	51	16		16	-35
moins de 1 500 hab	SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	14	14	0	5		5	5
moins de 1 500 hab	SAINT-MARTIN-DE-HINX	0	24	24	31	3	34	10
plus de 3 500 hab	SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	116	278	162	141	117	258	96
moins de 1 500 hab	SAUBION	9	34	25	10		10	-15
moins de 1 500 hab	SAUBRIGUES	0	20	20	3		3	-17
moins de 1 500 hab	SAUBUSSE	0	12	12	25		25	13
entre 1 500 et 3 500 hab	SEIGNOSSE	29	86	57	93		93	36
plus de 3 500 hab	SOORTS-HOSSEGOR	0	106	106	2	27	29	-77
plus de 3 500 hab	SOUSTONS	98	278	180	125	143	268	88
entre 1 500 et 3 500 hab	TOSSE	12	104	92	85	24	109	17
entre 1 500 et 3 500 hab	VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS	20	64	44	111	24	135	91
	Totaux	630	2060	1430	938	596	1533	103
				total production LLS depuis 2016			2163	

- Les objectifs quantitatifs vis-à-vis du logement locatif social du PLH sont atteints,
- La production de logements locatifs sociaux s'inscrit dans l'armature urbaine, pour laquelle la relation construction de logements et accessibilité aux services est recherchée. Proportionnellement, 60% de la production de logements locatifs sociaux concernent les communes supérieures 3 500 habitants, 28% celles entre 1 500 et 3 500 habitants et 12 % celles inférieures à 1 500 habitants.
- La volonté d'élargir l'approche au logement en accession sociale à la propriété, en accord avec la vision de développement du logement du PLH.

6. Prise en compte et compatibilité avec les plans, programmes et schémas

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



- **L'application des règles de mixité sociale retenues**

Le PLUi s'attache également à prendre en compte les capacités du territoire à produire du logement en accession sociale à la propriété.

Il s'agit en effet d'imposer la réalisation de ce type de produit dans des secteurs visés par des règles de mixité sociale. L'objectif est d'étendre le panel de logements en vue de développer une diversification de la mixité sociale des opérations susceptibles d'aboutir.

Au total, ce sont près de 650 logements en accession sociale à la propriété que le PLUi permet de développer. Plus de 40% d'entre eux peuvent l'être en renouvellement urbain. Il est ainsi à noter que ce projet de PLUi cherche à investir le tissu urbain en vue de travailler à rapprocher les logements, des activités et des services présents sur le territoire, dans un souci de gestion rationnelle des espaces.

Cette partie de l'offre de logements s'intègre dans les attentes du PLH. Ce dernier cherche en effet à diversifier l'offre globale de logements et développer environ 250 logement en accession sociale à la propriété sur 6 ans, quand ces objectifs sont doublés dans le cadre du PLUi. Ce sont donc près de 150 logements de plus, que le projet rend possible sur la durée de ce document d'urbanisme, à l'horizon 2030.



7. INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Pour évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUi sur le territoire, notamment sur l'environnement, il est nécessaire d'organiser les indicateurs (R. 151-3 du Code de l'Urbanisme) retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi.

Les indicateurs correspondent à une données quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive, une action ou les conséquences d'une action, afin de les valeur et de les comparer à leur état à différentes dates.

L'élaboration des indicateurs s'organise autour de 5 grands principes :

- Un nombre d'indicateurs restreints : il est indispensable d'adapter le nombre d'indicateurs aux moyens disponibles ; une surabondance d'indicateurs risque de noyer les informations essentielles ;
- Des indicateurs pertinents : il convient de sélectionner des indicateurs étroitement liés aux principales orientations du PADD et objectifs poursuivis et dont le lien de cause à effet et clairement établi, entre l'application des dispositions du PLUi et les effets sur le terrain ;
- Des indicateurs mesurables régulièrement et vérifiables, basés sur des données accessibles et fiables, facilement comparables aux différentes échéances du bilan d'application du PLUi.

Le suivi du PLUi s'inscrira dans tous les cas dans l'obligation réglementaire (L.153-27 du CU) a minima d'une évaluation 9 ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi. Ainsi, les indicateurs produiront une information claire et fiable pour comparer les résultats de l'application du PLUi avec ses orientations et objectifs, et conclure à terme sur le besoin de les faire évoluer ou non.

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Mettre en place les conditions d'une croissance raisonnée	Données Insee évolution de la population	Données Insee	64 493 hts en 2016	87 000 hts en 2030	Insee	3 ans
Répondre à la croissance démographique par la qualité résidentielle	Données Insee évolution du parc de logements	Données Insee			Insee	3 ans
Tendre vers un territoire autonome en énergie	Consommation (GWh) du secteur résidentiel	Données ORECCA	474 GWh en 2012	Inférieure à la valeur T0	Données ORECCA	3 ans
	Consommation (GWh) du secteur des transports		727 GWh en 2012			
	Production (GWh) d'énergies d'origine renouvelable		169 GWh en 2012	Supérieure à la valeur T0		
Limiter l'exposition des populations et des biens aux risques et nuisances	Nombre de bâtiments concernés par le risque inondation	Croisement de la BD Topo avec les couches du PPRI de Sainte-Marie-de-Gosse, de l'AZI et du TRI de Dax pour l'établissement des valeurs État 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celle-ci aux couches de territorialisation du risque inondation.	0 bâtiments concernés par le périmètre du TRI de Dax 253 bâtiments concernés par le périmètre du PPRI de Sainte-Marie-des-Gosses 966 bâtiments concernés par le périmètre de l'AZI	Autant, voire moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	3 ans
	Nombre de bâtiments concernés par le risque feu de forêt, aléa fort		86 305 bâtiments concernés par un risque feu de forêt, aléa fort			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PADD

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Décliner la stratégie du territoire de la Communauté de Communes en termes de développement économique et de création d'emplois	Evolution du nombre d'entreprises et d'emplois	Nombre d'établissements Nombre d'emplois			Insee	3 ans
Pérenniser l'activité agricole et sylvicole et encourager une agriculture de proximité (circuits courts)	Evolution des zones exploitées à proximité de zones urbaines	Ilots PAC			Etat	3 ans
Préserver et valoriser les grands sites naturels touristiques, littoraux et retro-littoraux	Surface totale (ha) d'espace classé en zone naturelle N	Calcul des zones classées N et A par le PLUi	42 787 ha classés en zone N, soit 70% du territoire	Autant, voir plus que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	6 ans
	Surface totale (ha) d'espace classé en zone agricole A		10 937 ha classés en zone A, soit 18% du territoire			
	Bâtiments implantés en zone N	Croisement des zones classées N et A par le PLUi avec la BD Topo pour établir l'état 0.	XX bâtiments	Autant, voir moins que la valeur T0		
	Bâtiments implantés en zone A	Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec les zones N et A du PLUi	XX bâtiments			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU						
Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Réaliser un développement urbain qualitatif, vecteur de l'attractivité du territoire	Surface totale (ha) d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul de la surface totale d'espaces classés comme « couvert boisé et boisements à protéger » par le PLUi	937 ha	Autant, voire plus que la valeur T0	Données CC MACS	Tous les 6 ans
	Nombre de bâtiments inclus dans la trame de « couvert boisé et boisement à protéger » au titre de l'article L.151-19 du CU	Croisement de la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger avec la BD Topo pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche des espaces classés comme couvert boisé et boisements à protéger	25 468 bâtiments	Autant, voire moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	
	Nombres d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'arbres classés comme remarquables par le PLUi	69 arbres remarquables protégés	Autant, voire plus que la valeur T0	Données CC MACS	
	Linéaire total (km) de haies et alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du linéaire total de haies et d'alignements d'arbres protégés par le PLUi	16,7 km de haies et d'alignements d'arbres protégés 76 alignements			
	Nombre d'Aïrial identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'airial protégés par le PLUi	63 airials protégés			
	Nombre d'éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	Calcul du nombre total d'éléments de patrimoine bâti protégés par le PLUi	615 éléments de patrimoine bâti protégés			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Protéger les continuités écologiques, gages de qualité	Surface totale (ha) d'espaces reconnus comme Réservoirs de Biodiversité	Calcul de la surface de la couche « réservoir de biodiversité et lisière »	40 500 ha de réservoirs de biodiversité	Autant, voir moins que la valeur T0	BD TOPO, données CC MACS	
	Nombre de bâtiments implanté dans un réservoir de biodiversité	Croisement de la BD Topo avec la couche « réservoir de biodiversité et lisière » pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche « réservoir de biodiversité et lisière »	16 206 bâtiments			
	Surface totale (ha) de Corridors Écologiques	Calcul de la surface totale des couches « corridors intra-urbain en pas japonais » et « corridors extra-urbains »	1 387 ha de corridors écologiques			
	Nombre de bâtiments implanté sur la trame d'un corridor écologique	Croisement de la BD Topo avec la couche corridors écologiques pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche réservoir de biodiversité	3 180 bâtiments concernés par un corridor écologique extra-urbain			

7. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLUi

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45K-AU



Orientation du PADD	Indicateurs	Méthode de mesures	État 0	Valeur cible	Source de la donnée	Périodicité
Gérer durablement la ressource en eau	Qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable	Données du SDAGE 2016-2021	« Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont » : état chimique mauvais, état quantitatif bon. « Sables plio-quaternaires des bassins cétiens région hydro s et terrasses anciennes de la Gironde » : état chimique et quantitatif bon « Calcaires et faluns de l'aquitainien-burdigalien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon « Grès calcaires et sables de l'hévétien (miocène) captif » : état chimique et quantitatif bon	Même état, voire amélioration de l'état chimique de la masse d'eau souterraine « Molasses du bassin de l'Adour et alluvions anciennes de piémont ».	Données du SDAGE 2016-2021	Tous les 5 ans
	Surface totale (ha) de zones protégées au titre des zones humides	Calcul de la surface totale des zones humides concernées par une protection au titre de l'article L.151-23 du CU	1 699 ha	Autant, voir plus que la valeur T0	Données du SAGE Adour Aval, données de la CC MACS	Tous les 5 ans
	Nombre de bâtiments implantés dans une zone humide identifiée par le PLUi	Croisement de la BD Topo avec la couche zone humides pour établir l'état 0. Localisation des nouvelles constructions grâce aux permis de construire et croisement de celles-ci avec la couche zones humides	XX bâtiments	Autant, voir moins que l'état T0	BD Topo, données de la CC MACS	



3.1.1 Règlement écrit

Modification n°4 du PLUi



SOMMAIRE

<u>MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT</u>	7
<u>LEXIQUE</u>	10
<u>DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT</u>	26
<u>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	47
• <u>CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</u>	48
• <u>CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u>	65
• <u>CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</u>	152
<u>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBANISER</u>	156
<u>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	158
• <u>CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</u>	159
• <u>CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u>	162
• <u>CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</u>	185
<u>LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	187
• <u>CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</u>	188
• <u>CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</u>	201
• <u>CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</u>	216

ANNEXES



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

LEXIQUE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

1/ Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLU intercommunal

2/ Division du territoire en zones

3/ Bâtiments détruits ou démolis

4/ Permis de démolir

5/ Clôtures

6/ Servitudes d'utilité publique

7/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

8/ Site patrimonial remarquable

9/ Vestiges archéologiques

10/ Lotissements

11/ Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

12/ Droit de préemption

13/ Emplacements réservés

14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

15/ Secteur de plan masse

16/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE

B. AÏRIAL

C. PATRIMOINE BÂTI

D. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

E. ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES

F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1) Réservoirs de biodiversité

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)

3) Zones humides

4) Corridors écologiques extra urbains

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau

19/ Espaces boisés classés (EBC)

20/ Prise en compte des risques

A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI (ATLAS DES ZONES INONDABLES)

C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

D) Risque feu de forêt

21/ Prise en compte des captages d'eau potable

22/ Remontée de nappes

23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral)

24 / Application de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme sur les campings



1 LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Mixité sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

1.2- Implantation des constructions bâtiments par rapport aux limites séparatives

1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

1.4- Hauteurs des constructions et bâtiments

1.5- Emprise au sol

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1- Règles générales

2.2- Adaptation au sol et volume

2.3- Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur

2.4- Aspect extérieur des constructions

Règles pour les secteurs de « degré 1 » repérés au plan patrimoine (Soorts-Hossegor)

Règles pour les secteurs de « degré 2 » (Vieux-Boucau-les-Bains et Seignosse)

Règles pour les secteurs de « degré 3 »

Règles pour les secteurs de « degré 4 »

2.5 Aspect extérieur des clôtures

2.6 Aspect extérieur dans les secteurs a destination d'activités économiques et touristiques

2.7- Patrimoine identifié au titre de l'article l151-19 du code de l'urbanisme

2.8- Performance énergétique et environnementale des constructions

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

4. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

2. Desserte par les réseaux



2) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

3) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 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

Règles générales applicables à la zone agricole

Interdictions et limitations des usages hors STECAL

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

2. Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

2. Hauteurs des constructions et bâtiments

3. Emprise au sol

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1-Règles générales

4.2- Adaptation au sol et volume

4.3- Façades et toitures

4.4- Clôtures

4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions agricoles

4.6- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

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

6. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

2. Desserte par les réseaux



4) LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

CHAPITRE 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

Règles générales applicables à la zone naturelle

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

Constructions et installations autorisées dans les zone N indicées

2. Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

2- Hauteurs des constructions et bâtiments

3- Emprise au sol

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1-Règles générales

4.2- Adaptation au sol et volume

4. 3- Façades et toitures

4.4- Clôtures

4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions forestières et agricoles ?

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

6. Stationnement

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

2. Desserte par les réseaux

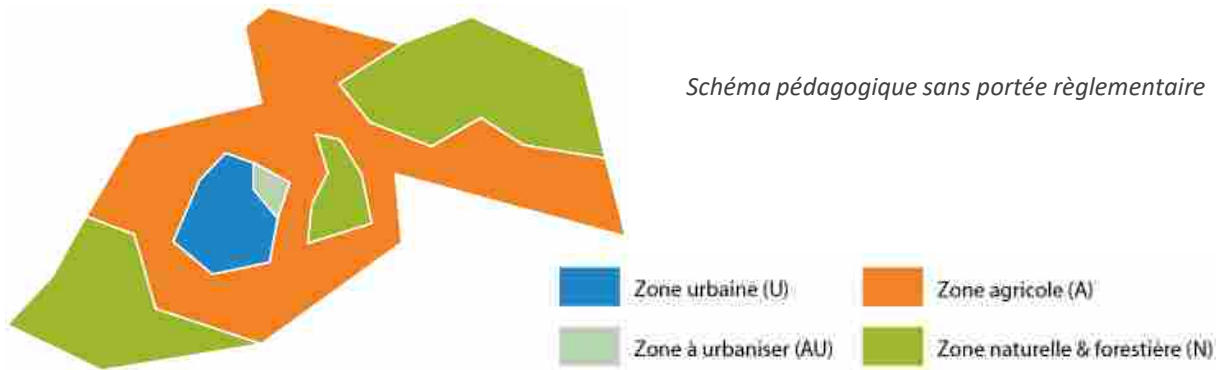


MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se structure autour de plusieurs documents graphiques, organisé comme suit :

Plan n°3.2.1 : plan de zonage présentant les 4 zones règlementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R151-17 du CU.



Décliné ensuite à travers 11 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 3.2.1 :

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

Plan n°3.2.3 : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies

Plan n°3.2.4 : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Plan n°3.2.5 : règles d'emprise au sol des constructions

Plan n°3.2.6 : règles de hauteurs des constructions

Plan n°3.2.7 : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

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 (uniquement sur la commune de Soorts-Hossegor)

Plan n°3.2.11 : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Chaque zone urbaine, agricole et naturelle fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de chacun des secteurs nouvellement dessinés. Parmi les règles graphiques agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Au sein de certains documents graphiques sont identifiées des prescriptions particulières : 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, etc... décrit (et réglementé) dans le règlement écrit ci-après.

NB : les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU) comportant des OAP et identifiées au sein du plan 3.2.1, ne sont pas régies par les dispositions réglementaires du présent règlement. Les principes de celles-ci sont exposés au sein de la pièce n° 5 du présent dossier de PLUi selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se structure ...

B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal à l'exception des secteurs d'OAP en zone U et 1AU régies par la pièce n°5 du présent dossier de PLUi au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimités 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



LEXIQUE

Annexe. Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage (**distance maximale de 30 mètres**). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

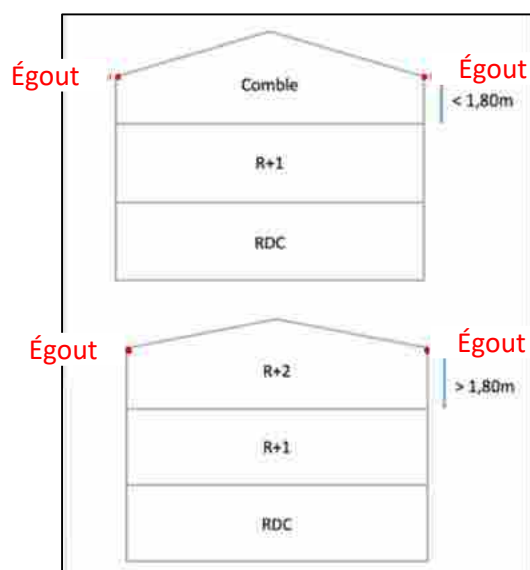
Accession sociale à la propriété : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché. Sont considérés comme des logements en accession sociale à la propriété :

- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les logements en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente règlementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du CCH.

Attique : niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Bâtiment . Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble : Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Au titre du présent règlement, si le pied droit présente une hauteur supérieure à **1.80m**, l'étage est considérée comme un niveau entier de construction.



Construction. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, comportant une toiture pleine (c'est-à-dire tout élément venant recouvrir les poutres) et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sur la commune de Soorts-Hossegor, tout type de pergola, c'est-à-dire toute construction légère ou démontable placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la partie supérieure (fixe ou rétractable) est constituée de poutre ou profils (tout type de matériau) reposant sur des piliers, des colonnes ou des murs, est considéré comme une construction.

Construction existante. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Définition	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.	Logement du matériel, des animaux et des récoltes, ...
	Exploitation forestière	Constructions* et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Maisons forestières, scieries, ...
2. Habitation	Logement	Constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».	Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ...
	Hébergement	Constructions* principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées, ...	Maisons de retraite, EHPAD, foyers de jeunes travailleurs, résidences hôtelières à vocation sociale, hébergements d'urgences, ...
3. Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, poissonneries) et de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure), ...
	Restauration	Constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'entre pas dans cette sous-catégorie la restauration collective, ...
	Commerce de gros	Constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Grossistes, ...
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cabinets professions libérales, assurances, banques, location de véhicules, salles de sport privées, spa, magasins de téléphonie mobile, ...
	Hôtel	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans les des hôtels, il s'agit des établissements commerciaux qui offre à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Hôtels
	Autres hébergements touristiques	Constructions* autre que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.	Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, maisons familiales de vacances, bâtiments* nécessaires au fonctionnement des campings.
	Cinéma	Constructions* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Ces constructions* nécessitent d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.



4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions* des porteurs d'une mission de service public.	Mairies, préfectures, commissariat, URSAFF, RATP, maisons de services publics...
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.	Fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	École, Lycée, collège, hôpitaux, cliniques, établissement d'enseignement et de formation pour adultes...
	Salles d'art et de spectacles	Constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras...
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.	Stades, gymnases, piscines municipales...
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux et destinés à l'exercice d'un culte.	Eglises, Mosquées, Temples...
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».	salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, maisons de quartier...
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie.	Construction automobile, construction aéronautiques, ateliers métallurgique, maçonnerie ou de peinture...
	Entrepôt	Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Locaux logistiques, centres de données...
	Bureau	Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.	Locaux type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

Les destinations et sous-destinations concernent uniquement les constructions, et non les usages et affectations des sols qui disposent d'un régime propre.



Emprise au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction.

Ainsi l'emprise au sol comprend :

- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux)
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc.)
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine
- les bassins de rétention maçonnés

Est exclu du calcul de l'emprise au sol :

- Les pergolas non couvertes, sauf pour la commune de Soorts-Hossegor et de Vieux Boucau où toute forme de pergola est considérée comme une construction.
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie du débord de toiture (avant-toit) ne dépasse pas 1m50.
- Sur la commune de Soorts-Hossegor, les débords de toiture inférieurs à 80cm sont exclus de l'emprise au sol s'ils ne sont pas soutenus par des poteaux au sol. Tout débord de toit au-delà de 80cm est constitutif d'emprise au sol quel que soit le dispositif de soutien.
- La surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0,60m par rapport au terrain naturel.
- Les rampes d'accès en sous-sol
- la rénovation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes conformément à l'article R.152-6 du code de l'urbanisme.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.



Espaces libres. Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses;
- la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement;
- les aménagements de type evergreen, graviers, gazon synthétique, etc.
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines, fosses septiques...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Extension. L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Equipements d'intérêt collectif et services publics. La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Façade. Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit. Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le calcul des hauteurs se fait en tout point de la construction. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

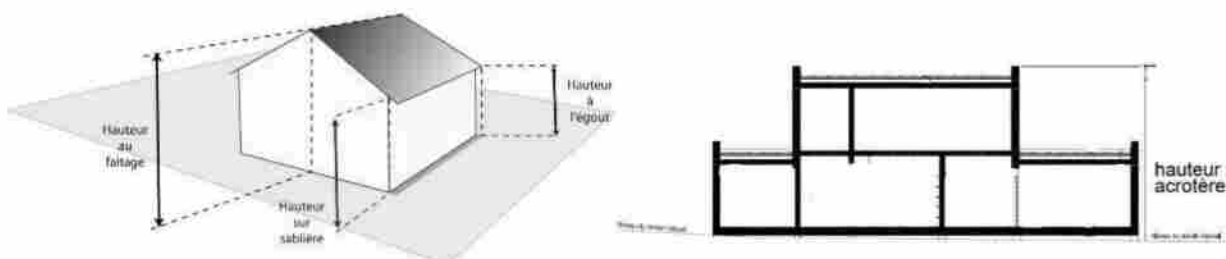
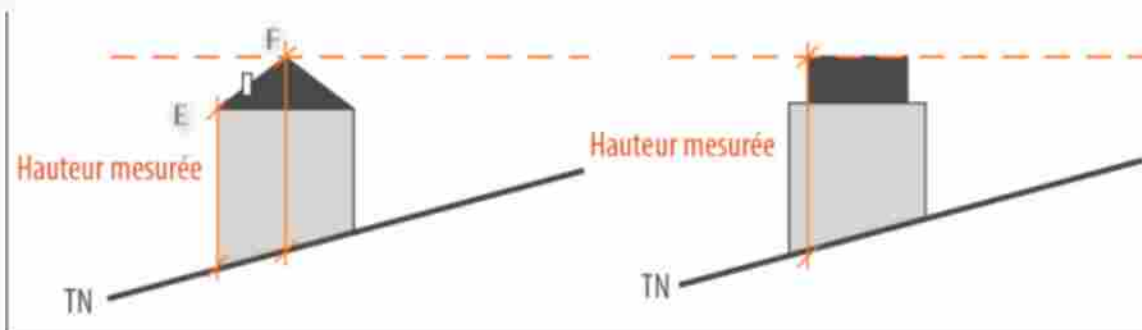


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire Cas des terrains en pente



TN : terrain naturel, E : Egout, F : Faîtage

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

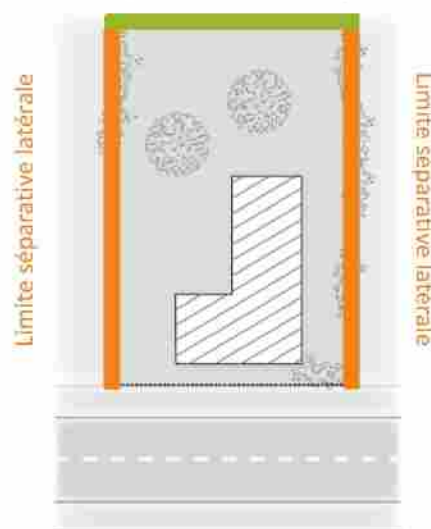


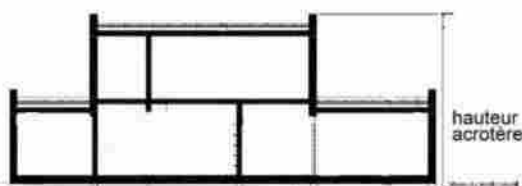
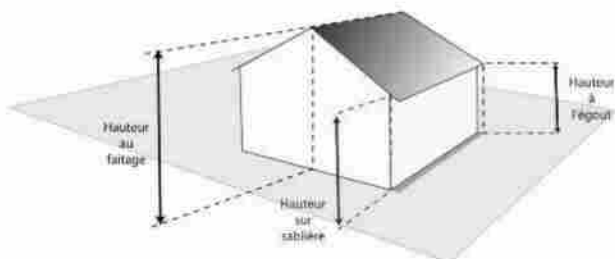
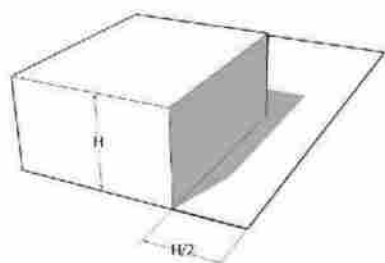
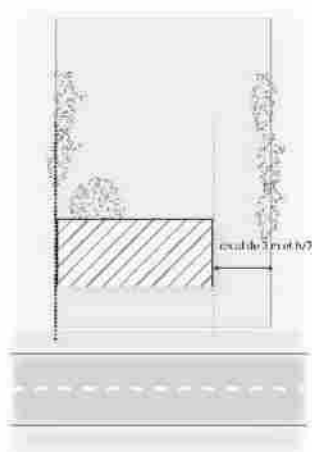
Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1 / Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ($R = H/2$ et $R > 3m$ mini) ou à 5 mètres selon les cas.

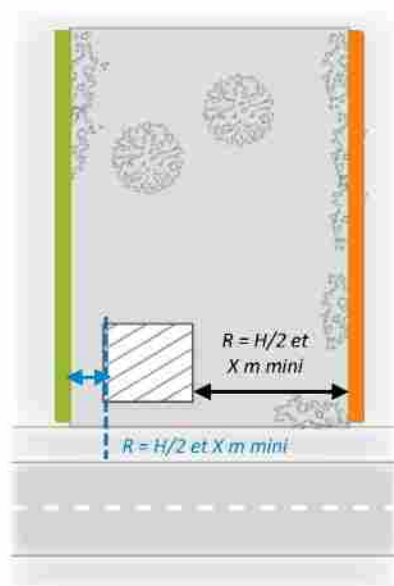
La hauteur de la construction ici prise en compte est calculée en tout point du bâtiment.



Limites séparatives

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale



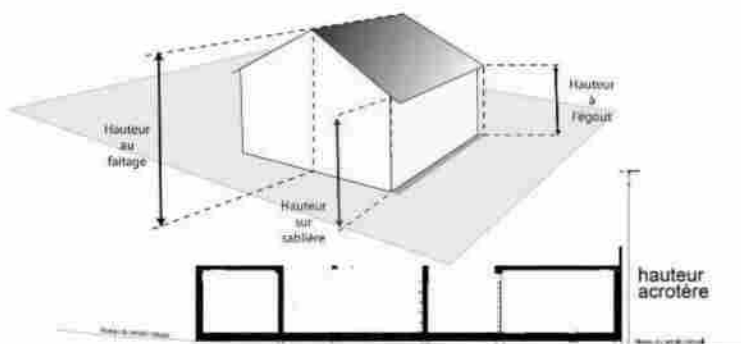
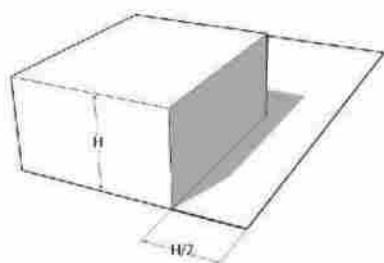
Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales.

La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres ($R = H/2$ et $R > X \text{ m mini}$) selon les cas (Cf plans de zonage).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est calculée en tout point du bâtiment.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.



En cas d'implantation sur limite séparative, il ne pourra pas y avoir de débords de toits sur le terrain voisin. Les eaux de toitures seront obligatoirement recueillies au moyen d'un chéneau.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement annexe (commune de LABENNE)

Bâtiment d'habitation non lié à la construction principale et inférieur ou égal à 25 m² d'emprise au sol

Logement social

Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

Opération d'aménagement d'ensemble

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur la création de 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble.

Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Pergola

Construction légère de faible ampleur placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes.



Surface de plancher

La surface de plancher est la somme des surfaces de l'ensemble des planchers construits, clos et couverts, mesurée au nu intérieur des murs de façades et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1.80m.

À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Surface de vente

La surface de vente correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ».

Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,
- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public,
- les sas d'entrée des magasins,

En sont écartés :

- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

Unité foncière

Lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

Voies ou emprises publiques

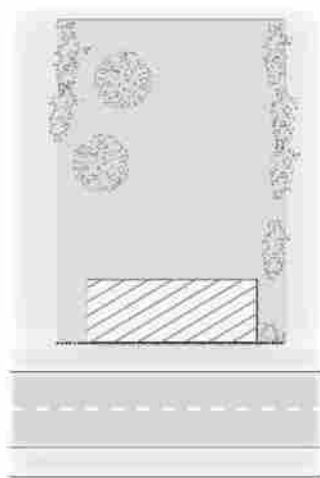
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques



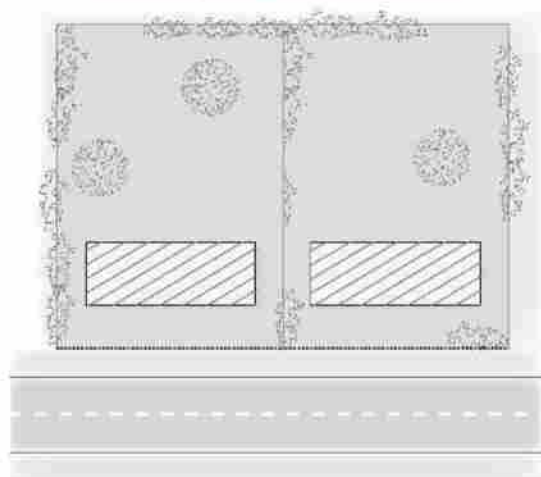
De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à alignement, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Cas n°3

Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

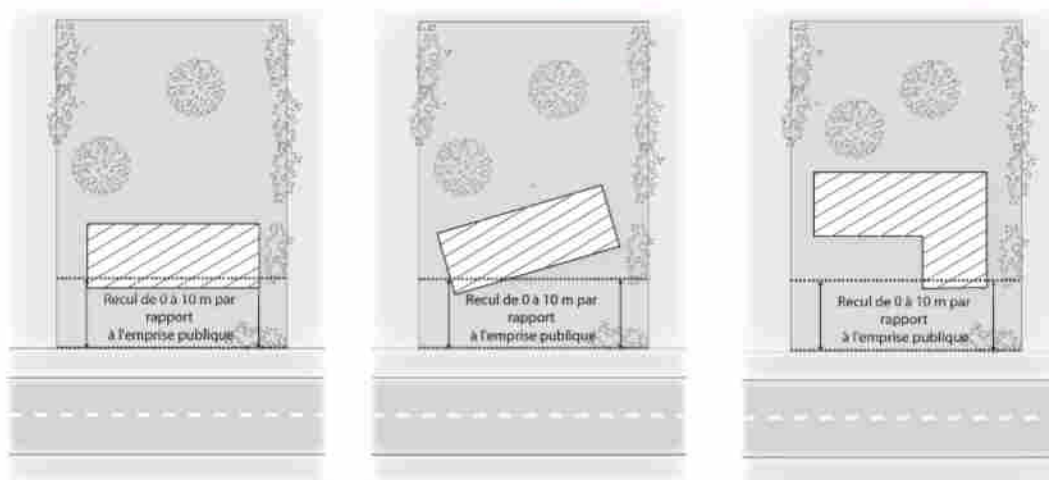


La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Voies ou emprises publiques

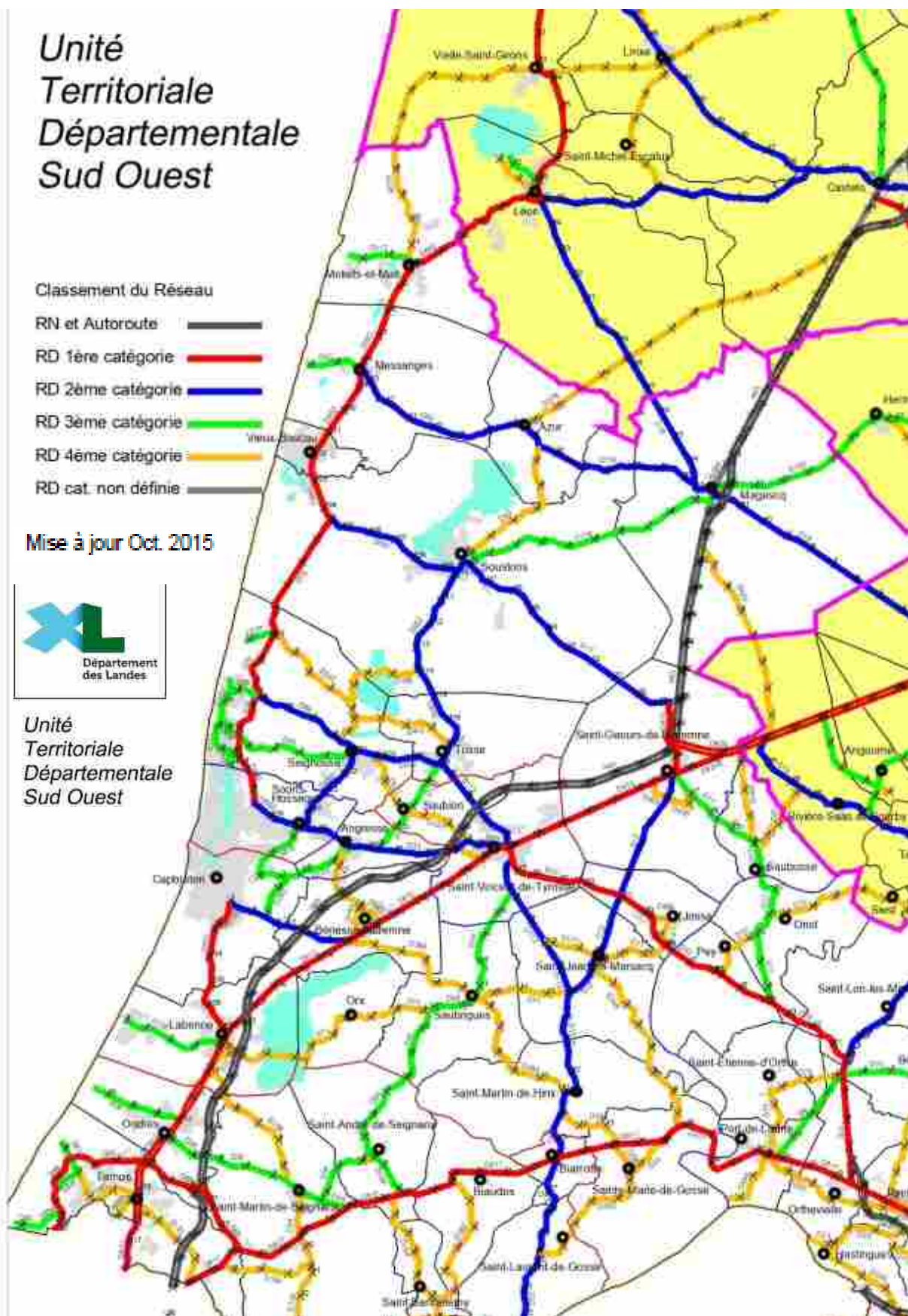
Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°3 / Dans une bande comprise entre x et x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre x et x mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Voies ou emprises publiques : classement du réseau national et départemental





DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU REGLEMENT



1/ Champ d'application territorial des dispositions règlementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal. L'ensemble des servitudes d'utilité publiques restent applicables (cf. article 7), notamment le Site patrimonial remarquable de Soorts-Hossegor, conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement s'applique, d'une part, aux constructions nouvelles, et d'autre part, aux constructions existantes en cas d'aménagement.

Lorsqu'un projet est dispensé de toute formalité au titre de l'urbanisme, cela ne l'exonère pas de l'obligation de respecter les règles du présent règlement.

2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

3/ Bâtiments détruits ou démolis

Il est rappelé que les dispositions des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Conformément à l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

4/ Permis de démolir

Au sein des périmètres ABF (Site Patrimonial Remarquable / site classé / périmètres Monuments Historiques) et du site inscrit des étangs landais, les démolitions sont soumises aux permis de démolir (articles R421-26 et suivants du code de l'urbanisme).

5/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.



6/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi.

7/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

8/ Site patrimonial remarquable

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

9/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

10/ Lotissements

Les dispositions prévues aux articles L.442-9 et L.442-14 du code de l'urbanisme sont applicables concernant les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements.

11/ Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal.



12/ Droit de préemption

Un plan intégré en annexe du présent PLU intercommunal délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain et du droit de préemption urbain renforcé (article L121-1 et suivants du code de l'urbanisme)

13/ Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au document graphique n°3.2.11 et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés (voir plan graphique 3.2.11), donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, superficie.

14/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (Article L151-7 du code l'urbanisme) :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent dans une rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme.

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au document graphique n°3.2.1. Les règles sont exposées en pièce n°4 du dossier de PLUi.

15/ Secteur de plan masse

Sur les communes de Labenne et de Soorts-Hossegor, les règles définies au sein des plans masses dessinés au titre de l'article R151-40 du code de l'urbanisme s'appliquent et s'imposent au présent règlement (cf. plan 3.2.1).



16/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Dans certaines zones urbaines du PLUi, il est institué des servitudes interdisant pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune concernée d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (article L151-41). Ces secteurs sont identifiés au document graphique 3.2.1. Ainsi, il est fixé par le présent règlement les règles suivantes :

- Les constructions nouvelles, y compris les extensions, d'une superficie supérieure à 10 m² sont interdites (emprise au sol).
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la faisabilité d'un projet d'aménagement global.

17/ Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le document graphique n°3.2.2 et listées dans les annexes du règlement écrit

Les changements de destination sont autorisés sous réserve que :

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

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

En application de l'article R 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal auquel ils se rattachent.



18/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

En complément du règlement écrit, se référer aux documents graphiques :

- n° 3.2.7. pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.151-19 du CU pour des motifs d'ordre culturel (paysager)
- n° 3.2.8. pour les éléments naturels repérés au titre de l'article L.151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique

A. ELÉMENTS DE PAYSAGES : COUVERT BOISÉ ET SURFACE NATURELLE

(document graphique n° 3.2.7)

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions règlementaires suivantes :

- Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace
- Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.
- Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver **un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%**.

Règles particulières

- **A Capbreton**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 60%.
- **A Labenne**, les règles de préservation des espaces de pleine terre est de 50%
- **A Seignosse et à Soustons**, les règles de préservation des espaces de pleine terre sont variables selon les modalités suivantes :

Type de protections	Critères	% minimal d'EPT
Terrains identifiés sous couverts boisés	Inférieur ou égale à 900 m ²	55%
	Supérieur à 900 m ²	70%
	Opération d'aménagement d'ensemble supérieure ou égale à 10 000 m ²	60%
Terrains identifiés en surface naturelle	Toutes les surfaces	70%

- Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver, **excepté pour les communes de Seignosse, Soustons, de Soorts Hossegor et pour le secteur de Labenne-Océan** (hors plan masse, village des chalets du Boudigau et linéaire commercial pour les projets exclusivement commerciaux.)



B. AIRIAL (document graphique n° 3.2.7)

Toute nouvelle construction est interdite (annexes comprises).

Les extensions des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de respecter :

- Les limitations régissant les zone A et N.
- L'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments.
- Les dispositions relatives à la prise en compte des risques (cf. dispositions générales, chapitre 20).

Le changement de destination est autorisé sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte jaune.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de **chênes** complétés, éventuellement de **châtaigniers** et d'espèces fruitières. Les **clôtures en limites séparatives sont interdites**.
- espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être **isolés par une haie vive d'essence locale** à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monovariées de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

Règles particulières

- **A Magescq** : les changements de destinations sont interdits dans certains airiaux, comme précisé dans les annexes du règlement écrit PLUI relatifs aux liste des bâtiments autorisés à changer de destination ou préservés pour leur valeur patrimoniale.
- **A Soustons** : toute extension des bâtiments existants est interdite.
- **A Tosse** : les locaux techniques et annexes sont interdits

C. PATRIMOINE BÂTI (document graphique n° 3.2.7)

Concernant les bâtiments identifiés au document graphique n° 3.2.7 pour leur valeur patrimoniale, une **déclaration préalable de travaux** (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.

Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront **respecter le caractère architectural de la construction**, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale **traditionnelle ou contemporaine** dans la mesure où elles **valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux** avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**C. PATRIMOINE BÂTI** (document graphique n° 3.2.7, **SUITE**)

	Règles particulières
Capbreton	- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et/ou argumentaire architectural avec avis favorable de l'ABF. - Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions générales de protection à appliquer aux villas remarquables de Capbreton.
Magescq	se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer
Saubrigues	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer.
Seignosse	- Les démolitions, même partielles, sont interdites, sauf études techniques et argumentaire architectural. prouvant que le bâti pose des problèmes techniques ou de sécurité et où la réhabilitation s'avère impossible. - Tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public. - Cependant des évolutions architecturales sont possibles, dans le respect ou la mise en valeur du vocabulaire architecture existant.
Soustons	- Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer. - les extensions et surélévations sont interdites, - tout projet de restauration devra conserver l'écriture architecturale : conserver la volumétrie actuelle, ainsi que les ouvertures existantes et visibles depuis le domaine public.
Vieux-Boucau	Se référer au fiches annexées au présent règlement pour connaître les dispositions spécifiques de protection à appliquer

D. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (document graphique n° 3.2.7)

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

E. ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES (document graphique n° 3.2.7)

Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme. Il convient d'éviter leur destruction ou leur détérioration irréversible.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres autorisé entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché. Le choix d'essences locales devra être privilégié (cf. annexes).

Tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit **faire l'objet d'une déclaration préalable**. Il pourra être refusé s'il est de nature à détériorer de manière irréversible l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbres ne sont pas concernés.

F. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (document graphique n° 3.2.8)**1) Réservoirs de biodiversité**

Les réservoirs de biodiversité, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, **sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après :**

- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations saisonnières et démontables qui sont nécessaires aux activités autorisées dans le cadre **d'une concession de service ou de convention d'occupation du domaine public**.
- **Les serres démontables**, en justifiant leur implantation au regard de la nécessité des installations par rapport à l'exploitation agricole sur site.
- **Les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines)**, sans limitation de surface
- **Les constructions/installations suivantes peuvent être autorisées sous deux conditions :**
 - Les constructions à usage agricoles ou forestiers sont inférieures à 200m² d'emprise au sol
 - **Elles ne réduisent pas le réservoir de biodiversité et sa lisière en deçà d'une bande de 100 m de long et de large** pour ne pas rompre la continuité écologique.
- **L'adaptation des constructions existantes est autorisée, en limitant l'extension à 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment faisant l'objet de l'extension, sans excéder 50m² d'extension de l'emprise au sol** (à la date du 8 juillet 2008 sur la commune de Soorts-Hossegor, à la date d'approbation du PLUi pour le reste du territoire). Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- **Les annexes sont autorisées à hauteur de 40m² d'emprise au sol** sur l'ensemble des annexes, **ainsi que les piscines**, accolées ou à une distance du bâtiment principal inférieure à 15 mètres. Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative.

Réservoirs de biodiversité (suite)

Les plantations existantes doivent être prioritairement maintenues. Si elles doivent être détruites, elles doivent être remplacées, au préalable de leur destruction, par des plantations équivalentes par leur strate, en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique, et à raison de deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des continuités écologiques figurant au plan de zonage. L'abattage, la coupe ou le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels, sous réserve qu'une surface identique soit replantée.

Les **clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

2) Corridors en pas japonais (surfaces naturelles)



Les éléments de corridors en pas japonais, repérés au document graphique 3.2.8 au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

Concernant une parcelle qui ne relève pas d'une dent creuse :

- Les éléments de corridors en pas japonais identifiés sur des parcelles n'étant pas en dent creuse et en milieu urbain (par exemple parcs et jardins, landes, prairies, boisements, etc.) sont à protéger strictement. Ils sont **inconstructibles et ne doivent pas être imperméabilisés**. Seule la construction d'une annexe de moins de 5m² par unité foncière sera autorisée dans les fonds de jardin.

Concernant une situation de parcelle en dent creuse (Espace non bâti entouré de parcelles bâties) :

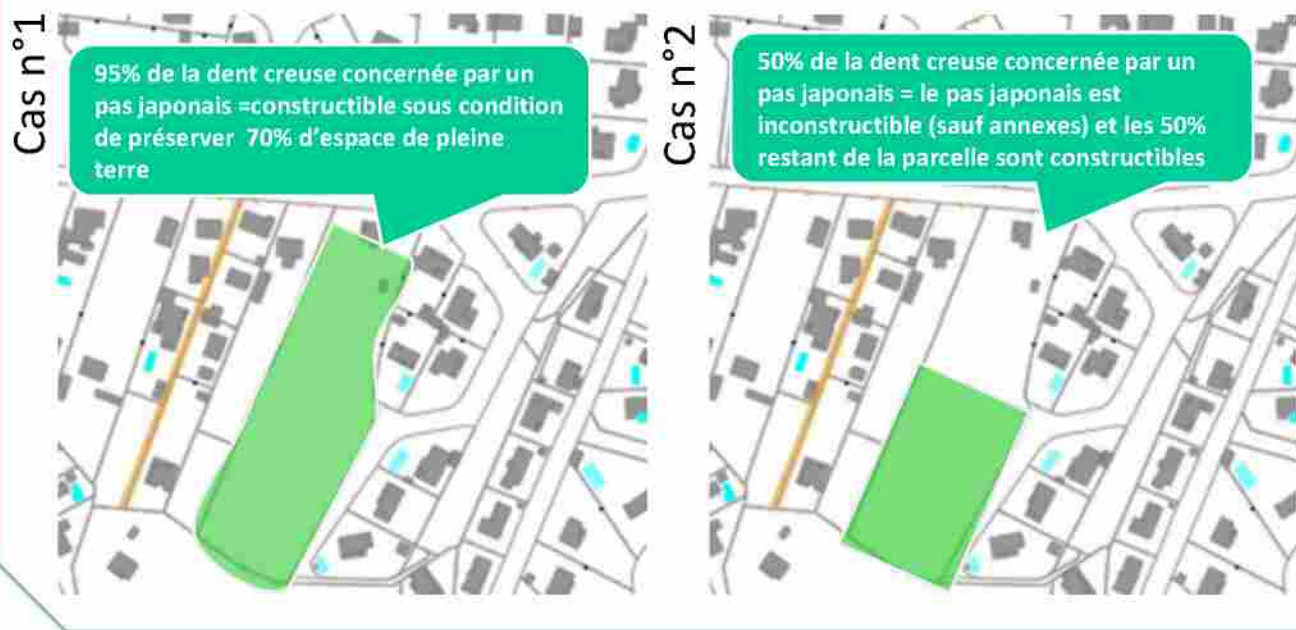
Cas 1. Si une parcelle en dent creuse est concernée à 90% minimum par la présence d'un corridor en pas japonais, alors la construction est possible en priorité sur les espaces non concernés par le corridor et le cas échéant, elle pourra être possible au sein du corridor sous condition de conserver 70% de la superficie du terrain d'assiette de projet en espace de pleine terre.

Cas 2. En deçà de 90%, les espaces identifiés au sein du corridor sont inconstructibles et la nouvelle construction est autorisée dans les espaces exclus de celui-ci. Seules les annexes de moins de 5m² sont autorisées (cf. 1^{er} alinéa ci-dessus).

Illustration de la règle page suivante

2) Corridors en pas japonais (suite)

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Pour l'ensemble des terrains identifiés en corridors en pas japonais :

- Les plantations existantes (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, etc.) **doivent être prioritairement maintenues**. Elles **peuvent être remplacées** par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique) et **à raison de deux éléments replantés pour un détruit** sauf raison sanitaire (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage. L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.
- Les clôtures **doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.



3) Zones humides



Les constructions ainsi que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, imperméabilisation sont interdits dans les zones humides identifiées au document graphique 3.2.8.

Peuvent cependant être autorisés :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.
- Tout autre projet de construction ou d'aménagement porteur d'intérêt général, lorsqu'il est impossible d'éviter tout impact et sous réserve d'obtention des autorisations environnementales :
 - Dans le respect des principes d'Évitement, Réduction, Compensation, le porteur du projet cherchera à réduire ces impacts à un niveau le moins pénalisant possible pour la fonctionnalité de l'écosystème zone humide.
 - Les surfaces détruites concernées devront être compensées.

4) Corridors écologiques extra urbains



Les corridors écologiques, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Les nouvelles constructions (hors annexes) sont autorisées sous condition de **respecter une distance inconstructible de 100 mètres entre deux bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtis d'élevage légers non clos, ainsi qu'aux cabanes mobiles d'élevage** (marensines). Cette distance pourra être réduite à condition de démontrer la nécessité d'une proximité des bâtiments pour l'exploitation agricole.
- **L'adaptation de l'existant et les annexes sont autorisés selon les mêmes règles qu'en réservoir de biodiversité.** Une superficie supérieure pourra être acceptée pour les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public et n'ayant pas d'alternative
- **Les clôtures doivent être perméables** à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau



- Les cours d'eau et la trame bleue autour des cours d'eau tels qu'identifiés dans le plan 3.2.8 de la TVB sont inconstructibles.

Cette délimitation correspond à :

- **En zone A et N** : inconstructibilité sur 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau (soit 25m de part et d'autre de l'axe central) et à 25 mètres autour des plans d'eau.
- **En zones constructibles (zones U et STECAL) :**
 - La bande inconstructible des cours d'eau classée est réduite à 12m à partir de l'axe du cours d'eau sauf pour les cours d'eaux principaux (Courant d'Huchet, Courant de Soustons, Ruisseau de Magescq, Le Boudigau) pour lesquels le recul est de 25 mètres à partir de l'axe central du cours d'eau .
 - La bande inconstructible des cours d'eau non classés, fossés et crastes est réduite à 4m à partir de leurs axes.
A Seignosse, la bande inconstructible de 4m s'applique à partir des berges.
 - La bande inconstructible le long des lacs est fixée à 12 m autour des lacs et plans d'eau

Dans le cas d'une discordance manifeste concernant l'épaisseur des zones tampons autour des cours d'eau, plans d'eau et fossés en zone U et STECAL, entre le plan réglementaire et la définition des marges de recul édictées dans le présent règlement écrit, les règles du document écrit priment.

5) Trame bleue : cours d'eau et surfaces en eau (suite)



- **Le caractère naturel des berges doit être préservé**, tout en permettant l'entretien des plans d'eau, cours d'eau, ruisseaux et fossés.
- **les exhaussements, affouillements, comblement des berges sont interdits** sauf pour des travaux de restauration ou de renaturation
- Dans tous les cas, les travaux (travaux sur berges, création de seuil, tranchée ou passage de canalisation en berge ou dans le cours d'eau, réfection, entretien ou réparation d'ouvrage, aménagement permettant le franchissement d'un cours d'eau tel que pont, busage, consolidation, traitement ou protection de berges, curage, drainage...) qui pourraient s'opposer à cette notion d'inconstructibilité sont autorisés sous condition d'en démontrer la nécessité.
- En fond de parcelles et sur limites latérales, les clôtures sont perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) et sont implantées de manière à permettre la circulation d'un véhicule léger sur une bande de roulement de 2 m minimum.
- La végétation existante sur les berges et dans la zone tampon (allées d'arbres, haies, arbres remarquables, bosquets, ripisylves etc.) doivent être prioritairement maintenues. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate (en s'appuyant sur la liste des essences végétales du conservatoire botanique/essences sauvages, annexée au règlement du PLUI) et à raison de **deux éléments replantés pour un détruit sauf raison sanitaire** (adaptation possible à 1 pour 1 pour des questions de sécurité des habitations). La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit, si possible au sein des limites de la protection figurant au plan de zonage.
- L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire. La gestion du boisement doit être conforme aux préconisations relatives aux entretiens de cours d'eau (cf. site internet de la Préfecture des Landes, plaquette d'information sur « la bonne gestion et de préservation de la ripisylve »)

19/ Espaces boisés classés (EBC)



Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme :

- **Interdiction du changement d'affectation du sol**
- **Interdiction de défrichement**
- **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable**, sauf dans les cas suivants :
 - S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral.

Les EBC sont identifiés au document graphique 3.2.8.



20/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique n°3.2.9 fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Dans ces secteurs de risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. Les Plan de Prévention des Risques sont annexés au présent PLU intercommunal.

En l'absence de PPR approuvé de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Les dernières données liées à la connaissance du risque seront prises en compte.

A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier.

B. SECTEURS CONCERNÉS PAR UN RISQUE D'INONDATION HORS PPRI : ATLAS DES ZONES INONDABLES ET AUTRES ZONES CONCERNÉES PAR UN RISQUE INONDATIONS (CF. ANNEXES SANITAIRES DU PLUI).

En secteur inondable, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



20/ Prise en compte des risques

Au sein des secteurs concernés par le risque d'inondation par débordement de l'Etang et du courant Soustons, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent. Pour les constructions susceptibles d'être autorisées, la cote à retenir pour fixer les prescriptions constructives (niveau de plancher, mise hors d'eau des équipements sensibles) est de 4,75 m NGF.

	Aléa faible
Constructions nouvelles	Admises sauf exceptions*, avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Extensions habitat	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Annexes non habitables (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF. Les règles de surélévation des planchers avec mise à 4,75m NGF ne s'appliquent pas pour les annexes non habitables non closes (carport, poolhouse...). Des recommandations pour la mise hors d'eau des équipements sensibles seront formulées.
Piscines	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination	- Vers l'habitat : admis, avec un niveau de plancher minimum à 4,75m NGF. - Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électrique, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Clôtures	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse	Admises avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF.
Démolitions / Reconstructions	Admises si : niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ; elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.

* Construction interdite de bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est nécessaire pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ainsi que les constructions d'établissements recevant du public de 1ère, 2de et 3e catégorie ou de type R, U et J,

	Aléa moyen ou fort
Constructions nouvelles	Interdites
Extensions habitat	Admises, sans création de nouveau logement : - en extension verticale du bâtiment (en surélévation) ; - en extension horizontale du bâtiment, si : surface inférieure à 20m² , avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Annexes non habitables (dépendances d'un bâtiment principal, ayant une vocation technique : local technique pour piscine, garage, atelier, local à poubelles, abri de jardin, abri à bois ou serre)	Admises si : surface inférieure à 30m ² ; avec niveau de plancher minimum à 4,75m NGF; sans possibilité de changement de destination ou d'usage, une seule fois à compter de l'approbation du PLUi.
Piscines	Admises si enterrées et avec dispositif de balisage (permanent ou à placer lors d'une vigilance météo)
Changement de destination	- Vers l'habitat : interdits; - Vers les autres destinations : admis, si niveau de plancher minimum à 4,75m NGF ou adaptation du bâtiment par des mesures de réduction de vulnérabilité (obturation des ouvrants, mise hors d'eau des équipements électriques, matériaux adaptés, clapets anti retour...)
Changement d'usage d'une annexe à l'habitation	Interdits
Clôtures	Admises, si transparence hydraulique
Fermetures terrasse	Interdites
Démolitions/ Reconstructions	Admises si : - niveau de plancher minimum à 4,75m NGF - elles permettent de réduire la vulnérabilité des biens existants à l'inondation ; - si elles n'augmentent ni le nombre de logements, ni le nombre de personnes exposées.



C. PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Dans les secteurs de risques soumis à l'érosion trait de côte ou aux aléas submersion marine (document graphique n°3.2.9), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions suivantes ;

1. **En l'absence de PPR approuvé**, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
1. **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur Bourret Boudigau tel qu'annexé au PLUi s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique aux communes d'Angresse, Capbreton et Soorts Hossegor.**
3. **Dans le cadre de sa stratégie locale de gestion de l'érosion du trait de côte, la commune de LABENNE** a défini des règles limitant les possibilités d'évolution des constructions existantes (plans plages, colonies). Sont autorisées sous conditions :
 - **Les commerces, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont admis sous réserve d'un schéma d'aménagement permettant à la fois :
 - de réduire les nuisances ou dégradations sur l'environnement immédiat liées à la présence d'équipements ou de constructions existants à la date d'approbation du présent PLUi,,
 - d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime,
 - de concilier les objectifs de préservation de l'environnement, d'organisation de la fréquentation touristique et de la sécurité publique.
 - **Dans l'attente de l'approbation de ce schéma, les travaux d'adaptation sur le bâti existant**, à la date d'approbation du présent PLUi, sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes constatés d'érosion marine et du recul du trait de côte. Une modification des bâtiments existants est tolérée dans les limites suivantes :
 - L'emprise au sol d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) publiques, et pour les installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 10%.
 - **Dans les colonies, seuls les travaux d'entretien courants du bâti existant** sont autorisés.



D) RISQUE FEU DE FORÊT

En zone A et N :

- En bordure de l'aléa, **toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum** de la limite concernée par la zone d'aléa fort.
- Les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort et d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone N, les extensions des constructions existantes et les changements de destination sont autorisés, à conditions de :

- ne pas créer de nouveau logement dans la zone soumis à l'aléa fort
- d'être situés à plus de 12 mètres de la limite concernée par la zone d'aléa fort.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammables. Des feuillus pourront être maintenus dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

Cette distance peut être réduite à 6 m, pour les piscines.

En zone urbaine et en zone à urbaniser :

- **Pour les unités foncières situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique :**

Toute construction doit être implantée à une distance **de 12 m minimum** des limites séparatives jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

Cette distance peut être réduite à 6 m :

- o Pour les parcelles de dimensions réduites situées hors opérations d'aménagement* et hors cas de réduction due à la division parcellaire, dans le cas où le respect de 12 m rendrait la parcelle inconstructible ;
- o Pour les piscines.

- **Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Les constructions devront présenter dans un rayon de 12 m un espace libre d'essences arbustives facilement combustibles et/ou inflammable. Des feuillus pourront être implantés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 m minimum.

- **Pour les opérations d'aménagement situées en limite avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :**

Une zone tampon constituant un espace commun de 6 m sera réalisée en périphérie des lots. Cette bande tampon doit être accessible aux engins d'incendie et de secours, reliée à la voie publique et ne pas être aménagée en impasse. Un accès au massif forestier doit être garanti tous les 500 mètres.

La règle des 12 m minimum entre les constructions et les limites séparatives de l'opération d'aménagement s'applique.



20/ Prise en compte des risques

D) Risque feu de forêt (suite)

Le stockage de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul, ...) doivent rester à une distance de 12 mètres minimum.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à **au moins 20 mètres de tout peuplement résineux**. Cette distance est portée à **30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation**, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Au sein des terrains privatifs bâtis, **le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables**. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de **ne pas être réalisées à partir de végétaux secs** (de type brande, genêt ou bruyère arbustive). Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, **il sera obligatoirement procédé au débroussaillage** aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature **sur une profondeur de 50 mètres**, et aux abords des voies privées y donnant accès, **sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre**.

Les accès **au massif devront être assurés tous les 500 mètres minimum** depuis la voirie publique et permettre la **circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie**.

Règles particulières

Les zones Naturelles dédiées aux Golfs : la règle de recul par rapport à l'espace boisé ne s'applique pas, le bâti pourra être intégré à l'espace boisé (pour un moindre impact paysager).

21/ Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

22/ Remontée de nappes

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat (2018) ou à partir des éléments déjà recensés dans les PLU :

- Les sous-sols sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).
- Le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur, dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

Règles particulières à Labenne

Dans tous les cas, les sous-sols sont interdits et le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.



23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral)

Articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme

La loi dite Littoral définit les conditions que doivent respecter le développement de l'urbanisation et les autres formes d'utilisation du sol pour rester compatibles avec le respect des espaces naturels et des paysages remarquables, dans les communes riveraines de la mer ou d'un plan d'eau de plus de 1 000 hectares.

Sur le territoire, sont concernées par les dispositions de la loi littoral les communes de : Capbreton, Labenne, Messanges, Moliets-et-Maa, Seignosse, Soorts-Hossegor, Soustons et Vieux-Boucau-les-Bains.

Les notions de la loi identifiées au présent règlement sont :

- La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique 3.2.1 :

- en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 100 mètres définie autour du lac d'Hossegor et sur le front de mer à compter des traits de côte projetés à 2050, 2060 ou à horizon 100 ans selon les communes. Les traits de côte projetés et la bande littorale des 100 mètres sont reportés au plan graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont également interdits.

- Les espaces proches du rivage identifiés au document graphique 3.2.1 :

- au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'ilot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites).

- Les espaces remarquables identifiés au document graphique 3.2.8 :

- Les espaces remarquables ne sont pas urbanisables.
Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- Les postes d'observation de la faune, Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public

2) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'elles maintiennent des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et leurs berges et qu'aucune autre implantation ne soit possible

3) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

4) Les constructions et installations saisonnières autorisées dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.



23/ Application des dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à la protection et la mise en valeur du littoral (loi littoral) - Articles L. 121-1 et suivants du code de l'urbanisme

- Les espaces remarquables identifiés au document graphique 3.2.8 (suite)

- 5) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

- 6) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être implantés les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

- Les espaces boisés significatifs identifiés au document graphique 3.2.8 : Cf. ci-avant, chapitre 18

- Les coupures d'urbanisation au document graphique 3.2.7 :

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone agricole ou naturelle avec une prescription « coupure d'urbanisation de la loi littoral » et n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure.

24/ Interdiction du camping pratiqué isolément et de la création de terrains de camping (R.111-33 du code de l'urbanisme)

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.



1

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les secteurs énumérés ci-après sont repérés au document graphique 3.2.2

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Secteur de « Mixité des fonctions renforcée »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) SAUF sur la commune de Capbreton Commerce et activités de service ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) Exploitation agricole ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Commerce et activités de service ✓ Le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du présent PLUi et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique plan n°3.2.2 ✓ Commerce de gros (création et extension) Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire Sur la commune de CAPBRETON ✓ Industrie ✓ Entrepôt Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les secteurs énumérés ci-après sont repérés au document graphique 3.2.2

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Secteur de « Mixité des fonctions renforcée »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) SAUF sur la commune de Capbreton Commerce et activités de service ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) Exploitation agricole ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Commerce et activités de service ✓ Le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du présent PLUi et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au document graphique plan n°3.2.2 ✓ Commerce de gros (création et extension) Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire Sur la commune de CAPBRETON ✓ Industrie ✓ Entrepôt Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

ZONE URBAINE (U)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025



ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU

Secteur de « Mixité des fonctions sommaires »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition SAUF pour la commune de Capbreton Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation ✓ A LABENNE OCEAN et en dehors du plan de masse, les logements annexes (<i>CF définition dans lexicque</i>) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m². ✓ Sur le secteur de Berhouague à Labenne sont autorisées les extensions et annexes sous conditions (cf. dispositions du règlement écrit relatives aux zones A et N) Commerce et activités de service ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ✓ Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou au plan masse de Labenne océan, identifiés au plan de zonage ✓ Extension des commerces de détails existants sous conditions de respecter les règles générales (stationnement, emprise au sol, etc) Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) ✓ Entrepôt si lié à l'artisanat ou commerce et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) SAUF sur la commune de Capbreton Exploitation agricole ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du CU	Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire Sur la commune de CAPBRETON : - Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt) - Centre de congrès et d'exposition Commerce et activités de service ✓ Commerce de gros (Création et extension) ✓ Sur la commune de Vieux Boucau (secteur du Mail délimité au plan 3.2.2) : Changement de destination des commerces en RDC en logement Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



Secteurs de « mixité des fonctions limitées »

Autorisé

Autorisé sous condition

Interdit

Habitation

- ✓ Logement
- ✓ Hébergement

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Bureau
- ✓ Centre de congrès et d'exposition

Commerce et activités de service

- ✓ Restauration
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Établissements d'enseignement
- ✓ Établissements de santé ou d'action sociale
- ✓ Salles d'art ou de spectacle
- ✓ Equipements sportifs
- ✓ Autre équipement recevant du public

De manière générale :

- ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.
- ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.
- ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme

Commerce et activités de service

- ✓ Commerce de détail
- ✓ Commerce de gros
- ✓ Cinéma
- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Artisanat (de production)

Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire

- ✓ Industrie
- ✓ Entrepôt

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires

Exploitation agricole et forestière

- ✓ Exploitation agricole
- ✓ Exploitation forestière

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :

- ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)
- ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée.
- ✓ Les carrières
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés

Secteurs à vocation résidentielle exclusive

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau Equipements d'intérêt collectif et services publics SAUF pour la commune de Capbreton ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Activités de service ✓ Artisanat (de production) sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...), sauf pour la commune de Soorts Hossegor ✓ Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial identifié au plan de zonage ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) Exploitation agricole ➤ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Centre de congrès et d'exposition Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés Equipements d'intérêt collectif et services publics sur la commune de Capbreton ✓ Artisanat (de production) sur la commune de Soorts Hossegor



Secteurs à vocation commerciale exclusive

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Activités de service ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...), De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ commerce de gros Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation agricole ✓ Exploitation forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation ✓ Logement Sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés : internat, logement de fonction, gardien, ... Commerce et activités de service ✓ 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 Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau ✓ Entrepôt Sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les Exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Centre de congrès et d'exposition ✓ Industrie Exploitation agricole et forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés



Secteurs à vocation d'hébergement touristique dominante

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma (uniquement à Messanges) Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation ✓ Extension des logements existants liés à la gestion du site à condition de ne pas dépasser une SP totale de 100m² ✓ Construction ou extension des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers) Exploitation agricole ✓ Sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant (dans le volume existant) Commerce et activités de service ✓ 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 De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma sauf à Messanges. Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Exploitation agricole et forestière ✓ Exploitation forestière ■ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage



Secteurs à vocation d'énergie renouvelable

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Habitation ✓ 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 40m² 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 Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à la production d'énergies renouvelables. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Hébergement Commerce et activités de service Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire Exploitation agricole et forestière De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage



Secteurs à vocation de sports et de loisirs

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de détail ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma ✓ Hébergement hôtelier et touristique Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage



Secteur à vocation de golf

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Restauration ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce et activités de service ✓ Hébergement hôtelier et touristique Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce et activités de service ✓ Commerce de détail sous réserve d'être lié à l'activité du golf Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Bureau sous réserve d'être lié à l'activité du golf De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Centre de congrès et d'exposition Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espaces stratégiques »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces stratégiques sont :

- La ZA Atlantisud (Saint Geours de Maremne)
- La ZA Arriet (Benesse Maremne)
- La ZA Cramat (Soustons)
- La ZA Pédebert (Soorts Hossegor)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² de surface de vente par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Habitation ✓ Hébergement sous conditions d'être lié à une établissement d'enseignement ✓ Logement sous condition d'être nécessaire et lié à l'activité d'un hébergement touristique ou hôtelier (sauf sur la ZA Pédebert) Exploitation agricole et forestière ✓ 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. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace d'équilibre »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces d'équilibre sont :

- ZA le Tuquet (Angresse)
- ZA les 2 Pins (Capbreton)
- ZA Artiguenave, Berhouague et Housquit (Labenne)
- ZA Tinga (Magescq)
- ZA Barias (St-Geours-de-Maremne)
- ZA Terreblanque et Casablanca (St-Vincent-de-Tyrosse)
- ZA Laubian 1, 2 et 3 (Seignosse)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Restauration ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière ✓ 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. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails dont la surface de vente de la cellule commerciale est inférieure à 300 m² ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « espace de proximité »

Conformément au document graphique 3.2.2, les zones d'activités considérées comme espaces de proximité sont :

- ZA Lou Yeme (Azur)
- ZA communale et Guillebert (Bénesse-Maremne)
- ZA Mouta et Marquèze (Josse)
- ZA La Gare (Magescq)
- ZA-Caserne des pompiers (Messanges Sud)
- ZA Pey de l'Ancre (Messanges Sud)
- ZA La Palle (Moliets)
- ZA (Orx)
- ZA (St-Martin-de-Hinx)
- ZA Le Plach (Saubion)
- ZA La Haurie (Saubrigues)
- ZA Jouendema (Saubusse)
- ZA Lacomian et Beillicq (Tosse)

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau ✓ Centre de congrès et d'exposition Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce sur la commune de Messanges (ZA Pey de l'Ancre, à l'est de RD652) ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Exploitation agricole et forestière ✓ 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. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune de MESSANGES ✓ Restauration ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières



Secteurs à vocation d'activités économiques identifiés comme « implantation ponctuelle locale »

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service ✓ Artisanat (de production) ✓ Commerce de gros ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire ✓ Industrie ✓ Entrepôt ✓ Bureau Equipements d'intérêt collectif et services publics ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires ✓ Établissements d'enseignement ✓ Établissements de santé ou d'action sociale ✓ Salles d'art ou de spectacle ✓ Equipements sportifs ✓ Autre équipement recevant du public	Commerce sur la commune d'Angresse ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente supérieure à 300 m² par cellule commerciale et inférieur à 1000 m² de surface de vente quand la totalité des cellules commerciales constitue un ensemble commercial. ✓ Le commerce de détail et le commerce de gros de plus de 1000 m² de surface de vente seront implantés au sein des périmètres délimités au document graphique « ZACOM » Commerce sur la commune de Bénésse-Maremne ✓ Le commerce de détail ayant une surface de vente inférieure à 300 m² par cellule commerciale. ✓ Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) Exploitation agricole et forestière ✓ 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. De manière générale : ✓ L'ensemble des constructions autorisées dans la zone sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement. ✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage. ✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis. ✓ L'installation d'une caravane dans les conditions fixées par arrêté municipal quand il existe en vertu de l'article R 111-49 du code de l'Urbanisme	Habitation ✓ Logement ✓ Hébergement Commerce et activités de service ✓ Commerce de détails SAUF sur la commune d'Angresse ✓ Restauration SAUF sur la commune de Bénésse-Maremne ✓ Hébergement hôtelier et touristique ✓ Cinéma De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que : ✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances) ✓ La pratique de camping isolé sur les sites définis à l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, quelque soit leur durée. ✓ Les carrières

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Servitude de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude s'applique dans les secteurs mentionnés sur le document graphique règlementaire 3.2.2 :

	Périmètre	Règle associée à la servitude
Capbreton	plan 3.2.2	50% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Saint Martin de Hinx	plan 3.2.2	20% de logements locatifs sociaux
Soorts-Hossegor	plan 3.2.2	Pour les opérations d'aménagement et permis de construire de plus de 10 logements ou 650m ² de surface de plancher, 20% de logements sociaux dont 10% de logement locatif social et 10% en accession sociale à la propriété.
Vieux-Boucau-les-Bains	plan 3.2.2	100% de logements locatifs sociaux

En complément des servitudes de mixité sociale s'appliquant sur des secteurs précis, **des objectifs de production de logements sociaux s'appliquent en zone Urbaine** :

Angresse	à partir d'un programme de plus de 12-logements-ou 750 m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Azur	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux
Bénesse-Maremne	à partir de 12 logements ou 750m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux dont au minimum 10 % en accession sociale.
Capbreton	à partir d'un programme de 6 logements ou 500 m ² de surface de plancher, 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété)
Labenne	à partir de 10 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 40% de logements locatifs sociaux
Tyrosse	À partir de 3 logements réalisés : 1 logement social À partir de 8 logements réalisés : 2 logements sociaux À partir de 15 logements réalisés : 25 % de logements sociaux
Saubion	à partir de 8 logements ou 1000m² de surface de plancher, 25% de logements locatifs sociaux
Seignosse	à partir de 16 logements ou 1000m ² de surface de plancher, 25% de logements sociaux.
Soustons	- à partir de 8 logements ou 600 m ² de surface de plancher, 20% de logements en accession sociale à la propriété. - à partir de 16 logements ou 1000 m ² de surface de plancher, 15% de logements en accession sociale à la propriété et 25% de logements locatifs sociaux.
Tosse	à partir de 10 logements ou 625 m ² de surface de plancher, 30% de logements locatifs sociaux.
Vieux Boucau les bains	Pour tout projet de construction neuve ou de changement de destination ou de projet de réhabilitation générant des logements supplémentaires : - à partir de 4 logements ou 250 m ² de surface de plancher, 25 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) - à partir de 5 logements ou 312 m ² de surface de plancher, 50 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété)



I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

2. Mixité fonctionnelle et sociale (suite)

De plus, en zone AU, les OAP régissent les règles de mixité sociale.

Modalité d'application

L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation.

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements. L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions pour éviter de créer toute carence supplémentaire de logement sociaux.

Modalité d'application

Le nombre exigé de logements sociaux sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure à partir de 0,5.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CF illustrations et définitions dans lexicque (emprise publique)

La voie publique s’entend comme l’espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L’emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d’équipement public.

Ce recul est calculé en tous points de la construction, hors avant toit (au nu du mur) de 1,5 mètres maximum

Règles générales

En agglomération (au sens du code de la route), les règles de recul sont régies par le document graphique 3.2.3

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés, avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d’autre de l’axe	Routes concernées (CF carte dans lexicque)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d’accès (RD824)

Catégorie	RD	Recul de part et d’autre de l’axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d’implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

CF illustrations et définitions dans lexicque

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-de-Tyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

CF illustrations et définitions dans lexicque

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Maremne entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Maremne (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Maremne (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.

Règle particulière sur Bénesse-Maremne : le recul par rapport aux emprises ferroviaires est porté à 15 mètres par rapport aux emprises, uniquement pour les constructions ou parties de constructions à usage d'habitation. Ne sont pas concernés par cette disposition les annexes ainsi que les constructions et aménagements dans le secteur à vocation d'activité économique identifié au plan 3.2.2.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique 3.2.3 «règles d'implantations par rapport aux voies ».



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexicque

1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**, à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions,
- Les piscines non couvertes (sauf sur la commune de Soorts Hossegor et de Capbreton)
- « Les constructions et installations faisant l'objet d'une concession d'occupation temporaire du domaine public maritime sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage. ».
- Les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, la réalisation d'un **équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité** d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la **préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé**, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une **configuration atypique ou complexe du terrain** (parcelles en triangle, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble**,
- **Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé** au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la **continuité de la végétation et des espaces non bâtis** avec des espaces publics ou privés existants, un recul plus important pourra être imposé.
- Pour permettre **une isolation par l'extérieur**, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- **Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public** peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.
- **Les balcons, les éléments de décor architecturaux, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,80m de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

	Règles particulières
MACS	- En limite d'espaces verts (publics ou privés), de jardins et parcs publics, s'appliqueront les règles relatives aux limites séparatives, - Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. - Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Bénesse-Maremne	Dans les secteurs soumis à une emprise de sol maximale de 5% (cf plan 3.2.5), toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer dans une bande de 10 à 50 m de profondeur par rapport à l'alignement des voies OU à partir de l'extrémité des accès pour les propriétés en drapeau existantes à la date d'approbation du PLUi (accès en pleine propriété et servitude de passage). Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Arriet, les règles de recul des constructions par rapport à l'A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au PLUi)
Capbreton	La distance entre les logements collectifs (à partir de 4 logements) et la voie publique : 7 mètres minimum. La distance entre une piscine et la voie publique : 2,5 mètres minimum
Labenne	A Labenne Océan, hors plan masse et « village des chalets du Boudigau », toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m par rapport à l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'Housquit et d'Artiguenave, les règles de recul des constructions par rapport à la RD sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude amendement Dupont annexée au présent règlement)
Magescq	Dans le secteur à vocation d'activité économique de la zone d'activité du Tinga, les règles de recul des constructions par rapport à la A63 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément à l'étude Amendement Dupont annexée au présent règlement)
St Geours de Maremne	Dans le secteur du collège et sur un secteur de la ZA Atlantisud, les règles de recul des constructions par rapport à la RD824 et RD810 sont régies par le document graphique 3.2.3 (conformément aux études Amendement Dupont annexées au présent règlement)
Seignosse	Une marge de recul de 10m est imposée par rapport aux parcours du Golf
Soustons	Les dérogations aux règles générales ne s'appliquent pas dans le cadre d'une configuration atypique/complexue du terrain ni de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Soorts-Hossegor	- la distance est calculée entre la limite d'emprise de la voie ou de l'espace public et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 80 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d'une meilleure cohérence architecturale. - toute construction implantée sur une parcelle contiguë au lac, au canal ou au golf sera implantée avec un recul de 6 mètres par rapport à l'espace public du lac, du canal ou du golf. - les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement. - Les règles portées par le document graphique 3.2.3. pourront faire l'objet d'une dérogation dans le périmètre du SPR, hors secteur à plan masse de l'îlot des landais, afin d'assurer une meilleure insertion du projet. L'implantation du projet devra être justifiée par rapport aux formes urbaines environnantes existantes. Le projet devra être le fruit d'un travail concerté avec l'Architecte des Bâtiments de France et faire l'objet d'un avis conforme de celui-ci.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées document graphique 3.2.4 « règles d’implantations par rapport aux limites séparatives ».

Ce recul est calculé hors avant toit (au nu du mur) de 1,5 mètres maximum.

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

L’extension d’un bâtiment existant, quand son implantation déroge déjà aux règles générales de recul par rapport aux limites séparatives prévues au plan 3.2.4, pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal préexistant. L’extension ne pourra dépasser la hauteur du bâti d’origine, ni diminuer le retrait par rapport à la limite séparative.

	Règles particulières
MACS	Pour des motifs d’ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s’imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.
Josse	Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s’implanter à 1 m des limites séparatives. L’implantation sur limite séparative est interdite
Labenne	Dans le secteur résidentiel de LABENNE OCEAN, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait avec un minimum de 5m. Les dispositions précitées ne s’appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les annexes d’une surface inférieure ou égale à 20m2 et d’une hauteur maximale de 2,5 mètre peuvent s’implanter dans une bande de 0 à 3 mètre par rapport aux limites séparatives.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	Seules les annexes inférieures à 10m2 peuvent s’implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. Les autres annexes doivent se conformer aux reculs mentionnés dans le plan 3.2.4.
Soorts-Hossegor	- La distance est calculée entre la limite séparative et le nu du mur, en tout point de la construction. Un débord de toit de 80 cm maximum est autorisé dans la zone non aedificandi, dans le cadre d’une meilleure cohérence architecturale. - Les annexes non incorporées au volume de la construction principale doivent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Pour les ilots de propriété ne possédant pas de limite de fond, l’annexe sera implantée à l’arrière de la façade dominante du bâti principal - les différentes règles concernant les formes urbaines, l’implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l’annexe 3 du présent règlement. - Ne doivent pas être pris en compte dans le calcul du recul pour l’implantation des constructions en limites séparatives : les éléments de décors générant de l’emprise au sol (jambes de force et jardinières) - Les règles portées par le document graphique 3.2.4 pourront faire l’objet d’une dérogation dans le périmètre du SPR, <u>hors secteur à plan masse de l’ilot des Landais</u>, afin d’assurer une meilleure insertion du projet. L’implantation du projet devra être justifiée par rapport aux formes urbaines environnantes existantes. Le projet devra être le fruit d’un travail concerté avec l’Architecte des Bâtiments de France et faire l’objet d’un avis conforme de celui-ci.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

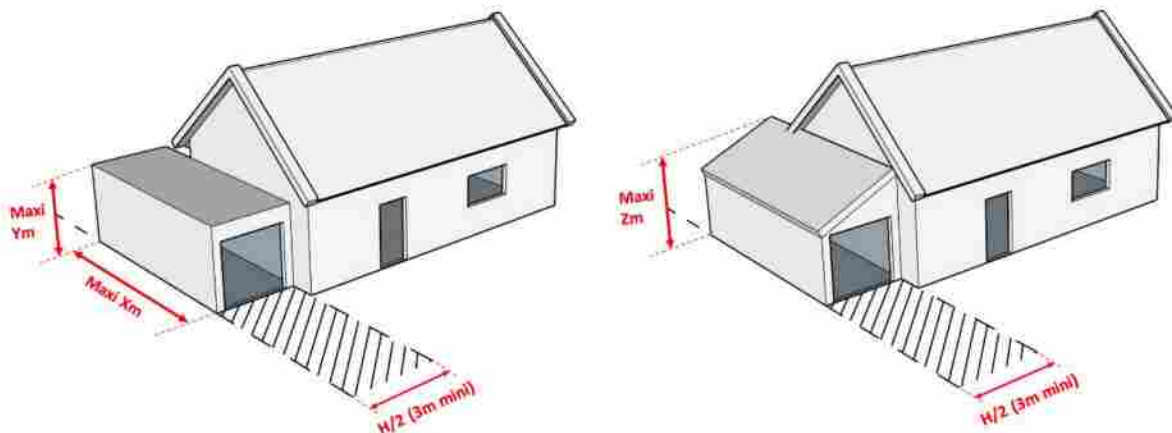
A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales :

Conformément au tableau ci-après, toute construction devra respecter :

- Une longueur maximale de X_m
- Une hauteur maximale de Y_m à l'égout du toit sur limite et de Z_m dans une bande de 3m et $H/2$ par rapport à la limite séparative. La hauteur est calculée en tout point de la construction.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



La longueur des constructions sur limite séparative est à calculer en prenant en compte les longueurs cumulées des constructions déjà existantes et de celles projetées sur une même limite.

Toutefois, cette hauteur et cette longueur maximales autorisées sur limite séparative pourront être dépassées lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant implanté en limite séparative.

En secteur à vocation d'activité économiques ou commerciales, la hauteur maximale autorisée sur limite séparative est réglementée par le plan 3.2.6. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

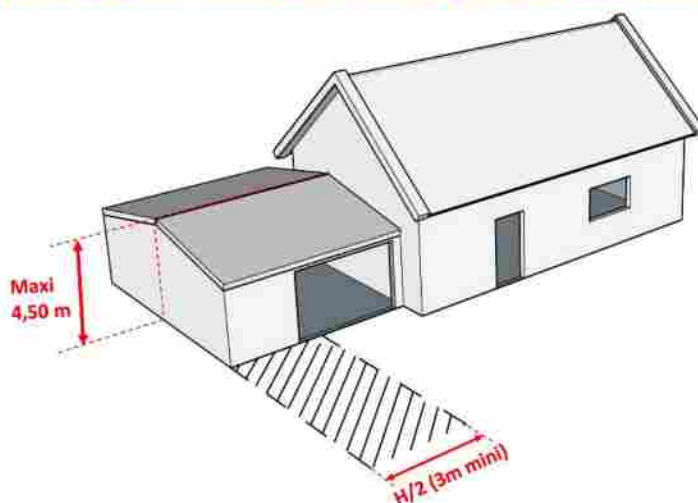
1.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

Règles particulières à Seignosse :

Dans le cas de projet présentant un mur pignon* implanté en limite séparative, la hauteur au faîtage n'excède pas 4,50 m.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire





II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

A) VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES (suite)

	Longueur maximale (X)					Hauteur maximale sur (Y)					Hauteur maximale dans une bande de 3m et H/2 (Z)				
	NR	6m	8m	10m	12m	NR	2,5m	3 m	3,5m	6m	NR	3m	3,5m	4m	4,5m
Angresse															
Azur															
Benesse-Maremne															
Capbreton															
Josse															
Labenne															
Magescq															
Messanges															
Moliets-et-Maa															
Orx															
Saint-Geours-de-M.															
Saint-Jean-de-Marsacq															
Saint-Martin-de-Hinx															
Saint-Vincent-de-T									*					*	
Sainte-Marie-de-Gosse															
Saubion			*												
Saubrigues															
Saubusse															
Seignosse				*					**				**		***
Soorts-Hossegor															
Soustons*						R+2			RDC R+1						
Tosse															
Vieux-Boucau-les-Bains															

* **A Saint-Vincent-de-Tyrosse**, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 60%, ce sont les règles du document 3.2.6 Hauteur des constructions qui s'appliquent.

* **A Saubion**, la longueur des bâtiments est non réglementée dans les secteurs à vocation économique.

A Seignosse :

* Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs réglementés par une emprise au sol maximale de 50% et plus, ainsi que pour les surélévations de constructions existantes dérogeant déjà à cette limitation.

** Lorsqu'une construction est déjà implantée sur au moins une limite séparative, une surélévation pourra être autorisée sur limite, selon l'une des deux conditions suivantes :

- Soit pour s'aligner à la même hauteur que l'étage du bâtiment auquel elle s'adosse,
- Soit dans la limite de 6,5 mètres au faîtage, et dans la limite d'un R+C

Cette surélévation ne pourra pas être réalisée en toiture terrasse.

*** La hauteur maximale pourra atteindre 4,5m au faîtage dans le cas de projet présentant un mur pignon implanté en limite séparative

A Soustons :

- Les règles générales de hauteur ne s'appliquent pas dans les secteurs d'emprise sol "non réglementé"
- Les hauteurs sont calculées à l'égout (et non au faîtage).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1. 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

B) PISCINES EXTÉRIEURES

Les règles générales d’implantation par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s’implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation	Mini 2,5 m	Mini 1m	Implantation libre
Angresse				
Azur				
Bénesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne				
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-Maremne				
Saint-Jean-de-Marsacq				
Saint-Martin-de-Hinx				
Saint-Vincent-de-Tyrosse				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse				
Soustons				
Soorts-Hossegor				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains				

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sur la commune de Capbreton :

La distance entre 2 bâtiments non contigus comportant un ou plusieurs logements sera de 4m minimum hors avant-toit.

Cette règle est applicable uniquement entre constructions d'habitation (les annexes ne sont pas concernées) .

Sur la commune de Seignosse

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 3 mètres, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes de la piscine ne dépassant pas 2,5m de hauteur.
- pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Sur la commune de Soorts Hossegor

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière est règlementée par les règles figurant dans le plan 3.2.10.

Cette règle n'est pas applicable aux:

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- piscines non couvertes.

Les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

Sur la commune de St-Vincent-de-Tyrosse :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres dans le secteur de mixité des fonctions sommaires identifié au plan 3.2.2, ceci en tout point du bâtiment, avant-toit exclus.

Des implantations autres sont possibles pour :

- les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 10m² d'emprise au sol

Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, des règles particulières (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s'imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles générales

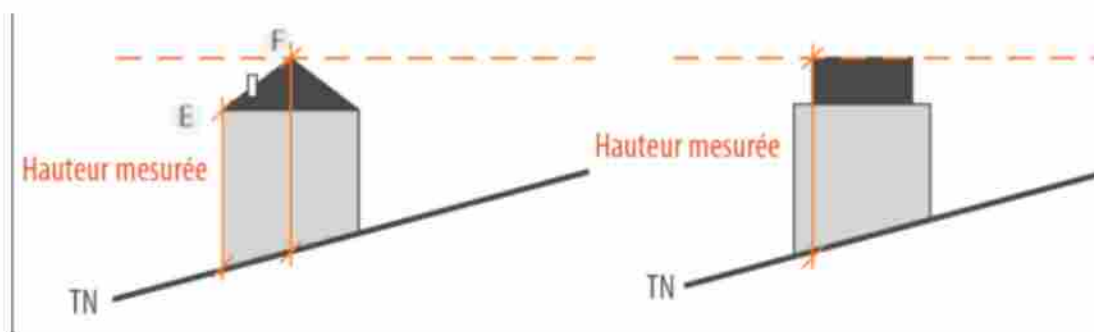
La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au document graphique 3.2.6 « hauteur des constructions ».

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure exclus. **La légende de la carte présente également la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère.**

Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération pour chaque construction est celui existant avant travaux.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur du faitage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, situé à sa verticale.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



TN : terrain naturel, E : Egout, F : Faîtage

Ces règles générales ne s'appliquent pas aux :

- Ouvrages techniques nécessaires à la construction ou au bâtiment autorisés dans la zone (cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, etc) .
- Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

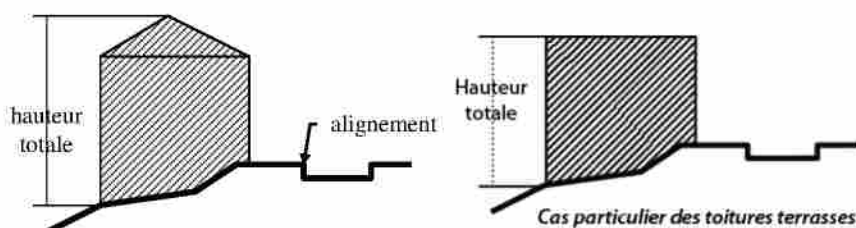
Règles particulières

La hauteur maximale autorisée du bâtiment créé pourra être dépassée ou réduite lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), ou sur le terrain d'assiette du projet, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, sans dépasser toutefois la hauteur de l'existant.

Règles particulières à Soorts Hossegor :

- cette règle particulière ne s'applique pas .
- Dans les secteur où s'appliquent une hauteur maximale de 15m, les hôtels ne peuvent dépasser une hauteur de 10 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 13 m au faîtage
- les différentes règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale).

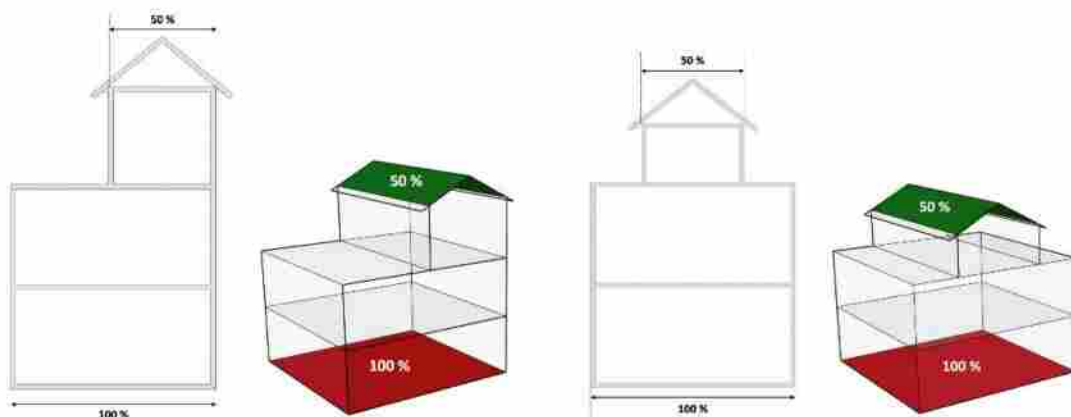
Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Règles particulières à Capbreton, sur certains secteurs délimités au plan graphique 3.2.6 :

Afin de faciliter une architecture contemporaine, le **dernier niveau** des constructions en R+1+Comble ou R+2 en Attique (c'est-à-dire, deuxième niveau en attique) **devra représenter une superficie maximale de 50% de l'emprise au sol du bâtiment autorisée**. Il s'agit de garder des vues traversantes en direction du paysage forestier alentour. Les terrasses seront préférentiellement plantées et peuvent être associées aux logements mitoyens afin d'en garantir l'entretien.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.4- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS (suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

Règles particulières sur la commune de Benesse-Marene : En secteur de mixité renforcée, pour les constructions autres qu'à usage d'habitation : des hauteurs supérieures à 8 mètres au faîtage seront tolérées, dans la limite de 12 mètres, lorsque l'activité exercée le nécessite.

Règles particulières sur la commune de Soustons : les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

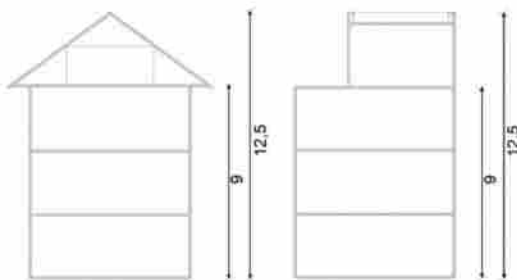
Règles particulières sur la commune de Seignosse :

- La hauteur des bâtiments est définie avec une hauteur maximum de façade (à l'égout ou à l'acrotère) ainsi qu'une hauteur maximum au faîtage pour les bâtiments comprenant une toiture en pente. (cf. schémas illustratifs)
- Ces hauteurs peuvent varier pour être en alignement avec un bâtiment existant en limite latérale.
- La hauteur de façade mesurée à l'égout peut être plus basse sur les façades ne donnant pas sur rue ou pour les volumes secondaires, les annexes, dans les projets présentant des façades dissymétriques et pour les extensions.
- La hauteur des façades des commerces sera de 3.5 m minimum à l'égout.
- En cas de terrain en pente, la hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction (hauteur totale). Cf. illustration page précédente relative à Soorts Hossegor.

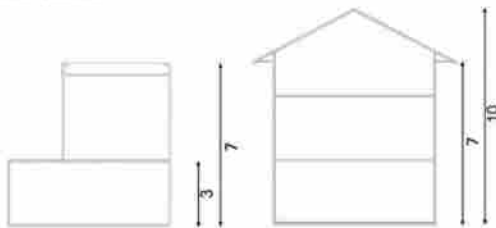
Illustration de la règle -
schémas pédagogiques
sans portée
réglementaire

Les couleurs des zones
font référence au plan
3.2.6 relatif aux
hauteurs.

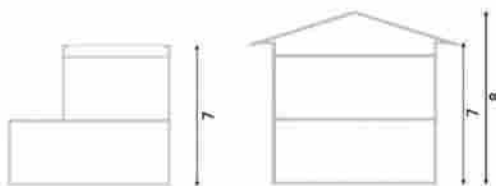
ZONE BLEUE



ZONE VERTE



ZONE JAUNE





II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexicque

1.5- EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol maximale des constructions en zone urbaine est définie au document graphique 3.2.5 Emprise au sol.

	Règles particulières
MACS	- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et pour la réalisation d’un équipement ou d’une installation technique lié à la sécurité, à l’accessibilité d’un bâtiment (ascenseur, escaliers...). Pour des motifs d’ordre paysager ou écologique, des règles spécifiques (exposées dans les dispositions générales du présent règlement) peuvent s’imposer dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue. - Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d’emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).
Angresse	Dans les secteurs bénéficiant d’une emprise au sol de 0% : Les constructions, installations nouvelles et piscines sont interdites. - Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d’approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux - Les travaux d’adaptations sur le bâti existant, à la date d’approbation du PLUi sont admis s’ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu’elle soit conforme aux dispositions relatives aux hauteurs et aux emprises au sol . L’emprise au sol et la hauteur maximale d’une construction existante ne peuvent être augmentées, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l’accessibilité, de l’hygiène, de l’isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
Benesse-Maremne	Dans les secteurs bénéficiant d’une emprise au sol à 5% : 5% d’emprise au sol pour les constructions nouvelles ou en cas de reconstruction - Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLUi : - les extensions sont autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d’une surface de plancher inférieure à 100 m²) et de 30% de surface de plancher du bâtiment existant (pour les constructions existantes d’une surface de plancher supérieure à 100 m²). - Les piscines sont autorisées dans la limite d’une emprise au sol totale de 40m². - Les annexes sont autorisées dans la limite d’une emprise au sol totale de 40m².
Capbreton	Les règles de calcul de l’emprise au sol après division ou lotissement s’appliquent uniquement sur certains secteurs délimités au document graphique 3.2.5
Labenne	Les projets exclusivement commerciaux situés le long des linéaires commerciaux matérialisés dans le plan 3.2.2 bénéficient d’une emprise au sol maximale de 50%.
Soorts-Hossegor	- Dans les secteurs soumis à une emprise au sol de 20%, les hôtels peuvent dépasser cette emprise maximale, dans la limite de 50% d’emprise au sol - Les secteurs concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l’implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l’annexe 3 du présent règlement.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

CF illustrations et définitions dans lexique

1.5- EMPRISE AU SOL (suite)

	Règles particulières : emprise au sol variable selon la taille des terrains
Bénesse- Maremne	Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l’emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : $(S \times 0,27) - ((S - 300) \times 0,10) + 40$ S étant la surface de l’assiette du projet <i>Modalités d’application :</i> <i>Ex 1 : sur une surface de projet de 600 m², l’emprise au sol maximale calculée est de 29 %</i> <i>Calcul : $(600 \times 0,27) - ((600 - 300) \times 0,10) + 40 = 172 \text{ m}^2$ d’emprise au sol maximale, soit 29% obtenu en divisant $(172/600) \times 100$</i> <i>Ex 2 : sur une surface de projet de 5000 m², l’emprise au sol maximale calculée est de 18%</i> <i>Calcul : $(5000 \times 0,27) - ((5000 - 300) \times 0,10) + 40 = 920 \text{ m}^2$ d’emprise au sol maximale, soit 18% obtenu en divisant $(920/5000) \times 100$</i>
Seignosse	Dans le secteur soumis à la règle « Emprise au sol variable selon la taille du terrain » identifié au plan 3.2.5, l’emprise au sol maximale autorisée est calculée comme suit : - 30% pour les parcelles inférieures ou égales à 900 m² - 25% pour les parcelles de 901 m² à 2300 m² inclus - 20% pour les parcelles supérieures à 2300 m²

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1- RÈGLES GÉNÉRALES

2.2- ADAPTATION AU SOL ET VOLUME

2.3- CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR

2.4- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.5- ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES

2.6- ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

CF illustrations et définitions dans lexique

2.1-RÈGLES GÉNÉRALES

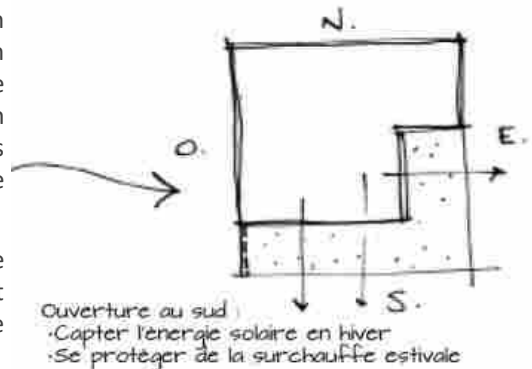
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



2.2- ADAPTATION AU SOL ET VOLUME

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

2.3 - CAS DES CLIMATISEURS ET DES POMPES À CHALEUR

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La qualité architecturale des constructions est réglementée par :

- Le document graphique 3.2.7 relatif au plan patrimoine : sont représentés les différents périmètres et degrés de prescriptions applicables au sein de la zone urbaine.
- le règlement écrit ci-après présente les prescriptions applicables sur chaque secteur patrimonial (degré 1 à 4)
- Les constructions à usage d'activité économique et touristiques sont régies des règles spécifiques (voir la partie 2.6)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé. Dans le cas de constructions neuves, le garage ou l'abri-voiture réalisé au-dessus du terrain fini sera obligatoirement accolé au bâtiment principal.

Les constructions neuves pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.

Toute extension d'une construction existante devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.

En compatibilité avec le SPR, toute extension sera mesurée dans le gabarit et le contexte donné du site et de la construction (bâti courant, intéressant et remarquable) et représentera une emprise au sol maximale de 50% par rapport au bâtiment existant, à compter de la date d'approbation du SPR.

Dans tous les cas, l'aménagement de chiens-assis, de lucarnes retroussés, de lucarnes rampantes, et de surélévation de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Les secteurs denses du centre-ville, concernés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, sont assortis de règles concernant les formes urbaines, l'implantation du bâti et les gabarits sont illustrées au niveau de l'annexe 3 du présent règlement.

FACADES

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, il est exigé pour les façades des locaux commerciaux :

- Pour les fermetures, des baies vitrées surmontant un mur maçonné de 60 cm de hauteur seront utilisées.
- Les enseignes devront être prévues au moment du permis de construire. Elles devront s'intégrer dans la composition de la façade de la construction.
- Les dispositifs de protection des vitrines (grilles, stores) abaissés lors des heures de fermeture devront maintenir la visibilité de l'intérieur du local commercial. Les stores pleins sont donc interdits.

Au centre bourg de Soorts, réglementé par une emprise au sol de 40% dans le document graphique 3.2.5, la façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI (suite)

BALCONS

Dans le document graphique 3.2.5, les secteurs soumis à : (UA)

- Une emprises au sol de 70% doivent intégrer les balcons à l'intérieur du gabarit-enveloppe du bâtiment.
- Une emprises au sol de 50% peuvent comporter des balcons dépassant de 1,10 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.
- Une emprises au sol de 25% peuvent comporter des balcons dépassant de 1,50 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles seront, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

Dans les secteurs denses du centre-ville, réglementés par une emprise de sol de 70%, 50% et 25% dans le document graphique 3.2.5, les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite.

OUVERTURES

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

LES PISCINES

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc) réglementée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, la piscine devra s'intégrer dans le plan de la construction principale. Elle sera donc implantée au plus près de cette dernière afin de minimiser l'effet de clairière dans le paysage boisé.

STORES ET CLIMATISATION

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

PRINCIPE GÉNÉRAL

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FACADES

La façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).

TOITURES

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites. Les couvertures en tuiles, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

OUVERTURES

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

STORES ET CLIMATISATION

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

PRINCIPE GÉNÉRAL

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRÉ 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-1 : Tissu urbain et dense

Degré 2-2 : Tissu périphérique au bourg ancien

Degré 2-3 : Tissu pavillonnaire

Les degrés énumérés ci-dessus sont repérés dans le document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine. Les dispositions réglementaires suivantes ne s'appliquent pas systématiquement pour les maisons et bâtiments repérés dans le document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine et dans les annexes du règlement du PLUI relatives au patrimoine architectural remarquable de Vieux Boucau dont les prescriptions réglementaires s'imposent.

Compte tenu du caractère de chaque secteur (degré), les constructions, par leur architecture, leur hauteur, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion de leurs ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performances énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent règlement peuvent être assouplies pour ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent au paysage naturels et bâtis.

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

FAÇADES

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire; les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC, matériaux composites et matériaux imitation bois ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

Les couleurs autorisées sont définies par secteur selon le repérage du document graphique 3.2.7 relatif au patrimoine :

	Nuancier RAL	Nuancier Chromatic Basque
Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense	RAL 3011 Rouge Brun	Rouge Basque Rouge Biarritz
Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique	RAL 3011 Rouge Brun RAL 6005 Vert Mousse RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia RAL 8017 Brun chocolat RAL 8019 Brun gris	Rouge Basque Rouge Biarritz Vert Ascaïn Vert Lekeito Brun Labourd Brun Iparla
Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire (*) Uniquement côté océan entre Moïsan et ZN en limite de plage	RAL 3011 Rouge Brun RAL 6005 Vert mousse RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia RAL 8017 Brun chocolat RAL 8019 Brun gris RAL 7033 Gris ciment RAL 5007 Bleu brillant (*) RAL 5014 Bleu pigeon (*) RAL 5023 Bleu distant (*)	Rouge Basque Rouge Biarritz Vert Ascaïn Vert Lekeito Brun Labourd Brun Iparla



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

FAÇADES

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois...).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures... De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie,

LES BALCONS ET TERRASSES,

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

COUVERTURE

Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées (dérogation possible pour les bâtiments publics). Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée ou tuile dite de Marseille et notamment pour les « petites » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves.

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.
- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

MENUISERIES EXTERIEURES ET FERMETURES

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis. Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

1) MATERIAUX

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les fermetures types portails et portes de locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les fermetures type volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.

2) COULEURS

Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement prépeintes ou peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

2.1 Les menuiseries en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. Dans le cas de couleur, elles répondront aux mêmes principes de coloration que pour les menuiseries en métal ou aluminium.

2.2 Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

Dans les secteurs Degré 2.1 et 2.2 (Tissu urbain dense du bourg ancien et tissu urbain périphérique)	Dans le secteur Degré 2.3 (Tissu pavillonnaire)
Les couleurs acceptées sont limitées à deux, à savoir blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002	Les couleurs sont limitées à six, à savoir : • Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 • Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

2.3 Les fermetures en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi ou existant. Dans le cas de couleur, elles répondront aux principes de coloration ci-après :

- Les fermetures type portails et portes des locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront de préférence de la même couleur que celle des enduits ou peintures des façades (Cf paragraphe FACADES). Dans le cas de couleurs différentes, elles seront identiques à celles des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf paragraphe FACADES).
- Les fermetures type volets battants ou coulissants seront de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fermetures types volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que celle des murs de façades (Cf § FACADES).
- Les portes d'entrée seront de préférence de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs de degré 2.1 et 2.2. Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (rouge brun)

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE Patrimoine architectural remarquable, dont les prescriptions réglementaires s'imposent (Cf. ANNEXE au règlement du PLUI -Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

DISPOSITIONS GENERALES

Degré 2-4 : Tissu urbain dense du Centre bourg

Degré 2-5 : Tissu urbain en périphérie du Bourg

Degré 2-6 : Tissu urbain du secteur Océan

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. (Sur les constructions traditionnelles, se reporter au document « référentiel commun des OAP - partie E - Les codes de l'architecture locale »).

Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé. Il est recommandé de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de Seignosse qui constitue un outil annexe d'aide au montage de projets.

Concernant les démolitions de bâti :

Avant de prendre la décision de démolir un bâti, il est fortement conseillé auparavant, d'envisager, à priori, une réhabilitation, même lourde, accompagnée ou non d'une extension.

Ainsi toute demande de démolition devra être argumentée et justifiée :

- soit par une nécessité technique (solidité du bâti), dans ce cas fournir une preuve validée par un bureau d'étude technique ou étude réalisée par un homme de l'art.
- soit dans l'impossibilité démontrée de réaliser une quelconque réhabilitation et (ou) extension.

La seule dimension économique ou esthétique ne sera pas suffisante pour justifier une demande de démolition.

Aussi la recherche de rénovation même lourde et/ou de réhabilitation d'un bâti existant constitue un principe auquel il ne sera permis de déroger que sous réserve de fournir un argumentaire suffisamment étayé et sous réserve d'accord de l'architecte conseil de la ville.

Constructions neuves :

- Elles doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
- ou être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

VOLUMETRIE

Constructions neuves :

Les constructions neuves, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain. Les bâtiments doivent être composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

Les volumétries doivent soit se rapprocher des volumétries existantes et locales, soit présenter des volumes plus contemporains, et dans ce cas, avoir des éléments architectoniques rappelant un ancrage local.

Degré 2.5 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise.

Degré 2.6 : Rappel de l'architecture vernaculaire landaise ou de l'architecture balnéaire.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

VOLUMETRIE (suite)

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

Les projets sur les constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain environnant.

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti concerné et à l'évolution des techniques de construction.

Toutes ces interventions doivent soit participer à assurer la bonne conservation des existants et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, soit s'inscrire dans le cadre d'une démarche de réhabilitation lourde engendrant une évolution stylistique du bâti dans le respect d'une architecture locale ou contemporaine située (cf. Charte architecturale et paysagère de la commune de Seignosse)

Sur les bâtis repérés comme « patrimoniaux » ou représentatifs de l'architecture locale, dont la liste figure en annexe, il sera parfois demandé retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci aura été dénaturé dans le temps, notamment en ce qui concerne :

- La composition architecturale originelle des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre qui devront être adaptés à la construction d'origine (conservation et restauration des enduits existants)
- Les matériaux utilisés.

Les extensions avec volumétrie contemporaines et sobre ne sont pas interdites, elles doivent se « greffer » de manière harmonieuse aux volumétries existantes.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

FAÇADES

Constructions neuves :

- Les maçonneries doivent être enduites. Les enduits à base de chaux sont privilégiés. La finition sera talochée ou grattée fin.
- Les constructions en bois (aspect) ou avec bardage bois doivent faire référence à l'aspect des constructions bois locales du département, notamment à travers :
 - la pose du bardage qui devra être vertical, avec ou sans couvre joints.
- Les bardages et autres revêtements doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale. La pose de bardage horizontal devra être justifiée par une impossibilité technique de pose verticale ou par une approche architecturale spécifique et motivée.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées et châssis de fenêtres plus large que hauts sont à recouper par des montants ou « petits bois » pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition relative aux proportions, en cas de raisons techniques et sur les façades non visibles depuis l'espace public. Il est possible également d'avoir une approche différente pour les constructions d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures.
- Les volets bois, battants ou coulissants sont privilégiés. Les volets roulants ne sont pas interdits mais les caissons doivent être obligatoirement intégrés à la maçonnerie.

Rénovation, réhabilitation et extensions des constructions existantes :

- Les matériaux apparents en façade sont à conserver ou à restituer (pierre taillée, brique, linteaux pierre, enduits, bardages et montant en bois), en respectant leur utilisation dans la modénature des façades (soubassement, bandeaux, chainages, entourages de baies)
- L'usage de la brique, d'enduits chaux et de bardage bois est à privilégier
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte sont à conserver et restaurer à l'identique.
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- L'intervention sur les façades se fera de manière générale à respecter les proportions et les rythmes des percements existants sauf à proposer une composition nouvelle de percements.
- Les volets existants, si ils sont conservés, devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique référencée à la rubrique « Couleurs » ou envisager une réfection totale de l'enduit en respectant la palette chromatique référencée dans la rubrique « couleurs »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

La teinte des enduits et menuiseries des extensions doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de la tradition du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier ci-après. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.

Façades (enduits et bardages)

- Les bardages seront en bois non traité laissé brut ou sur le secteur 2.6 Océan uniquement, en matériau composite imitant le bois.
- Ils pourront aussi être en bois brûlé ou avoir une finition de type lazure de couleur grise, noir ou marron.

Façades enduites

- Les enduits seront à base de chaux privilégieront les teintes suivantes :



255 - Beige rompu



001 - Blanc cassé



500 - Blanc kaolin



015 - Pierre clair



041 - Crème

Proposition de couleurs issues des nuanciers de références internationaux (RAL et NCS)

Ral	NCS	Pantone	CMJN	RVB
ral 9010 blanc pur	1002-Y	Cool gray, gris froid 1	3 2 6 0	f4f4ed
ral 9001 blanc cream	1005-Y20R	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

Couleurs des menuiseries, boiseries et gouttières (hors gouttières en zinc)

Blancs

RAL 9001

RAL 9010

Jaune

RAL 1035

RAL 1036

Marron / rouille

RAL 8017

RAL 8022

RAL 8028

rouille 2525



Bleu

RAL 5001

RAL 5004

RAL 5008

RAL 5011

RAL 5014

Vert

RAL 6002

RAL 6005

RAL 6009

RAL 6011

RAL 6012

RAL 6021

RAL 6035



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE
DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COULEURS

Couleurs des menuiseries boiseries et gouttières (hors gouttières en zinc)

Gris

RAL 7002	RAL 7003	RAL 7005	RAL 7006	RAL 7009
RAL 7013	RAL 7021	RAL 7022	RAL 7034	RAL 7035
RAL 7039	RAL 7044	RAL 7048		

Rouge

RAL 3002	RAL 3004	RAL 3011
----------	----------	----------

Degrés 2.6 Seignosse Océan couleurs complémentaires pour les menuiseries

RAL 5003	RAL 5005	RAL 5013	RAL 3013
Site de la commune de Seignosse 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22	Site de la commune de Seignosse 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22	Site de la commune de Seignosse 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22	Site de la commune de Seignosse 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22 01 24 22 22 22 - 01 24 22 22 22

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

COUVERTURE

Concernant les couvertures en tuiles

- Les toitures sont composées avec une pente minimum de 35 %.
- Les toitures doivent être à 2 ou 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6, pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 150 m² (non réglementé au-delà de 150 m²) ;
- Les débords de toiture sont d'au moins 0,50 m ; Il est possible de déroger à cette disposition avec une approche volumétrique d'expression contemporaine. Dans ce cas les débords de toit pourront être supprimés.
- Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est fortement recommandé ; l'usage du PVC est interdit. Cette règle est motivée par le souci de revenir à un système simple et local de chevrons apparents sans sous face d'avant toit et avec une planche rive bois ou sans planche de rive.
- Les couvertures sont en tuiles "canal" de terre cuite ou d'aspect similaire (tuile tige de botte à tenon, à emboîtement avec galbe typique des tuiles canal les plus couramment rencontrées, Double canal, « S », etc.). Les tuiles canal ou double canal, devront disposer d'un fort galbe pour constituer une ondulation marquée.
- Les annexes à la construction principale peuvent être recouvertes de tuile mécanique de type « Marseille ».
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé-vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Concernant les couvertures métalliques (autres que les toitures terrasses)

- Les couvertures pourront être réalisées avec un matériau métallique. Dans ce cas la pose sera « à joints debout » (bac acier ou zinc).
- La couleur des couvertures métallique sera gris-clair à gris foncé ou dans les tons de rouille ou cuivre. La pente de toit sera de 30% minimum.

Concernant les toitures terrasse

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont végétalisées ou accessibles ou
- Elles couvrent des annexes (garages, cabanes, séparés des maisons) ou des volumes secondaires à l'habitation ou
- Elles sont support d'éléments techniques (panneaux solaires, traitement air, etc.), et dans ce cas, seule la partie support sera concernée ou
- Elles n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture du bâtiment principal en degré 2.3 et 2.6 (Centre bourg et secteur Océan) ou
- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture du bâtiment principal au sein du degré 2.5 (tissu urbain périphérique du Bourg).

Cas des rénovations, réhabilitations, extensions des constructions existantes :

- En cas de changement de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre. Si la couverture fait l'objet d'une réfection totale, elle devra respecter la règle générale ci-dessus à l'instar des constructions nouvelles.
- Les couvertures des extensions devront être réalisées avec le même matériau et dans la même teinte que ceux de la couverture du bâtiment principal, sauf intentions architecturales argumentées.
- En cas d'extension et/ou modification des toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes que la toiture du bâtiment principal.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A SEIGNOSSE

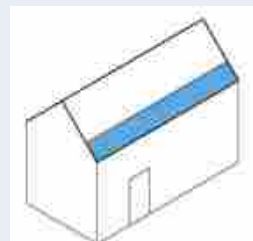
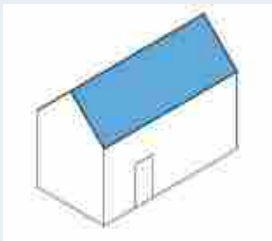
INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

- Soit ils recouvrent la totalité du pan de toiture
- Soit les panneaux sont placés en cohérence avec les ouvertures en façade.
- Soit les panneaux solaires forment une bande continue et dans ce cas ils sont positionnés en partie basse de la toiture.



La mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures des constructions existantes autres que des annexes est interdite dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Cas des bâtiments repérés au plan patrimoine : la mise en place de panneaux sur les façades et/ou les toitures des constructions existantes repérées, visible depuis l'espace public, est interdite. Sauf disposition contraire décrite dans la fiche patrimoine.

Sur les toitures non visibles depuis l'espace public, l'utilisation de panneaux solaires de teinte rouge / brun ou de tuile solaire de teinte rouge/brun sera à privilégier.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, doivent être non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade, ou en toiture ou adossés à une construction, ils doivent être associés à un élément de construction permettant leur intégration dans le paysage (volume aéré, auvent, encastré avec bardage à ventelles, ...) ou « masqué » par de la végétation arbustive ;

Leur mise en place dans les ouvertures de façade est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer de la vue depuis le sol, ou ils doivent être entourés de ventelles ou résilles ajourées occultantes permettant une intégration architecturale.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÈGLES GÉNÉRALES :

Pour toute construction, extension, aménagement , réhabilitation :

- Rechercher de préférence des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »),
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Rechercher pour l'implantation des bâtiments la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Toute intervention, modification ou extension exécutée sur un bâtiment existant devra employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment en ce qui concerne :

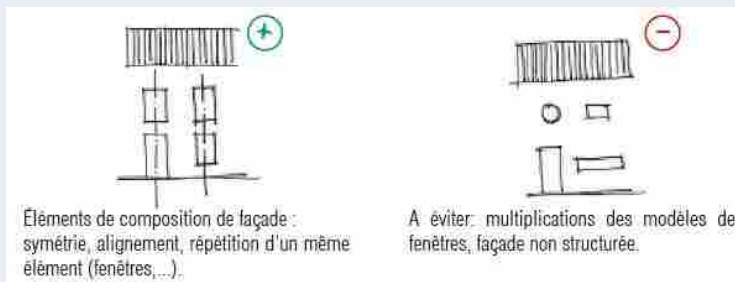
- La composition architecturale originelle des façades
- Le volume des constructions principales et secondaires ou annexes,
- La forme, la pente et le type de toiture,
- Les formes et les proportions des percements,
- Les enduits mis en œuvre, adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits),
- Les matériaux utilisés.

VOLUMETRIE

Les bâtiments seront composés de **volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale**, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique).

FACADE

L'intervention sur les façades se fera de manière à **respecter les proportions et les rythmes des percements** correspondant aux typologies du bâti existant.



Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Lors de la **réfection des enduits**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible de ceux existants. Sur les constructions traditionnelles (Se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Les **bardages** ou autres revêtements qui pourraient être mis en œuvre devront obligatoirement faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale.

Règles particulières :

A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TOITURES

- En cas d'extension et/ou modification des toitures, **l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes.**
- Les **extensions doivent être couvertes du même type de couverture** que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. **Ces dispositions ne s'appliquent pas au cas des vérandas, sauf pour les communes de Josse et Saubusse. Sur la commune de Capbreton, l'autorisation des vérandas est conditionnée à leur bonne insertion et cohérence architecturale.**
- Pour les réhabilitations ou la réfection de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Les **toitures terrasses sont autorisées dans tous les cas, si :**
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières :

- à **Angresse**, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m².
- à **Capbreton**, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif.

COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la réfection des enduits et ravalement de façade, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) .



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

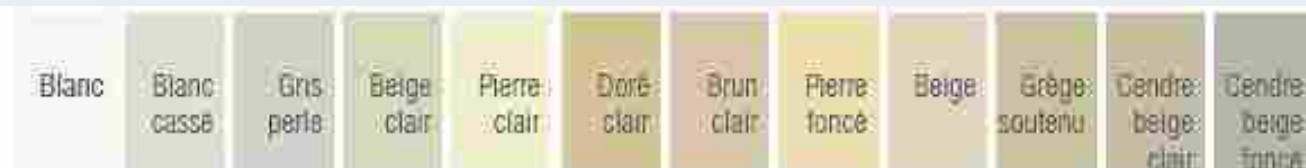
VOLUMÉTRIE

Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

COLORATIONS

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.
- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier suivant. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...) :



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 3 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

FACADES

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

A Capbreton, le bardage horizontal est autorisé sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

- Les ouvertures (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

TOITURES

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35% et de maximum 45%
- Les toitures seront au moins à deux eaux. Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis. Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni, ou mélangé ou vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orange

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses sont autorisées si

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant.

Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

Règles particulières :

à Angresse, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées si elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale, si elles couvrent des annexes à l'habitation inférieures à 20m².

à Capbreton, les toitures terrasses sont

- interdites pour les nouvelles constructions exceptées pour les annexes et les extensions, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- autorisées pour les bâtiments publics et d'intérêt collectif

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiserie...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

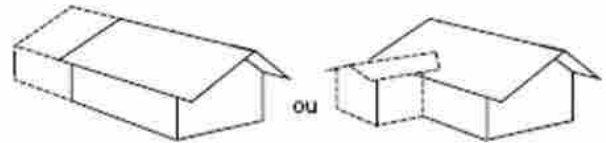
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée;
- Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits. Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1 :



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées.

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...) :



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENT

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

Règle particulière sur la commune de Soustons : Lorsque l'architecture est d'inspiration traditionnelle, les ouvertures (hors baies vitrés) sont plus hautes que larges. Il est possible de déroger à cette disposition sur les façades non visibles depuis le domaine public, si elle est justifiée.

IMPLANTATION

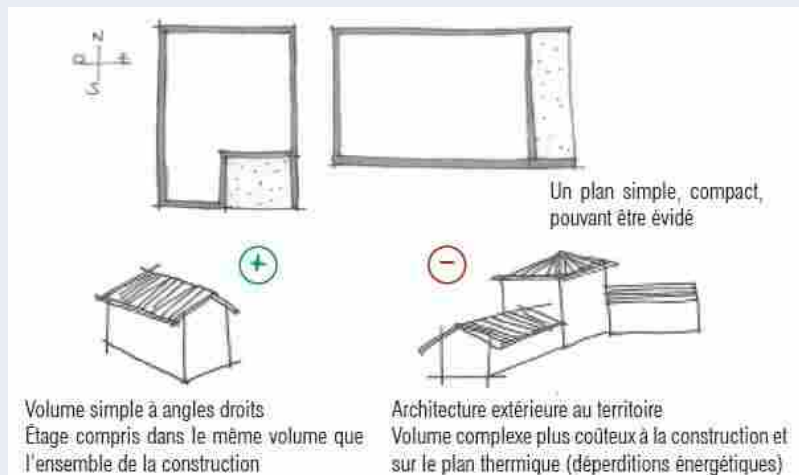
Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple.

Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux (sauf exceptions liées à la forme parcellaire ou à des justifications liées à la réglementation thermique).



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

FAÇADES DES BÂTIMENTS

Les maçonneries seront enduites.

Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

»

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.

En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35 % et de maximum 45%.



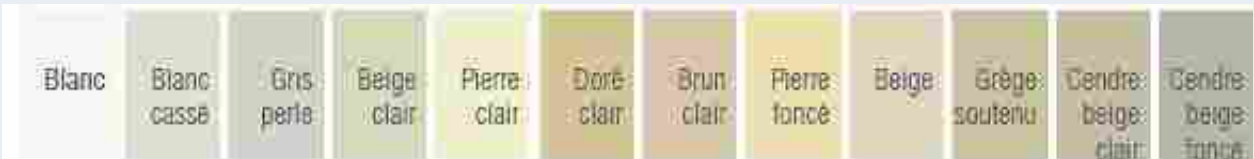
Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

COLORATIONS

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 4 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE (suite)

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 1 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR

DEGRÉ 1.1 = PÉRIMÈTRE DU SPR ET RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées **d'une clôture grillagée** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), régie par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

1. **Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
2. **Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
3. **Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbusiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camelias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

DEGRÉ 1. 2 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

CLOTURES

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

DEGRÉ 1.3 = PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION ÉCONOMIQUE

CLOTURES

Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public :

- Grillage métallique de couleur verte ou grise, maille rectangulaire ou à simple torsion
- Structure du grillage métallique de couleur verte ou grise
- Hauteur maximale de la clôture : 1,8m
- Coffrets EDF et boîtes aux lettres sont intégrées dans les éléments maçonnés

Règles à respecter pour les clôtures en limites séparatives

- Hauteur maximale de la clôture : 2m
- Grillage métallique de couleur verte ou grise, à maille rectangulaire ou à simple torsion



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

CLOTURES

Par clôtures, il faut entendre l'ensemble des éléments qui compose la fermeture d'une propriété. Il s'agit, des parties fixes : végétaux, grillages et grilles, murets et murs..., des parties mobiles : les portillons et portails et des éléments d'adressage : numéro de rue, boîtes aux lettres, désignation de l'équipement, de la résidence ou de la maison et coffrets techniques (eau, électricité, télécommunications...).

Elles sont de deux natures :

- Les clôtures Privé/Public : elles limitent et séparent les propriétés privées et publiques. Elles forment les limites de l'espace public.
- Les clôtures Privé/Privé : elles limitent et séparent les propriétés privées entre elles.

DISPOSITIONS GENERALES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont de conception différente selon les secteurs du territoire communal pour prendre en compte les particularités climatiques, géographiques, historiques, paysagères, urbaines et architecturales des quartiers.

La nature des matériaux et des couleurs est fondamentale. Elle n'est pas déconnectée de celles qui composent les constructions clôturées. L'utilisation de matériaux naturels doit être privilégiée. Le PolyChlorure de Vinyle (PVC), l'aluminium, les toiles, bâches ou canisses quel qu'en soit le matériau ne sont pas autorisés.

Les panneaux type palissades en métal, bois, PVC, béton... semi-rigides (à claire voie ou opaque) de conception standardisée ne sont pas autorisés.

La construction de clôtures totalement opaques n'est pas autorisée. Dans les cas de nécessité de pare vue, la réalisation de clôture « opaque » (tout ou partie) se fera par la plantation de haie vive dense.

La conception de la clôture Privé/Public sera en cohérence avec celles existantes dans la rue, la place ou l'avenue concernée dès lors qu'elles respectent les prescriptions réglementaires ci-après.

Les imitations décoratives pour les piliers des portails et portillons (fausses pierres, placages divers...) sont interdits. Les piliers de petite section notamment en métal seront préférés.

Les clôtures végétales seront privilégiées. Les essences de végétaux doivent respecter celles figurant dans l'ANNEXE au règlement du PLUi correspondante. Il est préconisé de constituer les haies avec des essences variées. Leur hauteur est réglementée.

Les clôtures en métal (profilés, grillages, grilles, portails et portillons...) et en bois seront de bonne facture et pérenne. Leur hauteur est réglementée.

Les murets et murs seront de finition soignée et en cohérence avec celle de la construction clôturée. Leur hauteur est réglementée.

Les portails et portillons seront de conception simple, en bois ou en métal. Leur hauteur est réglementée.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

DISPOSITIONS GENERALES

Le numéro de rue sera du type standard : dimensions 10x15cm, couleur du fond Bleu RAL 5022, couleur du liseré et du chiffre, Blanc RAL 9003. La plaque est de préférence en acier emmaillé. La(les) boîte(s) aux lettres seront du type standard (dimensions normalisées) de couleur identique à la clôture. La désignation (le nom) du bâtiment ou de la maison sera située de préférence sur la construction (et non pas sur la clôture). Les coffrets techniques seront intégrés architecturalement et techniquement à la clôture (encastrés dans le muret ou le mur s'il y a lieu).

Les dispositions réglementaires qui suivent ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE au règlement du PLUi Patrimoine architectural remarquable dont les prescriptions réglementaires s'imposent (CF ANNEXE du règlement du PLUi – Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

LES TYPES DE CLOTURES

	Clôture privé / public sur limitée de propriété	Clôture privé / privé	Clôture en limite séparative avec zone risque feu de forêt (CF. plan 3.2.9 du PLUi)
Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense	Type 2	Type 7 Type 8	Non concerné
Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique	Type 1 Type 3 + prescription grille § 3.1 Type 4 en béton	Type 6	Non concerné
Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire	Type 1 Type 3+prescription grillage § 3.2 Type 4 en béton ou en bois Type 5	Type 6	Les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie. De fait, les clôtures maçonnées sont interdites*.

*En complément des dispositions générales concernant les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :

Type 1-Clôture Végétale, haie vive, hauteur 1,80m.

Elles seront composées de végétaux d'essences locales. La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80 m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Elles peuvent être doublées intérieurement d'un grillage métallique n'excédant pas 1,40m de hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide, de préférence double torsion (grillage type Bordure parisienne...). Un grillage de maille large sera privilégié pour faciliter les déplacements de la petite faune. Les couleurs des grillages autorisés sont selon nuancier RAL ; Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé et Vert Basque : RAL 6005 et selon nuancier CHROMATIC BASQUE : Vert Ascaïn ou Vert Lekietio.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois ou métal composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des lames bois ou barreaux métal disposés verticalement. La hauteur est limitée à 1,40m.

Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont celles acceptées pour le grillage.

Type 2-Clôture Maçonnée, mur de maçonnerie traditionnelle en pierre apparente ou enduit, hauteur 0,80m.

La hauteur des murs n'excèdera pas 0,80m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Ces clôtures maçonnées peuvent être surmontées d'une grille métallique rigide n'excédant pas 0,60m de hauteur. Il s'agit d'une grille métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage vertical. Les panneaux métalliques semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.

L'ensemble mur + grille n'excèdera pas 1,40 m.

Les couleurs des grilles autorisées sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou les Rouges prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.1.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé une grille métal identique à celle de la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture. Les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 3-Clôture grille ou grillage métallique, hauteur 1.40m.

La hauteur n'excédera pas 1,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Ces clôtures sont posées et fixées directement au sol. Elles peuvent être posée et fixées sur un muret de 0,20m de large environ et dont la hauteur n'excédera pas 0,40m par rapport aux niveaux de sol fini de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Dans ce cas, la hauteur de la grille ou grillage n'excédera pas 1,00m et la hauteur totale de ces clôtures muret + grille ou grillage n'excédera pas 1,40m par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public.

Ces clôtures pourront être doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales (Cf ANNEXE au règlement du PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80 m de hauteur.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé une grille métal analogue à celle de la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture. Les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des Secteurs de degré 2.2 et 2.3 selon les dispositions ci-après.

3.1/Prescriptions relatives à la grille métallique.

Il s'agit d'une grille métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage vertical. Les grilles panneaux métalliques semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.

Les couleurs des grilles autorisés sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou Rouge, Vert, et Bruns prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.2.

3.2/Prescriptions relatives au grillage métallique.

Il s'agit d'un grillage métallique simple, de bonne tenue, double torsion (grillage type Parisienne...). Les grilles panneaux semi rigides de conception standardisée ne sont pas autorisés.

Les couleurs des grillages autorisés sont Gris clair : RAL 9006, gris métal galvanisé ou Rouge, Vert, Brun, Gris, Bleu (selon réserve de localisation) prescrits au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans le Secteur de degré 2.3.

Type 4-Clôtures Barrière type « paddock », hauteur 0,90m.

Ces barrières font référence aux clôtures traditionnelles existantes dans le Marensin.

La hauteur des barrières n'excédera pas 0,90m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics.

Elles seront composées de potelets verticaux et de deux lisses horizontales. Elles pourront éventuellement être posées sur un muret de maçonnerie traditionnelle enduite de hauteur n'excédant pas 0,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive composée de végétaux d'essences locales (Cf ANNEXE au PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excèdera pas 1,80m.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 4-Clôtures Barriere type « paddock », hauteur 0,90m (SUITE)

4-1/Clôtures Barriere type « paddock » en béton.

Dans ce cas, les potelets verticaux et lisses horizontales sont en béton, respectivement de section rectangulaire et carré, de finition soignée (éléments issus de la préfabrication) laissée brut de matière (pas d'enduit, pas de peinture). Ces caractéristiques seront rigoureusement respectées. Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20m environ de large et de 0.40m de hauteur maximum par rapport aux niveaux de sol fini de l'espace public.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en métal composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des barreaux métal disposés horizontalement. La hauteur est identique à celle de la clôture. La couleur autorisée est Gris clair : RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

4-2/Clôtures Barriere type « paddock » en bois.

Ces barrières font référence aux clôtures traditionnelles existantes dans le Marensin.

Dans ce cas, les potelets verticaux et lisses horizontales sont en bois, respectivement de section rectangulaire et carré, ou ronde et ronde de finition soignée (éléments issus de la préfabrication ou de fabrication artisanale) laissés brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutre (couleurs bois naturel). Ces caractéristiques seront rigoureusement respectées. Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20m environ de large et de 0.40 m de hauteur maximum par rapport aux niveaux de sol fini de l'espace public.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois composé d'un cadre métallique sur lequel sont fixé des barreaux bois ou métal disposés horizontalement. La hauteur est identique à celle de la clôture.

Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, la couleur autorisée est Gris clair : RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

Type 5-Clôture bois, hauteur 1,40m.

Elles seront réalisées avec des bois d'essences locales.

La hauteur n'excédera pas 1,40m par rapport au profil de la rue, avenue, place ou autres espaces publics. Elles seront exclusivement ajourées (tasseaux ou planches verticales non jointives). Elles sont posées et fixées à même le sol.

Dans le cas de pose sur muret, il sera de 0,20m environ de large et de 0.40m de hauteur maximum par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public. Dans cette hypothèse la partie clôture bois sera de hauteur maximum de 1,00m. Dans ce cas, la hauteur de la partie clôture bois n'excédera pas 1,00m et la hauteur totale de ces clôtures muret + partie bois n'excédera pas 1,40m par rapport aux niveaux du sol fini de l'espace public.

Ces clôtures pourront être doublées côté intérieur d'une haie vive composées de végétaux d'essences locale (Cf ANNEXE du règlement du PLUi sur les végétaux autorisés). La hauteur des végétaux n'excédera pas 1,80m.

Elles seront composées de potelets bois verticaux et lisses horizontales de section rectangulaire ou carré, côté intérieur, et planches verticales de largeur 0,10m maximum non jointives, côté extérieur. Le vide entre les planches verticales sera inférieur à celui de la largeur des planches. L'ensemble sera de finition soignée laissé de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Les panneaux bois semi rigides de conception standardisée notamment opaque ne sont pas autorisés.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

LES TYPES DE CLOTURES

Type 5-Clôture bois, hauteur 1,40m (SUITE)

Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont Rouge, Vert, Brun, Gris, Bleu (selon réserve de localisation) prescrites au Paragraphe FACADES en fin du Chapitre ELEMENTS de CHARPENTE BOIS APPARENTE, BARDAGES et AUTRES BOISERIES EN FACADES applicables dans les Secteurs de degré 2.3.

Dans le cas de ce type de clôture, le portail et portillon seront en bois composé d'un cadre métallique sur lequel est fixé un panneautage bois identique à la clôture. La hauteur est identique à celle de la clôture.

Les portails bois seront laissés de préférence brut de matière (pas de peinture) ou lasuré dans des teintes neutres (couleurs bois naturel). Dans le cas de couleur, les couleurs autorisées sont celles acceptées pour la clôture.

Type 6 : Clôtures formées par un grillage métallique fixé sur potelets, type profil métallique en forme de té, n'excédant pas 1.40mde hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide. Un grillage de maille large sera privilégié pour faciliter les déplacements de la petite faune. La couleur autorisée du grillage est Gris clair, RAL 9006 ou gris métal galvanisé.

Elles peuvent être doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excédera pas 1.80m de hauteur. Dans ce cas de plantation d'une haie vive la couleur Vert RAL 6005 est autorisée pour le grillage.

Type 7 : clôtures formées par un grillage métallique posé sur potelets type profil métalliques en forme de té, n'excédant pas 1.40mde hauteur. Il s'agit d'un grillage simple, mais de bonne tenue, suffisamment rigide, de préférence double torsion (grillage type Bordure parisienne...). La couleur autorisée du grillage est Gris clair, RAL 9006 ou gris métal galvanisé. Elles peuvent être éventuellement doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excéderont pas 1.80m de hauteur.

Type 8 : Dans le cas de configurations irrégulières ou particulières du parcellaire, et notamment des limites séparatives entre propriétés complexes, des clôtures en maçonnerie traditionnelle en pierres apparentes ou enduites de hauteur maximum 0.80m pourront être acceptées. Elles pourront être complétées d'un grillage métallique rigide, double torsion (grillage type Parisienne...) ou d'une grille rigide métallique rigide, au sens de ferronnerie/serrurerie, composée de profils métalliques du commerce ; potelets verticaux, lisses horizontales et barreaudage) d'une hauteur maximum de 0,60m. L'ensemble n'excédera pas 1,40m de hauteur.

Elles peuvent être éventuellement doublées de haies vives composées de végétaux d'essences locales qui n'excéderont pas 1.80m de hauteur.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales sur emprises publiques ou limites séparatives communes aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures sur rues doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les hauteurs et typologies de clôtures, et en particulier celles sur voirie et espaces publics, doivent prendre en compte les clôtures existantes dans la rue, afin de permettre une intégration harmonieuse de la construction.
- Tous les dispositifs de clôtures et haies peuvent être doublés, à l'intérieur des jardins de plantations d'arbres de hautes tiges en isolé ou en bosquet, et de massifs d'arbustes hauts d'essences locales majoritairement pour gérer les vues sur l'habitation, en particulier au droit des pièces et espaces qui nécessitent une intimité : fenêtres de chambres, terrasses, etc.

Les végétaux plantés en haies et dans le jardin s'appuieront sur la palette végétale en Annexe au présent règlement – « Liste des Essences végétales à prescrire et proscrire. »

- Pour les degrés 2.4 et 2.5, une majorité d'espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4) en mélange avec des essences ornementales traditionnelles (Liste complémentaire d'essences ornementales utilisables dans les bourgs et autres essences pouvant être utilisées avec parcimonie dans les bourgs – page 5 et 6).
- Pour le degré 2.6, les espèces endémiques sont à privilégier (Essences sauvages à privilégier – page 3 et 4).

Sont interdites :

- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers, ...) sont interdites.
- Les berlinoises béton et clôtures en plaques de béton préfabriquées
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou tout autre type de clôture à claire voie
- Les panneaux d'occultation préfabriqués - en bois « tressé », en treillis de bois, et en PVC - qu'ils soient utilisés seuls, en doublement d'une clôture à claire voie, ou en surélévation d'une clôture opaque.
- Les haies monospécifiques (une seule essence végétale)
- Les résineux (notamment Thuyas, Cyprès, etc.) plantés en limite parcellaire





II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS GENERALES (suite)

Dispositions générales sur emprises publiques ou limites séparatives communes aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 :

- Les clôtures dans les zones d'activité économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue :
 - Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
 - Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
 - Dans les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

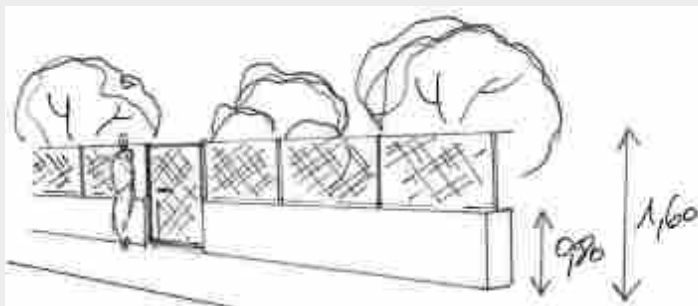
A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,6 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

1. **Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie** : grille en ferronnerie ou barreaudage simple vertical avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame, ou lisses horizontales avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame ou grillage de couleur vert ou gris maille à simple torsion. **La hauteur totale maximale de la clôture ne pourra dépasser 1,6 m.** Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue.

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales »

Mur bahut + grillage



2. **Une haie d'essences variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences à prescrire et à proscrire »**, éventuellement doublée soit d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise ou soit de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie), de hauteur maximale 1,6 m.

Haie mixte + grillage



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5 (suite)

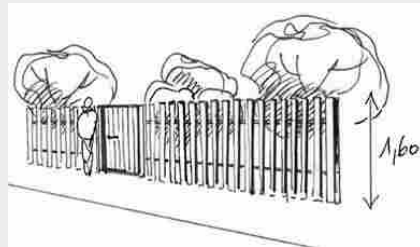
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

3. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,6 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales ».

En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, ou disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture

Palissade de bois verticale



4. UNIQUEMENT Le long des voies : Av. Charles de Gaulle D652, Av. du Parc des Sports D89, Av. du Frat D337, Av. des Tucs Dous Brocs D86, en plus des typologies précédentes, est autorisé le type de clôture suivant :

Une clôture maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,6 m ;

La plantation de grimpantes tous les 2 mètres minimum, côté voie ou espace public. Dans ce cas, le retrait de la clôture devra être de 20 cm minimum en profondeur du terrain OU le pied de mur devra disposer d'ouvertures permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture.

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales »

Mur enduit + grimpantes



NB : Remonté au paragraphe généralités

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DEGRES 2.4 ET 2.5 (suite)

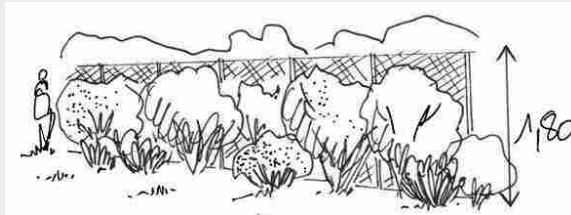
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4 ET 2.5 : SEIGNOSSE BOURG

B/ Clôtures sur limites séparatives

- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

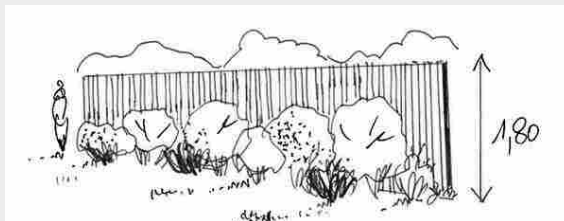
5 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences à prescrire et à proscrire » éventuellement doublée soit d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,8 m OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,8 m.

Haie mixte + grillage



6 . Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales.

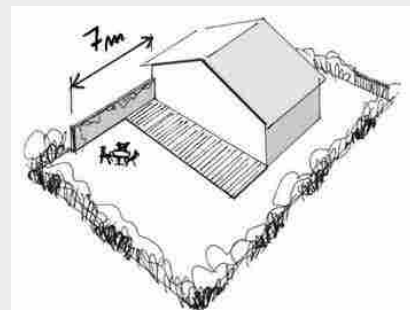
*Palissade bois verticale
+ haie*



Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

7 . Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m, et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur de la façade arrière, pour assurer une intimité avec le voisinage.

*Mur enduit en
prolongement de
la façade arrière*



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DEGRÉ 2.6 : SEIGNOSSE OCÉAN

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques

- La hauteur totale maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,4 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

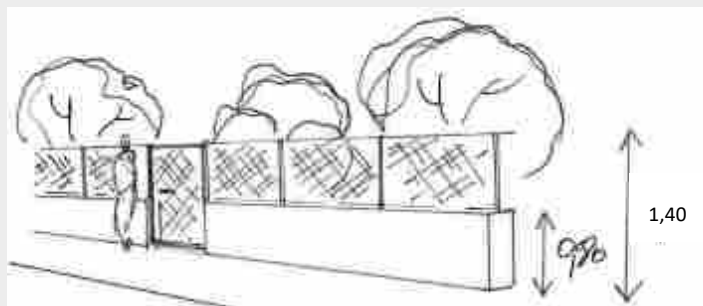
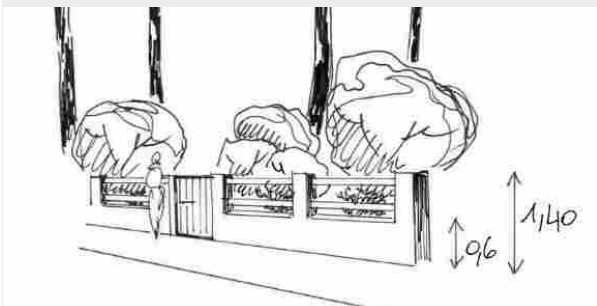
8. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie :

- Grille en ferronnerie,
- OU barreaudage simple et vertical avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame ,
- OU lisses horizontales avec 5 cm de vide minimum entre chaque lame,
- OU grillage de couleur vert ou gris de maille à simple torsion,

La hauteur totale maximale de la clôture ne pourra dépasser 1,4 m.

Le dispositif s'inspirera des dispositifs et matérialités déjà existants dans la rue.

Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » en supra.



9. Une haie d'essence variées et majoritairement locales

Cette haie pourra être éventuellement doublée soit :

- d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,6 m
- OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,m.

Haie mixte + grillage



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

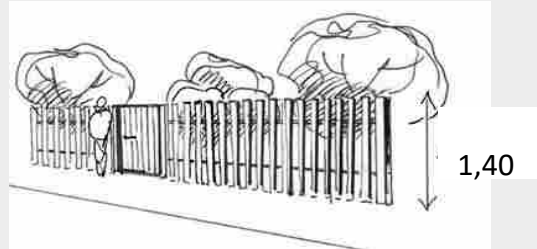
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU DEGRÉ 2.6 : SEIGNOSSE OCÉAN

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

10. : Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,4 m. Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales » .

En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, OU disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture

Palissade de bois verticale



11. Une barrière basse (de type « paddock ») composée de poteaux (béton ou bois) et de 2 lisses horizontales d'une hauteur maximale de 90 cm.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences variées et locales . Les poteaux et lisses pourront être de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour ceux réalisés en bois ou peints en blanc pour ceux en béton. Le portail et le portillon seront à réaliser en bois ou en métal dans une teinte coordonnée.

Clôture paddock



▪ **Dans le cas de terrains en surplomb uniquement, en plus des typologies précédentes est autorisée :**

12. Un soutènement de type « berlinoise » en bois utilisé dans sa couleur naturelle. Lorsque le soutènement dépasse 60 cm de hauteur, celui-ci sera nécessairement doublé de plantations variées et locales.

Berlinoise bois en soutènement



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

Dispositions spécifiques au degré 2.6 : Seignosse Océan

A/ Clôtures sur voies et emprises publiques (suite)

13. Le long des voies : avenue de l'orée, avenue du 8 mai 1945 et avenue du Penon, en plus des typologies précédentes, sont autorisées les types de clôtures suivantes :

Une clôture composée de planches de bois verticales, ajourée ou non, avec ou non des tasseaux de recouvrement, de hauteur maximale 1,8 m.

Cette clôture sera préférentiellement **plantée** d'une haie d'essences variées et majoritairement locales conformément à l'Annexe PLUI sus visée au paragraphe « Clôtures - dispositions générales ».

En cas de clôture non ajourée il sera demandé de planter des grimpantes tous les 2 mètres minimum, coté voie ou espace public. Dans ce cas, la clôture devra être implantée à au moins 20 cm à l'intérieur de la limites de propriété pour permettre la plantation des grimpants côté domaine public, OU disposer d'ouvertures en pied de clôture permettant aux grimpants de courir sur la face extérieure de la clôture.



Palissade bois verticale + haie

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DEGRE 2.6 (suite)

Dispositions spécifiques au degré 2.6 : Seignosse Océan

B/ Clôtures sur limites séparatives

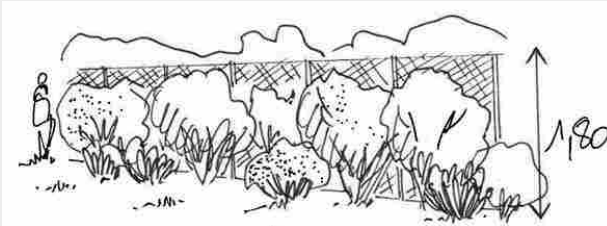
- La hauteur totale maximale des clôtures en limite séparative est de 1,8 mètres.
- Seules sont autorisées les types de clôtures suivantes :

14 . Une haie d'essence variées et majoritairement locales (cf Annexe PLUI « Liste des essences à prescrire et à proscrire »)

Cette haie pourra être éventuellement doublée soit:

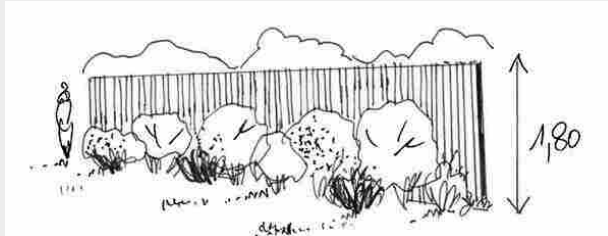
- d'un grillage de maille simple torsion (implanté devant ou derrière la haie) de couleur verte ou grise, d'une hauteur maximale 1,8 m
- OU de ganivelles (implantées devant ou derrière la haie) de hauteur maximale 1,8 m.

Haie mixte + grillage



15. Une clôture composée de planches de bois verticales ajourées ou non, de hauteur maximale 1,8 m. Cette clôture sera préférentiellement doublée d'une haie d'essences variées et majoritairement locales.

*Palissade bois verticale
+ haie*

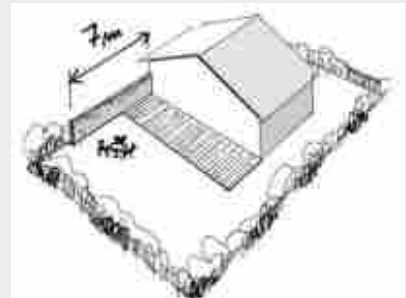


Lorsque la construction est implantée en limite séparative, en plus des typologies précédentes, est autorisée :

16. Une clôture pleine, maçonnée et enduite de hauteur maximale 1,8 m

et sur une longueur de 7 mètres maximum d'un seul tenant à partir du nu extérieur **de la façade arrière**, pour assurer une intimité avec le voisinage.

Mur enduit en prolongement de la façade arrière



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CLÔTURES (suite)

REGLES POUR LES SECTEURS DE « DEGRE 2 » REPERES AU PLAN PATRIMOINE DEGRES SPECIFIQUES A LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

CLOTURES : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PORTAILS ET PORTILLONS (DEGRES 2.4, 2.5 et 2.6)

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DEGRÉS 2.4, 2.5 et 2.6 : SEIGNOSSE BOURG

C/Portail et portillon

Les portails et portillons ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'un portail véhicules existe, son automatiser est privilégiée, particulièrement lorsqu'il n'existe pas sur la parcelle de place de midi.

Les éventuels portails ou portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété et en dehors de l'aire de stationnement non close.

- Le portail et le portillon évoquent le style architectural de l'habitation. De forme simple, ils doivent s'insérer de façon harmonieuse dans l'ensemble de la clôture.
- Le portail et le portillon devront être de formes rectangulaires ou carré.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Les piliers des portails et portillons pourront être légèrement plus haut (20 cm maximum) que le point le plus haut de la clôture (grille, mur, portail ...).
- Dans tous les cas, il est préférable de limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)
- Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture, leur façade régnant à fleur de celle-ci, de manière à les dissimuler :
 - Soit dans le mur ou muret de clôture ou dans la palissade bois mise en œuvre.
 - Soit dans le grillage ou dans la haie, dans ce dernier cas, la boîte aux lettres sera sur pied.

Cas particulier : si la façade est implantée en limite de voie, les coffrets et boîte aux lettres seront intégrés à celle-ci



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.



- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- **Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue :**
 - **Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique** (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
 - **Dans les zones soumises au risque inondation**, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
 - **Dans les zones soumises au risque incendie** : Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*



- Les dispositions générales relatives aux règles de hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET «DEGRÉ 4»

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton**, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites.
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles**.



5. **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur limites séparatives.
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel. Les grillages rigides gris ou verts avec lames occultantes en bois sont autorisés.
- **A Magescq**, les palissades en bois et les panneaux rigides avec occultants sont autorisés.

TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE

	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales « degré 5 »	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du « degré 2 »	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du « degré 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du « degré 2 »	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne	Dispositions générales			
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-Maremne				
Saint-Jean-de-Marsacq				
Saint-Martin-de-Hinx				
Saint-Vincent-de-Tyrosse				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse	Disposition spécifiques – Degré 2			
Soorts-Hossegor	Disposition spécifiques			
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains	Disposition spécifiques – Degrés 2			



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

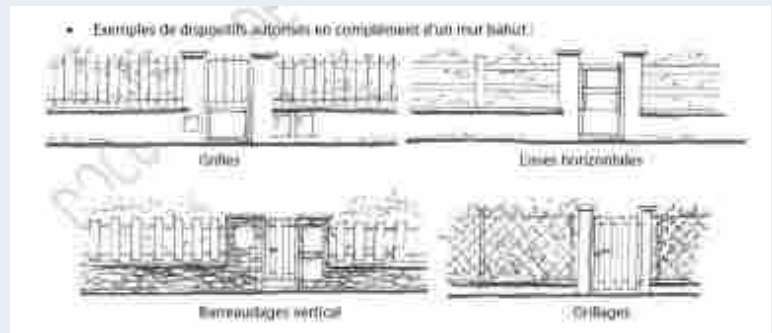
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton et Angresse, cet espacement minimum est réduit à 2 ou 3 cm.**



2. Une haie d'essences locales (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.



4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5 m (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion**, cette longueur maximale est portée à 10m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE		
	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Degrés 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du degré 2	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »	

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

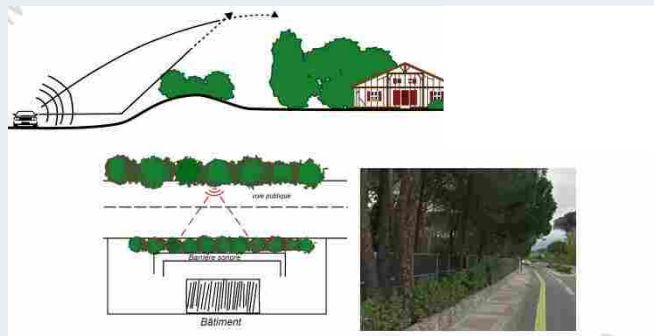
REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf. lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m
- **A Saint Vincent de Tyrosse** : est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur Route Départementale.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
 - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
 - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
 - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.5 ASPECT DES CLÔTURES (suite)

REGLE GRAPHIQUE PATRIMOINE «DEGRÉ 3» ET « DEGRÉ 4 »

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à Benesse Maremne

Les projets de clôtures devront s'inspirer des types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.

Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.

Type 1 : soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.

Type 2 : mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largeur supérieure à 0m15 sont interdits.

Type 3 : soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largeur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.

Type 4 : tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.

Type 5 : plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Constructions à destination des activités économiques

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

FACADES

Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant les voies publiques devra être particulièrement soigné. Sur les façades longeant les voies publiques, ces dernières pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, béton cellulaire...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés. Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

COLORATIONS

La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

TOITURES

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures en pente sont autorisées à condition que :

- les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
- ou qu'elles présentent les mêmes aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,...)
- ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de qualité environnementale ou de performance énergétique (solaire, plantations, ...).

CLOTURES

Elles ne sont pas obligatoires. Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières. Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...). En conséquence, le traitement des clôtures (sur limites séparatives et voies publiques) pourra se faire :

- par l'usage de fossés plantés;
- ou par des grillages, éventuellement doublés d'une haie. En bordure de voies, ces grillages devront être de couleur grise ou verte.
- ou par des haies arbustives et arborées

Il est possible de réaliser une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes. Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Constructions à destination des activités économiques	
LOCAUX TECHNIQUES ET OUVRAGES ANNEXES :	Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture en matériaux opaques citée ci-dessus. Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.
AIRES DE DÉPÔT ET DE STOCKAGE :	Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue. Pour cela, elles seront: • disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue; • ou elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifiques (plantation d'une haie vive) • ou elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.
COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS EXTERIEURS	Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement: • des réserves d'emprise d'au moins 50m² pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales. • une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.
ENSEIGNES ET DISPOSITIFS LUMINEUX:	Sur façade, les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Les enseignes devront s'intégrer harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume du bâtiment. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite.
SILOS:	Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.6 ASPECT EXTERIEUR DANS LES SECTEURS A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Constructions à destination des activités touristiques

FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les teintes pastels seront privilégiées. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.

Les teintes criardes et les tons vifs ne sont pas autorisées pour les menuiseries extérieures et les volets. Les teintes pastels seront privilégiées.

TOITURES

Les toitures doivent être de préférence recouvertes de tuile de surface courbe et de teinte rouge à rouge brun.

La pente maximale des toitures devra être de 40 %

CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les haies d'essences locales et variées sont à privilégier. (CF liste en annexe n°2)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.7- PATRIMOINE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Se référer aux dispositions générales du présent règlement et aux annexes du règlement écrit .

2.8- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Dérogation aux règles d'aspect extérieur pour une meilleure performance énergétique

Il pourra être dérogé aux règles d'aspect extérieur des constructions pour les projets de construction innovante dont l'intégration est recherchée en terme énergétique (constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive), dans le respect :

- des dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- du SPR pour la commune de Soorts Hossegor.

Production d'énergies renouvelables

Pour les constructions et installations à vocation **économique** ou **d'équipements publics**, tout projet est autorisé uniquement s'il intègre des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces exigences varient selon l'emprise au sol (à calculer par bâtiment) :

Emprise au sol des nouveaux bâtiments compris entre 500 et 700m ²	Emprise au sol des nouvelles constructions comprises entre 700 m2 et 1500 m2	Emprise au sol des nouvelles constructions de plus de 1500 m2
200 m ² minimum de leurs toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	500 m ² minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).	30% minimum des toitures intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables, sauf contraintes techniques avérées (à justifier lors du dépôt du permis de construire).

Les éléments de toitures pris en considération sont ceux des bâtiments et des ombrières.

Sur la commune de Soorts Hossegor, ces réalisations devront être cohérentes avec le Site Patrimonial Remarquable.

En zone AU, cette règle est régie par les OAP à vocation économique.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.8- PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS (suite)

Production d'énergies renouvelables

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface de des ombrières.

Bonus de constructibilité

Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent), un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Règles particulières

- **A Soustons** : le bonus de constructibilité est porté à 20%
- **A Soorts Hossegor** : bonus non applicable

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISÉS DANS LES ESPACES LIBRES DES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé pour certains secteurs la conservation en espace de pleine terre :

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre. Son revêtement (profondeur minimal de 80cm) est perméable et ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Sont interdits dans les espaces en pleine terre :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ;
- les toitures végétalisées
- les voiries ;
- les terrasses ;
- la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- les aménagements de type evergreen, graviers, etc.
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

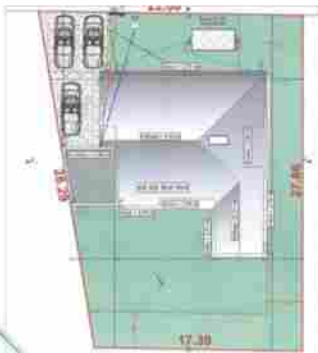
Le taux minimal de surface aménagée en pleine terre sur l'assiette de projet est de :

- **10% dans les secteurs où l'emprise au sol est non règlementée,**
- **50% des espaces libres restants* dans les secteurs où l'emprise au sol est égale ou inférieure à 80%.**

Modalité d'application

- L'espace libre restant s'entend comme la surface restante après soustraction de l'emprise au sol maximale autorisée (ESPACE LIBRE RESTANT = SURFACE DE L'ASSIETTE DU PROJET – EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE)
- Quand l'assiette du projet se situe à cheval sur une zone Urbaine et Naturelle, l'espace de pleine terre doit être respecté sur la zone U.

**Illustration de la règle :
schémas pédagogiques
sans portée réglementaire**



Exemple de calcul de la règle

Surface terrain	550 m²
Règles d'emprise au sol	40% soit 220 m²
Espaces libres restants	60% soit 330 m²
EPT imposé	50% des espaces libres : - Soit 165 m² - Soit 30% du terrain

Application au projet

Surface terrain	550 m²
Emprise au sol du bâtiment	192 m²
Accès et terrasse	73 m²
EPT	285 m²

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRO

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISES DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Dans certaines communes, la règle relative aux espaces de pleine terre varie selon des secteurs spécifiques :

Modalité d'application. La proportion d'espace de pleine terre est calculée à partir de l'assiette totale du projet (et non à partir des espaces libres restants) hors exception.

	Secteur d'application	Règles particulières
Angresse	emprise au sol de 22%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre
Benesse Maremne	Zone de mixité renforcée	Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre appliqué sur la superficie des espaces libres restants.
Capbreton et Saint Vincent de Tyrosse	emprise au sol de 30%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 40%	Taux minimal de 40% d'espace de pleine terre. A Capbreton, il est recommandé que l'espace en pleine terre soit d'un seul tenant et situé en majorité en fond de parcelle
	emprise au sol de 60%	Taux minimal de 20% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Labenne	Le long des linéaires commerciaux (plan 3.2.2)	Les projets exclusivement commerciaux ne sont pas réglementés en espace de pleine terre.
Moliets	quartier résidentiel de Maa	Taux minimal de 70% d'espace de pleine terre
	autres emprises au sol	Règle générale
Saubion	Emprise au sol de 20%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
Seignosse	emprise au sol inférieure ou égale à 25%	Taux minimal de 55% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 30%	Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 50%	Taux minimal de 25% d'espace de pleine terre
	emprise au sol égale à 70%	Taux minimal de 15% d'espace de pleine terre
	Cas particulier des terrains sous couvert boisé à préserver	Se référer au Chapitre 18/ A. Eléments de paysages : couvert boisé et surface naturelle dans les dispositions générales.
Soustons	emprise au sol inférieure à 80%	- Taux minimal de 45% d'espace de pleine terre - Taux minimal de 30% d'espace de pleine terre pour les projets exclusivement commerciaux situés en zone de mixité renforcée
	autres emprises au sol	Règle générale
Vieux Boucau	emprise au sol de 35%	Taux minimal de 50% d'espace de pleine terre. Sur les 15% d'espaces libres restant, il est recommandé des revêtements perméables.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.1 – ESPACES NON IMPERMEABILISÉS DANS LES ESPACES LIBRES LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières :

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...).
- Pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, ces règles concernant les espaces de pleine terre pourront être majorées, conformément :
 - Aux secteurs identifiés dans les documents graphiques 3.2.7 relatif au patrimoine et 3.2.8 relatif à la trame verte et bleue et
 - Aux dispositions générales (cf. cas du couvert boisé à préserver) du présent règlement concernant la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager et les continuités écologiques.

3.2 - AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

Dans les secteurs à vocations économiques et commerciales repérés au document graphique 3.2.2:

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain. La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.
- Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.
- Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, la règle de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques.
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.

Règles particulières

- **A Soorts Hossegor**, les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive. Les limites avec les terrains à vocation d'habitation riverains doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.
- Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.
- **A Benesse Maremne**, en zone de mixité renforcée, un taux minimal de 30% d'espace de pleine terre est appliqué sur la superficie des espaces libres.
- **A Capbreton**, les parcs et les aires de stationnement modifiés ou nouvellement créés seront en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisés.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE

CF illustrations et définitions dans lexique

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement)

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants. Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence.

Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de :

	Non réglementé	1 arbre de haute tige par tranche de 500m ² de surface libre	1 arbre de haute tige par tranche de 200m ² de surface libre	2 arbres de haute tige par tranche de 100m ² de surface libre	1 arbre de haute tige pour 60m ² de surface de pleine terre
Angresse					
Azur					
Benesse-Maremne					
Capbreton					
Josse					
Labenne					
Magescq					
Messanges					
Moliets-et-Maa					
Orx					
Saint-Geours-de-Maremne					
Saint-Jean-de-Marsacq					
Saint-Martin-de-Hinx					
Saint-Vincent-de-Tyrosse					
Sainte-Marie-de-Gosse					
Saubion					
Saubrigues					
Saubusse					
Seignosse					
Soorts-Hossegor					
Soustons					
Tosse					
Vieux-Boucau-les-Bains					

Modalité d'application

Les arbres déjà existants et maintenus sont pris en compte dans le calcul final



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

CF illustrations et définitions dans lexique

A) Plantations et Aménagement des espaces libres (hors partie stationnement, suite)

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement

Dans les secteurs de mixtes et à vocation résidentielle repérés au document graphique 3.2.2, il sera exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules la conservation ou la plantation de :

Stationnement et plantations	Sans objet	1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement.	1 arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 6 places de stationnement
Angresse			
Azur			
Benesse-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Moliets-et-Maa			
Orx			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soorts-Hossegor			
Soustons			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			

Modalité d'application

- Le nombre de plantations exigées pour les places de stationnement s'additionnent à celles exigées pour le reste des espaces libres.
- La règle d'1 arbre pour 2 places de stationnement fonctionne par tranche complète (1 place = 0 arbre, 3 places = 1 arbre), tandis que celle d'1 arbre pour 6 places fonctionne par tranche entamée (3 places = 1 arbre et 7 places = 2 arbres)



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

B) Plantations complémentaires dans les parties destinées au stationnement (suite)

Est privilégiée la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération. Les plantations pourront également être regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

C) Règles particulières :

Pour les aires de stationnement aériennes supérieures à 40 places, les règles de végétalisation pourront être adaptées pour favoriser la réalisation d'ombrières photovoltaïques, sauf sur la commune de Soorts Hossegor.

Dans les secteurs à vocation résidentielle ou mixtes tels que repérés dans le document graphique 3.2.2, les espaces libres dans les opérations d'aménagement devront être aménagés selon les dispositions suivantes :

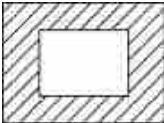
	Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles spécifiques concernant les espaces libres et les plantations
Angresse, Bénesse-Maremne, Soustons	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5.000 m²	Emprise au sol de 30%	15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
	Toute	Emprises au sol de 40 et 60%	Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
Vieux-Boucau	Toute	Zone U, résidentielle ou mixte	- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.
	à partir de 5 logements	Zone U, résidentielle ou mixte	- 25% au minimum de cette surface doit être aménagée en espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts. - 20% des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction seront plantés d'arbres de haute tige (essences locales)

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières sur Soorts Hossegor :

Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Zone U , résidentielle ou mixte	- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et conserver le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions. Une part du terrain privatif sera réservée pour être aménagée en espace vert, en lien avec la carte 3.2.5 d'emprise au sol des constructions - Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, cet espace sera dessiné de manière à constituer une enveloppe végétale périphérique adaptée en fonction de la configuration du terrain. Les voies internes destinées aux véhicules pourront traverser cet espace, mais ne devront pas remettre en cause le caractère végétalisé de la périphérie de la parcelle. Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet. Afin d'assurer la conservation de la cohérence du cadre boisé, le pin maritime doit représenter un arbre sur deux. 
	- En application du 2° alinéa de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence. - En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions. La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture. L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle : elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins. Lorsque la configuration du terrain (topographie, relief) impose une implantation de la piscine vers l'alignement, une bande minimale de 6 mètres le long de l'alignement à l'aide de bosquets d'essences locales, en particulier de pins maritimes, chênes lièges mimosas et arbousiers devra être conservée ou plantée.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

3.3- PLANTATIONS et AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES DANS LES SECTEURS A VOCATION RESIDENTIELLE OU MIXTE (Suite)

Règles particulières sur Soorts Hossegor :

Type d'opération d'aménagement	Secteur d'application	Règles d'espaces libres/plantations
Toute	Emprise au sol maximale de 70%	25 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprises au sol maximales de 30, 40 et 50%.	40 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprise au sol maximale de 25%	50 % du terrain d'assiette devra être traité en espace vert
Toute	Emprise au sol maximale de 20%	70 % du terrain d'assiette sera traité en espace <u>de pleine terre avec végétalisation</u> . Cette proportion est ramenée : - à 30 % dans le cas des hôtels et équipements publics et - à 20% dans le cas d'opération d'ensemble.
Opération d'aménagement d'ensemble	Zone U , résidentielle ou mixte	20% minimum du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces verts collectifs, largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage. Ils seront plantés de pins maritimes avec, en mélange, des chênes pédonculés, des chênes lièges ou des cyprès de Lambert.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Tout parc de stationnement fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique et devra privilégier les revêtements perméables.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Pour un confort d'usage, il est recommandé des dimensions minimales de 2,5mX5m ainsi que 12 à 15m² d'espace disponible pour les manœuvres.

Les surfaces minimales pour le stationnement vélo sont de 0,75 m² pour des logements d'1 à 2 pièces et 1,50m² au-delà.

Les constructions nouvelles à usage de logement devront respecter 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur. Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou d'opérations groupées comportant au moins 5 logements, doivent se rajouter :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.
- local vélo comprenant 1 place par logement.

Les parcs de stationnement couverts de plus de 1.000 mètres carrés devront intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation représentant au minimum 30% de la surface des ombrières.

En cas d'extension ou réhabilitation d'un logement, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.), les places perdues doivent être restituées.

Règles particulières à Soorts Hossegor

Dans le cas des changements de destination des hôtels vers l'habitation seront demandées : 2 places par logement et 1 place visiteur pour 5 logements. **Les résidences de tourisme ne sont pas concernées par cette disposition.**

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas de réhabilitation d'un logement ou de changement de destination conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles.

Dans le cadre d'extension du logement :

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

Règle particulière à Capbreton

Des places de stationnement supplémentaires seront exigées en cas d'extension de logements : 1 place par tranche de 60m².

Règles particulières à Seignosse

Dans le cadre d'un changement de destination, des places de stationnement supplémentaires seront exigées conformément aux dispositions applicables aux constructions nouvelles de ladite destination.

Dans le cadre d'extension d'un logement :

- Dans la limite de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement : 1 place par tranche de 100m² (arrondie au nombre supérieur) est imposée
- Au-delà de 200m² de surface de plancher finale affectée au logement, 1 place de stationnement supplémentaire est imposée par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire (arrondie au nombre supérieur).

Modalité d'application

1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées par l'article L. 151-33 du CU, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Stationnement (suite)

4.1 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE DE LOGEMENT

HABITAT	Secteur d'application*	Règles particulières
Angresse	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Capbreton	Zone U	- Le nombre de places vélo dans un local fermé sera égale au places de stationnement véhicules exigées 1 place visiteurs par tranche de 3 logements/lots.
Magescq	Zone U	La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur pour 4 logements.
Saint-Vincent-de-Tyrosse	emprises au sol de 60% et de 40%	1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux). - pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
	emprise au sol de 60%	En cas de réaménagement ou réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant, ou en cas de démolition d'un bâtiment et reconstruction dans le même volume, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Cette règle ne s'applique que dans le cas du maintien des activités à usage de bureaux, services, commerces, artisanat, industrie, hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions) existantes en rez-de-chaussée.
Saubion	Zone U	La règle générale relative au stationnement s'applique sauf pour les places visiteurs : 1 place visiteur par tranche de 2 logements.
Saubrigues	Zone U	3 places de stationnement minimum sont exigées par logement.
Soorts-Hossegor	emprise au sol de 20%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment, sauf dans le secteur bleu du PPRL Bourret Boudigau, où les stationnements pourront être autorisés dans l'emprise du bâtiment et à condition de ne pas être visibles du domaine public. Pour les activités de restauration, les places de stationnement pourront être réalisées en dehors de l'emprise des bâtiments, sous conditions d'un traitement qualitatif : plantations, traitement paysager des abords et limitation des ilots de chaleur (revêtement perméable ou semi-perméable).
	Emprise de 30%	Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement. Ces places devront être intégralement réalisées en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.
	emprise au sol de 35% et 50%	Les stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain.
Soustons	Zone U	- en cas d'extension, la surface de référence est celle du projet total (base + extension). 1 place visiteurs par tranche de 3 logements est exigée - La surface minimale pour le stationnement vélo est de 1.50 m² par logement/vélo.
	non réglementée et 80%	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement.
Vieux-Boucau-les-Bains	Non réglementée	Le stationnement est non réglementé.
	emprise au sol de 80%	Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.
	emprise au sol de 60%	Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

* Pour les secteurs relatifs aux emprises au sol, se reporter au document graphique 3.2.5



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Stationnement (suite)

4.2 LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DESTINÉS À D'AUTRES USAGES

MACS	Règle générale
Bureaux, commerces et services	Surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction
Restaurants	1 place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration.
Hébergement hôtelier et touristique	- Dans le cas de projet hôtelier : 1 place de stationnement par chambre - Dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs ou de mobil-homes : 1 place de stationnement par emplacement - Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs : 1 place visiteur supplémentaire pour 6 emplacements
Salles de spectacles, polyvalentes ou sportives, établissement recevant du public	1 place pour 5 spectateurs/visiteurs.
Activités artisanales et industrielles	Le nombre de places de stationnement à aménager doit correspondre aux besoins de la clientèle et des employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non soumis aux règles relatives au stationnement dans leur ensemble.

Communes concernées	Règles particulières
- Benesse - Maremne - Capbreton - Moliets - Seignosse - Tosse - Soustons	<u>Commerces de détails et restaurants</u> situés dans les zones de mixité renforcée ou sur les linéaires commerciaux matérialisés dans le plan n°3.2.2 : non réglementé.
Saint Vincent de Tyrosse	<u>Commerces et bureaux</u> : 2 places pour 60 m2 de surface de plancher <u>Etablissements hôteliers</u> : 1 place pour 20 m2 de surface de plancher
Soorts Hossegor	<u>Commerces de détails et restaurants</u> situés dans les zones de mixité renforcée ou sur les linéaires commerciaux matérialisés dans le plan n°3.2.2 : non réglementé. <u>Bureaux et professions libérales</u> situés dans les secteurs soumis à une emprise au sol égale ou inférieure à 30% : 1 place pour 20m² de surface de plancher <u>Commerces et bureaux</u> situés dans les secteurs soumis à 47% d'emprise au sol : surface de stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher. <u>Cinéma</u> : non réglementé
Vieux Boucau	<u>Cinéma</u> : non réglementé.



1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. 1- ACCÈS

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- **La mutualisation des accès** est à privilégier.
- Les accès jumelés peuvent être au nombre de 3 maximum. S'ils ne peuvent pas être jumelés ou au-delà de 3 accès, une voie de desserte d'une largeur minimum de 5 mètres, sera créée pour desservir l'ensemble des accès.
- **Les accès seront éloignés des carrefours de 5 à 10 mètres.**
- **Aire de retournement en partie privée.** Il est recommandé, pour les propriétés, bâties ou nues, faisant l'objet de projet de construction, de disposer d'espace suffisant en partie privée pour permettre les manœuvres de retournement des véhicules et assurer une visibilité suffisante en sortie sur les voies publiques ou privées. L'avis du gestionnaire de la voirie et/ou de la commune permettra d'apprécier les modalités d'application de cette règle et de garantir la sécurité des sorties sur la voie publique en application des dispositions du règlement de voirie de MACS.
- **Hors agglomération**, pour les routes classées en 1ère, 2nd et 3ème catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- **Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès.**



III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées (suite)

1. 1- ACCÈS (suite)

Desserte par les voies publiques ou privées

- La largeur minimale d'un accès véhicule **pour desservir un logement est de 3.50 mètres**.
- La largeur minimale d'une voie d'accès véhicule **pour desservir plus d'un logement est de 5.00 mètres**. La partie de chaussée circulée devra permettre le croisement des véhicules.

Cette disposition générale peut varier selon les communes, selon les modalités suivantes :

Largeur minimale	Sans objet	Option 1	Option 2	Option 3
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne	Règle particulière			
Capbreton				
Josse				
Labenne				
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-Maremne				
Saint-Jean-de-Marsacq				
Saint-Martin-de-Hinx				
Saint-Vincent-de-Tyrosse				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse				
Soorts-Hossegor				
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains				

	Nombre de logements	Largeur minimale par accès
Option 1	1	3m50 par accès
	>1	6m avec une chaussée minimale de 3,5 m (pour tout projet de construction rénovation)
Option 2	1	3m50
	2 à 5	5m
	>5	6m avec une chaussée minimale de 3,5m
Option 3	2	3m50 par accès
	3 à 5	5 m
	>5	6m avec une chaussée minimale de 3,5m

Règles particulières :

- Dans la zone de mixité de fonction renforcée**, la largeur minimale de l'accès est maintenue à 3m50 quel que soit le nombre de logements desservis.
- A Soustons**, dans le cas d'un projet d'ensemble avec un plan de circulation, les voies en sens unique pourront présenter une largeur minimale de 3,50m.



1. Desserte par les voies publiques ou privées

1. 1- ACCÈS (suite)

Règle particulière à Benesse Maremne :

Accès particuliers à créer.

- Les accès particuliers auront une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.
- La création d'un accès particuliers pour desservir des constructions à usage d'habitation ne pourra s'utiliser que pour desservir trois logements au maximum. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.
- La longueur totale d'un accès entre son extrémité et la voie publique ou privée sur laquelle il se greffe ne pourra excéder 60 mètres. Au-delà, il sera considérée comme une voie privée et soumis aux prescriptions de l'article 2.2 Voirie ci-après.
- Dans le cas de divisions en drapeaux, la création d'accès particuliers juxtaposés est interdite. Il y aura donc lieu de prévoir en cas de division de terrain laissant un reliquat de propriété pouvant conduire à la création de plusieurs lots ou logements, des possibilités foncières permettant la création d'un accès unique ou d'une voirie permettant la desserte de l'ensemble des constructions qui pourront être réalisées à terme.

Accès existants.

Dans le cas d'accès existants, si la longueur ou le nombre de logements desservis existants est supérieurs à 60mètres et 3 logements, tout nouveau projet de construction constituant un nouveau logement sera soumis à la transformation du chemin d'accès en voie privée soumise aux prescriptions de l'article 2. 2 Voirie ci-après.

2. 2- VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le cas échéant, les voies nouvellement créées ou aménagées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites (sauf principes d'aménagement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux.

3.3- ACCESSIBILITÉ

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.



III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2. Desserte par les réseaux

2.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2.2-ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).

La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

2.3-ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



2

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU :

Les zones 1AU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (pièce 4 du PLUi). Les dispositions relatives aux hauteurs et prospects mentionnées dans les OAP sont à respecter strictement.

Sur Soorts-Hossegor, le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU :

Cette zone est en l'état fermée.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).



3

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



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

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées en zone A :

- **Les constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à moins de 150 m** (à compter des bords extérieurs de la construction) sauf impossibilité technique dûment démontrée des exploitations dont elles dépendent et à la **condition de justifier le lien nécessaire de la construction avec l'activité agricole exercée** sur le site et toujours dans l'objectif d'une proximité. La nécessité d'une présence rapprochée et permanente sur le site de l'exploitation devra être démontrée (nature de l'activité, volume, etc.) ; en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou s'effectuer simultanément.
- **Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les changements de destination sous réserve que :**
 - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listés dans les annexes du règlement écrit
 - ils soient soumis à l'avis de la CDPENAF.
 - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - Ils ne créent pas de conflits d'usages,
 - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
 - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
 - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié.
 - **À Saint Vincent de Tyrosse :** Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination est limité à 3. La règle pour les logements sociaux s'applique dans cette zone : à partir de 3 logements réalisés, 1 logement social devra être créé. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ...)
 - sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)



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 (suite)

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au document graphique 3.2.1

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées - en zone A :

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

L'extension est autorisée dans la limite de :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.
- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension) et sans être supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée

Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas **dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse**.

La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

- **Les piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.
- **les travaux en vue de créer un nouveau logement**, sous réserve que ces travaux concernent : les constructions à usage agricole édifiées avant le 15 juin 1943, dont l'usage agricole a cessé, édifié sur la même unité foncière qu'un logement situé à moins de 30m de distance, qu'il n'est pas soumis à un risque (feu de forêt ou inondation) **Et** que le projet réponde aux dispositions suivantes : intérêt architectural et patrimonial, conservation du mode constructif originel de la structure du bâtiment , que l'extension soit limitée dans le prolongement de l'existant, possibilité d'ajout d'ouvertures dans le respect de la composition originelle, conservation des matériaux- conservation des couleurs existantes.
- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (*Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m². La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres.*)
- Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.
- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)
- **Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).**
- **Les abris pour animaux de compagnie** sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- **Les affouillements et exhaussements** à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.



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 (suite)

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

Dans chacun des **STECAL** délimités au document graphique 3.2.2, sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone A sont en outre autorisés :

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport. ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Règles générales

Le recul est calculé hors avant toit.

a) En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-de-Tyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Maremne entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Maremne (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Maremne (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprises ferroviaires.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (suite)

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.

b) Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .
- aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Ce recul est calculé hors avant toit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Règles particulières à Soustons : l'implantation sur limite séparative est interdite.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

Les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s'implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation*	Mini 2,5 m	Implantation libre
Angresse			
Azur			
Bénese-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Moliets-et-Maa			
Orx			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soustons			
Soorts-Hossegor			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			

* Respect de la règle générale relative au recul des constructions en zone Agricole.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

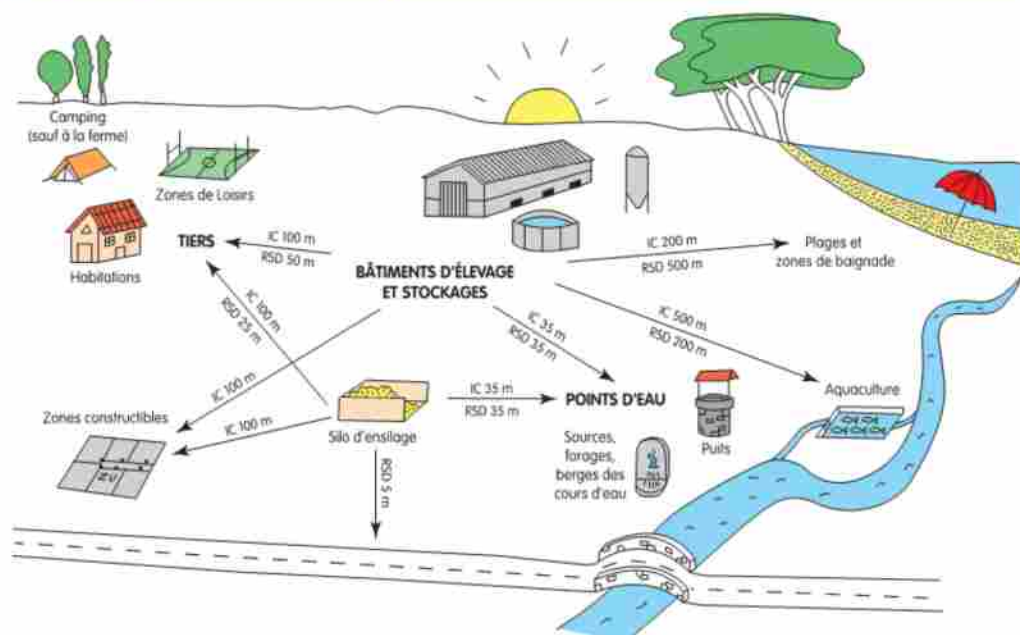
1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

LES RÈGLES DE DISTANCE LIÉES À L'ÉLEVAGE

- Des distances pour l'implantation des bâtiments d'élevage et des ouvrages de stockage des effluents sont imposées par rapport aux constructions de tiers, afin de limiter les nuisances sonores et olfactives induites par l'activité sur le voisinage. Ces normes sont fixées par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013 pour les élevages soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et par le Règlement Sanitaire Départemental pour les élevages non soumis (élevages de taille modeste dans la plupart des cas).
- Les parcours d'élevage clôturés, aménagés pour la production de volailles et palmipèdes, doivent également respecter des contraintes d'éloignement dans le cas des ICPE, à savoir 50 mètres des constructions de tiers pour les palmipèdes et les pintades, 20 mètres pour les autres espèces. De même pour les parcours de porcs plein air, dont la clôture doit aussi être implantée à 50 mètres des tiers pour les ICPE.
- Conformément à l'article L111-3 du Code Rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précité à usage non agricole nécessitant un permis de construire".

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Règles générales d'implantation des bâtiments et annexes



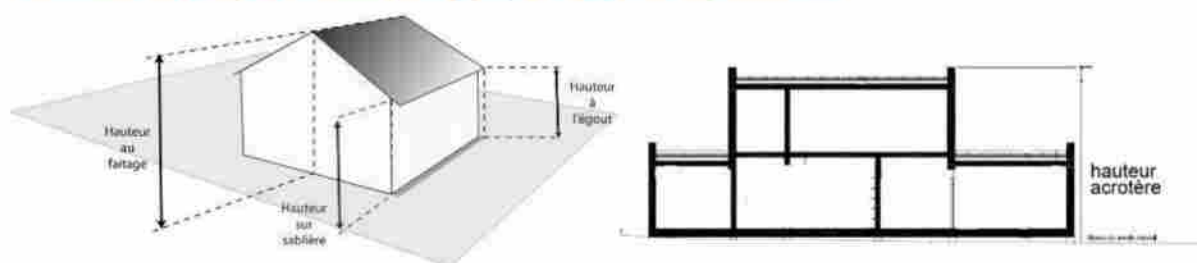
Remarque : il existe des exceptions à ces règles notamment pour les élevages de très petite taille et pour des élevages existants et en règle avant le 30 septembre 2005 et bénéficiant de réglementations antérieures.

2. Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.6.

En zone A, hors des STECAL délimités au document graphique :

- **Pour constructions destinées à l'habitation** (bâtiment principal et annexes) : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction (cf. définition au sein du lexique)

Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone A hors STECAL et hors conditions mentionnées au chapitre 1 précédent délimités au document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.5.

Par ailleurs, au sein des périmètres des communes identifiées au document graphique 3.2.5, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division.

Exemple avant division le terrain d'assiette du projet a une surface de 1000 m², l'emprise au sol des bâtiments existants est de 250m². L'emprise au sol totale autorisée est 40%. Il reste ainsi sur l'ensemble des parcelles, avant ou après division, un total de 150m² constructibles.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1-Règles générales

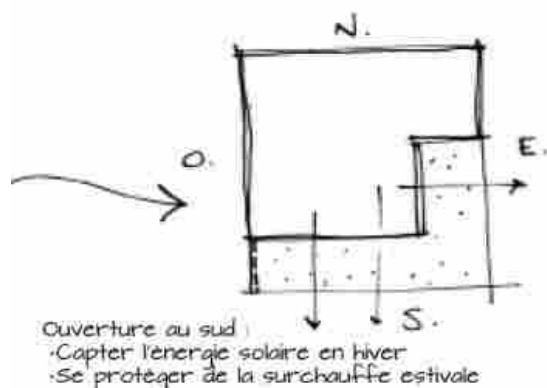
Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Sur la commune de Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

4.2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

4.3- Façades et toitures

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

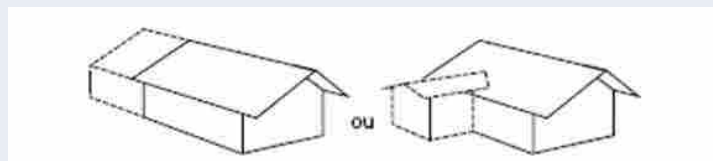
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère original du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
- Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs **des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries** de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...) .



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Règle spécifique à Seignosse : pour les coloris de façades, les types et coloris de bardages et les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente, il conviendra de se référer au règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.

4.3- Façades et toitures

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- **A Seignosse** : le bardage bois devra être mis en œuvre en pose verticale avec ou sans couvre-joints, sauf exception technique ou architecturale dûment justifiée
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiserie...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENTS

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

A Seignosse, les ouvertures seront plus hautes que larges, les baies vitrées et fenêtres seront recoupées par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition en cas de raisons techniques (pour les menuiseries situées au dessus d'un évier ou une baignoire par exemple). Il est possible également d'avoir une approche différente en cas de construction d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures. Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

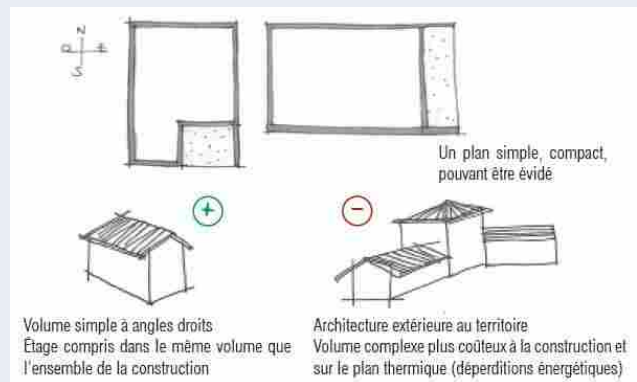
IMPLANTATION

Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.



FAÇADES DES BÂTIMENTS sauf pour Seignosse

Les maçonneries seront enduites. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

Règles de FACADES spécifiques à Seignosse :

- les maçonneries seront enduites ou bardées.
- Enduits: Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique spécifique à Seignosse zone U degrés 2.4 et 2.5.
- Bardages: Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron. La pose sera verticale avec ou sans couvre-joint, sauf exception technique ou architecturale strictement justifiée.

4.3- Façades et toitures

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier. En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc prosrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35 % et de maximum 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m2 d'emprise au sol.

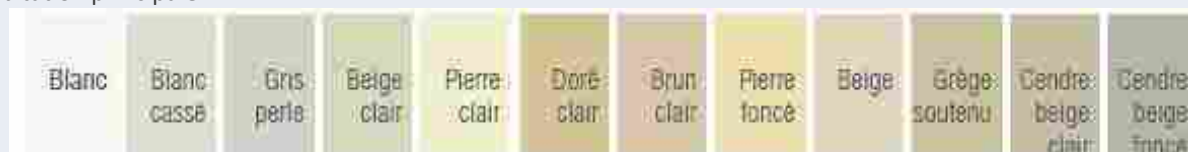
En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

COLORATIONS sauf pour la commune de Seignosse

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées. Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiserie...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiserie de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige...) :



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Règles de COLORATION spécifiques à Seignosse :

- les coloris d'enduits à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.
- Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron.
- Les coloris des menuiseries, boiserie, et éléments de charpente à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5



4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR SUR LE PÉRIMÈTRE DU SPR : RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), réglementée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

1. **Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
2. **Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
3. **Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camelias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR SUR LE PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.



4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Un maillage large de type grillage à moutons est imposé sur toutes les clôtures.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Pour les portails et portillons, coffrets et boîtes aux lettres : cf dispositions spécifiques relatives aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 de la zone U.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées ou agrémentées de grimpants.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- **Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.**



- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue :
 - **Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique** (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
 - **Dans les zones soumises au risque inondation**, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
 - **Dans les zones soumises au risque incendie** : Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans la partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*



4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Capbreton cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. **Les haies monospécifique de résineux sont interdites.**
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois ainsi que les ganivelles.**



5. **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse :** Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion :** les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives
- **A Capbreton,** les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.

TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales « degré 5 »	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du « degré 2 »	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du « degré 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du « degré 2 »	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.



4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne	Dispositions générales			
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-M				
Saint-Jean-de-M				
Saint-Martin-de-Hx				
Saint-Vincent-de-T.				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse	Disposition spécifiques Degré 2			
Soorts-Hossegor	Disposition spécifiques Degré 1			
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains	Disposition spécifiques Degré 2			

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

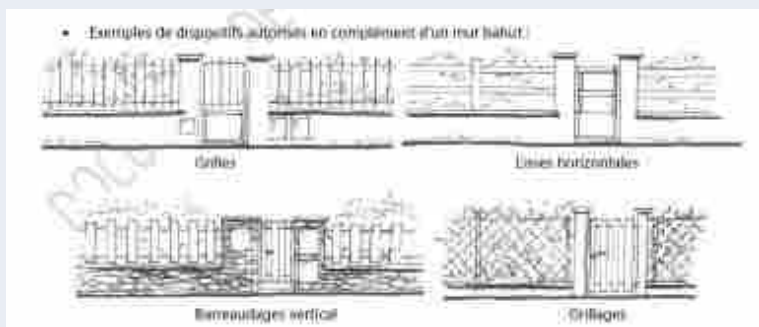
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. A Angresse et Capbreton, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.**



4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion, cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.**

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE

	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Mareme		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Degrés 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du degré 2	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »	

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

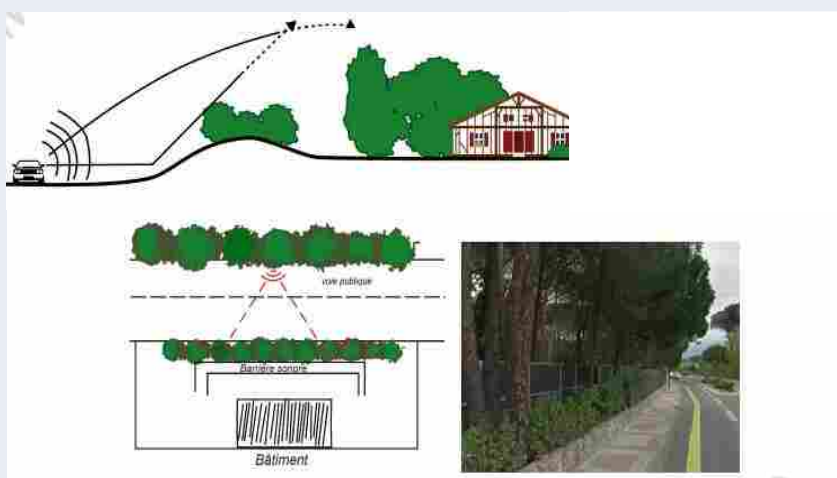
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m.

• **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse :**

est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
 - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
 - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
 - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus

4.4- Clôtures

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à la commune de Benesse-Mareme :

- Les projets de clôtures devront s'inspirer des 5 types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.
 - Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.
1. Soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.
 2. Mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largeur supérieure à 0m15 sont interdits.
 3. Soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largeur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.
 4. Tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.
 5. Plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.



4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions agricoles

Pour les constructions agricoles :

FACADES	Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents. Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées. L'utilisation du bardage bois est autorisée. Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. S'ils ne sont pas en bois, les bardages seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.
TOITURES	Les toitures seront en règle générale à 2 ou 3 pans. Si par nécessité fonctionnelle il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, elles se limiteront à 6. Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées. Les matériaux utilisés pour la couverture des toits en pente seront la tuile rouge ou un système de toiture par plaques, de type bac acier, de couleur sombre (vert foncé, gris ou noir).
CLOTURES	Non réglementé

Pour les autres constructions : les règles générales s'appliquent.

4.6- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.

Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.



III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, pour les routes classées en 1^{ère}, 2nd et 3^{ème} catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès

Règle particulière :

- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse**, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur
- **Sur la commune de Soustons**, les accès ou bande de desserte desservant un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

1.2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites (sauf principes d'aménagement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux.

1.3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.



III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2-Assainissement

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).

La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

■ Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



4

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES



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

Dans l'ensemble de la zone Naturelle identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
 - Cette disposition ne s'applique pas sur les communes suivantes où seuls les bâtis d'élevage légers non clos, dans la limite de 40 m², ainsi que les cabanes mobiles d'élevage (marensines), sans limitation de surface, sont autorisés : **Angresse, Bénesse-Maremne, Josse, Labenne, Orx, Saint Geours de Maremne, Saint Jean de Marsacq, Saint Vincent de Tyrosse, Saubion, Saubrigues, Soorts Hossegor, Soustons.**
 - **Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière.**
 - **Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les aménagements et créations de voirie, en limitant au maximum l'imperméabilisation.
 - **Dans les communes littorales :**
 - **Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau**, notamment liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - **Les concessions de plage** dans le cadre de la gestion du domaine public.
 - **Les changements de destination sous réserve que :**
 - les bâtiments concernés soient repérés au document graphique 3.2.2 et listés dans les annexes du règlement écrit
 - ils soient soumis à l'avis de la CDNPS
 - ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié
 - cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
 - le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination soit limité à 2 par bâtiment identifié.
- À Saint Vincent de Tyrosse :** Le nombre de logements nouveaux induits par le changement de destination est limité à 3. La règle pour les logements sociaux s'applique dans cette zone : à partir de 3 logements réalisés, 1 logement social devra être créé. Des projets supérieurs à 2 logements nouveaux pourront néanmoins être autorisés s'ils justifient de leur intérêt pour la vocation de la zone (logements de saisonniers nécessaires à l'activité de la zone, gîte rural, ..)
- sur une unité foncière située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions présentent, dans un rayon de 12 m, un espace libre. (rappel des dispositions générales)

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

Dans l'ensemble de la zone naturelle identifiée au document graphique 3.2.1

Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement (relatives à l'application de la loi littoral, aux risques, aux protections du patrimoine bâti, naturel et paysager) sont autorisées dans la zone N :

- **L'extension au sol ou par élévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi**, sous réserve que :
 - l'usage soit exclusivement dédié à l'habitation (non nécessaires à l'exploitation agricole)
 - que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

- L'extension est autorisée dans la limite de :
 - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi, sans être supérieure à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée.
 - Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m² : 30% de surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m² de surface de plancher (existant + extension) et sans être supérieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, celle des piscines n'étant pas comptabilisée

Le critère supplémentaire lié à l'emprise au sol maximale ne s'applique pas dans les communes d'Azur, d'Orx et de Seignosse. La possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi

- **Les piscines** sous condition d'être implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal.

- les travaux en vue de créer un nouveau logement, sous réserve que ces travaux concernent : les constructions à usage agricole édifiées avant le 15 juin 1943, dont l'usage agricole a cessé, édifié sur la même unité foncière qu'un logement situé à moins de 30m de distance, qu'il n'est pas soumis à un risque (feu de forêt ou inondation) Et que le projet réponde aux dispositions suivantes : intérêt architectural et patrimonial, conservation du mode constructif originel de la structure du bâtiment, que l'extension soit limitée dans le prolongement de l'existant, possibilité d'ajout d'ouvertures dans le respect de la composition originelle, conservation des matériaux- conservation des couleurs existantes.

- Les constructions d'annexes et leurs accessoires, à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². (*Plusieurs nouvelles annexes peuvent être construites à compter de la date d'approbation du PLUi mais leur emprise au sol cumulée ne pourra excéder 40m²*). La distance maximale entre l'habitation et les annexes sera de 30 mètres. **Règle particulière à Soustons** : sont autorisées les constructions d'annexes à une habitation existante d'une emprise au sol totale inférieure à 40m². Le cumul des emprises au sols, existantes ou projetées ne peut excéder 40m² par habitation. Dans le cas où plusieurs habitations auraient été régulièrement édifiées sur une même unité foncière, les annexes de chaque habitation doivent être dissociées.

- **Les aménagements légers liés à la valorisation du site** (voies vertes, cheminements piétons, etc)
- **Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).**
- **Les abris pour animaux de compagnie** sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m².
- **Les affouillements et exhaussements** à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.
- **La création d'ICPE**, sous conditions d'avoir régulièrement acquis l'autorisation administrative d'exploiter avant la date d'approbation du PLUi, dans le cadre des procédures en vigueur.



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

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Constructions et installations autorisées dans les STECAL

STECAL destiné à l'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage	▪ L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage ;
STECAL à vocation d'habitat	▪ Les constructions à vocation d'habitat, sous condition de ne pas être implantées à une distance de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. ▪ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que les équipements soient raccordés aux réseaux publics ou que le demandeur joigne une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité.
STECAL à vocation touristique	▪ Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions, installations techniques et aménagements relatifs aux activités de loisirs, de détente et de sport, sous condition d'être liée à un hébergement hôtelier et touristique. ▪ Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 150 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur. ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
STECAL à vocation d'activités sportives et de loisirs	Les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec les activités de loisirs, de détente et de sport.
STECAL à vocation économique	Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au bureau.



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

Constructions et installations autorisées dans les zones N indicées

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone destinée à l'exploitation de carrière	▪ Les affouillements et exhaussements du sol en lien direct avec l'exploitation de carrières ▪ Les activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, aux transits de matériaux et de déchets inertes, à la valorisation et aux installations de stockage de déchets inertes. >EP ▪ Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et la fabrication de granulats, au traitement des matériaux naturels ou artificiels y compris les installations classées pour la protection de l'environnement. >EP ▪ Les parcs de panneaux photovoltaïques au sol sous réserve qu'ils soient installés à la fin de l'exploitation de la carrière ou qu'ils ne compromettent pas l'activité actuelle.
Zone naturelle d'équipement	▪ Les constructions, installations techniques et aménagements nécessaires aux services publics.
Zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs	▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages ▪ Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack...) dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale. ▪ L'extension ou la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLUi. ▪ Les aires de stationnement des véhicules indispensables à la fréquentation du public à condition que leur localisation s'intègre dans le paysage, que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière. ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires).>EP



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

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone naturelle réservée au parcours golfique	• Les aménagements légers (chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public) liés à l'animation, la vie et la gestion du parcours golfique. • Les constructions et installations nécessaires à l'activité golfique.
Zone NT1 réservée aux activités touristiques avec hébergement (campings aménagés)	• Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs. • Les habitations légères de loisirs dans la limite de 20% du nombre d'emplacements et de 45 m² d'emprise au sol par HLL. • Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bâtiments d'accueil, stockage, blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher créées. • La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages. • Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Les constructions ou extensions des logements liés à l'exploitation du site (logements saisonniers)
Zone NT2 réservée aux activités touristiques avec hébergement , sur site à forte valeur paysagère ou environnementale	Seules sont admis: • Les réaménagements de terrains de camping et de caravanage existants ▪ Les extensions des constructions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ Les aménagements en relation avec les activités touristiques déjà existantes à la date d'approbation du PLUi et ne générant pas d'emprise au sol, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. ▪ Les aménagements légers ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires)
Zone NT3 réservée aux aires naturelles de camping	▪ Seuls sont autorisés les terrains de camping et de caravanage ▪ L'aménagement de bâtis existants pour les bureaux d'accueil ▪ Les mises aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires). ▪ Capacité limitée à 30 emplacements à l'hectare, maximum ▪ Surface maximale d'1ha CF Arrêté du 17 février 2014



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

Conformément au document graphique 3.2.1 et sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont en outre autorisés :

Zone réservée aux activités économiques existantes.

Seules sont admises :

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial existante ou à usage d'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve que l'opération projetée :
 - ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
 - ne crée pas de nouveau logement,
 - L'extension des bâtiments existants ainsi que les constructions relatives au stockage de matériel (hangar), ne doivent pas dépasser 15% de l'emprise au sol existante.

Règle particulière sur la commune de Saint Jean de Marsacq : aucune construction ni aménagement ne sont autorisés.

Zone réservée au parc zoologique

- **Sous-secteur Ntln, zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours de animaux** : Les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos...)
- **Sous-secteur Ntlp, réservé au stationnement nécessaire à l'accueil du public** : Les aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires au fonctionnement du parc zoologique
 - à condition qu'elles n'entraînent aucune imperméabilisation des sols. Les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, ...) et sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière
- **Sous-secteur Ntlz, réservé aux constructions nécessaires à l'activité du zoo** :
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du parc zoologique.
 - Les constructions nécessaires à toutes les activités liées à un parc zoologique permettant notamment l'accueil et l'hébergement des animaux, leurs soins et leur élevage, l'accueil et la distraction du public, l'exploitation technique et la promotion de l'éducation du public.
 - L'hébergement lié à la découverte des animaux d'une emprise au sol totale maximum de 200m².
- **En dehors des secteurs Ntlp et Ntln, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.**

Zone réservée à la production d'énergie renouvelable

- **Sous secteur NEnR, réservé à la production d'énergie renouvelable** : L'implantation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque et des constructions et équipements liés.



2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Règles générales

Le recul est calculé hors avant toit.

a) En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Hors agglomération (au sens du code de la route), les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

Nature de voie	Recul minimum de part et d'autre de l'axe	Routes concernées (CF carte dans lexique)
RN et autoroute	100 mètres	Autoroute A63 et ses bretelles d'accès (RD824)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	RGC	Observation
1	810	75	Oui	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 17) et Labenne
	817	75	Oui	Sainte-Marie-de-Gosse
	824E	75	Oui	Saint-Geours-de-Maremne
1*	33	50		Entre Pey et Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810)
	79	50		Entre RD 652 (Soustons) et RD 152 (Seignosse)
	152	50		Capbreton - Entre RD 652 et RD 28 et Soorts-Hossegor entre RD 652 et RD 152e
	652	50		Entre limite Léon et RD 79 (Soustons) et entre RD 152 et 810
	152E	50		Seignosse (entre RD 79 et RD 152)

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire **pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprise ferroviaires.**



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
2*	12	35	Entre Saint-Geours-de-Maremne (RD 810) et Biarrotte
	16	35	Magescq
	17	35	Entre RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne) et RD 652 (Soustons)
	28	35	Entre RD 810 (Benesse-Maremne) et RD 152 (Capbreton)
	33	35	Entre Saint-Vincent-de-Tyrosse (RD 810) et Soorts-Hossegor (RD 652)
	50	35	Entre RD 150 (Azur) et RD 652 (Messanges)
	89	35	Entre RD 652 et RD 79
	112	35	Entre Saint-Jean-de-Marsacq et RD 33 à Saint-Vincent-de-Tyrosse et entre RD 810 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et RD 652 (Tosse)
	150	35	Entre RD 16 (Magescq) et RD 50 (Azur)
	652	35	Entre RD 79 (Soustons) et RD 152 (Soorts-Hossegor)

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
3*	17	25	Entre Orist et RD 810 (Saint-Geours-de-Maremne)
	54	25	Entre Saint-André-de-Seignanx et RD 112 à Saint-Vincent-de-Tyrosse
	79	25	Seignosse (RD 152 - Lac)
	82	25	Messanges - Entre RD 652 et la plage
	86	25	Entre RD 652 et RD 152
	89	25	Entre RD 79 et RD 152
	116	25	Entre Soustons (RD 50) et Magescq (RD 10e)
	117	25	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et la plage
	126	25	Labenne - Entre la plage et RD 810
	133	25	Capbreton (RD 418) - Tosse (RD 652)
	150	25	Entre Herm et RD 16 (Magescq)
	152	25	Entre RD 152e et plage
	252	25	Capbreton - Entre RD 133 et RD 28
	337	25	Seignosse - Entre RD 79 et la plage
	418	25	Soorts-Hossegor (RD 33) - Capbreton (RD 133)
	10E	25	Voie de substitution parallèle à l'A63-landes entre RD810 (St-Geours-de-M.) et Herm

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire **pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprise ferroviaires.**



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Règles générales

Catégorie	RD	Recul de part et d'autre de l'axe	Observation
4*	28	15	Boucle RD 817 - RD 817 - Sainte-Marie-de-Gosse
	50	15	Entre RD 116 (Soustons) et RD 150 (Azur)
	70	15	Entre Saubusse (RD 17) et Rivière-Saas-et-Gourby
	71	15	Josse - Saint-Jean-de-Marsacq - Saubrigues - Orx - Labenne - Entre RD 466 et RD 810
	126	15	Entre RD 810 et Saint-Martin-de-Seignanx
	171	15	Saint-Jean-de-Marsacq (entre RD 12 et RD 112)
	189	15	Entre RD 652 et RD 89
	271	15	Labenne - Entre RD 71 et RD 810
	328	15	Moliets-et-Mâa - Entre RD 652 et Vielle-Saint-Girons
	337	15	Seignosse - Entre RD 79 et RD 189, entre RD 652 (Seignosse) et RD 33 (Saint-Vincent-de-Tyrosse) et entre RD 33 et RD 810
	345	15	Saint-Jean-de-Marsacq (RD 12) - Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	347	15	Benesse-Mareme entre RD 810 et RD 465
	366	15	Entre Benesse-Mareme (RD 810) et Sainte-Marie-de-Gosse (RD 817)
	378	15	Entre Azur (RD 50) et Léon
	393	15	Sainte-Marie-de-Gosse
	423	15	Entre Angoumé et la RD 10E à Magescq
	432	15	Entre RD 189 et RD 652
	435	15	Saint-Geours-de-Mareme (entre RD 17 et RD 810)
	460	15	Entre RD 17 (Saubusse) et RD 824
	465	15	Entre RD 810 (Benesse-Mareme) et RD 133 (Angresse)
	466	15	Josse

* Il est possible de déroger à ces règles de recul d'implantation hors agglomération sur les catégories 1 (uniquement recul de 50m) à 4, sur avis des autorités compétentes (conseil départemental).

Un recul de 2m est obligatoire **pour toute construction ou aménagement par rapport aux emprise ferroviaires.**



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Suite)

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les **projets d'extension ou de surélévation dans le prolongement de la construction** (sans diminution du retrait existant), si le projet permet d'assurer une meilleure intégration architecturale.

b) Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.3.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages .
- aux constructions et installations en limite du domaine public maritime faisant l'objet d'une concession d'occupation du domaine public sous réserve de ne pas compromettre la servitude de passage au rivage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique 3.2.2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole et les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Ce recul est calculé hors avant toit.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.4.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES (suite)

Cas des PISCINES EXTÉRIEURES

Les règles générales d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux piscines extérieures non couvertes qui peuvent s'implanter à X mètres des limites séparatives, calculé à partir de leurs margelles ou terrasses :

	Pas de dérogation*	Mini 2,5 m	Implantation libre
Angresse			
Azur			
Bénesse-Maremne			
Capbreton			
Josse			
Labenne			
Magescq			
Messanges			
Moliets-et-Maa			
Orx			
Saint-Geours-de-Maremne			
Saint-Jean-de-Marsacq			
Saint-Martin-de-Hinx			
Saint-Vincent-de-Tyrosse			
Sainte-Marie-de-Gosse			
Saubion			
Saubrigues			
Saubusse			
Seignosse			
Soustons			
Soorts-Hossegor			
Tosse			
Vieux-Boucau-les-Bains			

* Respect de la règle générale relative au recul des constructions en zone Naturelle.

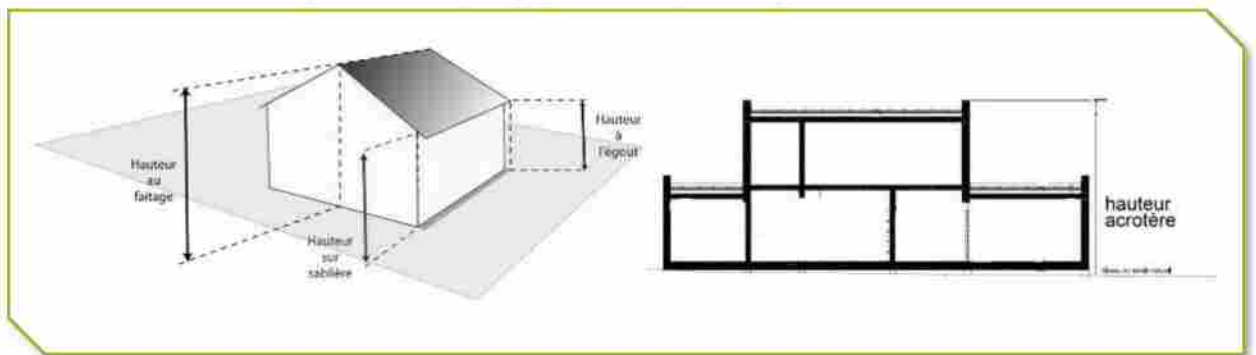
II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2- Hauteurs des constructions et bâtiments

Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.6.

En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

- Pour constructions destinées à l'habitation (bâtiment principal et annexes), la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout
- **Pour les autres constructions** autres qu'habitations, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par dérogation, dans le cadre d'extension, la hauteur maximale sera celle de la construction existante lorsque celle-ci excède déjà la hauteur autorisée.

Règles particulières

A Soustons : si la construction est implantée sur limite séparative, sa hauteur maximale devra être inférieure à 4 mètres.

Les annexes seront de plain-pied.



II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction (cf. définition au sein du lexique).

Quand le terrain est concerné (même partiellement) par la trame verte et bleue, les dispositions de celle-ci priment sur les règles d'emprise au sol définies au présent article (cf. dispositions générales du présent règlement).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.

En zone N hors STECAL délimités au document graphique et hors conditions mentionnées au chapitre 1 précédent, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein des STECAL délimités au document graphique 3.2.2, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique 3.2.5.

Par ailleurs, au sein des périmètres des communes identifiées au document graphique 3.2.5, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est calculée sur la totalité du terrain d'assiette du projet avant division.

Exemple avant division le terrain d'assiette du projet a une surface de 1000 m², l'emprise au sol des bâtiments existants est de 250m². L'emprise au sol totale autorisée est 40%. Il reste ainsi sur l'ensemble des parcelles, avant ou après division, un total de 150m² constructibles.

4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

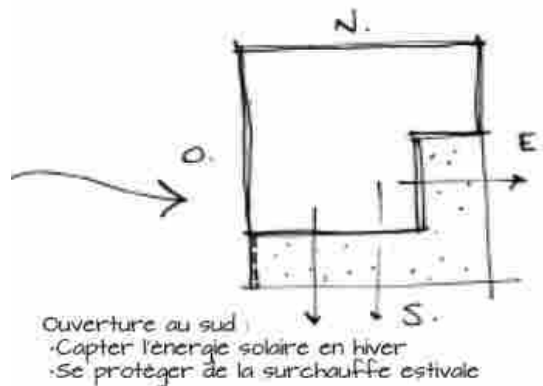
4.1-Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

De manière générale, il est préconisé de tendre vers une conception bioclimatique des projets de construction neuve et d'étudier l'orientation sud d'un pan de toit en vue d'une optimisation du potentiel photovoltaïque.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Règles particulières :

A Soorts-Hossegor, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U. intercommunal).

A Vieux Boucau, les prescriptions architecturales de la zone Naturelle sont identiques à celles de la zone U.

4.2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

4. 3- Façades et toitures

RÉNOVATION, AMÉNAGEMENT ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS

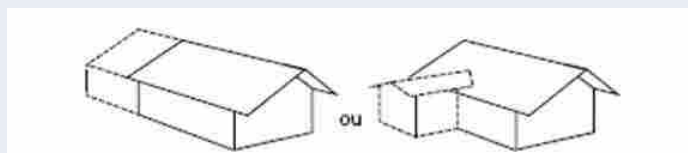
RÈGLES GÉNÉRALES :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades doit être respectée.
- Les alignements et proportions des ouvertures devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les façades d'immeubles dont les corps de maçonneries sont conçus pour être protégés, seront recouverts d'enduits.
- Les enduits mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ET VOLUMETRIE

Outre le respect de prescriptions s'appliquant de manière générale aux constructions existantes, les extensions devront se faire soit dans le prolongement du volume existant, soit par l'ajout d'un volume perpendiculaire à R ou R+1:



COLORATIONS

La teinte des enduits et menuiseries **des extensions** doit se rapprocher de la teinte de la construction principale. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :

- à différencier différents volumes d'une même construction,
- à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.

Lors de la **réfection des enduits et ravalement de façade**, la teinte et la texture de l'enduit devront se rapprocher le plus possible des aspects traditionnels du territoire. Les couleurs d'enduits seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier page suivante. Les tonalités exogènes à celles du terroir ne sont pas autorisées. Sur les constructions traditionnelles (se reporter au document « référentiel commun des OAP » partie E. » Les codes de l'architecture locale »), les matériaux et modes de mise œuvre utilisés devront être identiques (par exemple, mortier de chaux naturelle).

Sur la base du nuancier suivant, les couleurs **des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries** de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...) .



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Règle spécifique à Seignosse : pour les coloris de façades, les types et coloris de bardages et les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente, il conviendra de se référer au règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5

BATIMENTS ANNEXES

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle **ou d'aspect bois**.
- **A Seignosse** : le bardage bois devra être mis en œuvre en pose verticale avec ou sans couvre-joints, sauf exception technique ou architecturale dûment justifiée
- Les colorations des annexes (enduits, menuiseries, boiseries...) doivent être en harmonie avec celles de l'habitation principale.

CONSTRUCTIONS NEUVES

PERCEMENT

Les ouvertures seront alignées et les proportions harmonieuses.

A Seignosse, les ouvertures seront plus hautes que larges, les baies vitrées et fenêtres seront recoupées par des montants pour introduire une verticalité. Il est possible de déroger à cette disposition en cas de raisons techniques (pour les menuiseries situées au dessus d'un évier ou une baignoire par exemple). Il est possible également d'avoir une approche différente en cas de construction d'expression contemporaine, avec une recherche d'équilibre entre les ouvertures. Les caissons de volets roulants apparents en façade sont interdits.

IMPLANTATION

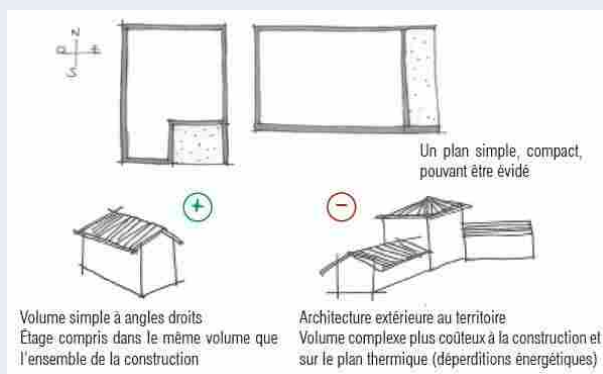
Le projet devra être réfléchi en fonction des contraintes du climat et de la topographie des lieux. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS

Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).

Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple.

Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.



FAÇADES DES BÂTIMENTS sauf pour Seignosse

Les maçonneries seront enduites. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique présentée ci-après.

Règles de FACADES spécifiques à Seignosse :

- les maçonneries seront enduites ou bardées.
- Enduits: Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renfoncement et qu'elle respecte la palette chromatique spécifique à Seignosse zone U degrés 2.4 et 2.5.
- Bardages: Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron. La pose sera verticale avec ou sans couvre-joint, sauf exception technique ou architecturale strictement justifiée.

CONSTRUCTIONS NEUVES

TOITURE

Les couvertures en tuiles sont à privilégier. En cas de couverture de type tuiles :

- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun unis ou mélangés ou vieillis.
- Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
- La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35 % et de maximum 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

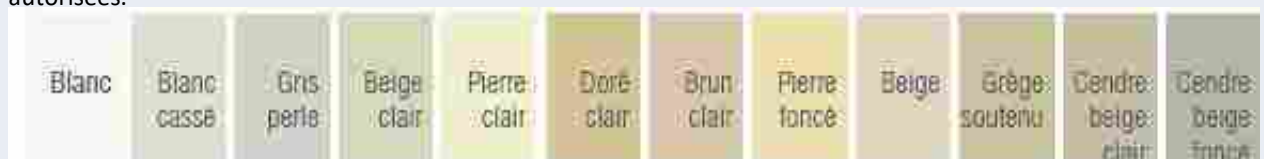
En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.



Tuiles type canal en terre cuite, teinte rouge-orangé

COLORATIONS sauf pour la commune de Seignosse

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable, sur la base du nuancier. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,..) :



Source illustrations : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Règles de COLORATION spécifiques à Seignosse :

- les coloris d'enduits à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5.
- Les bardages seront en bois, ou bois brûlé, ou lasuré gris, noir ou marron.
- Les coloris des menuiseries, boiseries, et éléments de charpente à respecter seront ceux du règlement de la zone U, secteurs et 2.4 et 2.5



4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR SUR LE PÉRIMÈTRE DU SPR : RENVOI À L'INTÉGRALITÉ DU SPR ANNEXÉ AU PLUI.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées **d'une clôture grillagée** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Dans la zone résidentielle composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes (caractéristique de la cité-parc), réglementée par une emprise au sol de 20% dans le document graphique 3.2.5, les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

- 1. Clôtures grillagées** d'une hauteur maximale de 1,50 m, avec un soubassement maçonné de 50 cm de hauteur, de teinte blanche ou sable clair, surmonté d'un grillage métallique de couleur verte, maille rectangulaire ou à simple torsion. Le portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
- 2. Barrières basses**, composées de poteaux et de deux lisses, d'une hauteur maximale de 70 cm, de teinte naturelle ou aux couleurs de l'habitation pour celles réalisées en bois et peintes en blanc pour celles en béton. Le portail et le portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans la structure.
- 3. Uniquement dans le cas de terrains en surplomb, des soutènements en bois** utilisé dans sa couleur naturelle, avec des plantations obligatoires au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm. Les végétaux préconisés sont : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camelias, cistes. Le portail et portillon sont réalisés en bois. Les coffrets ENEDIS et les boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

REGLES APPLICABLES A LA COMMUNE DE SOORT-HOSSEGOR SUR LE PÉRIMÈTRE HORS SPR À VOCATION RÉSIDENTIELLE

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres. L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte et la structure métallique plastifiée ou peinte. Le grillage sera à maille rectangulaire ou simple torsion.



4.4- Clôtures

CLOTURES

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les types de clôtures sont référencés au paragraphe clôtures du règlement Zone Urbaine, degrés spécifiques à la commune de Vieux Boucau).

Les seuls types de clôtures autorisés en zone Naturelle sont les suivants

- Zone naturelle à proximité immédiate de l'océan : Clôture bois (type 5) et les clôtures type ganivelle, avec portails et portillons bois
- Autres Zones N : Clôture végétale (type 1), Clôture grille et grillage - Option grillage (Type 3), Clôture type "paddock" (Type 4) - Options béton et bois et Clôtures bois (Type 5), avec portails et portillons bois ou métal

En secteur degré 2-3, le long des limites séparatives avec la zone de risque de feu de forêt, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.

De plus, dans les zones soumises au risque incendie : Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

REGLES APPLICABLES À LA COMMUNE DE SEIGNOSSE

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Un maillage large type grillage à moutons est imposé sur toutes les clôtures afin de permettre le passage de la petite faune (excepté autour des piscines).

Dans les zones soumises au risque inondation : les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Dans les zones soumises au risque incendie : Les haies composées d'essences de résineux sont proscrites.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les clôtures seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage souple vert plastifié ou galvanisé à larges mailles de 1,30 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie. Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 2 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Pour les portails et portillons, coffrets et boîtes aux lettres : cf dispositions spécifiques relatives aux degrés 2.4, 2.5 et 2.6 de la zone U.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures seront grillagées, la hauteur du grillage ne devant pas dépasser 1,60 m de haut. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences variées ou agrémentées de grimpants.

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons ne devront pas être d'une hauteur plus importante que la clôture.
- Les pares-vues de type toile d'occultation, canisses ou brandes fixées sur un grillage ou sur tout autre type de clôture à claire voie sont interdits.



- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les clôtures dans les secteurs d'activités économiques et touristiques sont régies par des règles spécifiques (voir la partie 2.6)
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue
 - **Dans les secteurs tramés d'intérêt écologique** (réservoir de biodiversité, corridors urbains en pas japonais et corridors extra urbains), les clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) exceptée pour les piscines.
 - **Dans les zones soumises au risque inondation**, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
 - **Dans les zones soumises au risque incendie** : Au sein des terrains privés bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à partir d'une distance de 6 mètres du massif et à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

Dispositions générales relatives aux clôtures sur emprises publiques ou limites séparatives :

- Pour les communes de catégorie 1 (cf. catégorisation dans le partie relative aux clôtures sur limites séparatives) , les plaques pleines (PVC, composite, béton, bois, ...) et toutes autres occultations pleines (hormis les murs pleins) sont interdites sur emprise publique et sur limite séparative, sauf règles particulières édictées ci-après.

*Illustration des clôtures **non autorisées sur emprise publique** et sur limite séparative pour les communes de catégorie 1*



4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives

Selon les communes, les types et hauteurs de clôtures autorisés sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulés dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 1 :

1. **Un grillage**
2. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Capbreton**, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.
3. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise. **Les haies monospécifique de résineux sont interdites.**
4. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.**



5. **Un mur plein.** Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable.

Règles particulières :

- **A Saint Vincent de Tyrosse** : Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi tout autre nouveau matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) peuvent être autorisés. Les soubassements ne sont pas obligatoires.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés en limites séparatives
- **A Capbreton**, les planches ou les clins non ajourés sont autorisés sous condition d'être en bois d'aspect naturel.

TYPES DE CLOTURES AUTORISEES SUR LIMITES SEPARATIVES SELON LA COMMUNE		
	Cat.1	Cat.2 (NR)
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	Dispositions générales « degré 5 »	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M		
Saint-Jean-de-Marsacq	Dans le périmètre de protection monument historique	
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles architecturales du « degré 2 »	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du « degré 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du « degré 2 »	

Clôtures autorisées sur limites séparatives dans les communes de catégories 2 : Pas de disposition spécifique, les dispositions générales relatives aux clôtures s'appliquent.



4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

A/ Clôtures sur limites séparatives (suite)

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisées sur limite séparative peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CLÔTURES SUR LIMITES SEPARATIVES			
	NR	1,5m	1,8m	2m
Angresse				
Azur				
Benesse-Maremne				
Capbreton				
Josse				
Labenne	Dispositions générales			
Magescq				
Messanges				
Moliets-et-Maa				
Orx				
Saint-Geours-de-M				
Saint-Jean-de-M				
Saint-Martin-de-Hx				
Saint-Vincent-de-T.				
Sainte-Marie-de-Gosse				
Saubion				
Saubrigues				
Saubusse				
Seignosse	Disposition spécifiques Clôtures SEIGNOSSE Supra			
Soorts-Hossegor	Disposition spécifiques Degré 1			
Soustons				
Tosse				
Vieux-Boucau-les-Bains	Disposition spécifiques Degré 2			

4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

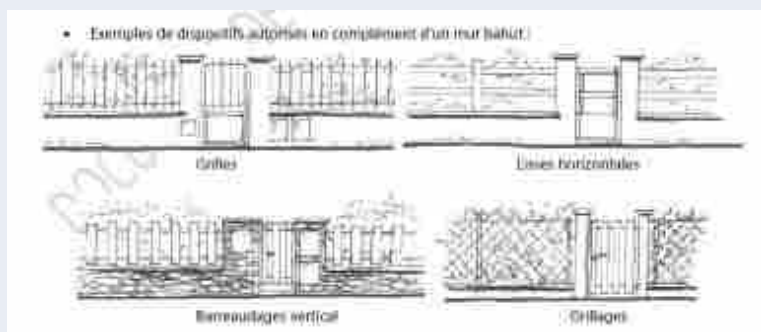
B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Selon les communes, les hauteurs de clôtures autorisés sur voies et emprises publiques peuvent varier et sont récapitulées dans les tableaux ci-après.

Types de clôtures autorisées sur emprises publiques :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames.. L'ensemble pourra être doublé d'une haie. **A Angresse et Capbreton**, cet espacement minimum est réduit à 2 cm.



2. **Une haie d'essences locales** (CF liste des essences locales en annexe) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois, ainsi que les ganivelles.**



4. **Un mur plein**, sur une longueur maximale de 5 m (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté). Ce mur devra être enduit soit de la même couleur que l'habitation, soit dans des teintes blanc à sable. **A Saubion**, cette longueur maximale est portée à 10m, à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté.

HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES SUR EMPRISE PUBLIQUE

	1,5m	1,8 m
Angresse		
Azur		
Benesse-Maremne		
Capbreton		
Josse		
Labenne	CF les dispositions générales (Degrés 5)	
Magescq		
Messanges		
Moliets-et-Maa		
Orx		
Saint-Geours-de-M.		
Saint-Jean-de-M.		
Saint-Martin-de-Hx		
Saint-Vincent-de-T		
Sainte-Marie-de-G.		
Saubion		
Saubrigues		
Saubusse		
Seignosse	CF règles spécifiques à SEIGNOSSE Supra	
Soorts-Hossegor	CF règles architecturales du secteur de « degrés 1 »	
Soustons		
Tosse		
Vieux-Boucau-les-Bains	CF règles architecturales du secteur de « degrés 2 »	

4.4- Clôtures

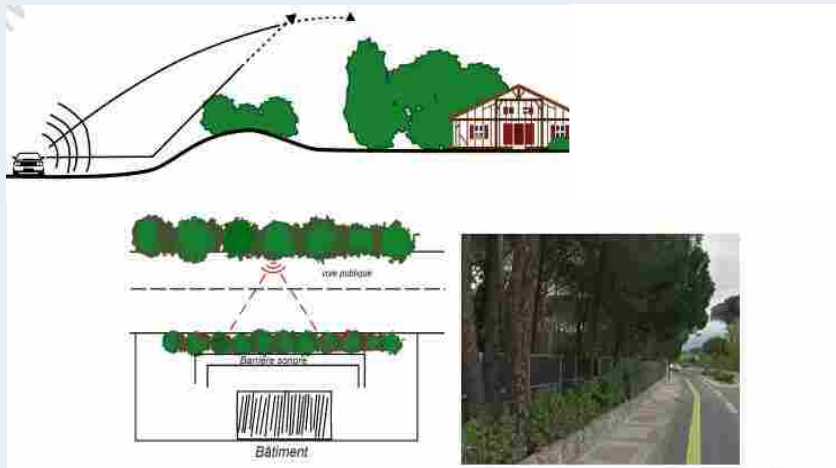
REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Hors agglomération et en bordure des RD de catégorie 1 à 3 (cf. lexique) pourront être autorisés des dispositifs de protection anti-bruit :

- Merlons en terre paysagers
- Haies vives composées d'essences locales choisies dans la liste figurant en annexe, éventuellement doublée d'un mur anti-bruit d'une hauteur maximale de 1,80m.
- **Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse** est également autorisé un mur traditionnel enduit surmonté d'une grille en fer forgé, d'un grillage, de lames de PVC, de lames de bois ou de lames de ciment aggloméré, l'ensemble n'excédant pas 1m80 de hauteur



Règles particulières :

- **A Angresse** : les panneaux rigides avec lames occultantes sont autorisés.
- **A Magescq** : Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés.
- **A Saubion** : les panneaux pleins sur mur bahut sont autorisés sur emprises publiques, uniquement sur RD.

Règles particulières à Saint Vincent de Tyrosse :

Sur les emprises publiques, seules les clôtures listées ci-dessous sont autorisées :

- mur maçonné de 1m50 maximum de hauteur
- muret ou soubassement surmonté :
 - de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur max de 1m50
 - d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50
 - de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50
- gabion d'une hauteur maximale de 1m50
- ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
- haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus



4.4- Clôtures

REGLES APPLICABLE A TOUTES LES COMMUNES (HORS VIEUX BOUCAU, SEIGNOSSE ET SOORTS- HOSSEGOR)

LES CLÔTURES

B/ Clôtures sur voies et emprises publiques

Règles particulières à la commune de Benesse-Mareme :

- Les projets de clôtures devront s'inspirer des 5 types décrits ci-après étant précisé que de légères variations sont possibles sauf pour la hauteur de l'ensemble qui ne pourra excéder en tout point 1m50.
 - Les types de portails, de portillons ainsi que la teinte des matériaux ne sont pas précisés mais ils devront être choisis pour constituer à terme un ensemble harmonieux intégré dans le futur environnement.
1. Soubassement plus grillage simple torsion, à mailles soudées ou panneaux rigides occultés ou non par des lames. L'ensemble sera posé sur des supports métalliques et d'une couleur choisie pour s'adapter harmonieusement avec l'environnement existant.
 2. Mur plein enduit ou teinté éventuellement surmonté par un couronnement. Les murs composés de plaques ou autres éléments préfabriqués posés entre poteaux et d'une largeur supérieure à 0m15 sont interdits.
 3. Soubassement ou muret plein enduit ou teinté surmonté d'un grillage avec occultation éventuelle par des lames, d'une grille avec barreaudage espacé de 0m10 environ ou d'un ensemble offrant une certaine porosité visuelle composé de lattes, liteaux ou lames d'une largeur maximale d'environ 0m15, non jointifs. L'espacement entre chaque élément devra être égal à environ 30% de sa largeur.
 4. Tous types de clôtures en bois dont ganivelles, sauf panneaux tressés, dans la mesure où l'ensemble offre une porosité visuelle par un espacement, entre chaque élément dont la largeur ne pourra excéder 0m15, au moins égal à environ 30% de celle-ci.
 5. Plantation de haies vives, de végétation arbustive ou de plantes grimpantes seules ou en doublage de la clôture qui permettront de renforcer l'occultation.

Les types de clôtures pourront être mixés notamment pour la réalisation des entrées des parcelles.

La hauteur de 1m50 pourra être augmentée le long de la RD 810 de la hauteur correspondant à la différence de niveau entre le niveau de la chaussée de la RD et le niveau du terrain naturel de la clôture.



4.5- Dispositions spécifiques aux autres constructions dont les constructions forestières

Pour les constructions forestières et agricoles :

FACADES	Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents. Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées. L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre) Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. S'ils ne sont pas en bois, les bardages et couvertures seront de teinte foncée (gris, noir ou vert) pour une meilleure intégration dans le paysage.
TOITURES	Les toitures seront en règle générale à 2 ou 3 pans. Si par nécessité fonctionnelle il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, elles se limiteront à 6. Les toitures terrasses seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec les toitures environnantes. Elles peuvent également être végétalisées Les matériaux utilisés pour la couverture des toits en pente seront la tuile rouge ou un système de toiture par plaques, de type bac acier, de couleur sombre (vert foncé, gris ou noir).
CLOTURES	Non réglementé

Pour les autres constructions :

les règles générales s'appliquent.

4.6- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.



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

1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

2- Espaces libres et plantations

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les projets doivent être établis en tenant compte des boisements existants.

Les boisements significatifs doivent être en priorité préservés et les projets établis en conséquence. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes :

- Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
- Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place.
- De manière générale, pour assurer l'intégration paysagère des projets, les sujets plantés devront être d'au moins 1,20m de haut.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

6. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.



III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- Hors agglomération, pour les routes classées en 1^{ère}, 2nd et 3^{ème} catégorie la création de nouveaux accès individuels directs est proscrite.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.
- Le dépôt d'une demande de permission de voirie est obligatoire pour toute création ou modification d'accès

Règle particulière :

- Sur la commune de Saint Vincent de Tyrosse, les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur
- Sur la commune de Soustons, les accès ou bande de desserte desservant un seul logement doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres. S'ils desservent plus d'un logement, les accès et bande de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, incluant une chaussée de 3,5 m minimum sur toute la longueur.

2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites (sauf principes d'aménagement intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux.

3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.



2. Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2-Assainissement

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).

La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

Pour les autres communes, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. A condition que le pétitionnaire démontre l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau public (avec l'accord du gestionnaire) ou le réseau hydrographique superficiel avec un débit limité à 3 l/s/ha maximum.

Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.

Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

■ Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



3

Annexe au règlement

4- Liste du patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N au titre de l'article I.151-11-2 du code de l'urbanisme

Commune	Parcelles	Commune	Parcelles
AZUR	0B0281	SAUBRIGUES	AH0037
AZUR	0A0040	SOUSTONS	AK0067
AZUR	0G1008	SOUSTONS	AK0067
AZUR	0G1008	SOUSTONS	BT0029
AZUR	0G0002	SOUSTONS	AS0235
AZUR	0G0003	SOUSTONS	AH0298
AZUR	0G0359	SOUSTONS	AW0084
AZUR	0F0196	ST-GEOURS-DE-MAREMNE	CH0033
BENESSE-MAREMNE	AI0091	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
JOSSE	0B0091	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D1298
JOSSE	0B0681	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0178
JOSSE	0B0620	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A1148
JOSSE	0B0530	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0037
JOSSE	0A0367	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0148
JOSSE	0A0060	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0147
JOSSE	0C0417	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0F0340
JOSSE	0C0886	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0366
JOSSE	0B0444	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0358
JOSSE	0C0003	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0B0675
MAGESCQ	AT0115	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0G0421
MAGESCQ	BI0051	ST-JEAN-DE-MARSACQ	0C0120
MAGESCQ	0B0026	ST-MARTIN-DE-HINX	0A0204
MAGESCQ	0C0065	ST-MARTIN-DE-HINX	0A0340
MAGESCQ	0D0171	ST-MARTIN-DE-HINX	0A0566
MESSANGES	AH0111	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0122
MESSANGES	AH0111	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0598
MESSANGES	AH0111	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0559
MESSANGES	AH0111	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0192
MOLIETS-ET-MAA	AW0032	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0187
ORX	0B0413	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0185
ORX	0B0022	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0204
ORX	0B0214	ST-MARTIN-DE-HINX	0B0053
ORX	0B0464	ST-MARTIN-DE-HINX	0E0082
ORX	0C0658	ST-MARTIN-DE-HINX	0G0303
ORX	0C0051	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0314
ORX	0D1163	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0379
ORX	0D0324	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0406
ORX	0C0138	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0523
ORX	0D0527	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0554
ORX	0C0069	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0835
ORX	0D0067	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0836
SAUBION	0B0054	ST-MARTIN-DE-HINX	0H0907
SAUBION	0B0112	ST-MARTIN-DE-HINX	0H1432
SAUBION	0B0152	ST-MARTIN-DE-HINX	0H1432
SAUBION	0B0188	ST-MARTIN-DE-HINX	0H1445
SAUBION	0A0355	ST-MARTIN-DE-HINX	0I0180
SAUBION	0A0916	ST-MARTIN-DE-HINX	0I0227
SAUBION	0A0454		
SAUBION	0A0457		
SAUBION	0A0599		

Commune	Parcelles
ANGRESSES	AN0051
ANGRESSE	AN0050
MAGESCQ	0K0222
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0360
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0361
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0791
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0486
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0A0479
ST-JEAN-DE-MARSACQ	0D0452
MAGESCQ	0A0037
MAGESCQ	0A0489
MAGESCQ	0E0129
MAGESCQ	AP0057
MAGESCQ	0R0513
MAGESCQ	AY0001
ST-MARTIN-DE-HINX	0B0441
ST-MARTIN-DE-HINX	0A0562
MOLIETS-ET-MAA	AW0032
MOLIETS-ET-MAA	AW0114

Commune	Parcelles
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AI0222
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AC0063
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	AA0016
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BP0005
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BD0102
SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE	BB0031
SAINT-JEAN-DE-MARSACQ	AL 114
SAINTE-MARIE-DE-GOSSE	AO801
TOSSE	AE0082
SAINT GEOURS DE MAREMNE	BO0136 et BO0133
MAGESCQ	D0140



3

Annexe au règlement

5- Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et atlas photographique



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0425	BS0007
AR0423 et AR0424	BT0285
BK0097	AP0334
AR0363	BT0079
AR0431	BT0512
AR0220	BT0439
BT0156	BT0159
BS0309	BT0488
BR0126	BT0166
BS0332	AS0218
AP0176	BS0018
AR0535	BT0236
AR0237	BS0042
BS0110	BS0046
BI0077	BS0082
BP0226	BS0112
BS0025	BS0211



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BS0121	BK0130
BS0214 et BS0215	AR0301
BT0040 et BT0041	BR0160
BT0086	BS0152
BT0019	BT0425
BT0424	BR0125
BT0403	BP0120
BT0023	BP0130
BT0034	BP0154
BT0388	BS0094
BS0005	BS0294
BT0280	BP0124
BT0279	BP0119
BS0185	BS0282
BS0022	BR0019
BT0194	BR0124
BT0144	BR0127



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0338	AP0018
BR0167	AR0287
BR0063	AR0279
BK0098	AP0216
BP0241	AP0217
BP0303	AR0496
BP0304	AR0130
BP0306	AR0104
BP0133	AP0220
BP0426	AP0305
BP0243	AP0202
BP0254 et BP0255	AP0208
BP0498	AP0194
BP0386	AP0417
BP0146	AS0230



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
AR0543	AS0308
AR097	BS0154
AR0048	BR0163
AC0221	BT0151
AR0067	BT0433
AR0068	BT0085
BI0205	BT0368
BI0109	AR0028
AP0215	BS0153
BS0033	AR0045
BS0087	BT0241
BR0162	BT 10,11,12,13,14,15
BP0033	BT0154
BT0275	AS0278
BT0053	AS0351



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
AP0057	BR0166
BS0249	BP0131
BT0145	AR0215
BP0023	AR0072
BP0273	AR0026
AS0365	BT0228
BT0441	AR0146
BK0120	BP0506
AR0095	BK0100
AS0080	AR0324
AS0048	BK0123
BH0062	BK0108
BH0043	BK0122
AR0197	AR0218
AR0557	AS0046



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0044	AR0596
BT0052	AP0464
BT0363	BT0082
AR0063	AS0328
BK0124	BK0109
BK0146	BT0172
BT0048	BK0674
BK0582	AP0419
AR0120 et AR0121	BT0274
BT0476	AR0118
BT0049	AP0051
AR0628	BT0360
AP0055	BP114
BR0071	AR0412
BP0293	AR0052



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BT0133	AR0085
BT0369	BS0157
BT0228 (annexe) + BT 228	BT0549
BT0425	BT0524
BP0213	BS0057
BP0302	AR0490
BT0284	BT0269
BP0122	BP0282
BS0064	BO0312
AS0103	BS202 (portail d'entrée de la villa)
AS0225	BT0113
AT0177	AC0423
AR0689	AP0342
AS0227	AP0127
AS0302	AC0226



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BP0091	BS0075
AR0547	AP0001
BT0303	BT0238
BT0307	AR0002
BT0306	AR0001
BS0181	AR0464
AP0096	BT0529
AR0394	BK0129
BT0421	AR0623
BR0156	AR0059
BM0034	AR0464
BT0127	BT0529
BT0119	BT0225
BT0120	BT0437
AR0681	BP0039
AP0450	BS0241
AR0268	BT0348
BK0142	AR0359
BP0141	AR0212
BP0211	BK0467



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Références cadastrales	Références cadastrales
BP0022	
BS0284	
BP0030	
AR0122	
BT0551	
BT0126	
BS0086	
AR0297	
AR0319	
AR0331	
AR0567	
AR0367	
AR0450	
AR0407	
BP0527	
BP0248	
BT0118	
AS0398	
BS0064	



N°	NOM DE LA CONSTRUCTION	SECTION CADASTRALE	ADRESSE	PHOTOS	REMARQUE
1	Leus Bignes	BP 213	42 av. Georges Clemenceau		Villa de Marcel Boulestin ,chef de cuisine de renommée internationale. 1927
2	Arepilak	BP 302	1, rue Emile Aubé		1927
3	Cantarade	BT 284	12,rue des Basques		Attribué à Robert Maurice Années 20-30



4	Coquelicot	BP 122	31,Rue Emile Aubé			1941
5	L'Aurore	AS 103	35, Av. du Maréchal Foch			1929 Entrepreneur La Société Bordelaise
6	Max-Yvonne	AS 225	35, av. de Verdun			Années 1950



7	Au Bon Coin	AT 177	51, av. de Verdun				
8	Ecole Saint Joseph	AR 689	5,av. de Verdun				
9	La Verdoyante	AS 227	31, av. de Verdun				Années 1950



10	Les Trois Printemps	AS 302	41, av. de Verdun		
11	Pinocchio	AR 85	30 avenue de Verdun		
12	Le Vieux Pin	BS 157	1, rue Francis James		1929 HBM
13	Laure Edouard	BT 549	3, rue des Mousses		1932



14	Le Récif	BT 524	13, rue du Lac		1926
15	Le Courlis	BS 57	19, allée du Boudigau		
16	Cinéma Le Rex	AR 490	2123 A, allées Marines		Années 1930 (projet de Robert Maurice) et années 1950



17	Le Calme	BT 269	11, rue Marlan		1929
18	Pier-Guy	BP 282	7, av. des Dunes		Années 30
19	Brise du soir	BP 316	19, av. des Dunes		Années 30



20	Portail d'entrée de la villa Yayi, actuellement Hameau San Marin	BS 202	26 av. de Lattre de Tassigny		Architecte Jean Hanf
21	Les Embruns	BT 113	31 , rue de Madrid		Début du XXème siècle
22	Béolvent	AC 423	52 ,avenue du Maréchal Leclerc		



23	Daché Coure	AP 342	9,avenue du Maréchal Leclerc		
24	Décora	AP 127	33,avenue du Maréchal Leclerc		Années 1960
25	Magali	AC 226	48, avenue du Maréchal Leclerc		Années 30



26	La Buissonnière	BP 91	8,rue des Arbousiers		Années 1950
27	Le Chaperon Rouge	AR 547	24 et 26, rue es Artisans		
28	La Cloche d'Argent	BT 303	19, rue des Basques		Années 1950



29	Vente Brise	BT 307	23, rue des Basques		Années 1950
30	Dunovent	BT 306	21, rue des Basques		Années 1950
31	Malhéric	BS 181	20, rue des Bretons		Années 1960



32	Chalet Gabriel	AP 96	5 rue Chambreleut		1900-1910
33	L'Or du Temps	AR 394	7,rue des Ecoles		1900-1910
34	Pierrot	BT 421	7 rue des Mousses		



35	La Touyousone Ex Louis Pierre	BR 156	35 rue des Pyrénées		
36	Mayrane	BM 34	15, rue des Vignerons		Années 1950
37	Lolotte Madie	BT 127	8, rue Desjobert		Années 30



38	Maïthé	BT 119	16, rue Desjobert				Années 30
39	Port Gentil	BT 120	14 rue Desjobert				Années 30
40	Les Genêts	AR 681	8, rue du 19 mars 1962				1900-1910



41	Pastorale	AP 450	2 rue Doubert		Architectes Frères Hertz Années 30
42	Les Glycines	AR 268	5 avenue du Maréchal Foch		Années 30
43	André	BK 142	9 avenue Georges Clémenceau		1890-1900



44	La Venasquesa	BP 141	58, avenue Georges Clémenceau		Début XXème
45	Yanne	BP 211	40, avenue Georges Clémenceau		
46	Le Petit Gardénia	BS 75	3, Avenue Georges Pompidou		Architecte Jean Hanf Années 30



47	Ancien office du tourisme	AP 1	1733 et 2307 boulevard du docteur Junqua		Architecte Robert Maurice
48	Esmeralda	BT 238	378 Impasse des Albatros		Début 1900



49	Mairie	AR 2	Place Saint Nicolas		
50	Hôtel de ville	AR 1	Place de l'hôtel de ville		Début du XX ème siècle
51	Ex hôtel Moderne	AR 464	2114, place de la mairie		1928 Architecte Robert Maurice



52	Ex colonie de Montréal de Gers	BT 529	33, avenue du commandant L'Herminier		Début du XX ème siècle. Ajout années 1930
53	Ilha Bela	BK 129	1 avenue Georges Clémenceau		
54	Villa Marie	AR 623	1A rue Madeleine Castaing		Début 1900



55	Mireille	AR 59	7 avenue Jean Lartigau		
56	Week End	BT 225	22 rue des Basques		Années 1960
57	La Harka	BT 437	3 rue Castagnet		Années 1960



58	La Rieuse	BP 39	13 rue Chabas		Années 30
59	Etoile du Sud	BP 426	14 rue Chabas		Années 30
60	Chapelle de la Plage	BT 369	6 rue de la Chapelle		



61	Résidence des mousses ex Villa Corta et tour Corta	BT 133	7, rue du Lac		Fin du XIX ème siècle
62	L'Amistouse	BS 241	1, rue de la Chaumière		Années 30
63	Les Chivins	BT 348	12 et 14 rue du Lac		Années 1950



64	L'Entracte	AR 359	9 rue Jean Baptiste Gabarra		Architecte Frères Hertz
65	Ex Hôtel Moderne	AR 212	2 avenue de Verdun		
66	La Malgache	BK 467	25 rue Pierre Dessis		Années 30



67	Gure Doya	BP 22	1 rue de Saint Vincent de Paul			
68	Tozolina	BS 284	1 rue Valdeyron			Années 30
69	La Caravelle	BP 30	3 rue David Chabas			



70	Etienne	AR 122	3 rue du 19 mars 1962		Années 30
71	Les Galets	BT 551	1 rue des Mousses		Années 30
72	By Anayhac	BT 126	10 rue Desjobert		



73	Doux Pigeonnier	BS 86	4 rue de la Chaumière			
74	Immeuble (ex immeuble Feuillade)	AR 297	5 rue du Général de Gaulle			Architecte Maurice Robert 1928
75	Immeuble Lana	AR 319	24 rue Général de Gaulle			



76	immeuble	AR 331	17 rue du Général de Gaulle		
77	immeuble	AR 567	31 rue du Général de Gaulle		
78	Œuvre céramique	AR 367	57 rue du Général de Gaulle		Œuvre signée A. Michaud



79	Hôtel du balcon	AR 450	2117 ,place de l'Hôtel de ville		
80	immeuble	AR 407	9 rue Fossecave		Années 30
81	Mon Give	BP 527	18 avenue Georges Clémenceau		Années 30



82	Maurice	BP 248	33 avenue Georges Clémenceau		Début 1900
83	Syrius	BT 118	5 rue Desjobert		Début 1900
84	Les Ronces	AS 96	4 rue du Bournès		



85		BS 64	2 Avenue du Mal de Lattre de Tassigny			
86	Villa Louissette	BP 246	4 impasse des Brandes			



ANNEXE

Commune de SEIGNOSSE

-

éléments de patrimoine identifiés
au titre de l'article L.151-19 du
code de l'urbanisme.

Fiches patrimoines et
photographique



Commune de Seignosse

Sommaire

A _ Ensembles bâtis et bâtiments isolés

A1_ Architecture dite « traditionnelle »

A2_ Architecture régionale – balnéaire – de style basco-landais

B _ Ensembles bâtis particuliers :

- Secteur Penon
- Secteur « village Grec »



Introduction

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti intéressant et remarquable, à préserver sont repérés au sein de la présente annexe.

■ **DISPOSITIONS TRANSVERSALES :**

Les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine. Elles sont complétées, le cas échéant, par des prescriptions particulières se trouvant sur les fiches ci-après..

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et / ou valorisées lors de tous travaux de restauration, de ravalement ou de réhabilitation. **La démolition de ces biens est, par principe interdite. Toute démolition fera l'objet d'une autorisation exceptionnelle**, après que le propriétaire du bien fournisse, à l'autorité compétente pour l'instruction des autorisations d'urbanismes, un dossier technique prouvant la nécessité de démolir, visé par un « homme de l'art » indépendant, impartial et assuré pour les prestations qu'il effectue.

Pour tous travaux sur un bâtiment identifié ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts.

Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisées sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

■ **Les façades**

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technique originelle : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, si c'est encore possible, un retour à l'état historique initial est souhaitable, sauf impossibilité technique.

■ **Les toitures**

Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est souhaitable, sauf impossibilité technique.

■ **Les menuiseries**

Les menuiseries des fenêtres et les volets doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.

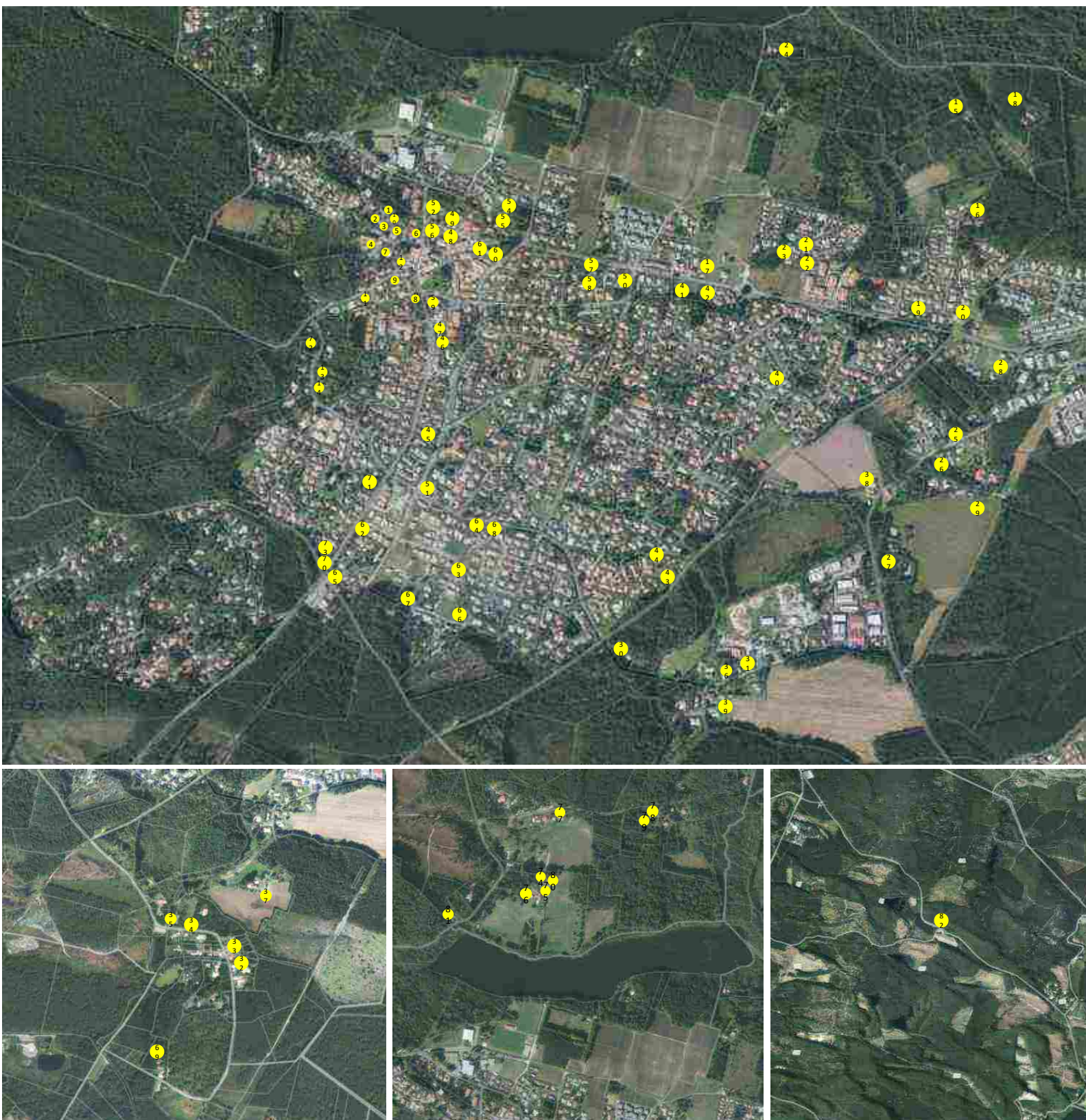
■ **> Les clôtures**

La création ou la modification de clôtures et portails doit permettre une valorisation de la construction identifiée, et être traitée d'une manière comparable au bâti repéré en lui-même.



Plans de repérage des bâtiments

SECTEUR CENTRE BOURG ANCIEN



A1 - Architecture Traditionnelle

Liste des éléments bâtis identifiés

au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A1-01	Seignosse	000 AA 13 000 AA 159	136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1899
A1-02	Seignosse	000 AA 16	2 RUE DU CHATEAU D'EAU	1918
A1-03	Seignosse	000 AA 17 000 AA 18	102 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1849
A1-04	Seignosse	000 AA 20	BOURG	SIG 1899 avant 1832
A1-05	Seignosse	000 AA 21	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU	SIG 1945 avant 1938
A1-06	Seignosse	000 AA 23	21 AV DU PARC DES SPORTS	1950
A1-07	Seignosse	000 AA 26	10 PL DE LA VICTOIRE	1899
A1-08	Seignosse	000 AA 102	1767 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-09	Seignosse	000 AA 212	3 AV DES TUCS DOUS BROCS	1945
A1-10	Seignosse	000 AA 243 000 AA 244	86 / 136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	avant 1938
A1-11	Seignosse	000 AA 289	7 AV DES TUCS DOUS BROCS	avant 1945
A1-12	Seignosse	000 AA 297	2 AV DES TUCS DOUS BROCS	1899
A1-13	Seignosse	000 AA 300	26B AV DE PONTEILS	1849
A1-14	Seignosse	000 AA 303	26T AV DE PONTEILS	1849
A1-15	Seignosse	000 AC 06	260/262 CHE DE LAMURE	1918
A1-16	Seignosse	000 AC 12	121 CHE DE CANTECORBE	1918
A1-17	Seignosse	000 AC 29	2655 AV CHARLES DE GAULLE	avant 1938
A1-18	Seignosse	000 AC 48	433/443 CHE DE LAMURE	1849
A1-19	Seignosse	000 AC 73	3229 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-20	Seignosse	000 AC 114	3329 AV CHARLES DE GAULLE	1899
A1-21	Seignosse	000 AC 116	MARTICHOT AV CHARLES DE GAULLE	1899
A1-22	Seignosse	000 AC 124 000 AC 125	230 CHE DE MARTICHOT 2953 AV CHARLES DE GAULLE	1899

N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A1-23	Seignosse	000 AC 443	184 CHE DE MARTICHOT	1938
A1-24	Seignosse	000 AC 444	MARTICHOT	1899
A1-25	Seignosse	000 AD 15 000 AD 16	LA LANDE	avant 1945
A1-26	Seignosse	000 AD 19	160 CHE DU LANOT	1899
A1-27	Seignosse	000 AD 88	5 RTE DE SAUBION	1899
A1-28	Seignosse	000 AD 224	104 CHE DE QUILLES	1899
A1-29	Seignosse	000 AE 14	1 AV DE LARRIGAN 65 AV DE LARRIGAN	1849
A1-30	Seignosse	000 AE 20	417 AV DE LARRIGAN	1899
A1-31	Seignosse	000 AE 66	1221 RTE D ANGRESSE	avant 1935
A1-32	Seignosse	000 AE 69-70- 204-205	1183 RTE D ANGRESSE 1189 RTE D ANGRESSE 1197 RTE D ANGRESSE 1205 RTE D ANGRESSE 1199 RTE D ANGRESSE	1918
A1-33	Seignosse	000 AE 72	1107 RTE D ANGRESSE	1899
A1-34	Seignosse	000 AE 74	PES / RTE D ANGRESSE	1849
A1-35	Seignosse	000 AE 119	379 AV DE LARRIGAN	1849
A1-36	Seignosse	000 AE 148	320 AV DE LARRIGAN	1899
A1-37	Seignosse	000 AE 163	334 AV DE LARRIGAN	1899
A1-38	Seignosse	000 AH 250	2530 AV CHARLES DE GAULLE	1899
A1-39	Seignosse	000 AK 5	1492 AV CHARLES DE GAULLE	SIG 1945 avant 1938
A1-40	Seignosse	000 AK 17	1728 AV CHARLES DE GAULLE	SIG 1915
A1-41	Seignosse	000 AK 18	1750 AV CHARLES DE GAULLE	SIG 1915 ?
A1-42	Seignosse	000 AK 43	5 RUE LEON GAMBETTA	Avant 1938
A1-43	Seignosse	000 AK 46	4 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1899

A1 - Architecture Traditionnelle

Liste des éléments bâtis identifiés
au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ensemble bâti et bâtiment isolés

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A1-44	Seignosse	000 AK 77	29 AV PIERRE DE COUBERTIN	avant 1938
A1-45	Seignosse	000 AK 216	6 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1938
A1-46	Seignosse	000 AK 251	2123 AV CHARLES DE GAULLE 40510 SEIGNOSSE	?
A1-47	Seignosse	000 AK 304	2221 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-48	Seignosse	000 AK 326	2219 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-49	Seignosse	000 AK 334	9 RUE LEON GAMBETTA	1849
A1-50	Seignosse	000 AK 411	2426 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-51	Seignosse	000 AK 412	2404 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-52	Seignosse	000 AK 417	6 RUE LEON BLUM	1945
A1-53	Seignosse	000 AK 435/436	2158 / 2168 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-54	Seignosse	000 AL 11	1200 AV CHARLES DE GAULLE	1938
A1-55	Seignosse	000 AL 15	141 CHE D YRACHE	1938
A1-56	Seignosse	000 AL 19	248 AV DE PAOURE	1938
A1-57	Seignosse	000 AL 49	1 RTE D YRACHE	1836
A1-58	Seignosse	000 AL 65	223 RTE D YRACHE	1938
A1-59	Seignosse	000 AL 169	95 RTE D YRACHE	SIG 1945 1938
A1-60	Seignosse	000 AM 47	1814 RTE D ANGRESSE	avant 1938
A1-61	Seignosse	000 AO 33	979 AV CHARLES DE GAULLE	1899
A1-62	Seignosse	000 AO 42	1219 AV CHARLES DE GAULLE	1918
A1-63	Seignosse	000 AO 133	407 AV DE PONTEILS	1899

N° fiche	Commune	Référence cadastrale	Adresse	Date construction
A1-64	Seignosse	000 AO 153	989 AV CHARLES DE GAULLE	1899
A1-65	Seignosse	000 B 107- 143-204	GRATION DE HAUT	1849
A1-66	Seignosse	000 B 108	1040 RTE DE L'ETANG BLANC	avant 1938
A1-67	Seignosse	000 B 148	944 RTE DE L'ETANG BLANC	1832
A1-68	Seignosse	000 B 164	1558 RTE DE L'ETANG BLANC	1832- 1899
A1-69	Seignosse	000 B 191	707 RTE DE L'ETANG BLANC	1832- 1899
A1-70	Seignosse	000 B 192	1824 RTE DE L'ETANG BLANC	1832
A1-71	Seignosse	000 B 203	GRATION DE HAUT	1832- 1899
A1-72	Seignosse	000 H 68	657 RTE DE L'ETANG BLANC	avant 1938
A1-73	Seignosse	000 H 372	BERGERON	1832

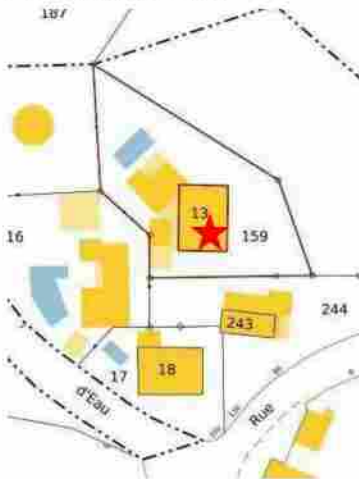
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-01	000 AA 13 000 AA 159	136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-01	000 AA 13 000 AA 159	136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades pans de bois	A conserver
Soubassement maçonné plain	A conserver
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
arbres existants sur propriété	Conservation des arbres. Si 1 arbre coupé, remplacer par au moins 1 arbre de haute tige de même essence ou similaire en termes de port

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ».
Extensions	Possibles dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Si modification du volume en toit terrasse : Retrouver un volume « coiffé » d'une toiture en pente.
Clôtures et haies	Si modification clôture – faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI.

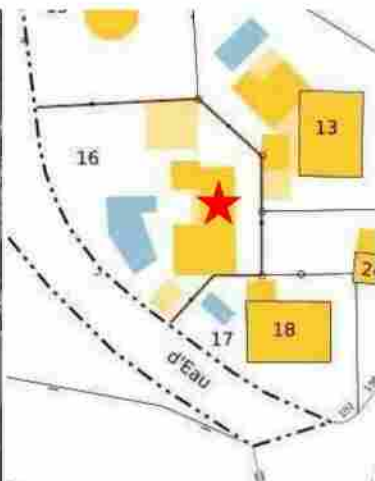
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-02	000 AA 16	2 RUE DU CHATEAU D'EAU	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-02	000 AA 16	2 RUE DU CHATEAU D'EAU	1918

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Façades pans de bois - Volumétrie simple	A conserver
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
arbres existants sur propriété	Conservation des arbres. Si 1 arbre coupé, remplacer par au moins 1 arbre de haute tige de même essence ou similaire en termes de port.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure de péril irrémédiable, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art ».
Extensions	Possibles dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation partielle non souhaitée.
Clôtures et haies	Si modification clôture – faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI.



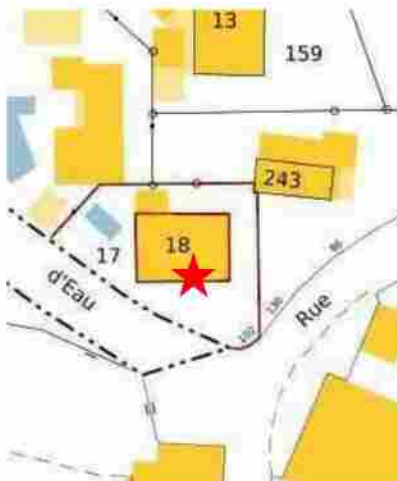
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-03	000 AA 17 000 AA 18	102 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



<i>commune</i>		<i>Référence cadastrale</i>	<i>Adresse</i>	<i>date supposée de construction</i>
SEIGNOSSE	A1-03	000 AA 17 000 AA 18	102 RUE GEORGES CLEMENCEAU	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Façades pans de bois - Volumétrie simple	A conserver – maison emblématique du secteur.
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
Volets et menuiseries bois.	A conserver au moins sur espaces publics
arbres existants sur propriété.	Conservation des arbres. Si 1 arbre coupé, remplacer par au moins 1 arbre de haute tige de même essence ou similaire en termes de port.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art » • Les éléments représentatifs de l'usage d'origine des constructions (bassin, toitures, portes, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.
• Extensions	• Possibles dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation partielle non souhaitée.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Si modification clôture – faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI. Traitement des espaces extérieurs : • Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

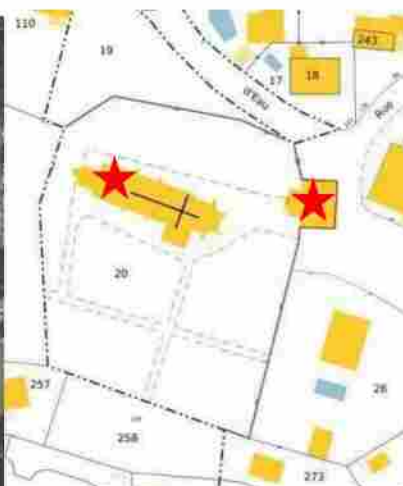
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-04	000 AA 20	BOURG	avant 1832

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-04	000 AA 20	BOURG	avant 1832

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Bâtiment présentant un volume rectangulaire, massif et imposant.	Conserver la composition des façades – rythmes et géométries des ouvertures. Vu le statut et l'image du bâtiment, la toiture à 4 pentes apparaît comme cohérente et participe de la composition.
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
Baies, volets et menuiseries bois.	Modénatures, géométries et proportions à conserver.
arbres existants sur propriété.	Conservation des arbres. Si 1 arbre coupé, remplacer par au moins 1 arbre de haute tige de même essence ou similaire en termes de port.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition des façades tant que possible, isolation par l'extérieure interdite sur annexe. Présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Pas possibles vu l'emprise au sol de la construction.
Surélévation	Surélévation, même partielle, non souhaitée.

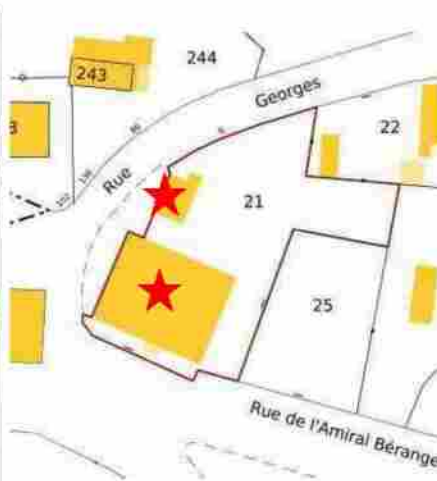
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-05	000 AA 21	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-05	000 AA 21	6 RUE GEORGES CLEMENCEAU	avant 1938

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Grande maison avec façades enduites – à rez-de- chaussée couverte d'un grand toit à 4 pans - Volumétrie simple et cohérente	Vaste bâtisse servant à l'habitation, ayant un statut assez imposant. A conserver – maison emblématique du secteur.
Annexe présentant un façades pans de bois et remplissage brique - Volumétrie simple	Cette annexe très simple fait partie de la composition d'ensemble de la propriété. A conserver.
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
Volets et menuiseries bois.	A conserver au moins sur espaces publics
Présence d'un jardin qui a été réduit dans le temps.	Possibilité, voir nécessité de planter des arbres de hautes tiges, apportant ombrages.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition des façades tant que possible, isolation par l'extérieure interdite sur annexe. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Possibles à travers la construction d'une nouvelle annexe et dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation même partielle non souhaitée.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Clôture et grilles à conserver – si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI. Traitement des espaces extérieurs : Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

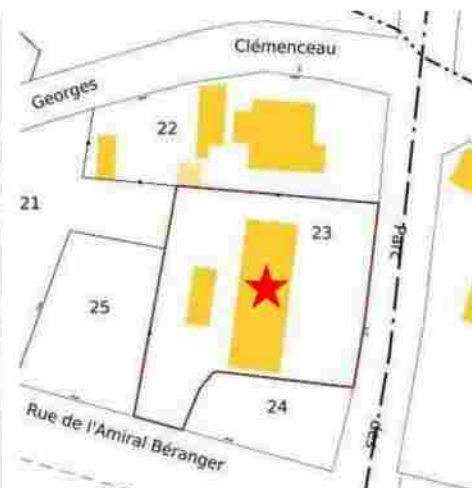
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-06	000 AA 23	21 AV DU PARC DES SPORTS	1950

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

  l'échelle du bourg



  l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-06	000 AA 23	21 AV DU PARC DES SPORTS	1950

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Grande maison avec façades enduites – à rez-de- chaussée et d’un étage partiel sous combles. Façades pignons sur rues avec longs pans très bas et dyssymétriques .	Vaste bâtisse « landaise » avec toitures 2 pentes très logues à conserver. Géométries des baies du premier étage, cintrées et alignées sur les baies du rez-de-chaussée en font une composition équilibrée.
Grandes toitures deux pentes couvertes de tuiles.	Cette maison de bourg tient une place particulière dans le village. A conserver.
Toitures tuiles	Pentes et tuiles à conserver
Volets et menuiseries bois.	A conserver au moins sur espaces publics
Présence d’un jardin qui a été réduit dans le temps.	Possibilité, voir nécessité de planter des arbres de hautes tiges, apportant ombrages.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Préserver la composition d’origine des façades, de cette maison de bourg emblématique. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d’autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l’extérieure interdite sauf avec l’application d’un enduit isolant. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n’est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l’objet d’une procédure d’insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d’hommes de l’art »
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d’urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation même partielle non souhaitée.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Clôture et grilles à conserver – si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI. Traitement des espaces extérieurs : Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

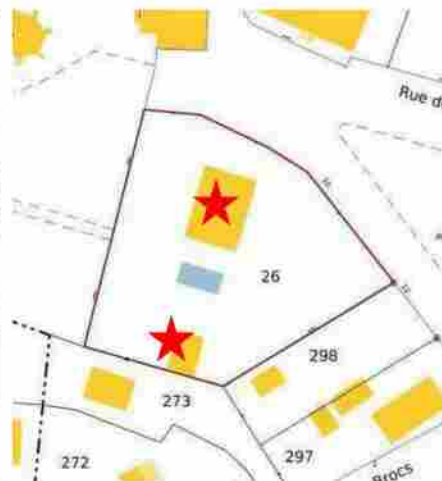
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-07	000 AA 26	10 PL DE LA VICTOIRE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-07	000 AA 26	10 PL DE LA VICTOIRE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison ancienne ayant fait l'objet de nombreuses interventions. Volume principal conservé. Extension ajoutée. Façades à pans de bois remplissage brique en fougère.	Principe constructif de la bâtisse – en pans de bois avec remplissage briques en fougère.
Toitures 4 pentes couvertes de tuiles.	Pentes et tuiles à conserver
Volets et menuiseries bois.	A conserver au moins sur espaces publics
Présence d'un jardin qui a été réduit dans le temps.	Possibilité, voir nécessité de planter des arbres de hautes tiges, apportant ombrages.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». • Préserver la composition des façades tant que possible, • Isolation par l'extérieure interdite Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation même partielle non souhaitée.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Clôture pouvant évoluer– Portail peut être changé - si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI. Traitement des espaces extérieurs : • Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur de la construction concernée par la « protection patrimoniale » ; plantations souhaitées, clôtures, composition.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-08	000 AA 102	1767 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023



2021



2012



2012

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-08	000 AA 102	1767 AV CHARLES DE GAULLE	1918

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Grand bâtiment couvert de 3 toitures deux pentes formant un ensemble bâti cohérent.	Bâti simple en maçonnerie enduite – rythme et géométrie des ouvertures intéressant et composé.
3 toitures 2 pentes couvertes de tuiles formant un rythme dans le paysage.	Pentes et tuiles à conserver
Volets et menuiseries bois.	A conserver
Présence d'un jardin qui a été réduit dans le temps.	Possibilité, voir nécessité de planter des végétaux.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	Préserver la composition d'origine des façades, de cette maison de bourg emblématique. • Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». • Isolation par l'extérieure interdite sauf avec l'application d'un enduit isolant. Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Projet délicat sur ce type de patrimoine. Surélévation même partielle non souhaitée.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	Clôture sur venue Charles de Gaulle à conserver – Portail peut être changé - si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences PLUI. Traitement des espaces extérieurs : planter si possible des arbres de hautes tiges.

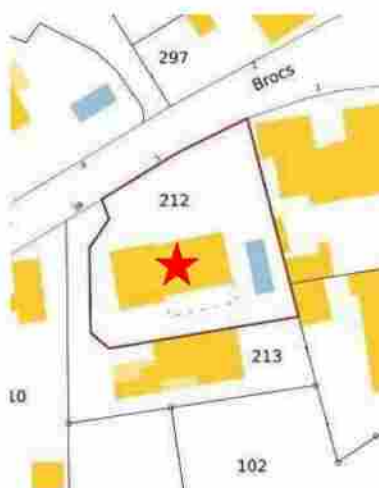
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-09	000 AA 212	3 AV DES TUCS DOUS BROCS	1945

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-09	000 AA 212	3 AV DES TUCS DOUS BROCS	1945

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison de taille assez modeste présentant un volume simple en rez-dechaussée et d'un étage sous combles- Ce volume principal a été étendu par un volume bas en rez-de-chaussée.	Bâti simple en maçonnerie enduite – rythme et géométrie des ouvertures participant à la composition.
Toitures 2 pentes couvertes de tuiles. Extension moins cohérente avec toiture 3 pans.	Volumétrie et proportion de la maison principal à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition d'origine des façades, de cette maison de bourg emblématique. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction » - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation possible, dans la condition de respecter le caractère simple et local de la construction – Si possible sur extension.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- Clôture à faire évoluer – Portail peut être changé - si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragé.

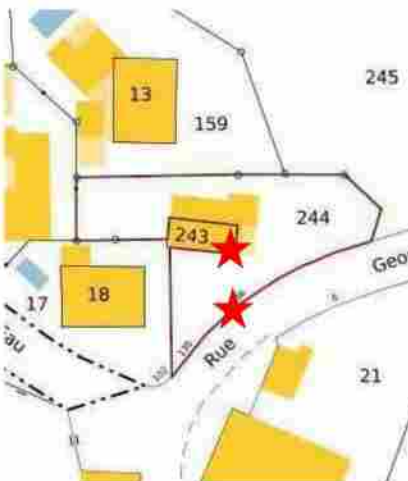
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-10	000 AA 243 000 AA 244	86 / 136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-10	000 AA 243 000 AA 244	86 / 136 RUE GEORGES CLEMENCEAU	avant 1938

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Bel exemple de re-construction.	Bâti simple à pans de bois couvert d'une toiture 2 pentes dyssymétriques. Présence d'un auvent en pignon.
Construction emblématique locale.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition d'origine des façades, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction » - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
Extensions	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation possible, mais projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- Clôture à préserver- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

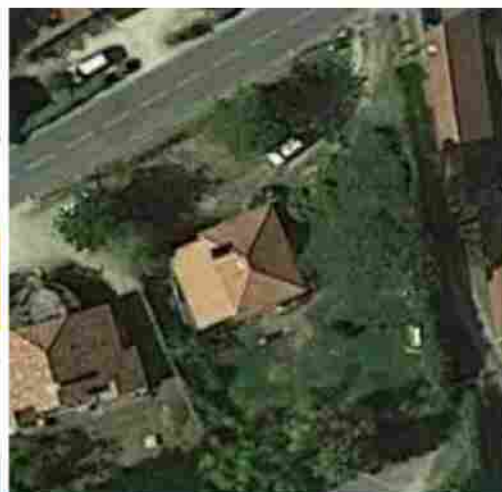
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-11	000 AA 289	7 AV DES TUCS DOUS BROCS	Avant 1945

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2023



2021



2011



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-11	000 AA 289	7 AV DES TUCS DOUS BROCS	Avant 1945

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison de taille assez modeste présentant un volume simple en rez-de-chaussée. La maison ancienne a été étendue par un volume bas en rez-de-chaussée peu intégré.	Bâti simple en maçonnerie enduite –
Toitures 4 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition d'origine des façades, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation possible, mais projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

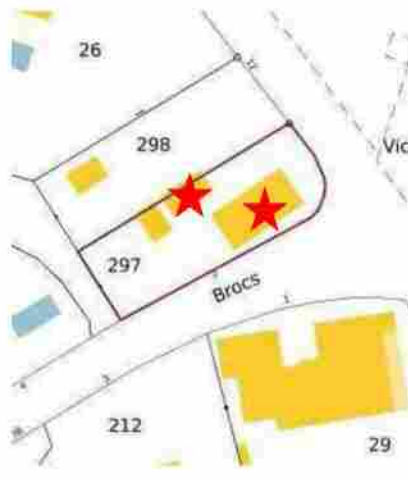
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-12	000 AA 297	2 AV DES TUCS DOUS BROCS	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023



2021

SEIGNOSSE	A1-12	000 AA 297	2 AV DES TUCS DOUS BROCS	1899
-----------	-------	------------	--------------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison de taille assez modeste présentant un volume simple en rez-dechaussée.	Bâti simple en maçonnerie et pan de bois apparent. Proportions et volumétries intéressantes
Toitures 2 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». • Isolation par l'extérieure interdite. Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »
• Extensions	• Peu probable vu la taille de la parcelle - Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation possible, mais peu souhaitée - dans la condition de respecter le caractère simple et local de la construction.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-13	000 AA 300	26B AV DE PONTEILS	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien

«Les Pontails»



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-13	000 AA 300	26B AV DE PONTEILS	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison de taille assez modeste présentant un volume simple en rez-de-chaussée.	Bâti simple en maçonnerie enduite – Peu vu de l'espace public
Toitures 4 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition d'origine des façades, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
• Extensions	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. – tout en respectant le caractère intéressant et patrimonial des lieux.
Surélévation	Surélévation possible, mais projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

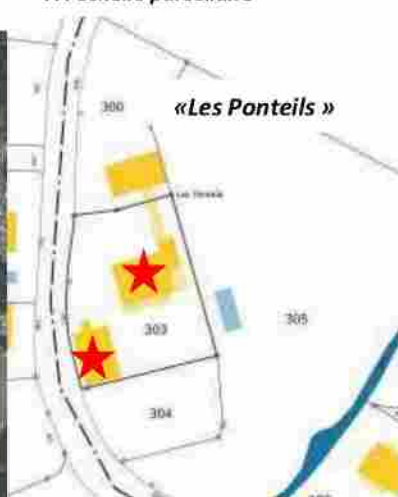
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-14	000 AA 303	26T AV DE PONTEILS	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2018



«Les Pontails »



2023

2011



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-14	000 AA 303	26T AV DE PONTEILS	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Grande maison composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage partiellement sous combles. Bâti présentant un intérêt stylistique reprenant les codes du vocabulaire architectural local.	Bâti en maçonnerie enduite – larges débords de toit et consoles à conserver. Peu vu de l'espace public
Toitures 2 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition d'origine des façades de la maison principale - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémédiables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », - Démolition de l'extension latérale possible.
• Extensions	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation non possible. - respecter le caractère simple et local des constructions – respecter rythme et géométrie des ouvertures .
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

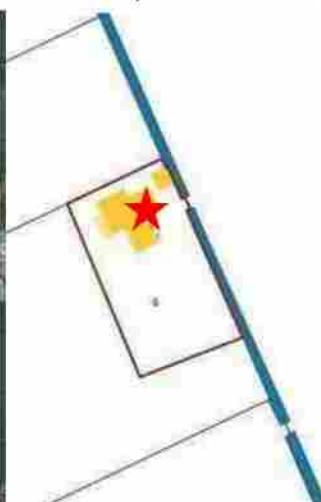
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-15	000 AC 06	260/262 CHE DE LAMURE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



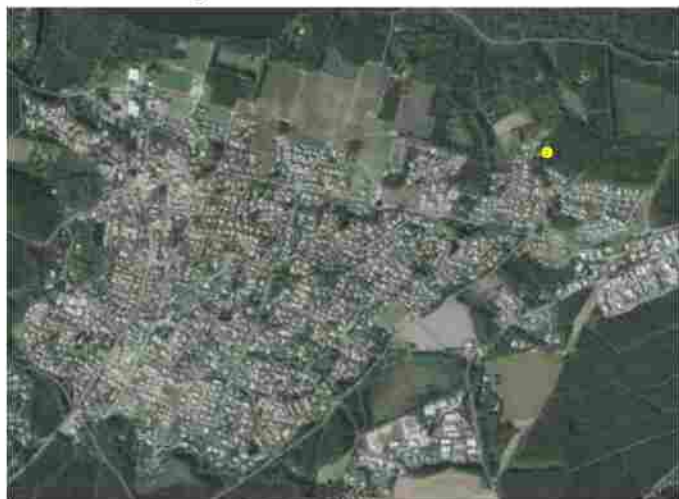
PHOTOGRAPHIES

Bâti non visible depuis les espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-16	000 AC 12	121 CHE DE CANTECORBE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-16	000 AC 12	121 CHE DE CANTECORBE	1918

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ensemble de bâti ancien et « fragile ». Maison d'habitation en maçonnerie enduite et annexes en pans de bois et ossatures bois avec bardage.	Bâti en maçonnerie enduite – hauteur de façades intéressante – Long bâtiment bardé de bois (planches avec tasseaux couvre-joint. Ensemble emblématique du patrimoine local.
Maison d'habitation : Toitures 2 pentes couvertes de tuiles – Annexe : toiture 3 pentes couverte de tuiles.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver. Annexe à restaurer si possible – conserver proportions.

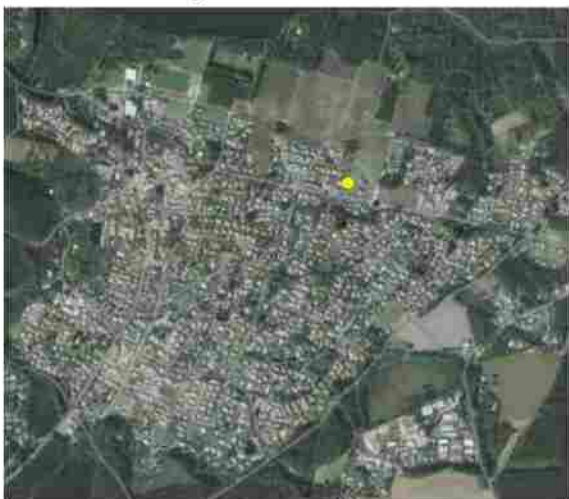
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition et les proportions d'origine des façades, Maison d'habitation et annexe. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites - Si projet sur annexe, conserver les proportions et volumétries, y compris après une démolition-reconstruction Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
• Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

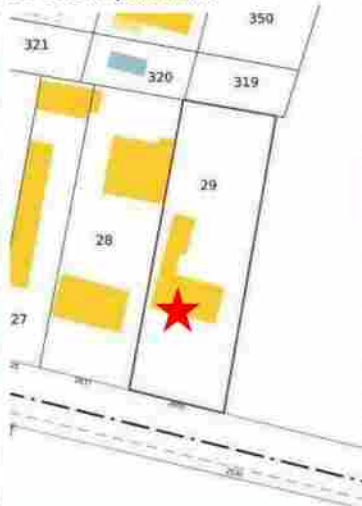
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-17	000 AC 29	2655 AV CHARLES DE GAULLE	Avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-17	000 AC 29	2655 AV CHARLES DE GAULLE	Avant 1938

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison simple et modeste représentative d'une époque de la commune.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur de façade.
Maison d'habitation : Toitures 3 pentes couvertes de tuiles – grandes portes-fenêtres volets bois.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver. conserver proportions.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition et les proportions d'origine des façades. Respecter la volumétrie existante. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

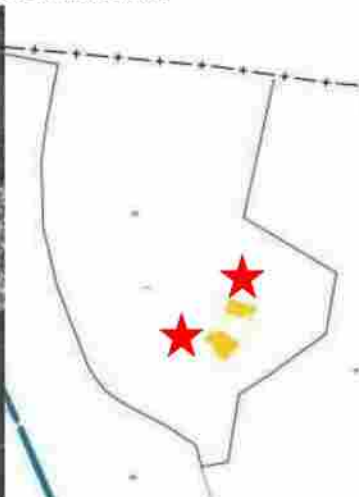
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-18	000 AC 48	433/443 CHE DE LAMURE	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Bâti non visible depuis espaces publics –
 susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande
 d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA)
 devra faire l'objet d'une présentation du projet
 en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-19	000 AC 73	3229 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



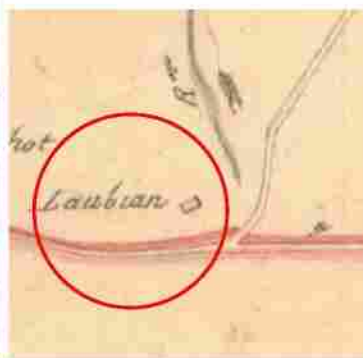
À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Laubian »



2011

SEIGNOSSE	A1-19	000 AC 73	3229 AV CHARLES DE GAULLE	1918
-----------	-------	-----------	---------------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ensemble composé d'une maison et 2 annexes. Maison simple et modeste en maçonnerie enduite. Annexe en bois intéressante.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur des façades.
Maison d'habitation : Toitures 2 pentes couvertes de tuiles – Interventions sur bâti pas toujours respectueux..	Ensemble intéressant .

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver si possible la composition et les proportions d'origine des façades - annexe principalement. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-20	000 AC 114	3329 AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Laubian »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-20	000 AC 114	3329 AV CHARLES DE GAULLE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Grande maison implantée au centre d'une vaste parcelle. Bâti ayant subi plusieurs interventions.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur des façades.
Maison d'habitation : Toitures 4 pentes couvertes de tuiles –	

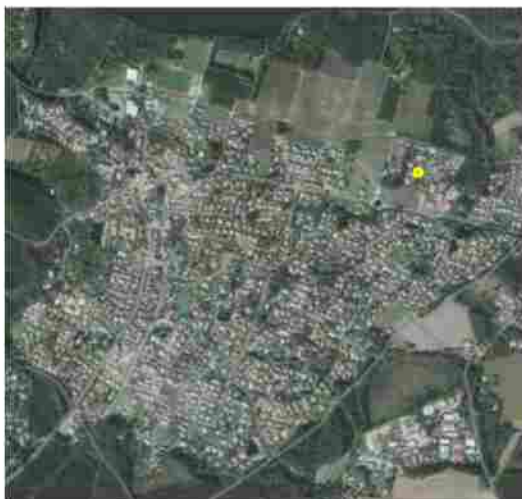
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition et les proportions d'origine des façades. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
• Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- La haie monospécifique de résineux peut-être remplacée. si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

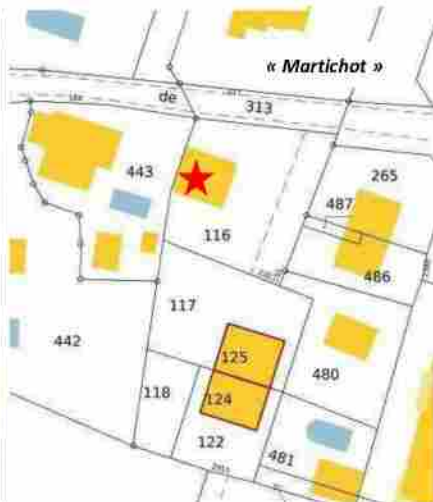
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-21	000 AC 116	MARTICHOT AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien

« Martichot »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-21	000 AC 116	MARTICHOT AV CHARLES DE GAULLE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancien bâti ayant subi de nombreuses interventions peu valorisantes.	Charpente, pentes de toitures, larges débords de toitures et bardage bois en partie supérieure.

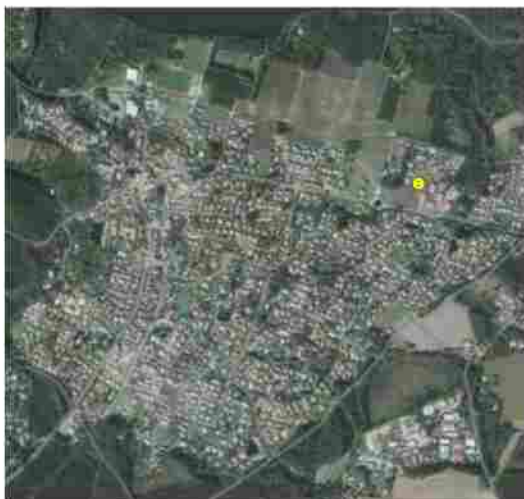
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition, les proportions et la volumétrie générale dans la mesure du possible. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

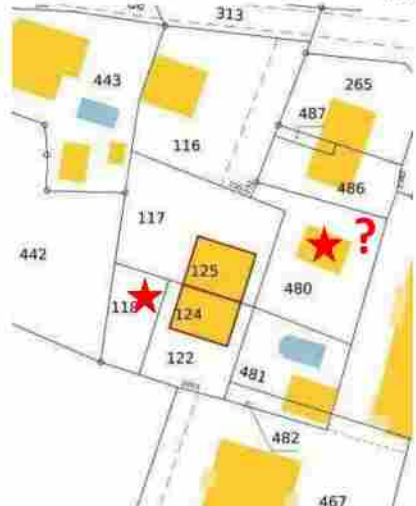
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-22	000 AC 124 000 AC 125	230 CHE DE MARTICHOT 2953 AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



« Martichot »



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien

« Martichot »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-22	000 AC 124 000 AC 125	230 CHE DE MARTICHOT 2953 AV CHARLES DE GAULLE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Grande maison implantée sur parcellaire surement redécoupé. Bâti ayant subi plusieurs interventions.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur des façades.
Maison d'habitation : Toitures 4 pentes couvertes de tuiles –	

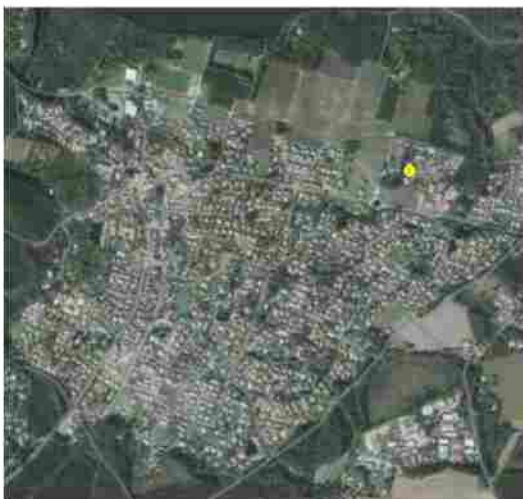
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la composition et les proportions d'origine des façades, Maison d'habitation et annexe. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Les bandes de panneaux photovoltaïque font vraiment surajoutée. Prévoir éventuellement d'autres emplacements. - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
• Extensions	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Eventuellement potentialité d'ajouter une annexe.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-23	000 AC 443	184 CHE DE MARTICHOT	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastré napoléonien

« Martichot »



SEIGNOSSE	A1-23	000 AC 443	184 CHE DE MARTICHOT	1938
-----------	-------	------------	----------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison présentant une volumétrie simple. Base de plan rectangulaire - Bâti ayant subi plusieurs interventions.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur des façades.
Maison d'habitation : Toitures 2 pentes couvertes de tuiles –	Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la volumétrie et les proportions d'origine des façades. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-24	000 AC 444	MARTICHOT	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Bâti non ou peu visible depuis les espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.

Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

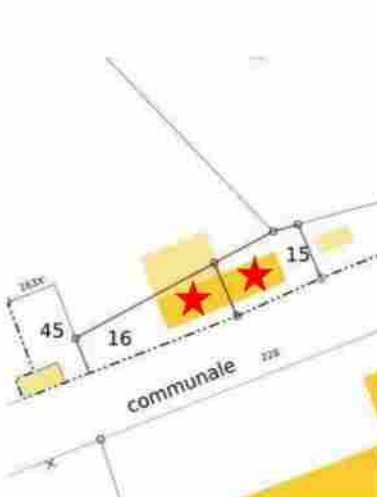
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-25	000 AD 15 000 AD 16	LA LANDE	Avant 1945

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-25	000 AD 15 000 AD 16	LA LANDE	Avant 1945

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments d'intérêt ou singuliers
Ancien bâti agricole - Ossature bois et bardage bois. Représentatif du patrimoine local – mais fragile.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Un projet prévoyant une démolition–reconstruction est possible à la seule condition de conserver l'implantation et la volumétrie du bâti existant Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
Extensions et changement d'usage Surélévation .	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.



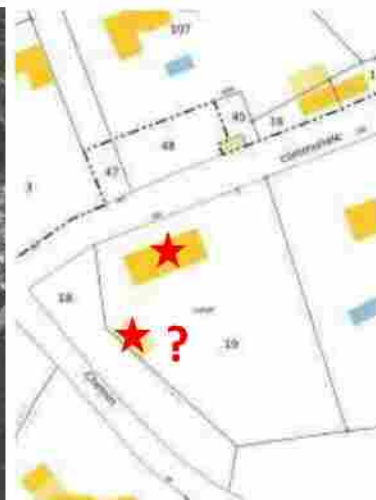
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-26	000 AD 19	160 CHE DU LANOT	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-26	000 AD 19	160 CHE DU LANOT	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison présentant une volumétrie simple - Maçonnerie enduite dans un contexte « champêtre » - Interventions pas toujours délicates sur ce patrimoine.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver la volumétrie et les proportions d'origine des façades. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure interdite, sauf avec enduit isolant sur parties déjà enduites, Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Démolition de l'extension latérale possible.
Extensions et changement d'usage.	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-27	000 AD 88	5 RTE DE SAUBION	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-27	000 AD 88	5 RTE DE SAUBION	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison très ancienne de type ancienne ferme réhabilitée dans un certain respect. Ensemble Bâti présentant des annexes installées sur une vaste parcelle - Volume en rez-de-chaussée intéressant.	Bâti simple en maçonnerie de briques et pan de bois apparent. Proportions et volumétries intéressantes.
Toitures 3 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure non autorisée. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-28	000 AD 224	104 CHE DE QUILLES	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2023



Cadastre napoléonien

« Quilles »



2012



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-28	000 AD 224	104 CHE DE QUILLES	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison ancienne en pan de bois et remplissage maçonné enduit. Bâti réhabilité dans un certain respect. - Volume en rez-de-chaussée intéressant.	Bâti simple en maçonnerie et pan de bois apparent. Proportions et volumétries intéressantes.
Toitures 3 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-29	000 AE 14	1 AV DE LARRIGAN 65 AV DE LARRIGAN	1849

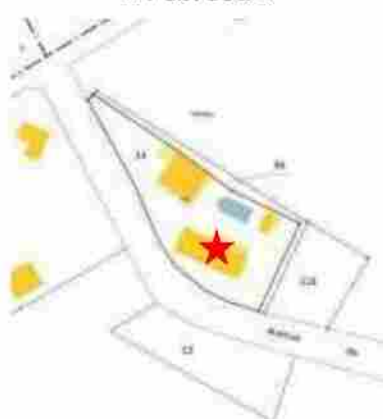
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire

« Pébréou »



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Pébréou »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-29	000 AE 14	1 AV DE LARRIGAN 65 AV DE LARRIGAN	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Eléments singuliers
Maison ancienne en pans de bois réhabilitée. Bâti réhabilité dans un certain respect. - Volume en rez-de-chaussée avec étage patiel intéressant.	Bâti simple en maçonnerie et bois apparent. Proportions et volumétries intéressantes.
Toitures 2 et 3 pentes couvertes de tuiles sur volume principal.	Volumétrie et proportion de la maison principale à conserver.
Volets et menuiseries bois.	A conserver

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Eléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur parties en maçonneries. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-30	000 AE 20	417 AV DE LARRIGAN	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2023



Cadastre napoléonien



« Larrigan »



2016

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-30	000 AE 20	417 AV DE LARRIGAN	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ensemble composé d'une maison et d'une annexe. Maison simple avec toiture 2 pans en maçonnerie enduite et pans de bois en façade sur route. Annexe en maçonnerie intéressante.	Simplicité des volumes – proportions et hauteur des façades.
Maison d'habitation : Toitures 3 pentes couvertes de tuiles – Pans de bois sur mur gouttereau.	Ensemble intéressant implanté sur une vaste prairie.

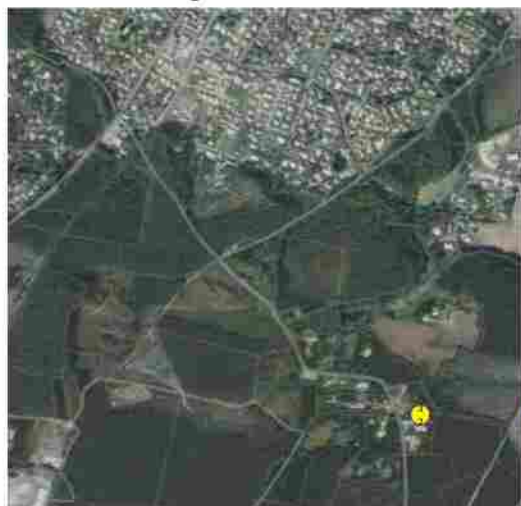
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type « annexe » pourrait trouver sa place dans cette composition
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

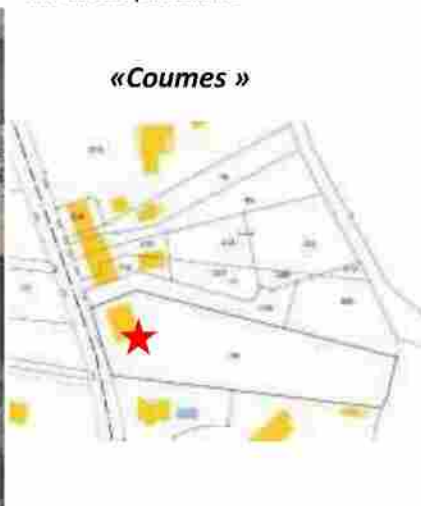
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-31	000 AE 66	1221 RTE D ANGRESSE	Avant 1935

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



«Coumes»



SEIGNOSSE	A1-31	000 AE 66	1221 RTE D ANGRESSE	Avant 1935
-----------	--------------	-----------	---------------------	------------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison assez imposante sur plan simple et rectangulaire. Toiture 4 pans surement modifié au cours du XXe siècle.	Simplicité des volumes – proportions, percements réguliers et hauteur des façades.

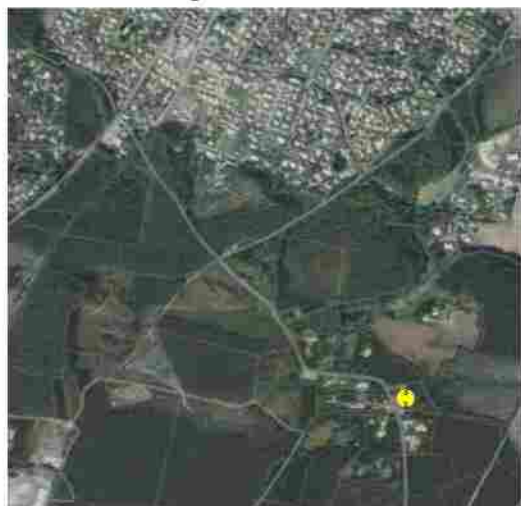
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type « annexe » pourrait trouver sa place dans cette composition
Surélévation	Surélévation peu conseillée car projet complexe - condition de respecter le caractère simple et local de la construction – respecter rythme et géométrie des ouvertures
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

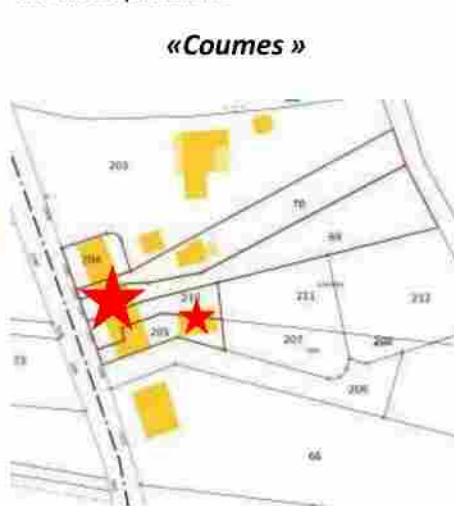
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-32	000 AE 69-70-204-205	1183, 1189, 1197, 1205, 1199 RTE D ANGRESSE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Coumes »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-32	000 AE 69-70-204-205	1183, 1189, 1197, 1205, 1199 RTE D ANGRESSE	1918

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Suite de petites maisons en bandes – assez simples et modestes. Présence d’annexe en bois en arrière plan. Toiture 2 pentes unifiants 2 maisons, la troisième étant légèrement plus basse.	Simplicité des volumes – proportions, percements réguliers et hauteur des façades.

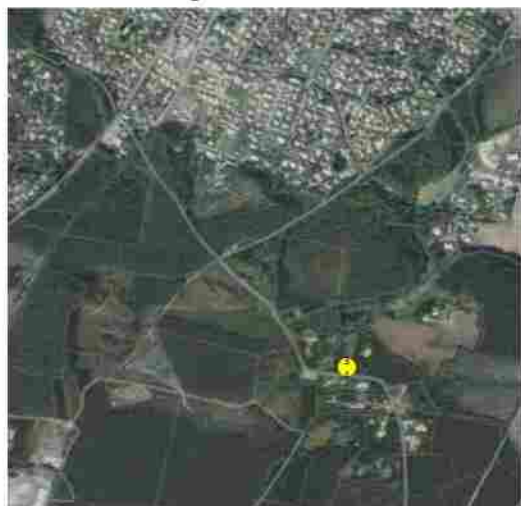
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d’origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d’autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l’extérieure autorisée, sous condition d’utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n’est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l’objet d’une procédure d’insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d’hommes de l’art »,
Extensions et changement d’usage	- Dans la limite du respect du document d’urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type « annexe » pourrait trouver sa place dans cette composition
Surélévation	Surélévation possible – Essayer de s’inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d’arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-33	000 AE 72	1107 RTE D ANGRESSE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Cazaounaou »



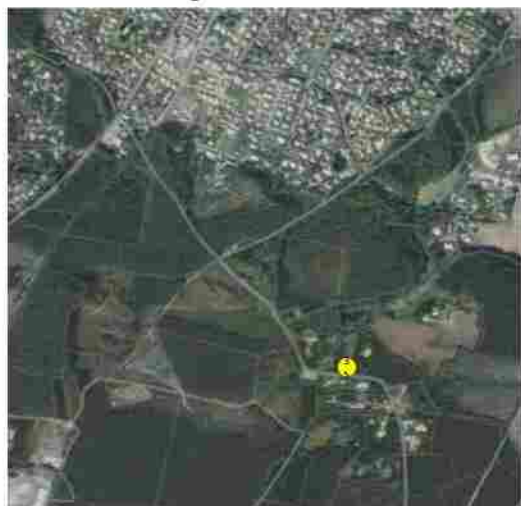
Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.



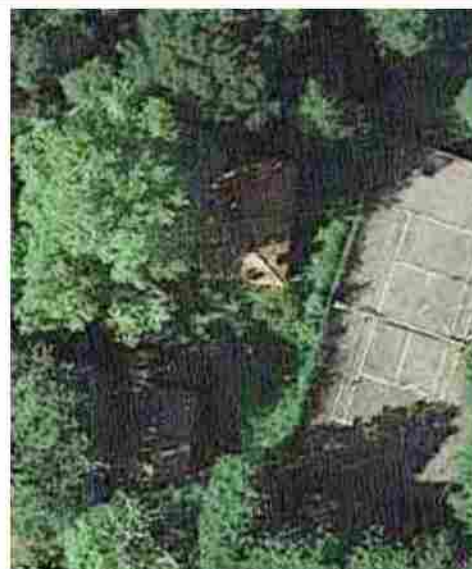
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-34	000 AE 74	PES / RTE D ANGRESSE	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Montardon »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-34	000 AE 74	PES / RTE D ANGRESSE	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison très ancienne sur plan rectangulaire et toiture à 4 pentes avec à proximité une annexe en maçonnerie et bois avec une toiture en très mauvais état.	Simplicité des volumes – hauteur des façades. Pans de bois avec remplissage maçonné et enduit intéressant.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type « annexe » pourrait trouver sa place dans cette composition
Surélévation	Surélévation possible – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-35	000 AE 119	379 AV DE LARRIGAN	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Larrigan »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-35	000 AE 119	379 AV DE LARRIGAN	1849

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Maison très ancienne sur plan rectangulaire et toiture à 4 pentes avec extension latérale dans la continuité existante. Bâti réhabilité dans un certain respect.	Conservation de la simplicité des volumes – hauteur des façades. Présence de galerie et de auvent fermé.

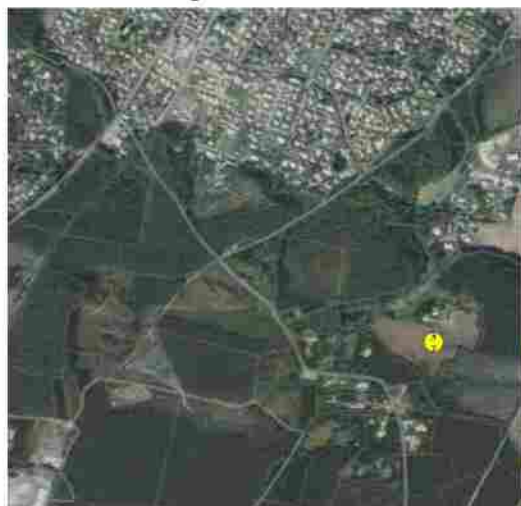
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », Ancienne extension pouvant être démolie selon projet.
Extensions et changement d'usage Surélévation	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type « annexe » pourrait trouver sa place dans cette composition Surélévation possible – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

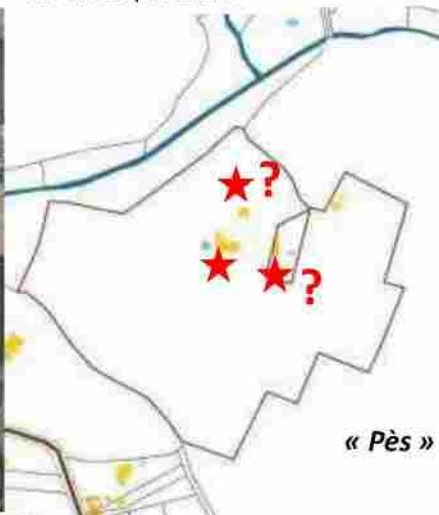
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-36	000 AE 148	320 AV DE LARRIGAN	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien

« Pès »



2016

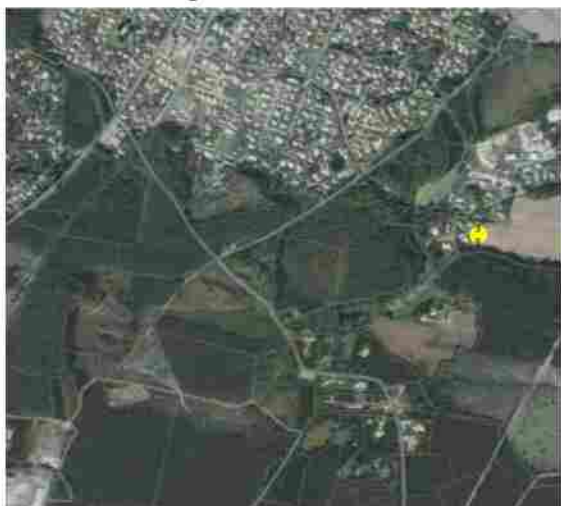
Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.

Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-37	000 AE 163	334 AV DE LARRIGAN	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Larrigan »



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-37	000 AE 163	334 AV DE LARRIGAN	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Anciens bâtiments agricoles implantés sur un vaste terrain - Ossature bois et bardage bois, maçonnerie, etc. . Représentatif du patrimoine local – mais fragile.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions Potentiel de changement d’usage.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si démolition–reconstruction, essayer de préserver les proportions d’origine des façades et la volumétrie des bâtiments, • Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d’autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ».
	Démolition et suppression • La démolition complète des constructions concernées par la « protection patrimoniale » n’est pas autorisée, sauf dans le cas d’un projet global sur la parcelle, avec, si possible quelques bâtis conservés.
• Extensions et changement d’usage	• Dans la limite du respect du document d’urbanisme en vigueur. • Respecter le caractère simple et local des volumétries, même pour les projets de reconstruction.
Surélévation .	
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. • Traitement des espaces extérieurs : plantation d’arbres de haute tige encouragée.

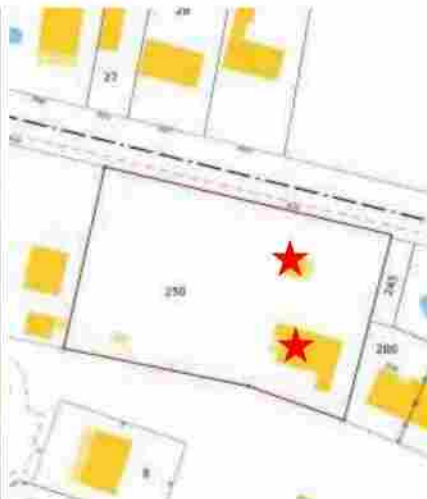
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-38	000 AH 250	2530 AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2023



2021



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-38	000 AH 250	2530 AV CHARLES DE GAULLE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée couverte d'une toiture à 3 eaux, accompagnée de son annexe en bois, elle aussi couverte d'une toiture à 3 pentes.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions Potentiel de changement d'usage.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Annexes en bois représentant un patrimoine intéressant. A conserver et à protéger.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée que sur maison, pas sur annexe bois, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Un bâtiment type pourrait trouver sa place dans cette composition. Dans ce cas se rapprocher de « l'esprit des lieux » (implantation, volumétrie, matériaux, etc.)
Surélévation	Surélévation peu souhaitée – Essayer de s'inscrire dans la logique des bâtis existants
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-39	000 AK 5	1492 AV CHARLES DE GAULLE	SIG 1945 avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023

Cadastre napoléonien



Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.

Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-40	000 AK 17	1728 AV CHARLES DE GAULLE	1915

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2021



2008



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-40	000 AK 17	1728 AV CHARLES DE GAULLE	1915

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison du début du Xxe siècle composée de 2 étages carrés et d'une toiture 4 pentes. 3 travées symétriques composent la façade principale.	Simplicité des volumes –proportions. Bâti « iconique »
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Sur l'arrière de parcelle dans la limite des possibilités.
Surélévation	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-41	000 AK 18	1750 AV CHARLES DE GAULLE	1915

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023



2021



2008



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-41	000 AK 18	1750 AV CHARLES DE GAULLE	1915

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison du début du Xxe siècle composée de 2 étages carrés et d'une toiture 4 pentes. 3 travées symétriques composent la façade principale.	Simplicité des volumes –proportions. Bâti « iconique »
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée sous condition d'utiliser un enduit isolant. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémédiables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
Surélévation	
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. .

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-42	000 AK 43	5 RUE LEON GAMBETTA	Avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-42	000 AK 43	5 RUE LEON GAMBETTA	Avant 1938

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Bel exemple de réhabilitation avec changement d'usage.	Simplicité des volumes –traitement de la surélévation – matériaux employés.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	

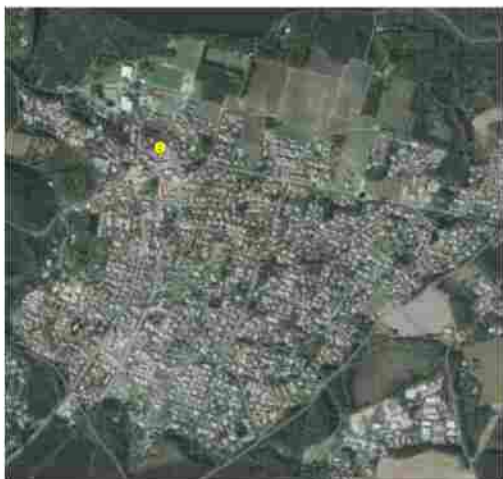
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure non autorisée.. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions.
Surélévation	Déjà réalisée
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-43	000 AK 46	4 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-43	000 AK 46	4 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1899

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ensemble de bâti ancien - bon exemple de réhabilitation.	Simplicité des volumes – vocabulaire architectural local et traditionnel mis en valeur – matériaux employés.
Maison et annexes réhabilitées dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation possible, mais compliqué – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-44	000 AK 77	29 AV PIERRE DE COUBERTIN	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

2023



2011



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-44	000 AK 77	29 AV PIERRE DE COUBERTIN	avant 1938

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée couverte d'une toiture à 3 eaux, accompagnée de son annexe en bois, elle aussi couverte d'une toiture à 3 pentes.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maconné.
Maison et annexe réhabilitées dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	L'ensemble représentant un patrimoine intéressant. A conserver et à protéger.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation possible, mais compliqué – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-45	000 AK 216	6 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-45	000 AK 216	6 RUE LEON GAMBETTA 40510 SEIGNOSSE	1938

INTÉRÊT EXISTANT

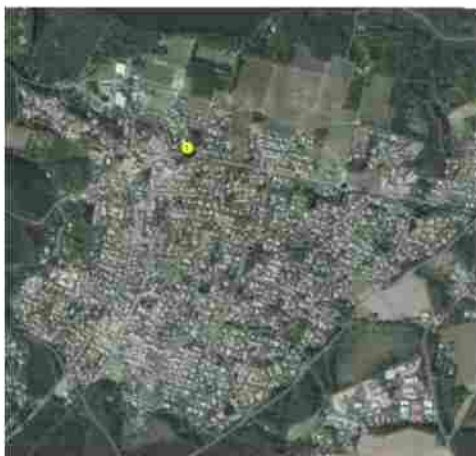
Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison avec un étage carré couverte d'une toiture à 4 eaux, accompagnée d'une extension latérale en rez-de-chaussée et d'annexes, elles aussi couverte de toitures en tuiles.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions Qualité du patrimoine présent sur la parcelle.
Maison et annexes réhabilitées et entretenues dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	L'ensemble représentant un patrimoine intéressant. A conserver et à protéger.

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation peu possible.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

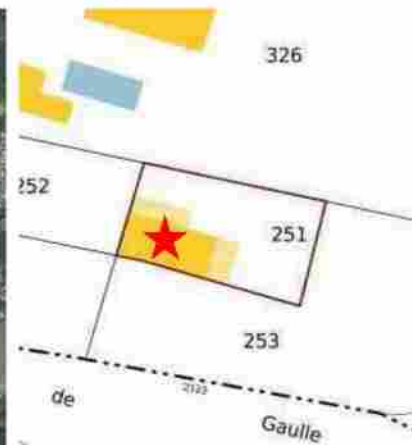
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-53	000 AK 251	2123 AV CHARLES DE GAULLE 40510 SEIGNOSSE	?

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-46	000 AK 251	2123 AV CHARLES DE GAULLE 40510 SEIGNOSSE	?

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée, à pans de bois avec remplissage en maçonnerie. Couverture tuile à 3 eaux,	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver et à protéger.

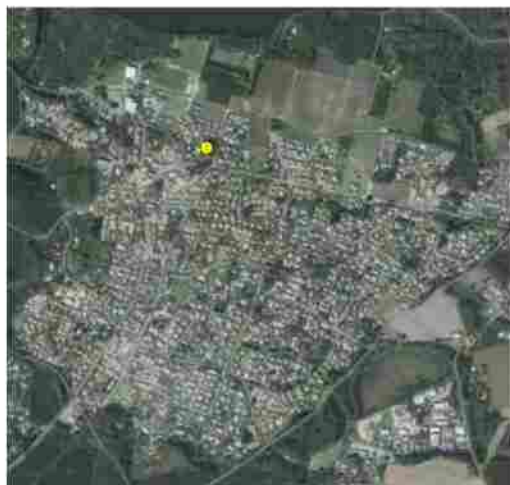
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-47	000 AK 304	2221 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

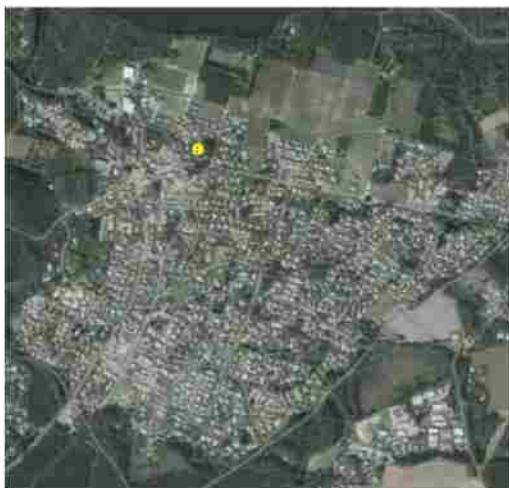
Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important. Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.



commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-48	000 AK 326	2219 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-49	000 AK 334	9 RUE LEON GAMBETTA	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



SEIGNOSSE	A1-49	000 AK 334	9 RUE LEON GAMBETTA	1849
-----------	-------	------------	---------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison de village à rez-de-chaussée, à pans de bois avec remplissage en maçonnerie. Couverture tuile à 2 ou 3 eaux,	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver et à protéger.

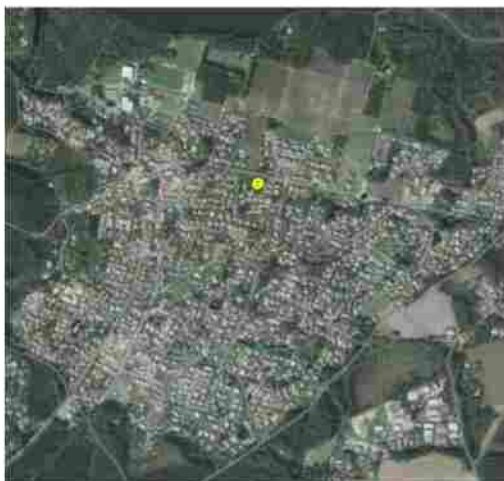
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile – Essayer de s'inscrire dans la logique des maisons existantes
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-50	000 AK 411	2426 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023

Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.



2010

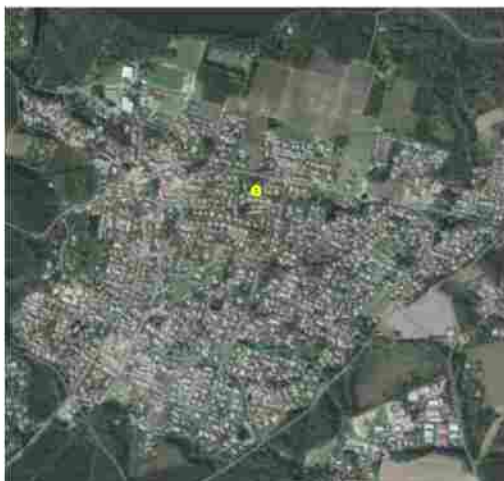


2011

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-51	000 AK 412	2404 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

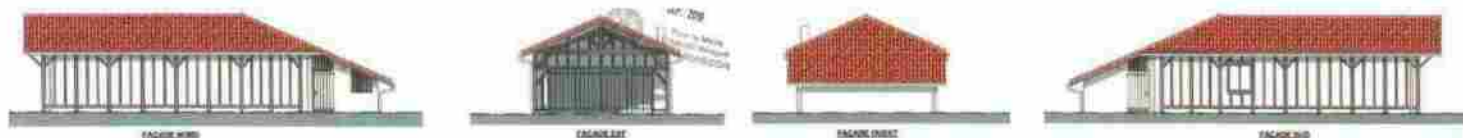
À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Bâti très intéressant – Projet qualitatif en cours.

Tout autre projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

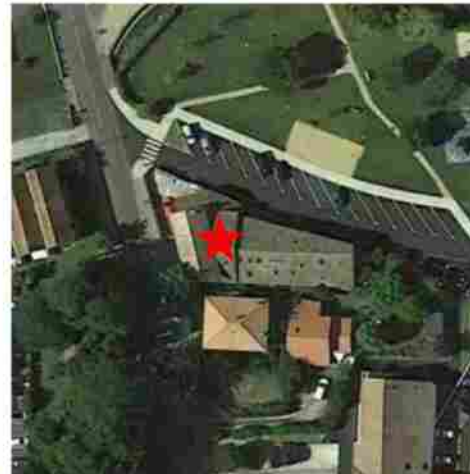
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-52	000 AK 417	6 RUE LEON BLUM	1945

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



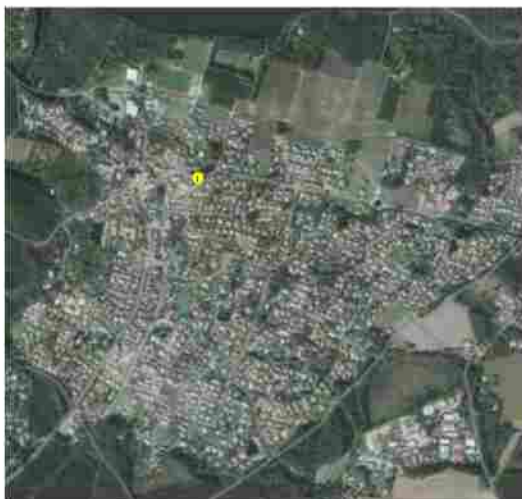
Bâti intéressant en centre ville – travaux de réhabilitation récent.

Tout autre projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

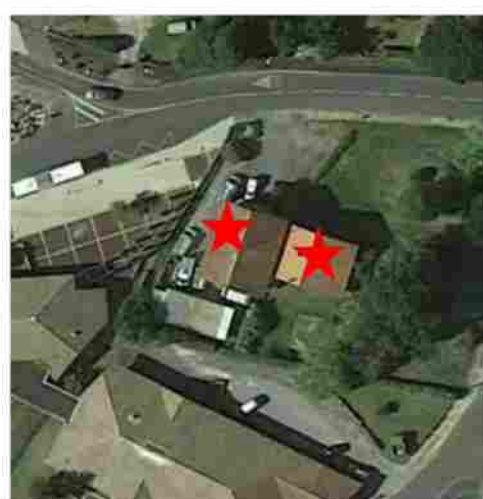
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-53	000 AK 435 + 436	2158 et 68 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



SEIGNOSSE	A1-53	000 AK 435 + 436	2158 et 68 AV CHARLES DE GAULLE	1918
-----------	--------------	------------------	---------------------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Deux anciennes maisons de ville. Une a étage carré + combles, transformée en activités. L'autre plus basse comprend un Rdc et un étage sous rampants. Maçonnerie « traditionnelle » avec pans de bois partiels, Couverture tuile à 2 ou 3 eaux,	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison à pans de bois avec remplissage maçonné, ou maison « simple » avec volets bois.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver, sauf si évolution du secteur.

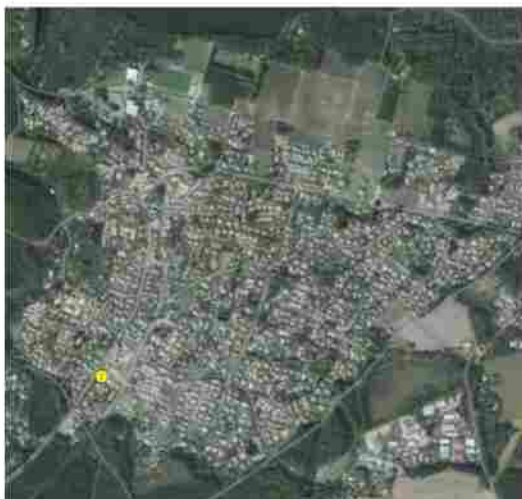
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète des constructions concernées par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas de procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art », ou projet d'utilité publique.
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-54	000 AL 11	1200 AV CHARLES DE GAULLE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023



2011

SEIGNOSSE	A1-54	000 AL 11	1200 AV CHARLES DE GAULLE	1938
-----------	-------	-----------	---------------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée + étage sous combles partiel. Travaux successifs avec démolition d'annexe	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale avec style « basco-landais » .
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-55	000 AL 15	141 CHE D YRACHE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



SEIGNOSSE	A1-55	000 AL 15	141 CHE D YRACHE	1938
-----------	-------	-----------	------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée + étage sous combles. Façade principale sur rue, à pans de bois avec remplissage en maçonnerie. Couverture tuile à 2 eaux,	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné. Baies du rez-de-chaussée cintrées et volets bois. Ancienne ouverture « fonctionnelle » conservée dans l'axe du 1 ^{er} étage.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver.

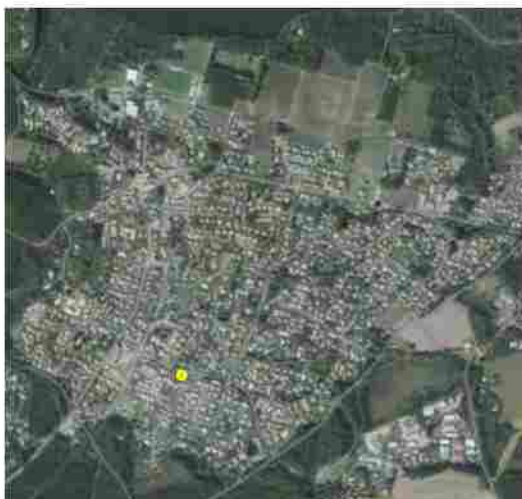
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-56	000 AL 19	248 AV DE PAOURE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2021



SEIGNOSSE	A1-56	000 AL 19	248 AV DE PAOURE	1938
-----------	-------	-----------	------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée avec un étage partiel traité en pignon sur rue. Présence de pans de bois avec remplissage en maçonnerie au 1 ^{er} étage. Couverture tuile.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte, par contre extension latérale peu harmonieuse.	Ensemble à conserver.

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, mis à part l'extension latérale plus récente qui peut faire l'objet de transformations importantes. - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie. Démolition et suppression - La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

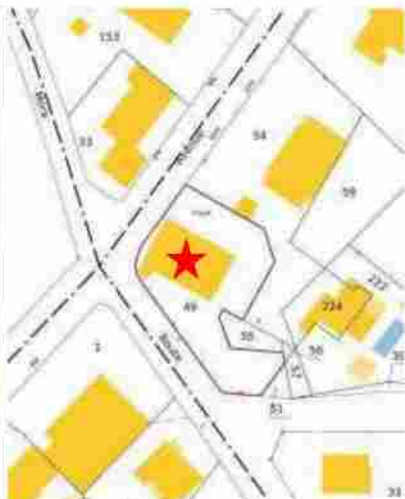
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-57	000 AL 49	1 RTE D YRACHE	1836

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Yreye »



2021



SEIGNOSSE	A1-57	000 AL 49	1 RTE D YRACHE	1836
-----------	-------	-----------	----------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à rez-de-chaussée + étage sous comble - présence d'un petit volume sur base carrée dans l'angle de la maison, coiffé d'une toiture à 6 pans forte pente formant un traitement d'angle particulier.	Simplicité des volumes de la maison principale – présence d'un édifice de type « petite tour d'angle ». Couverture tuile + ardoise et zinc.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte. Sur l'arrière extension avec étage.	Ensemble à conserver et à protéger.

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-58	000 AL 65	223 RTE D YRACHE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



SEIGNOSSE	A1-58	000 AL 65	223 RTE D YRACHE	1938
-----------	-------	-----------	------------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison isolée à rez-de-chaussée et étage partiel sous combles. Couverture tuile à 2 eaux,	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné.
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver .

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, • Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». • Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
• Extensions et changement d'usage	• Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. • Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile –
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. • Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

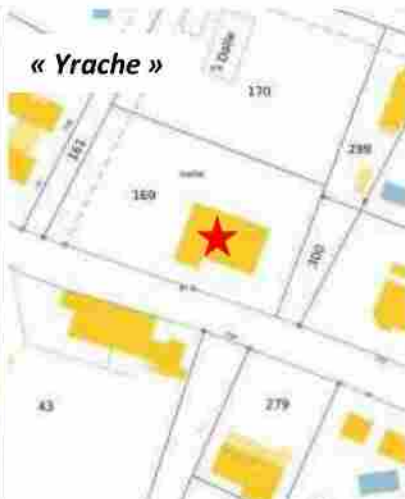
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-59	000 AL 169	95 RTE D YRACHE	1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Yrache »



2016



2011

SEIGNOSSE	A1-59	000 AL 169	95 RTE D YRACHE	1938
-----------	-------	------------	-----------------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison à 1 étage partiel sous combles et pignon partiel en façade. Couverture tuile à 4 eaux, + volume annexe à 2 pentes	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Ensemble cohérent
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble à conserver .

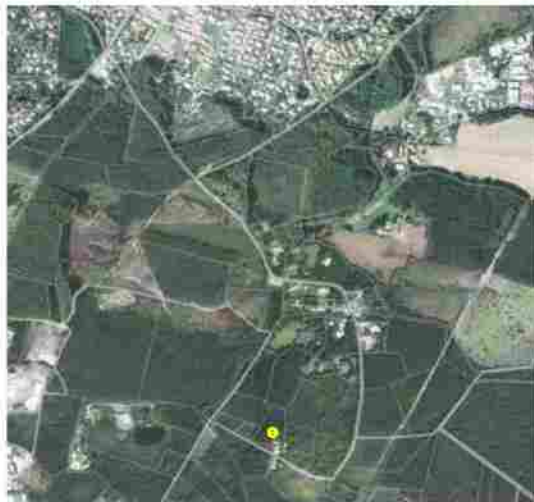
PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile –
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

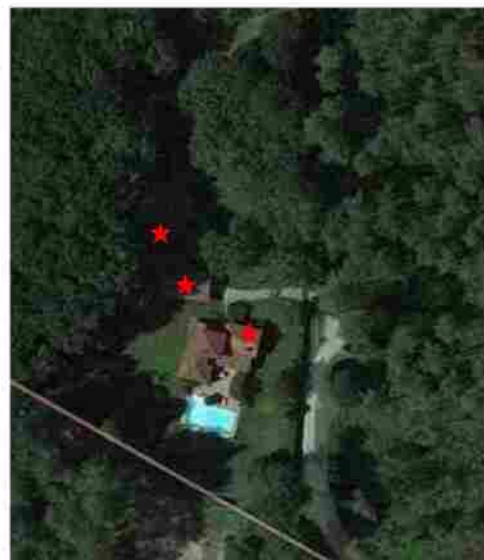
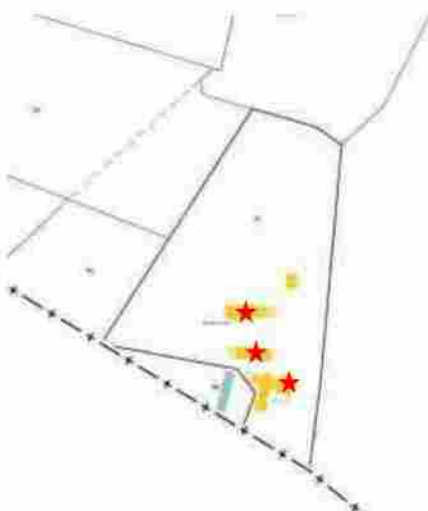
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-60	000 AM 47	1814 RTE D ANGRESSE	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



SEIGNOSSE	A1-60	000 AM 47	1814 RTE D ANGRESSE	avant 1938
-----------	-------	-----------	---------------------	------------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison principale et ses annexes assez isolées. Architecture « forestière » en rez-de chaussée et avec 1 étage pour au moins le volume principal.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions. Maison principale en pans de bois avec remplissage maçonné. Annexes en bois
Maison réhabilitée dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	Ensemble cohérent à préserver .

PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments, - Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». - Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,
Extensions et changement d'usage	- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur. - Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation difficile –
Clôtures et haies / espaces extérieurs	- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. - Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-61	000 AO 33	979 AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien



« Yreya »



Bâti intéressant en centre ville – travaux de réhabilitation récent.

Tout autre projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

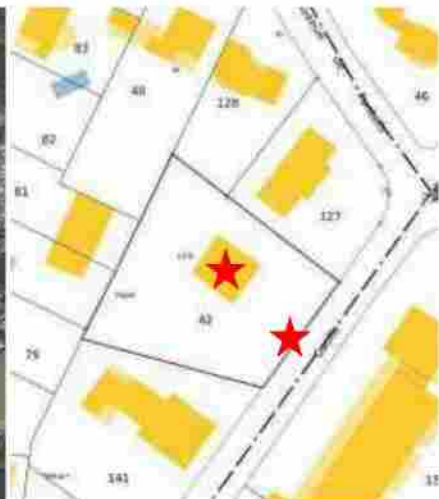
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-62	000 AO 42	1219 AV CHARLES DE GAULLE	1918

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

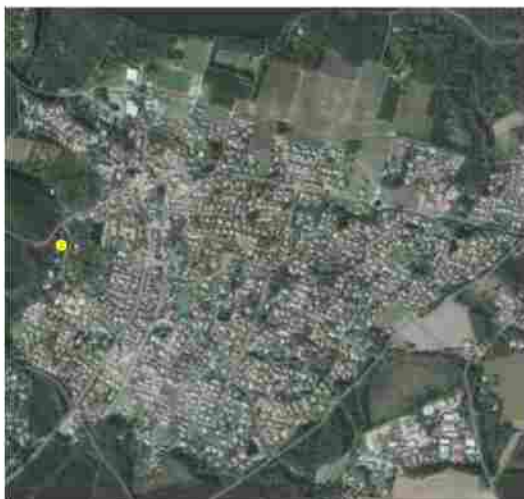


Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

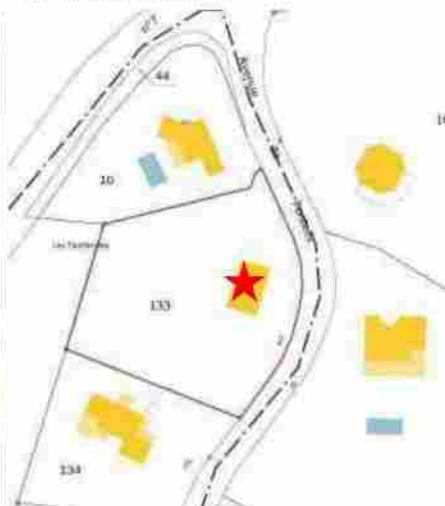
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-63	000 AO 133	407 AV DE PONTEILS	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



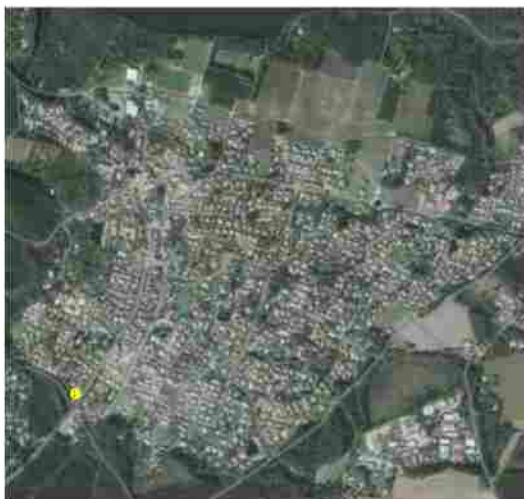
Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.

Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

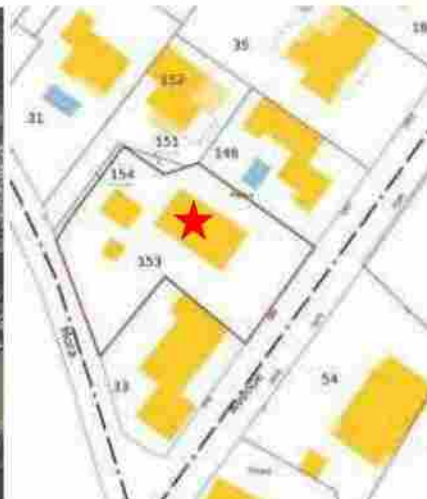
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-64	000 AO 153	989 AV CHARLES DE GAULLE	1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2023



2016

Bâti intéressant en centre ville – travaux de réhabilitation récent.
 Tout autre projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-65	000 B 107-143-204	GRATION DE HAUT	1849

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



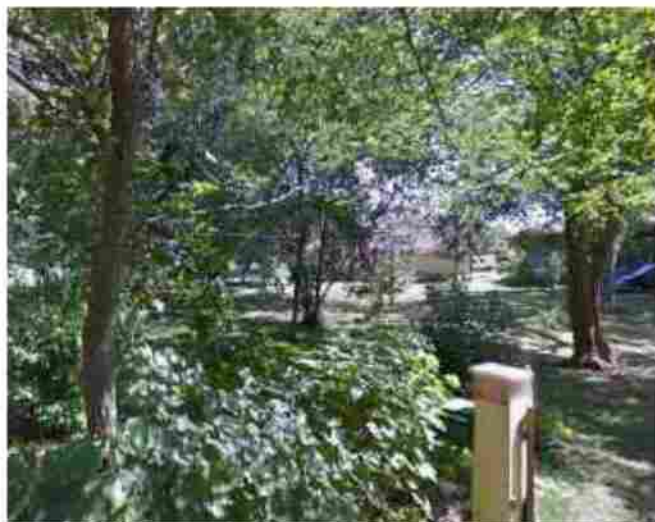
À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien

« Gation de Haut »



2012

Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

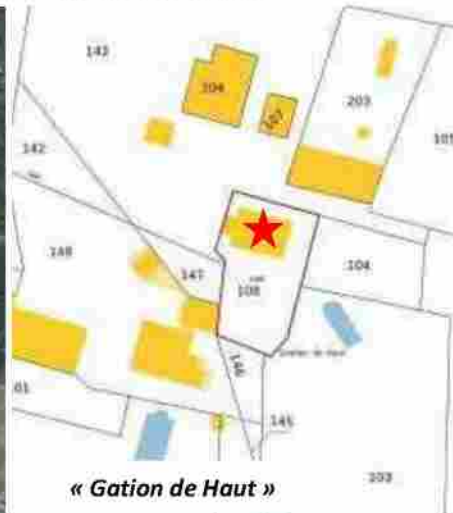
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-66	000 B 108	1040 RTE DE L'ETANG BLANC	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire

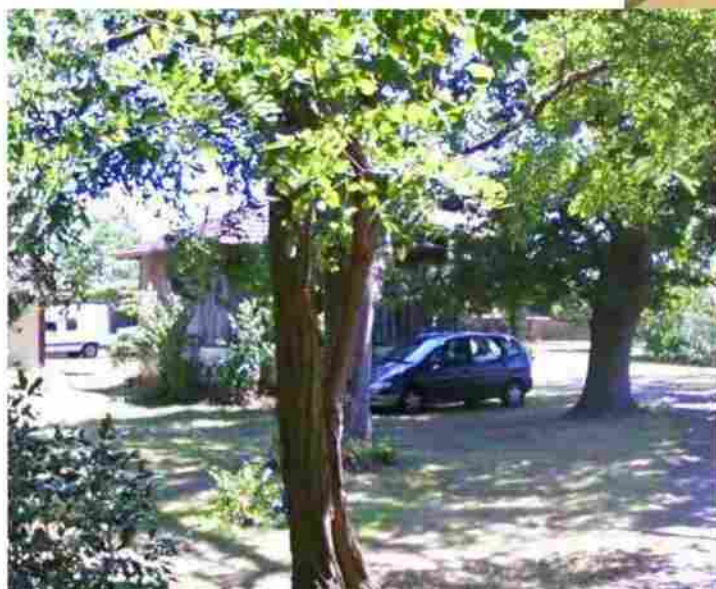
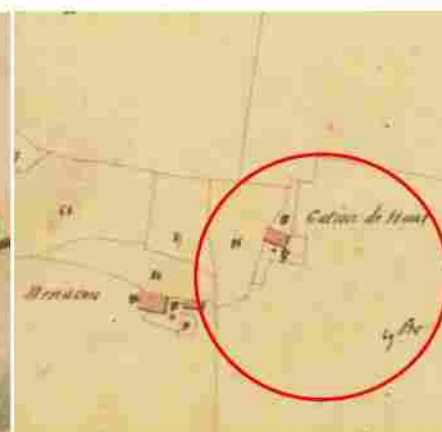


PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien



« Gation de Haut »



Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

2012

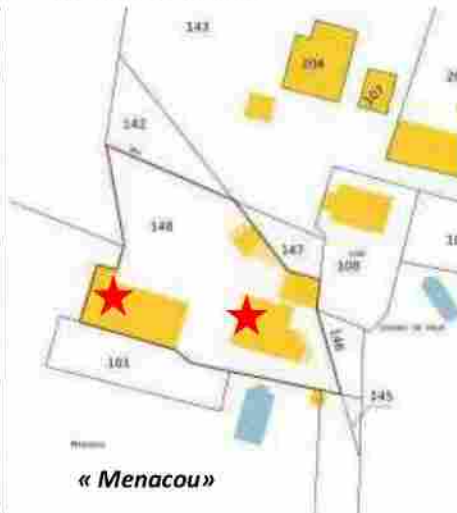
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-67	000 B 148	944 RTE DE L'ETANG BLANC	1832

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien

« Menacou »



Bâti peu visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

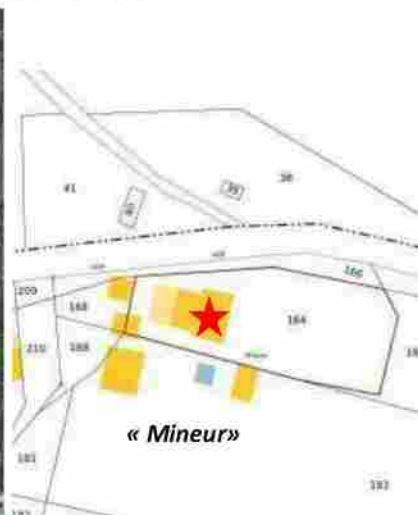
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-68	000 B 164	1558 RTE DE L'ETANG BLANC	1832-1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



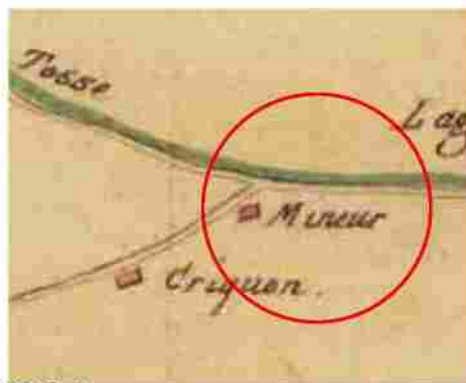
À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



Cadastre napoléonien « Mineur »



2021



Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.

Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

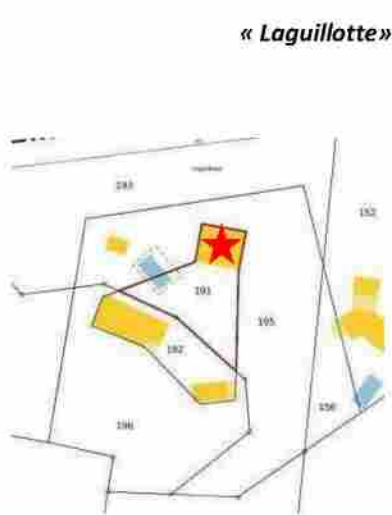
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-69	000 B 191	707 RTE DE L'ETANG BLANC	1832-1899

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien « Laguillotte »



Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

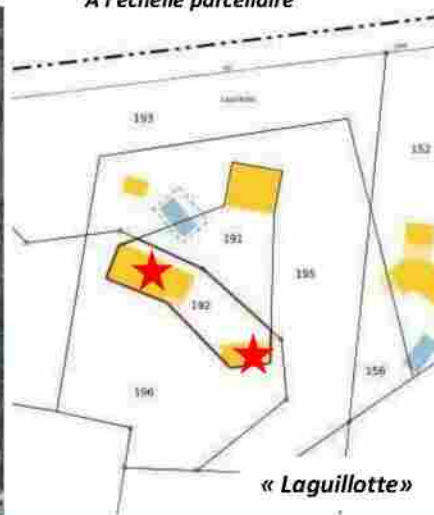
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-70	000 B 192	1824 RTE DE L'ETANG BLANC	1832

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien « Mineur »



Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
 Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

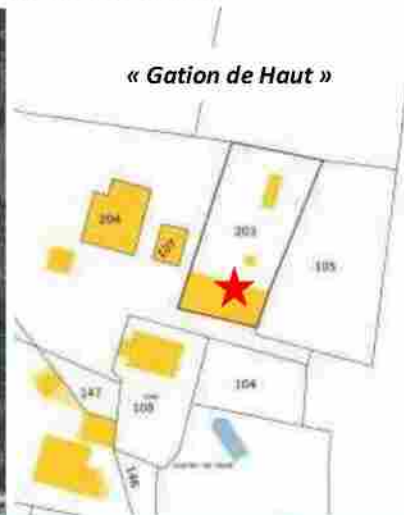
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-71	000 B 203	GRATION DE HAUT	1832-1899

SITUATION G GEOGRAPHIQUE

  l'échelle du bourg

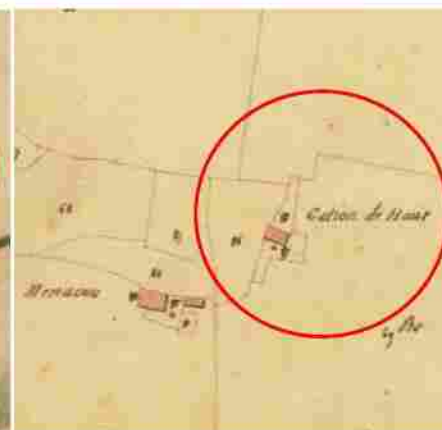


  l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES

Cadastre napoléonien « Gation de Haut »



Bâti non visible depuis espaces publics – susceptible d'intérêt architectural important.
Tout projet nécessitant une demande d'autorisation d'urbanisme (DP / PC / PA) devra faire l'objet d'une présentation du projet en Mairie avant tout dépôt d'autorisation.

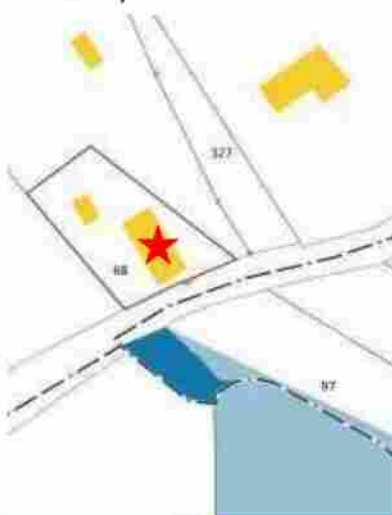
commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-72	000 H 68	657 RTE DE L'ETANG BLANC	avant 1938

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



PHOTOGRAPHIES



2021



SEIGNOSSE	A1-72	000 H 68	657 RTE DE L'ETANG BLANC	avant 1938
-----------	-------	----------	--------------------------	------------

INTÉRÊT EXISTANT

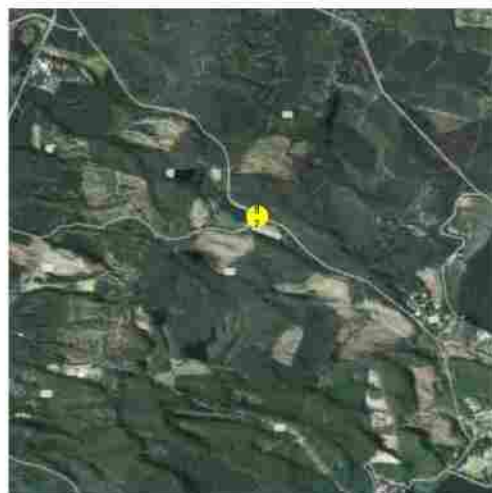
Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison implantée en bord de route dans un endroit assez isolé. Bâti principal en rez-de chaussée – pans de bois avec remplissage brique posées e »n fougère » Présence d’une annexe en fond de parcelle. Couverture tuiles – Annexes en pans de bois.	Simplicité des volumes – matériaux – mise en œuvre - proportions Qualité du patrimoine présent sur la parcelle.
Maison et annexes réhabilitées et entretenues dans le respect des proportions, matériaux et contexte.	L’ensemble représentant un patrimoine intéressant. A conserver et à protéger pour partie.

Evolutions possibles	Éléments singuliers
Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.	• Si projet, préserver les proportions d’origine des façades et la volumétrie des bâtiments, • Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d’autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ». • Isolation par l’extérieure autorisée, sous condition d’utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.
	Démolition et suppression • La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n’est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l’objet d’une procédure d’insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d’hommes de l’art »,
• Extensions et changement d’usage	• Dans la limite du respect du document d’urbanisme en vigueur. • Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l’esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)
Surélévation	Surélévation peu possible.
Clôtures et haies / espaces extérieurs	• si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI. • Traitement des espaces extérieurs : plantation d’arbres de haute tige encouragée.

commune		Référence cadastrale	Adresse	date supposée de construction
SEIGNOSSE	A1-73	000 H 372	Lodge « leBERGERON »	1832

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

À l'échelle du bourg



À l'échelle parcellaire



« Bergeron »



PHOTOGRAPHIES



2018



Cadastre napoléonien

« Bergeron »



2010

SEIGNOSSE	A1-73	000 H 372	BERGERON	1832
-----------	--------------	-----------	----------	------

INTÉRÊT EXISTANT

Architecture / paysage / Volumétrie	Éléments singuliers
Ancienne maison avec fait l'objet de nombreux travaux.	Simplicité des volumes – matériaux – proportions Qualité du patrimoine présent sur la parcelle.
Ensemble maison et annexes réhabilitées et entretenues.	L'ensemble représentant un patrimoine intéressant. A conserver.

Evolutions possibles

Éléments singuliers

Pour tous projets ayant pour conséquence la modification des façades, des toits, des extérieurs et des clôtures.

- Si projet, préserver les proportions d'origine des façades et la volumétrie des bâtiments,
- Si modifications, présenter projet en Mairie avant dépôt d'autorisation dans le cadre de la « pré-instruction ».
- Isolation par l'extérieure autorisée, sous condition d'utiliser un enduit isolant sur les parties déjà traitées en maçonnerie.

Démolition et suppression

- La démolition complète de la construction concernée par la « protection patrimoniale » n'est pas autorisée, sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou périls irrémediables, prouvé par des diagnostics et interventions « d'hommes de l'art »,

- Extensions et changement d'usage

- Dans la limite du respect du document d'urbanisme en vigueur.
- Respecter le caractère simple et local des constructions. Si projet, rester dans « l'esprit des lieux » (matériaux, propositions, etc.)

Surélévation

Surélévation peu possible.

Clôtures et haies / espaces extérieurs

- si évolution, faire demande de DP et se référer aux exigences de la charte et du PLUI.
- Traitement des espaces extérieurs : plantation d'arbres de haute tige encouragée.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



A2 - Architecture Régionale



Commune de Tosse

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

TOSSE	AS0091	
TOSSE	AS0088	
TOSSE	AS0163	
TOSSE	AR0118	
TOSSE	AB0370	
TOSSE	AV0053	
TOSSE	AT0124	
TOSSE	AT0069	
TOSSE	AT0001	
TOSSE	AV0050	
TOSSE	AC0088	Ancienne AC0057
TOSSE	AC0086	Ancienne AC0056
TOSSE	AC0052	maison de 1870
TOSSE	AC0086	Ancienne AC0056
TOSSE	AC0072	
TOSSE	AC0081	
TOSSE	AV0002	
TOSSE	AV0006	
TOSSE	AV0060	maison de 1850
TOSSE	AD0139	
TOSSE	AD0099	
TOSSE	AT0017	
TOSSE	AT0033	maison de 1880
TOSSE	AD0452	Ancienne AD0106
TOSSE	AI0258	
TOSSE	AE0082	Ancienne AE0054
TOSSE	AE0058	
TOSSE	AI0218	
TOSSE	AI0107	
TOSSE	AK0003	
TOSSE	AI0094	
TOSSE	AI0090	
TOSSE	AI0120	
TOSSE	AN0026	
TOSSE	AN0101	
TOSSE	AI0006	
TOSSE	AI0005	
TOSSE	AI0505	
TOSSE	AI0061	
TOSSE	AB0589	Ancienne Gare de Tosse

Commune de Tasse

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

1570 rte du Haut Tasse	AI0090	GRAND LAUDOUAT / PATAOU	
380 rte du Lucq	AI0120	GRAND LUCQ	
18 rte de St Vincent	AN0026	LAGÛE	
5 square de Heuyes	AN0101	HEUYES	
20 rte du Coq	AI0006	JACQUENAU	
50 rte du Coq	AI0005	JACQUENAU	

Commune de Tostes

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

21 rte de Saubion	AS0163	(BEC Marcel)	
1500 rte de l'Etang	AC0088	DANTZICQ	
680 rte de l'Etang	AD0099	PETIT ADAM	
200 chemin de Guillemane	AA0186 AA0190 AA0191 AA0192 AA0515	GUILLEMANE	 
280 rte du Coq	AI0258	BEILICQ	 



Commune de Tasse

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2590 rte de l'Etang	AV0006	POUNTAOUT	
	A591	PUYANNE	
1 rte de Saubion	AB0370	QUARTIER DE LA GARE (BEC Françoise)	
800 rte du Haut Tosse	AE0058	QUARTIER DE LA TUILERIE (DEYTRIE)	
630 rte du Haut Tosse	AI0055	TIQUETON	
17 & 19 rte de Saubion	AR0118	"BORDONNE"	 

Commune de Tosse

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

1940 rte du Haut Tosse	AI0094	MIRAMBEOU	
20 chemin de la Bethe	AC0052	MOUREOU	
rte de l'Etang	AV0050 AC0086	NAVACHON granges	
1560 rte de l'Etang	AC0086	POULIT	

Commune de Trosnay

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article I.151-19 du code de l'urbanisme

Localisation	Réf. Cadastre	Description	
2850 rte de l'Etang	AV0002	AUDIOS	
420 rte de Capdeil	AV0053	AUS NOUAS	
470 chemin de Canchot	AE0054	CANCHOT	

Commune de Tost

Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

410 rte de l'Etang	AD0106	GRAND ADAM	
220 chemin d'Artisson	AV0060	GRAND ARTISSON	
11 rue de Jisquet	AT0033	GRAND JISQUET	 
1240 rte de l'Etang	AV0050	GUICHARNON	
400 chemin de Hioulou	AI0107	HIOULOU	



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

AL 0144	Fiche patrimoine n°59
AK0211	Fiche patrimoine n°62
AL0111	Fiche patrimoine n°56
AL0233	Fiche patrimoine n°55
AL0268	Fiche patrimoine n°50
AK0536	Fiche patrimoine n°41 (anciennement AK0402)
AL0145	Fiche patrimoine n°60
AP0010	Fiche patrimoine n°6
AP0009	Fiche patrimoine n°5
AO0167	Fiche patrimoine n°28
AN0152	Fiche patrimoine n°12
AK0206	Fiche patrimoine n°61
AL0292	Fiche patrimoine n°54
AP0006	Fiche patrimoine n°3
AL0109	Fiche patrimoine n°49
AP0002	Fiche patrimoine n° 1
AP0121	Fiche patrimoine n°16



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

AP0120	Fiche patrimoine n°17
AP0117	Fiche patrimoine n°18
AN0065	Fiche patrimoine n°21
AO0174	Fiche patrimoine n°22
AN0068	Fiche patrimoine n°24
AN0070	Fiche patrimoine n°25
AP0022	Fiche patrimoine n°11
AK0036	Fiche patrimoine n°42
AK0293	Fiche patrimoine n°39
AK540	Fiche patrimoine n°44 (anciennement AK0333)
AK0391	Fiche patrimoine n°47
AP0018	Fiche patrimoine n°10
AK0309	Fiche patrimoine n°32
AK0297	Fiche patrimoine n°36
AK0325	Fiche patrimoine n°37
AP0016	Fiche patrimoine n°8
AP0017	Fiche patrimoine n°9
AP0013 – AP0012	Fiche patrimoine n°7
AP0007	Fiche patrimoine n°4
AP0005	Fiche patrimoine n°2



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

AN0216	Fiche patrimoine n°13 (anciennement AN0013)
AN0189 – AN0190	Fiche patrimoine n°14
AP0129	Fiche patrimoine n°15
AO0178	Fiche patrimoine n°19
AN0063 et AN0064	Fiche patrimoine n°20
AO0168	Fiche patrimoine n°27
AO0170	Fiche patrimoine n°26
AO0166	Fiche patrimoine n°29
AO0161	Fiche patrimoine n°31
AO0162	Fiche patrimoine n°30
AK0313	Fiche patrimoine n°33
AK0299 – AK0300	Fiche patrimoine n°34
AK0322	Fiche patrimoine n°35
AK0287	Fiche patrimoine n°40
AL0138	Fiche patrimoine n°57
AL0140	Fiche patrimoine n°58
AL0072	Fiche patrimoine n°52
AL0076	Fiche patrimoine n°51
AL0088	Fiche patrimoine n°48



Liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

AK0428	Fiche patrimoine n°43
AK0390 – AK0336	Fiche patrimoine n°45
AK0034	
AK0361 – AK0345	Fiche patrimoine n°46
AO0173	Fiche patrimoine n°23
AK0544	Fiche patrimoine n°38
AL0048	Fiche patrimoine n°53



ANNEXE PLUi

VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE





QUARTIER CENTRE BOU

PREAMBULE

Certaines maisons ont fait l'objet de travaux depuis la mise en application du PLU intercommunal.

Nous indiquons la maison dont les travaux réalisés récemment ne sont pas conformes aux attendus indiqués dans les Fiches ci-après.

Maison 44 AK 540

La maison d'habitation et deux autres bâtiments de services composaient autrefois un ensemble bâti remarquable. Ils formaient un îlot ceinturé par la rue de l'Adour et la rue de la Boucalaise. Lors d'une première division foncière le bâtiment situé à l'extrémité Nord a été séparé de la maison d'habitation et de la dépendance.

La dépendance située, à l'Est de l'unité foncière initiale, était remarquable au même titre que la maison d'habitation. Le programme et les travaux de reconversion de ce bâtiment de service en maison d'habitation en 2021/2022 ont transformés sa volumétrie originelle (hauteur et pente de la toiture) et le traitement architectural de l'enveloppe extérieure (enduit et pierres en façades, menuiseries et fermetures extérieures, couleurs...). L'architecture, à l'origine parfaitement réglée, a été abîmée.

PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUTES LES MAISONS DU QUARTIER CENTRE BOURG NORD

La conception architecturale des constructions ne peut pas être modifiée à savoir :

- **Respect de la volumétrie générale**, les extensions et surélévation ne sont pas autorisées.
- **Maintien des principes constructifs**, auvents et autres débords de toits prononcés, charpente apparente tels que le rythme des poteaux ou supports bois, la composition de la sous face de la toiture, le détail des éléments constitutifs (chantournées, chanfreins...) et assemblages.

Dans le cas de bâtiments commerciaux les éventuels stores et

autres composantes des terrasses devront respecter les prescriptions de l'Annexe du PLUi relative à l'Aménagement des terrasses commerciales.

- **Maintien des principes de toiture**, conservation de la pente des toits. La tuile sera du type tuile canal fortement galbée ou dit de Marseille. Les ouvertures en toiture type fenêtre de toit ne sont pas autorisées. Les souches de cheminée conservées ne seront pas modifiées. Elles pourront éventuellement être supprimées.

- **Maintien de la composition des façades**, conservation des éléments de modénatures, des proportions des ouvertures et en-



cadrements existants.

- **La signalétique et /ou enseigne commerciale (nom de l'immeuble ou désignation commerciale), numéro de rue et boîtes aux lettres :**

Le nom de l'immeuble, ou la désignation commerciale de l'établissement, sera intégré dans la composition de la façade et la couleur sera identique à celle des ouvrages de charpente et de menuiseries en bois.

Le numéro d'adressage sera du type plaque en tôle d'acier émaillé, localisé sur ou à côté de la porte d'entrée ou à côté du portillon ou

portail d'entrée dans la propriété. La couleur sera bleu identique à celui des plaques de désignation des rues. Il est indiqué que les plaques numéro d'adressage de rue sont fournies par la mairie. La boîte aux lettres sera soit intégrée dans la maçonnerie soit en applique. Elle sera judicieusement positionnée dans la composition générale de la façade sur rue et la couleur sera identique à celle des volets bois.

42. AK36 «LA MARENSINE» - 5, rue du Couvent



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès, clôtures, portails et portillons seront inchangés. Dans le cas de réfection des clôtures existantes, il convient de différencier les clôtures en limite du domaine Public et les clôtures séparatives entre propriétés privées selon les prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLUi. Ici, le portail existant sera préservé.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en bois et briques apparentes seront maintenues dans leur définition et couleurs actuelles soient respectivement brun foncé et brun rosé.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois, composée de poteaux, pannes et chevrons apparents seront maintenus dans leur aspect actuel.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de pannes, lambris sur chevrons. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal galbée ou du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évents de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas ou des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de type « Marensine », située en retrait de la rue du Couvent. La façade principale à mur gouttereau est orientée à l'Est. Les trois autres façades, peu perceptibles depuis l'espace public, sont entourées d'un jardin planté de pins maritime et chênes liège. Construite sur un plan rectangulaire, sa volumétrie est simple et élégante. Sa toiture est à deux eaux avec débords de toit de dimension modérée.

Les murs périphériques sont à ossature bois apparente avec remplissage en briques plates type foraine également apparentes de couleur brun rosé avec joints marqués de couleur sable local. Un soubassement et entourages des ouvertures en enduit lisse de couleur blanc cassé complètent la composition de la façade sur rue.

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales avec volets bois de couleur brun soutenu équipés de quincailleries soignées.

La toiture à deux pentes dissymétriques avec le versant Ouest plus important définit deux façades pignon orientées au Nord et Sud. Les débords de toit, dont ceux en façades pignon avec jambes de force sous pannes, sont de dimension modeste. La sous face des volées de toit est constituée de voliges sur chevrons apparents de couleur brun foncé identique à la couleur des autres ouvrages en bois. La couverture est en tuile à emboîtement type méridionale de couleur rouge brun.

Cette maison est marquée par une clôture sur rue composée d'une haie vive, d'un portail métallique et piliers. L'ensemble de belle facture.

Cette modeste maison témoigne du patrimoine architectural du Marensin.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE



l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- **LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE PEINTE :**
Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). Dans le cas d'éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...), ils seront de couleur plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- **LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUES, BOIS), LES MODENATURES ET DECORS :**

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur brun foncé identique à l'existant.

- **LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS** TELS QUE LES ELEMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DIT, LES DEBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS ET DECORS :

Ils seront de couleur brun foncé.

- **LES OUVRAGES DE COUVERTURE** C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ELEMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages

de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- **LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES A RESTAURER OU A REMPLACER :**

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- **LES MENUISERIES EXTERIEURES (PORTAILS, PORTES, PORTES FENETRES, FENETRES ET CHASSIS) :**

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des ouvrages de charpente apparents en façades et fermetures.

- **LA SIGNALÉTIQUE (DESIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :**

La couleur sera identique à celle des ouvrages bois sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage extérieur** n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès et clôtures** seront conservés dans leur configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures, il convient de différencier celles situées en limite du domaine Public et les clôtures séparatives entre propriétés privées selon les prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLUi.

Ici, l'architecture de la clôture actuelle sur rue sera préservée.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit traditionnel type mortier de chaux à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées

ou grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après : Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents à embouts ouvragés. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal galbée ou du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison bourgeoise dite « maison de maître », implantée au milieu d'un parc arboré. Orientée Nord/Sud, la façade principale à mur gouttereau est exposée au Sud. Les trois autres façades sont peu perceptibles depuis l'espace public. Construite sur un plan proche du carré, sa volumétrie en rez de chaussée + un étage est complétée d'un volume en rez de chaussée en façade Est. La toiture du volume principal est à quatre eaux et celle du volume adossé à l'Est a trois eaux.

Les murs périphériques sont en enduits de couleur blanc, finition lisse. Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions différentes selon la localisation : de proportions proches du carré au rez de chaussée et verticales avec volets bois de couleur bleu soutenu à l'étage.

La toiture du corps principal à quatre pentes est caractéristique de ce type de maison. La sous face des volées de toit est constituée de lambris sur chevrons apparents de couleur bleu soutenu identique à la couleur des autres ouvrages en bois. La couverture est en tuile type méridionale de couleur rouge rosé pour la maison principale et en tuiles type dit de Marseille de couleur analogue pour le volume secondaire à l'Est.

Cette maison est marquée par une clôture sur rue composée d'une grille métallique en ferronnerie fine sur muret, d'un portail métallique également en ferronnerie élégante et piliers en pierre de taille avec couronnement ouvragé. L'ensemble de la clôture sur rue est de très belle facture.

Le bâtiment existant, implanté en limite de la rue de l'Adour, est également de belle facture architecturale (volumétrie, proportions, matières et couleurs...). Sa démolition n'est pas autorisée.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont interdits mais ici les volets roulants des baies avec linteau cintré du rez de chaussée peuvent être conservés.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit de teinte naturelle soit de couleurs rouge Basque, vert Basque ou bleu (les

références de ces couleurs sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque, vert Basque ou bleu (les références de ces couleurs sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de présents des couleurs brutes de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisées et adaptées au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès et clôtures** seront conservés dans la configuration existante.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions éraillées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** apparents sont limités aux pannes en bois de la dépendance.

Les **débords de toits**, ou volées de toits composée de lambris sous chevrons, de couleur bois naturel pour la maison principale et de voliges sur chevrons apparents, de couleur bleu soutenu pour la dépendance seront maintenus dans leur structure actuelle. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal galbée ou du type dit de Marseille pour la maison principale. Pour la dépendance seulement la tuile type dite de Marseille est autorisée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison de bourg et dépendance implantées en parties en limites de propriété sur rues, pour former une cour intérieure au milieu de la parcelle. La maison principale, en rez de chaussée+ un étage, est construite sur un plan approximativement carré avec toiture à quatre eaux. La dépendance, en rez de chaussée, est construite sur un plan rectangulaire avec également une toiture à quatre pentes. Les débords de toits sont peu prononcés pour la maison principale et plus marqués pour la dépendance.

Les murs périphériques sont enduits de finition lisse de couleur blanc. Les chainages verticaux et encadrements de baies sont en pierres.

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions différentes selon la localisation. Très majoritairement de proportions verticales elles sont équipées de volets battants en bois.

La toiture des deux corps de bâti, à quatre pentes, est habituelle de ces typologies de maison et dépendance.

Les volées de toits sont constituées de lambris sous chevrons pour la maison principale et de voliges sur chevrons apparents pour la dépendance. La couverture est en tuile type méridionale de couleur beige rosé pour la maison d'habitation principale et en tuile type dit de Marseille pour la dépendance de couleur rouge brun.

Cet ensemble patrimonial est marquée par une clôture sur rues composée d'une grille métallique en ferronnerie fine sur muret en briques plates, avec portail, portillon et « piliers » métalliques également en ferronnerie. L'ensemble de la clôture sur rue est de très belle facture.

La dépendance a été reconvertie en habitation en 2022. Cette opération a dénaturé l'architecture originelle de ce remarquable bâtiment de services.

SITUATION



photos réalisées en 2019

de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont du type volets battants en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit de teinte naturelle soit peints de couleur rouge Basque, ou vert Basque ou bleu (les références de couleurs autorisées sont précisées dans le règlement écrit du

PLUi.). La couleur choisie vaut pour les deux bâtiments.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque, ou vert Basque ou bleu (références de couleurs autorisées précisées dans le règlement écrit du PLUi.). La couleur choisie vaut pour les deux bâtiments.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès et clôtures seront conservés dans la configuration existante.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou

autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faîtages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison d'habitation de type «marensine», située en retrait et perpendiculaire à la rue de l'Adour. La façade principale Sud est à mur gouttereau. Son volume simple est construit sur un plan rectangulaire très allongé, couvert d'une toiture à deux eaux en tuiles canals, avec un faible débord de toit. La partie Ouest de la Maison de type « Marensine » implantée perpendiculaire à la rue de la Boucalaise.

Ce corps de bâti se prolonge avec la même volumétrie et écriture architecturale jusqu'à la rue du Capitaine Saint Jour (N°8). Sa façade Sud, a mur gouttereau, est orientée sur le jardin. Construite sur un plan rectangulaire avec une toiture pour l'essentiel à deux pentes, faitage orientées Est/Ouest, détermine une volumétrie en rez de chaussée de belles proportions.

Les murs périphériques sont en partie à ossature bois avec remplissage en briques foraines disposées en fougère en façade Sud et en maçonnerie enduite de finition lisse et de couleur blanc cassé en façade Nord. Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales avec volets bois de couleur brun foncé.

La toiture est à deux eaux avec débords de toit constitués de voliges sur chevrons apparents de couleur brun foncé. Le volume additionnel situé à l'extrémité Est, est dotée d'une toiture mono-pente. La couverture est en tuile canal patinée par le temps.

La propriété est clôturée en limite sur rue par une clôture bois couleur brun foncé de belle facture. Le sol de la cour jardin est enherbé.

principale révèle une ossature en pans de bois apparents, avec remplissage en briques en fougères. La partie Est est couverte d'un enduit de couleur gris clair. Les ouvertures, de mêmes dimensions et de proportions verticales, s'insèrent dans les éléments de structure. Les volets sont en bois à deux vantaux, d'un ton brun soutenu, similaire à la teinte de l'ossature bois. Les éléments de récupération des eaux de pluie, gouttières et descentes, sont en zinc.

SITUATION



photos réalisées en 2019

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit de teinte naturelle soit peints de couleur brun.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur brun foncé.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs brutes de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème) ou RAL 9002 Blanc gris lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit brun foncé.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



46. AK361 - AK345 «LA CREPERIE» - 17, rue d



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté du lieu et du milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès et clôtures** seront conservées. Dans le cas de travaux de réfection, il convient de différencier les clôtures en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées selon les prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLUi.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtières seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hordées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évènements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de bourg de type « Marensine » à usage commercial. Implantée à l'alignement de la rue, elle comprend deux parties formant l'angle de la rue du Capitaine St Jours et du passage St Jours. Le corps principal est doté d'une toiture à quatre pentes et l'aile secondaire située en limite du passage est couverte d'une toiture à deux eaux. La volumétrie générale en rez de chaussée et les proportions sont de bon aloi.

Les murs périphériques présentent sur la rue du Capitaine St-Jours une ossature à pans de bois avec remplissage en briques foraines apparentes disposées à plat (horizontalement). Les chainages d'angles sont construits en pierres et briques apparentes. Les ouvertures et menuiseries extérieures originelles en bois sont de proportions verticales. Elles s'insèrent entre les poteaux de la structure bois. Plus récemment des éléments de vitrage entre poteaux de la structure ont été installés pour probablement améliorer la lumière naturelle à l'intérieur du commerce. L'ensemble des ouvrages en bois sont de couleur brun foncé. Les murs de l'aile en façade sur le passage sont en pans de bois et maçonnerie enduite blanc cassé.

La toiture, à quatre eaux et a deux eaux comprend des débords de toit constitués de voliges sur chevrons apparents de couleur brun foncé. La couverture est en tuile canal patinée par le temps avec des éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc.

Un store banne de couleur ivoire s'étire sur la façade commerciale. La signalétique et les enseignes sont discrètes.

Cette maison est un intéressant témoignage du patrimoine architectural du Marensin.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE

photos réalisées en 2019



de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit de teinte naturelle soit peints de couleur brun.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :
Ils seront de couleur brun foncé.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur brun (référence RAL 8017 Brun chocolat) ou blanc cassé (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit brun foncé.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



47. AK391 - 1, rue de l'Adour

photo réalisée en 2019



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de bourg formant l'angle de la rue du Capitaine Saint Jours et de la rue de l'Adour. Implantée en limite de l'espace public, l'entrée de la maison est située en façade pignon Sud, rue de L'Adour. Construite sur un plan carré, sa volumétrie est déterminée par un rez de chaussé + un étage. Sa toiture est à deux pentes avec faitage orienté Nord /Sud. En façade Est, un volume en rez de chaussée avec toiture à deux pentes au faitage orienté Est /Ouest est adossé à la maison principale.

Les murs périphériques sont en enduits peints de finition lisse et de couleur blanc qui contrastent avec la couleur verte des ouvrages bois notamment les volets battants. Les façades présentent des éléments de modénatures et de décoration (encadrement et appuis des ouvertures en briques, jardinières...).

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales, de dimensions répétitives et ordonnancées. Les fenêtres sont équipées de volets bois battants de couleur vert, patiné par le temps.

La toiture est à deux pentes avec pannes apparentes en façades pignon. La sous face des volées de toit est constituée de lambris sur chevrons apparents de couleur vert, patiné par le temps identique aux autres ouvrages en bois. La couverture de la maison principale est en tuile type dit de Marseille de couleur rouge rosé. Le volume en rez de chaussée située en façade Est, est couvert en tuile type méridionale. Une belle souche de cheminée en briques plates caractérise la toiture. Cette maison est marquée par un jardinet situé à l'angle Sud Est de la parcelle et une clôture sur rue de l'Adour et rue de la Boucalaise. Cette clôture, composée d'un grillage métallique rigide type « Bordure parisienne » sur muret, avec portillon métallique en ferronnerie de qualité, est de belle facture.

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès et clôtures seront conservés. Ici, l'architecture de la clôture actuelle sur rue de l'Adour et rue de la Boucalaise sera préservée.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence

de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois, composés de pannes et chevrons seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles de la maison principale seront du type dit de Marseille. La couverture de l'extension Est pourra recevoir des tuiles du type canal galbées. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissée couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

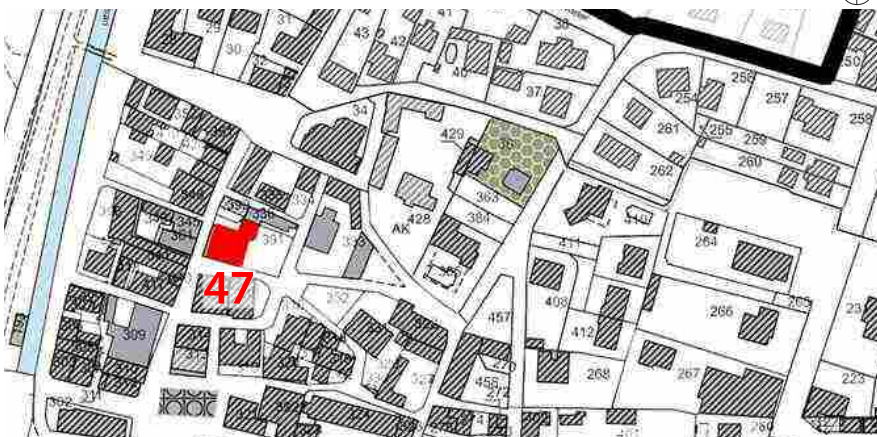
Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou rem-

DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

SITUATION



placés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit de couleur rouge Basque ou vert Basque selon les références de couleurs

précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque ou vert Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILLES COURANTES, LES TUILLES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



QUARTIER CENTRE BOU

PREAMBULE

Des maisons situées dans ce quartier sont de typologie architecturale analogue et notamment certaines localisées en limite de l'espace public composé par la rue de l'Eglise, la rue des Ecoles, la place, placette et Square Henri de Navarre. Le rapport de ces maisons à la structure urbaine est singulier et structurant. Ces maisons peuvent contribuer à valoriser l'espace public, et vise et versa.

Il serait opportun d'envisager la requalification de ces espaces publics dont les fonctions actuelles de circulation et de stationnement automobile brouillent leurs qualités urbaines et spatiales. En effet, la restauration-revalorisation des séquences urbaines, rue de l'Eglise, rue des Ecoles, place, placette et Square Henri de Navarre et rue des Muriers, associée à celle des maisons remarquables identifiées peut révéler et magnifier cette partie du quartier Centre bourg Sud. La proximité immédiate du Centre historique plaide en ce sens.

Certaines maisons ont fait l'objet de travaux depuis la mise en application du PLU intercommunal.

Nous indiquons la Maison dont les derniers travaux réalisés ne sont pas conformes aux attendus indiqués dans les Fiches ci-après.

Maison 54 AL292

Cette maison et la clôture sur l'avenue, dont leur écriture architecturale respective était cohérence. L'ensemble clôture et portail Est et la clôture Sud actuel dénature ce patrimoine architectural remarquable, marqueur identitaire en vitrine sur la Route des Lacs.

PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUTES LES MAISONS DU QUARTIER CENTRE BOURG NORD

La conception architecturale des constructions ne peut pas être modifiée à savoir :

- **Respect de la volumétrie générale**, les extensions et surélévation ne sont pas autorisées.
- **Maintien des principes constructifs**, auvents et autres débords de toits prononcés, charpente apparente, rythme des poteaux ou supports bois, composition de la sous face de la toiture, détails des éléments constitutifs (pièces chantournées, chanfreins...) et assemblages. Dans le cas de bâtiments commerciaux les éventuels stores et autres composantes des terrasses devront respecter les

prescriptions de l'Annexe du PLUi relative à l'Aménagement des terrasses commerciales.

- **Maintien des principes de toiture**, avec conservation de la pente des toits. La tuile sera du type tuile canal galbée ou du type dit de Marseille. Les ouvertures en toiture type fenêtre de toit ne sont pas autorisées. Les souches de cheminée conservées ne seront pas modifiées. Elles pourront éventuellement être supprimées.
- **Maintien de la composition des façades**, et notamment des éléments de modénatures, des proportions des ouvertures et en-



cadrements existants.

- La signalétique et /ou enseigne commerciale (nom de l'immeuble ou désignation commerciale), numéro de rue et boîtes aux lettres :

Le nom de l'immeuble, ou la désignation commerciale de l'établissement, sera intégré dans la composition de la façade et la couleur sera identique à celle des éléments des ouvrages de charpente et de menuiseries extérieures en bois.

Le numéro d'adressage sera du type plaque en tôle d'acier émaillé, localisé sur ou à côté de la porte d'entrée ou à côté du portail ou

portillon d'entrée sur la propriété. Il sera de couleur bleu identique à celui des plaques de désignation des rues. Il est indiqué que les plaques numéro d'adressage de rue sont fournis par la mairie. La boîte aux lettres sera soit intégrée dans la maçonnerie soit en applique. Elle sera judicieusement positionnée dans la composition générale de la façade sur rue et la couleur sera, identique à celle des volets bois.

48. AL88 - 18, rue de l'Eglise



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols extérieurs seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès et clôtures sera conservé dans la configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection de la clôture et du portail, il conviendra de respecter les prescriptions clôture et portails énoncés dans le règlement écrit du PLUi.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence

de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois ne sont pas apparents.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de lambris sous chevrons (non apparents). Ce dispositif architectural et technique dissimule la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera re-interrogée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles de la maison seront du type tuile canal galbée ou éventuellement du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Cette maison de bourg forme l'extrémité Ouest de l'îlot urbain situé entre la rue de l'Eglise et la rue des Ecoles. Construite sur un plan rectangulaire, sa volumétrie est déterminée par un rez de chaussé + un étage. Sa toiture est à quatre pentes avec faitage orienté Nord Sud. Sa façade principale est orientée à l'Ouest et une partie de la façade Est est mitoyenne avec la maison voisine. Sa localisation construit la façade urbaine Est de la placette Henri de Navarre.

Les murs périphériques sont en enduits de finition jeté/écrasé de couleur blanc cassé qui contrastent avec la couleur verte des ouvrages bois notamment les volets battants. Les façades présentent des éléments de modénatures et de protection/décoration (auvent et encadrement des ouvertures).

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales de dimensions répétitives. Les fenêtres sont équipées de volets bois battant de couleur vert Basque.

La toiture à quatre pentes est ponctuée par une souche de cheminée volumineuse en briques. La sous face des volées de toit est de lambris sous chevrons de couleur blanc cassé. La couverture est en tuiles type méridionale de couleur rouge rosé.

Cette maison, à l'architecture sobre, est intéressante par sa volumétrie générale mais également par sa situation singulière dans le tissu urbain du centre bourg. Elle participe à caractériser l'espace public, la placette Henri de Navarre, et sa réhabilitation peut contribuer à le valoriser.

SITUATION



- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garage, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE,

BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES

ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



49. AL109 «LA LANDAISE» - 8, rue des Ecoles



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès actuel est dépourvu de portail. En limite Est, la clôture est constituée d'un grillage souple sur potelets métalliques. Dans le cas de travaux de réfection, il conviendra de différencier les clôtures et portail situés en limite du domaine Public et les clôtures séparatives entre propriétés privées selon les prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLUi.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit traditionnel type mortier de chaux à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées

ou grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après : Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissées couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison de bourg type Basco-landaise implantée à l'alignement de la rue des Ecoles. La façade principale à mur pignon asymétrique est exposée au Nord. Sur cette façade sur rue, le corps originel de la maison est marqué de part et d'autre par des antes dont la naissance est réglée au niveau des appuis des fenêtres de l'étage. Les facons de contre-forts situés aux angles Nord Est et Nord-Ouest participent à l'architecture de la façade de représentation Nord. Celui de l'angle Nord Est a été tranché. Construite sur un plan pour l'essentiel rectangulaire, sa volumétrie est composée de deux parties : un corps principal en rez de chaussée + un étage côté rue et un volume secondaire en rez de chaussée au Sud. La façade pignon Nord et la façade gouttereau Est lui confère une forte présence sur la rue des Ecoles. La façade Ouest, plus opaque, est mitoyenne avec le jardin voisin. La toiture des deux volumes est à deux eaux avec le faitage orienté Nord/ Sud.

Les murs périphériques sont en enduits, finition lisse de couleur blanc. Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions très majoritairement verticales et de dimensions analogues. Seulement une des deux fenêtres du rez de chaussée est de proportion carrée. Ses dimensions ont dû être modifiées dans le temps. Les fenêtres similaires sont équipées de volets bois battants de couleur rouge Basque. Les faux pans de bois qui ornent la façade sur rue et les éléments apparents de charpente sont également de la même couleur.

Des jardinières posées sur corbeaux, le tout en maçonnerie, localisées sous les deux fenêtres de l'étage participent au décor de la façade principale. La porte d'entrée est surmontée d'un auvent à structure bois couvert de tuiles plates.

La toiture est à deux pentes. La sous face des volées de toit est constituée de pannes et chevrons à embouts ouvragés avec lambris sur chevrons apparents. La couverture est en tuile type méridionale de couleur rouge rosé. Une haute et fine souche de cheminée souligne la silhouette générale de la maison.

Depuis la démolition de la maison remarquable qui était située sur la parcelle limitrophe Est, cette maison est dorénavant très exposée à l'espace public, la Place de l'Eglise, qu'elle contribue à caractériser.



photos réalisées en 2019



SITUATION



de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont interdits, mais ici, le volet roulant existant de la baie carrée du rez de chaussée peut être conservé sous réserve de le peindre de couleur rouge Basque.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois

seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** seront conservés dans leur configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection de la clôture et des portails, il conviendra de respecter les prescriptions clôture et portail énoncées dans le règlement écrit du PLUi.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** ne sont pas apparents.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles de la maison principale seront du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison bourgeoise dite « maison de maître », implantée en retrait de la rue des Ecoles et de la place Henri de Navarre. Sa façade principale est orientée au Nord sur la rue des Ecoles. Construite sur un plan carré, sa volumétrie est déterminée par un rez de chaussé + un étage. Elle est couverte d'une toiture à quatre pentes.

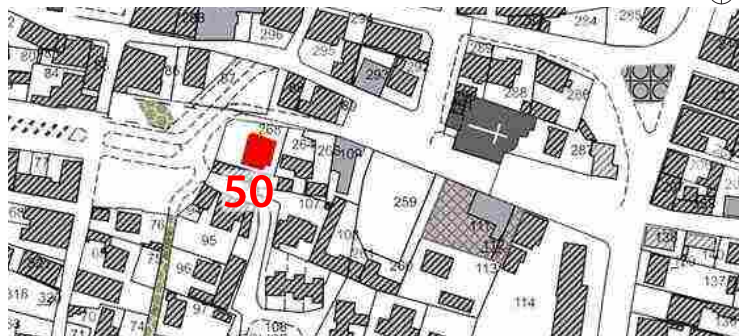
Les murs périphériques sont en enduits de finition écrasé de couleur blanc cassé. Les façades présentent des éléments de modénatures et de décoration (encadrement et appuis des ouvertures en pierres et en briques, chainages en briques, balcon avec garde-corps métallique en ferronnerie ouvragée...).

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales, de dimensions répétitives et ordonnancées. Les fenêtres sont équipées de volets bois battants de couleur rouge Basque.

La toiture est à quatre pentes avec un court faitage orienté Est/Ouest. Les débords de toit, peu prononcés, sont constitués de lambris sur chevrons apparents et planche de rive décorative de couleur rouge Basque identique à celle des volets. La couverture de la maison principale est en tuile type dit de Marseille de couleur rouge brun. Le faitage est traité avec des tuiles décoratives de belle facture. Le volume d'extension en façade Sud est couvert de tuiles type méridionale. Deux belles souches de cheminée en briques plates soulignent l'architecture de la toiture.

Cette maison, est remarquable par sa volumétrie générale et son écriture architecturale mais également par sa situation dans le tissu urbain du centre bourg. Elle participe à valoriser le paysage urbain et à caractériser l'espace public, la place Henri de Navarre.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE

photos réalisées en 2019



- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



51. AL76 «SOUVENIR» - 2, square Henri de Navarre



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès et clôtures seront conservés dans leur configuration actuelle. Devront être conformes aux prescriptions indiquées dans le PLUi. Ici, l'architecture actuelle de la clôture, et des portails, sur la place et sur les rues ne sera pas modifiée. Elle sera restaurée à l'identique.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente ne sont pas apparents.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles de la maison et de la construction secondaire seront du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit. Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évents de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison bourgeoise dite « maison de maître », implantée en retrait de la place et des rues latérales. Sa façade principale est orientée au Nord sur la place. Construite sur un plan proche du carré, sa volumétrie est déterminée par un rez de chaussé + un étage. Elle est couverte d'une toiture à quatre pentes.

Dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle une construction rez de chaussée forme l'angle de la place et de la rue de Port d'Albret avec toiture à deux pentes, faitage orienté Est/Ouest.

Les murs périphériques sont en enduits de finition jetée de couleur sable local. Les façades présentent des éléments de modénatures et de décoration (ouvertures avec encadrements en briques avec clé et appuis en pierre, chainages en briques, balcon avec garde-corps métallique en ferronnerie ouvragée...).

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales, de dimensions répétitives et ordonnancées. Les fenêtres sont équipées de volets bois battants de couleur rosé.

La toiture de la maison est à quatre pentes avec un court faitage orienté Est/Ouest. Les débords de toit sont constitués de lambris sur chevrons apparents de couleur beige. La couverture de la maison principale est en tuile type méridionale de couleur rouge rosé. Le faitage est orné d'accessoires décoratifs. Deux belles souches de cheminée en maçonnerie enduite avec couronnement en terre cuite marquent la toiture.

Cette maison est caractérisée par une clôture, sur place et sur rues, composée d'une grille métallique en ferronnerie sur muret enduit. Le portail à deux vantaux est également métallique en ferronnerie ouvragée avec deux piliers en maçonnerie couronnés d'une sphère. Rue de Port d'Albret, un portillon de même architecture donne accès au jardin arboré dont un grand pin Lambert. L'ensemble de la clôture est de très belle facture.

La maison est remarquable par sa volumétrie générale et son écriture architecturale mais également par sa situation dans le tissu urbain du centre bourg. Elle participe à valoriser le paysage urbain et à caractériser l'espace public, la place Henri de Navarre.

SITUATION



photos réalisées en 2019

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs brutes de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès seront conservés. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles concernant les clôtures séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées dans le règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissée couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évents de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison implantée en retrait de la rue de Ballanque avec cour-jardinnet entre la rue et la façade principale Sud. Construite sur un plan rectangulaire avec toiture à deux pentes sa volumétrie générale en rez de chaussée et ses proportions sont de bon aloi. Les végétaux qui forment la clôture végétale, le portail en pvc blanc et le panneautage bois côté rues sont inadaptés au contexte.

Les murs périphériques sont édifiés en façade Sud par ossature bois sur soubassement en maçonnerie enduite, finition écrasée de couleur blanc cassé. Le remplissage entre les éléments de structure bois est en partie réalisé en briques plates foraines apparentes disposées à plat (horizontalement). En façade Sud, les ouvertures et menuiseries extérieures en bois sont intégrées dans l'ossature bois créant des continuités vitrées. En façade Est, les ouvertures sont de proportions verticales équipées de volets battants en bois. L'ensemble des ouvrages en bois sont de couleur brun foncé.

La toiture est à deux eaux avec débords de toit constitués de voliges sur chevrons apparentes de couleur brun foncé. La couverture est en tuile canal patinée sur plaques ondulées (sous tuiles) en fibre ciment (ou amiante ciment) avec des éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc. Une souche de cheminée en briques plates apparentes caractérise la toiture.

Cette maison compose avec la maison mitoyenne sise au N°1 de la même rue une continuité d'échelle et d'écriture architecturale cohérente.

SITUATION



de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS) ; LES MODÉNATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront soit teinte naturelle soit peints de couleur brun.

DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur brun foncé.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs brutes de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur brun (référence RAL 8017 Brun chocolat) ou blanc cassé (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit brun foncé.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** ne sera pas modifié. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles concernant les clôtures séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées dans le règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** apparents notamment ceux des débords de toits seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont constitués de lambris sur chevrons apparents disposés sur pannes et aisseliers aux embouts ouvragés. Ce dispositif architectural et technique des débords de toit permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles de la maison seront du type tuile canal galbé ou dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par cloisir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou rem-

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Grande maison de type Basco-landaise, implantée dans un parc arboré dont la façade principale est orientée à l'Est. Construite sur un plan rectangulaire, sa volumétrie est déterminée par un rez de chaussé + un étage. Elle est couverte d'une toiture à deux pentes avec façade pignon Est ouest. En façade Sud, une extension en rez de chaussée type véranda a été ajoutée ultérieurement.

Les murs périphériques sont en enduits de finition lisse de couleur blanc légèrement cassé. La façade principale est ornée d'éléments de modénatures et de décoration (antes, faux pans de bois, ouvertures avec encadrements et appuis de baies en pierre, balcon et garde-corps bois parfaitement travaillé...).

Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de proportions verticales avec vitrage à petits bois de dimensions répétitives et ordonnancées en façade principale. Les fenêtres sont équipées de volets bois battants sans traverses ni écharpes de couleur bleu.

La toiture est à deux pentes avec faîtage orienté Est/Ouest. Les débords de toits sont prononcés et constitués d'aiseliers, pannes et chevrons apparents de couleur bleu pale (bleu pigeon) et de lambris de couleur blanc cassé. La couverture de la maison originelle est en tuiles type méridionale de couleur brun. Une souche de cheminée en maçonnerie enduite caractérise la toiture.

Cette maison se distingue par l'existence d'un grand parc arboré de pins maritimes et chênes qui participe à magnifier le lieu et l'architecture de la maison. La clôture sur rue, composée d'un grillage à mouton sur piquets bois et portail bois dévalorise les qualités architecturales de la maison et les valeurs paysagères du lieu.

SITUATION



placés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur rouge Basque, vert Basque ou bleu Basque selon les réfé-

DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

rences de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque, vert Basque ou bleu Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois..

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



54. AL292 - 10, avenue du Sablar



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** seront maintenus à leurs emplacements actuels. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition

sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont en voliges posées horizontalement sur chevrons non apparents. Dans le cas de travaux de toiture, les débords de toit seront composés de voliges posées sur les chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtières seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hordées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissée couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évènements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou rem-



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de type « Marensine » implantée en retrait de l'Avenue. Construite sur un plan proche du carré avec toiture à quatre pentes sa volumétrie générale en rez de chaussée et ses proportions sont de bon aloi. Sa façade principale, structurée en trois travées de dimensions égales, est orientée à l'Est.

La clôture grillage brun sur muret enduit gris avec un portail blanc coté avenue du Sablar et la clôture industrielle côté Sud sont inadaptées au contexte.

Les murs périphériques sont à ossature bois, avec remplissage en briques foraines apparentes disposées à plat (horizontalement). Les ouvertures avec menuiseries extérieures équipées de volets battants en bois sont de proportions verticales. Elles s'insèrent entre les poteaux de la structure bois. L'ensemble des ouvrages en bois sont de couleur brun.

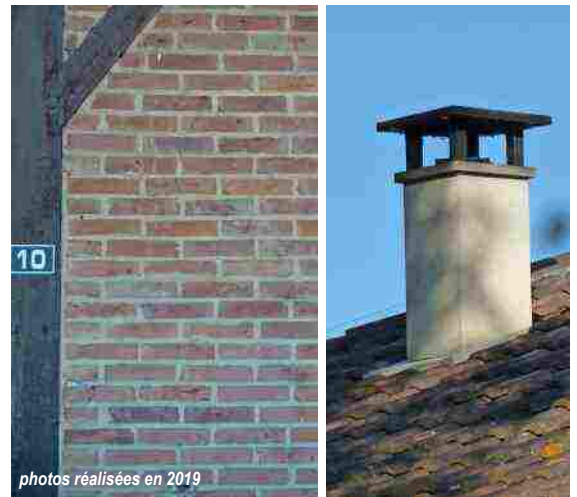
La toiture est à quatre eaux avec un faitage Nord/Sud, parallèle à l'Avenue. Le versant Ouest, dissymétrique, se prolonge en direction du jardin. Les débords de toit, constitués de voliges sur chevrons non apparents, sont également de couleur brun. La couverture est en tuiles type méridionale rouge rosé avec des éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc brut de matière. Une souche de cheminée en briques plates souligne l'architecture de la toiture.

L'architecture de cette maison est un marqueur fort de l'identité locale située en limite d'une route départementale emblématique : la route des Lacs. Les derniers travaux de réfection des clôtures et portails ont altérés les qualités architecturales de la maison originelle.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

placés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque, vert Basque ou bleu Basque selon les références de couleurs précisées dans le règlement écrit du PLUi.

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur brun (référence RAL 8028 Brun terre) ou blanc cassé (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets bois soit brun.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



55. AL233 «LES ODONNIERS» - 6, avenue du S



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** ne seront pas modifiés. Dans le cas de travaux de réfection, il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. La clôture et les portails coté avenue seront particulièrement soignés et conformes aux prescriptions énoncées dans le règlement écrit du PLUi.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit traditionnel type mortier de chaux à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées ou grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après : Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont constitués de voliges sur chevrons apparents ouvragés. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissées couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.



DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

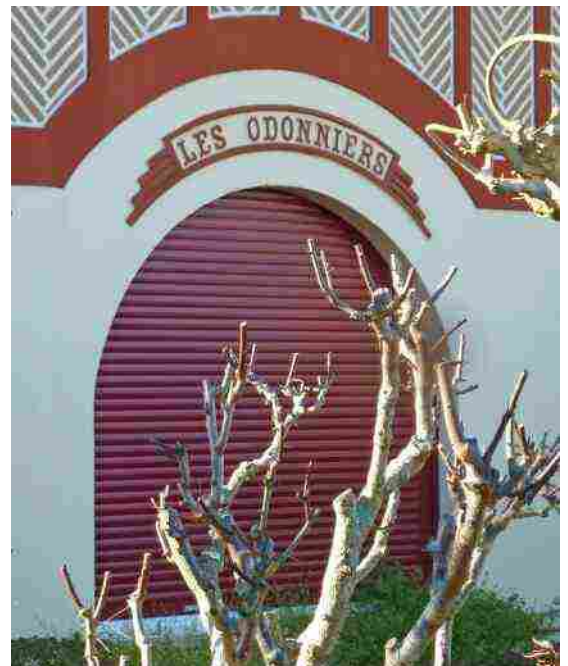
Maison de type Basco-landaise implantée en retrait de l'avenue, sa façade principale à mur pignon asymétrique est exposée à l'Est. Cette façade pignon sur l'avenue du Sablar est fortement marquée par un décor de faux pan de bois et remplissage en briques disposées en fougères. Construite sur un plan pour l'essentiel rectangulaire, sa volumétrie en rez de chaussée + combles surélevés lui confère une forte présence sur la route des Lacs. La toiture est à deux eaux avec le faitage orienté Est/ Ouest. En façade Est, la lecture de la composition initiale est atténuée par une véranda rapportée sur une partie du niveau du rez de chaussée. Le jardinet situé entre l'avenue et la façade principale met à distance l'habitation. La clôture sur l'avenue est disparate (deux types de grillage et deux types de portail). Elle nuit à la qualité architecturale de la maison.

Les murs périphériques sont en enduits de finition lisse et de couleur beige avec faux pans de bois et briques posées en fougères de couleur rouge Basque en façade pignon Est. La partie habitation de cette façade pignon est cadrée par deux antes et la partie garage est en retrait du nu de la façade habitation. Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de diverses proportions en façade Est et de proportions verticales en façade Nord. Les fermetures sont de type volets roulants également de couleur rouge Basque. Les volets roulants avec coffres extérieurs saillants en façade Nord ne sont pas d'origine. Ils nuisent à l'architecture de la maison.

La toiture est à deux pentes. Les volées de toit débordantes, notamment en façade Est, sont composées de pannes et chevrons à embouts ouverts avec voliges sur chevrons apparents. La couverture est en tuile type dit de Marseille de couleur rouge rosé.

Cette maison est un remarquable témoin de l'architecture Basco-landaise sur la route des Lacs. Lors de prochains travaux il conviendra d'être attentif aux imperfections et anomalies constatées et notamment la clôture et portails sur l'avenue.

SITUATION



photos réalisées en 2019

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont interdits, mais ici, en façade principale Est, le volet roulant existant de la baie du rez de chaussée a linteau cintré peut être conservé sous réserve qu'il soit maintenu de couleur rouge Basque.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chaînages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront de teinte naturelle ou peints de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



56. AL111 - 18, rue des Ecoles



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisées et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** sera conservé dans la configuration existante. La clôture sur rue, type muret épais, sera préservée dans sa configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures il conviendra de différencier l'architecture de la clôture en limite du domaine Public et les clôtures séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions énoncées dans le règlement du PLUi serviront de référence pour la conception des clôtures et portails.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition

sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtières seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissée couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonnerie, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

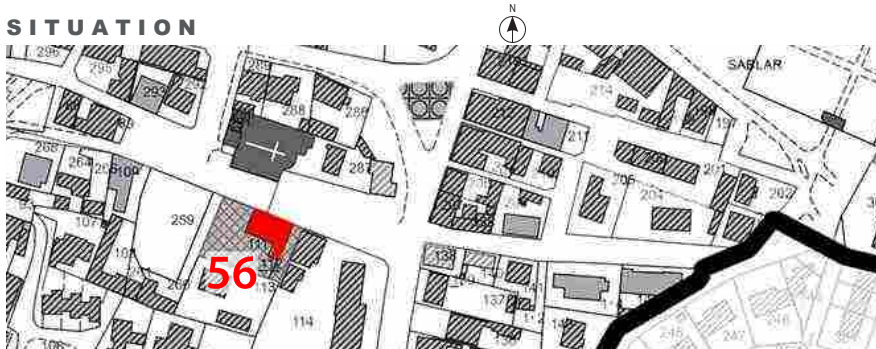
Maison de bourg implantée à l'alignement de la rue. Elle est construite sur un plan rectangulaire avec toiture à plusieurs pentes. Le volume principal de la maison est composé de deux parties, la maison originelle à ossature bois et une extension Ouest en maçonnerie traditionnelle. La volumétrie générale en rez de chaussée + un étage pour le volume principal et les proportions sont de bon aloi. Les dernières extensions, composées de deux volumes distincts, forment la façade Ouest côté jardin.

Les murs périphériques de la maison originelle sont à ossature bois avec remplissage en briques foraines apparentes disposées à plat (horizontalement) et mélange hétéroclite de galets, moellons de pierres, éclats de briques et de tuiles en terre cuite. Les murs de façades sont protégés d'un enduit traditionnel composé de sable et de chaux. Les briques de remplissage sont badigeonnées d'un lait de chaux ou eau forte. Les extensions, construites en moellons de pierres, sont également enduites d'un mortier sable et chaux de couleur sable local. Les ouvertures et menuiseries extérieures de la maison originelle sont en bois et de proportions verticales. Elles s'insèrent entre les poteaux de la structure bois. Celles situées dans la première l'extension Ouest sont dotées d'un encadrement en briques plates en façade sur rue. Les ouvrages d'ossature et de charpente bois ont perdu leur coloration initiale. Les volets bois sont de couleur rouge Basque.

La toiture est à cinq eaux. Le volume principal est pourvu d'une toiture à trois eaux avec un pignon à l'Est et les deux volumes additionnels qui composent les dernières extensions Ouest sont couvertes chacune avec une toiture mono-pente. Les débords de toit sont constitués de voliges sur chevrons apparents de couleur grisée identique à celle de l'ossature bois. La couverture est en tuiles type méridionale avec des éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc.

L'ensemble de ce patrimoine bâti témoigne d'une histoire et d'une architecture devenue pittoresque. La maison présente des désordres, notamment structurels, probablement consécutifs à des défauts de construction et manque d'entretien. Sa situation dans la structure urbaine et ses qualités architecturales supposent une restauration attentive et soignée.

SITUATION



de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront de teinte naturelle.

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

DETAILS D'ARCHITECTURE

photos réalisées en 2019



ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront protégés (lasurés) par un produit adapté de couleur analogue à celle actuelle.

Dans le cas d'une réfection totale des ouvrages de charpente, le bois d'œuvre sera de teinte naturelle. Les portails, portes et volets battants en bois seront de couleur rouge Basque. Les références de couleurs rouge Basque figurent dans le règlement écrit du PLUi (dans ce cas d'espèce la référence du nuancier CHROMATIC BASQUE : Rouge Biarritz semble la mieux adaptée).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé (référence nuancier RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets battants sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



Des maisons situées dans ce quartier sont de typologie architecturale analogue et notamment celles localisées rue de la Gare. La cohérence architecturale de ces maisons peut contribuer à valoriser l'espace public, et vise et versa.

Il serait opportun d'envisager la requalification de cette rue ainsi que la rue de la Gendarmerie qui conduisent à l'ancienne Gare des voyageurs. La restauration-revalorisation des séquences urbaines, rue de la Gare et rue de la Gendarmerie, rue des Flibustiers et Place de la Gare (qui dessert l'entrée principale du cimetière), associée à celle des maisons remarquables identifiées peut révéler et magnifier le quartier Gare de Vieux-Boucau. Il est chargé d'histoire.

Certaines maisons ont fait l'objet de travaux depuis la mise en application du PLU intercommunal.

Nous indiquons les Maisons dont les derniers travaux réalisés ne sont pas totalement conformes aux attendus indiqués dans les Fiches ci-après.

Maison 57 AL138

Cette modeste maison et néanmoins remarquable, à l'architecture bien réglée, en faisait une maison remarquable par sa typologie particulière et son mode constructif affiché. Sa restauration/rénovation a transformé et quelques peu abimé son enveloppe extérieure. Il conviendra d'être attentif lors des prochains travaux d'entretien ou de restauration pour lui redonner, autant que faire se peut, ses qualités architecturales d'origine.

Maison 59 AL144

Cette maison remarquable, à l'architecture simple et aboutie, a fait l'objet d'une opération de réhabilitation lourde en 2021/2022. La volumétrie générale et les proportions, la composition des façades et la cohérence de la nature et couleur des matériaux qui caractérisaient cette maison n'ont pas résistées aux travaux exécutés. Si la modification de la volumétrie générale n'a pas transformé fondamentalement les proportions de la maison, les détails de construction, la couleur des murs de façades, des volets battants et des tuiles de couverture tendent à banaliser l'architecture de la maison et la cohérence urbaine et paysagère de cette rue emblématique de Vieux-Boucau. Il conviendra d'être attentif lors des prochains travaux d'entretien pour lui rendre, autant que faire se peut, les qualités architecturales d'origine.

PRESCRIPTIONS COMMUNES A TOUTES LES MAISONS DU QUARTIER GARE

La conception architecturale des constructions ne peut pas être modifiée à savoir :

- **Respect de la volumétrie générale**, les extensions et surélévation ne sont pas autorisées.
- **Maintien des principes constructifs**, auvents et autres débords de toits prononcés, de ses caractéristiques architecturales, des modes constructifs de la charpente apparente, du rythme des poteaux ou supports bois, de la composition de la sous face de la toiture, des détails des éléments constitutifs (pièces chantournées, chanfreins...) et des assemblages. Dans le cas de bâti-

ments commerciaux les éventuels stores et autres composantes des terrasses devront respecter les prescriptions de l'Annexe du PLUi relative à l'Aménagement des terrasses commerciales.

- **Maintien des principes de toiture**, avec conservation de la pente des toits. La tuile sera du type tuile canal (ou à emboîtement dite romane) fortement galbée ou du type dit de Marseille. Les ouvertures en toiture type fenêtre de toit ne sont pas autorisées. Les souches de cheminée conservées ne seront pas modifiées. Elles pourront éventuellement être supprimées.
- **Maintien de la composition des façades**, et notamment des



éléments de modénatures, des proportions des ouvertures et encadrements existants.

- **La signalétique et /ou enseigne commerciale (nom de l'immeuble ou désignation commerciale), numéro de rue et boîtes aux lettres :**

Le nom de l'immeuble, ou la désignation commerciale de l'établissement, sera intégré dans la composition de la façade et la couleur sera identique à celle des ouvrages de charpente et de menuiseries extérieures en bois.

Le numéro d'adressage sera du type plaque en tôle d'acier émaillé,

localisé sur ou à côté de la porte d'entrée, ou à côté du portail ou portillon d'entrée dans la propriété. La couleur sera bleu identique à celui des plaques de désignation des rues. Il est indiqué que les plaques numéro d'adressage de rue sont fournis par la mairie. La boîte aux lettres sera soit intégrée dans la maçonnerie soit en applique. Elle sera judicieusement positionnée dans la composition générale de la façade sur rue et la couleur sera, identique à celle des volets bois.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès actuel sera conservé dans la configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades, s'il y a lieu, tels que décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques à ceux existants notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonnerie, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, évents de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de bourg dite « maison d'ouvrier » formant l'angle de la rue de la Gare avec l'Avenue du Sablar Elle est construite à l'alignement de la rue et de l'avenue sur un plan rectangulaire avec toiture à trois pentes. Les derniers travaux de restauration ont modifié la lecture de l'ossature bois apparente d'origine. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. En façade pignon Est, un escalier extérieur en bois de couleur blanc cassé permet l'accès aux combles. Une cour minérale est aménagée en limite Est de la propriété Son accès véhicule est filtré par un portail métallique couleur blanc cassé.

Les murs périphériques de la maison originelle sont à structure bois apparente en façades avec remplissage en maçonnerie enduite. Les ouvrages en bois sont de couleur brun foncé et l'enduit de couleur blanc cassé. Les ouvertures et menuiseries extérieures de la maison sont de proportions verticales. Elles sont ainsi que les volets battants en bois de couleur blanc cassé. Elles s'insèrent majoritairement entre les poteaux de la structure bois.

La toiture est à trois eaux avec les façades Ouest, Nord et Sud a mur gouttereau et la façade Est à mur pignon. Les débords de toit sont constitués de voliges sur chevrons apparentes de couleur brun identique à celle de l'ossature bois avec planche de rive couleur blanc cassé. La couverture est en tuiles type canal galbées de couleur rouge rosé avec les éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc peint couleur blanc cassé. Une souche de cheminée, haute et effilée, souligne la silhouette de la maison.

Cette maison forme l'angle d'une voie routière importante et emblématique qui traverse Vieux-Boucau ; la Route des Lacs et la rue qui conduisait à la Gare. Sa simplicité et ses qualités architecturales originelles justifient une attention particulière.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE



photo réalisée en 2019

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures, s'il y a lieu, (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODÉNATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront de teinte naturelle ou peints de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Les ouvrages de charpente et débords de toit bois seront de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portails, portes et volets seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé (références nuancier RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets battants sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivants ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

L'accès actuel sera conservé dans la configuration actuelle. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades, s'il y a lieu, tels que décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques à ceux existants notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont en chevrons apparents sans voliges ou lambris. Le dessous des tuiles est visible. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration ce dispositif constructif peut être conservé mais la pose d'un support de tuile type voliges sur chevrons apparents est autorisée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type « méridionale » n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonnerie, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de bourg dite « maison d'ouvrier ». Implantée à l'alignement de la rue elle est construite sur un plan rectangulaire, couverte d'une toiture à deux pentes dissymétriques avec long pan côté Sud. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. La façade principale a mur gouttereau, visible depuis l'espace public, laisse apparaître sa structure bois de couleur brun. En façade Est, accès piétons à la parcelle, les ouvrages de charpente sont mis en valeur (débords de toit avec pannes et jambes de force). Le portillon bois est simple et de belle facture.

Les murs périphériques de la maison sont caractérisés par une structure en bois apparente avec remplissage en maçonnerie enduite. Les ouvrages en bois sont de couleur brun soutenu et l'enduit de couleur blanc cassé. Les ouvertures et menuiseries extérieures en bois sont de proportions verticales et de dimensions répétitives. Elles sont insérées dans les éléments de l'ossature bois et équipées de volets battants bois de couleur rouge Basque.

La toiture est à deux eaux avec des débords de toit constitués des chevrons apparents sans voliges de couleur brun. La couverture est en tuiles dit de Marseille avec les équipements de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en pvc gris.

Cette maison et sa voisine du numéro 2 forment un segment conséquent de rue de la Gare. Ces deux maisons jumelles ont des caractéristiques architecturales similaires. Leurs analogies supposent des traitements architecturaux cohérents, respectueux de leur identité. Elle justifie une attention particulière.

SITUATION



DETAILS D'ARCHITECTURE



photos réalisées en 2019

de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures, s'il y a lieu, (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODÉNATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages apparents en bois seront de teinte naturelle ou peints de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Les ouvrages de charpente et débords de toit bois seront de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portails, portes et volets seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé (références nuancier RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** seront conservés dans leurs emplacements actuels. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades, s'il y a lieu, tels que décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques à ceux existants notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront identiques à la configuration originelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont en voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtières seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

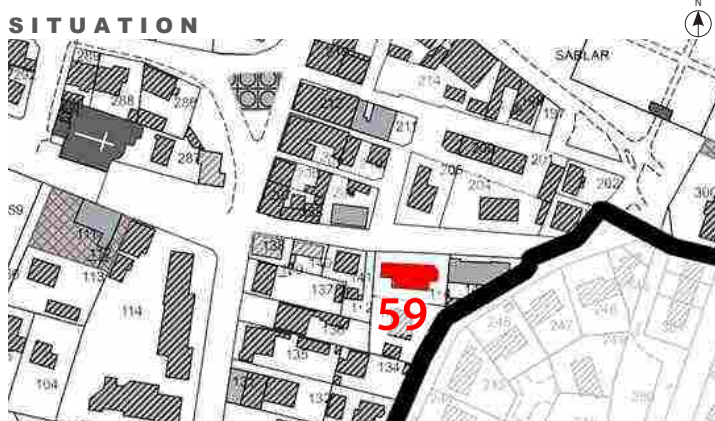
Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonnerie, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison de bourg dite « maison d'ouvrier ». Implantée en retrait de la rue elle est construite sur un plan rectangulaire avec toiture à deux pentes dissymétriques. Elle a été agrandie en façades Est et Sud. La façade principale Nord a mur gouttereau, visible depuis l'espace public, laisse apparaître des chainages d'angle et des poteaux en briques plates. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. **Les murs périphériques** de la maison sont caractérisés par une structure en briques apparentes avec remplissage en maçonnerie enduite. Les ouvrages en bois sont de couleur brun et l'enduit de couleur blanc cassé. Les ouvertures et menuiseries extérieures en bois sont de proportions verticales et de dimensions répétitives. Elles sont pourvues d'encadrement et appuis en briques plates. **La toiture** est à deux eaux pour le corps principal avec des débords de toit constitués de voliges sur chevrons apparents de couleur brun. La couverture est en tuiles dit de Marseille avec les équipements de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc.

Cette maison a été réhabilitée en 2021/2021. Les travaux réalisés ne sont pas totalement conformes aux attendus de la présente Fiche et aux préconisations signalées dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

SITUATION



photos réalisées en 2019

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures, s'il y a lieu, (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODÉNATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages apparents en bois seront de teinte naturelle ou peints de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Les ouvrages de charpente et débords de toit bois seront de couleur brun (les références de couleurs bruns sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portails, portes et volets seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé (références nuancier RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



60. AL145 «L-GRATIANNETTE» - 10, rue de la



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au milieu et au lieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès et clôtures seront conservés en limites Nord et Est. En façade Nord, le portillon métallique en ferronnerie et le grillage rigide type « Bordure parisienne », l'ensemble de belle facture, seront préservés. La clôture et portail blanc situés en limite Nord Est sont moins intéressants et inadaptés au contexte. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, consé-

quence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades, s'il y a lieu, tels que décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques à ceux existants notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront identiques à la configuration originelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont actuellement constitués de pannes à embout ouvragé et lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type dit de Marseille. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonnerie, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou rem-

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

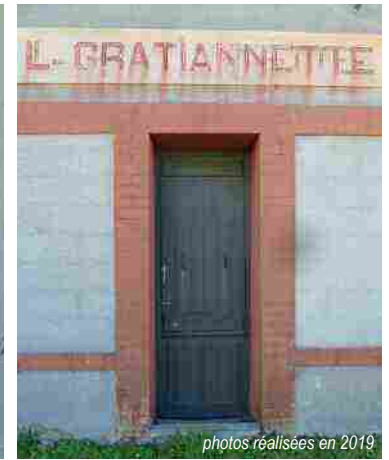
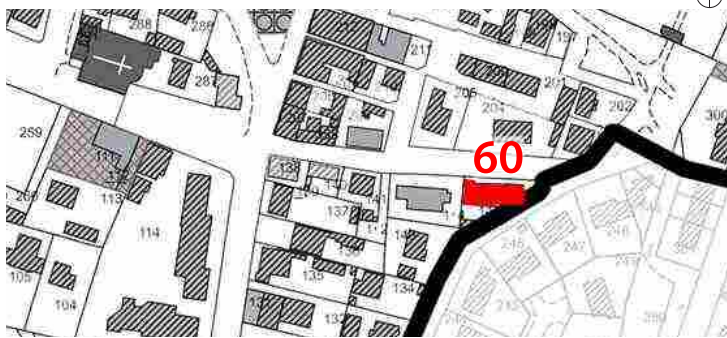
Maison de bourg implantée en retrait de la rue de la Gare et en limite de propriété à l'Ouest et en partie avec la rue Pierrot Lacaule. Elle est construite sur un plan rectangulaire avec toiture à plusieurs pentes dont la façade sur rue est composée d'un mur gouttereau et de deux murs pignon. La façade principale Nord, orientée sur la rue de la Gare, est dotée de chaînages verticaux d'angles et d'encadrements en briques de terre cuite. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. Une construction secondaire est édifiée dans l'angle Sud de l'unité foncière.

Les murs périphériques de la maison sont caractérisés par l'expression d'éléments de structure et de décors en briques apparentes avec maçonnerie enduite. Les ouvrages en bois sont de couleur gris vert et l'enduit de couleur gris. Les ouvertures et menuiseries extérieures en bois sont de proportions verticales et de dimensions répétitives avec volets battants en bois. Elles sont pourvues d'encadrement et appuis en briques plates.

La toiture est à six eaux avec des débords de toit constitués de pannes et voliges sur chevrons apparents de couleur gris brun. La couverture est en tuiles dit de Marseille avec les équipements de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc.

Cette maison semble avoir associé des fonctions d'habitation et de services (entrepôts, ateliers ?). Elle constitue un marqueur architectural important de l'histoire du quartier de la Gare. Sa préservation est essentielle pour faire perdurer la culture du quartier.

SITUATION



photos réalisées en 2019

placés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MAÇONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures, s'il y a lieu, (encadrements de baies, chaînages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODÉNATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages apparents en bois seront de teinte naturelle ou peints de couleur brun (les références de couleurs brun sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Les ouvrages de charpente et débords de toit bois seront de couleur brun (les références de couleurs brun sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portails, portes et volets seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé (références nuancier RAL9001 Blanc crème ou RAL9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond de couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



61. AK206 « LA TCHACHE » - 3, rue de la Gare



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La **topographie** existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les **matériaux de sols** seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les **plantations** seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'**éclairage** extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les **accès** seront conservés aux emplacements actuels. L'accès principal à la propriété est situé dans l'angle Sud/Ouest, sans portail. Un autre accès est situé dans l'angle Nord/Est, doté d'une de fermeture précaire. La clôture Est, à dominante végétale, pâtie d'un manque d'entretien. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les **parois extérieures en murs enduits** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées et grattées ne sont pas acceptées.

Les **parois extérieures en murs peints** seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les **ouvrages spécifiques** en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Pour cette maison remarquable il convient de maintenir les parois extérieures (murs de façades) dans la matérialité actuelle (ossature bois et briques apparentes avec les mêmes teintes).

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après, Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les **éléments de charpente** en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les **débords de toits**, ou volées de toits, sont en lambris sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La **couverture** est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtières seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL DETAILS D'ARCHITECTURE

Maison de bourg de type « Marensine » implantée à l'alignement de la rue. Elle forme l'angle de la rue de la Gare avec la rue des Flibustiers. Construite sur un plan rectangulaire sa volumétrie est déterminée par un niveau rez de chaussée avec combles surélevé. Sa toiture a deux pentes, au faitage orientée Est/Ouest, est marquée par deux souches de cheminée en briques apparentes. La volumétrie générale et les proportions sont de bon aloi. En limite Nord, des bâtiments annexes dévalorisent les qualités architecturales de la maison principale.

Les murs périphériques sont à ossature bois avec remplissage en briques foraines apparentes disposées à plat (horizontalement). Une partie du soubassement est enduit. Les ouvertures et menuiseries extérieures en bois sont de proportions verticales. Elles s'insèrent entre les poteaux de la structure bois. L'ensemble des ouvrages en bois sont de couleur brun et la brique de remplissage est de couleurs rouge rosé posées sur lits de mortier de couleur sable local.

La toiture, à deux eaux comprend des débords de toit constitués de lambris sur chevrons apparents de couleur brun. La couverture est en tuiles type méridionale avec des éléments de récupération des eaux de toiture (gouttières et descentes) en zinc couleur cuivrée.

Cette maison constitue un beau témoignage de cette typologie de construction locale. Elle se caractérise par ces belles proportions et par la cohérence générale des matériaux, matières et couleurs composée pour l'essentiel de bois et de terre cuite. Il est dommageable que l'état des clôtures et bâtiments annexes dénaturent ces qualités patrimoniales.

SITUATION



de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, les portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont proscrits.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

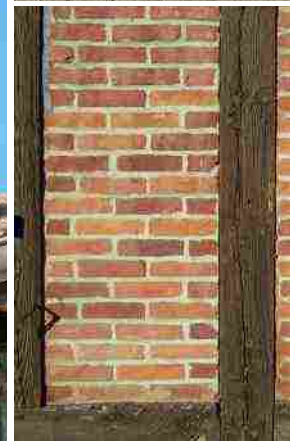
Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATIVES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur brun. (Les références de couleurs brun sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES

photos réalisées en 2019



ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Les ouvrages de charpente et débords de toit bois seront de couleur brun (les références de couleurs brun sont précisées dans le règlement écrit du PLUi). Les portails, portes et volets seront soit de couleur brun soit de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Si les menuiseries sont en bois, elles seront de préférence maintenues couleur bois naturel. Dans le cas de l'application d'un traitement de protection, il sera non filmogène (laisser visible le lignage du bois). Si elles sont peintes, les couleurs autorisées sont bruns (référence RAL 8017 Brun chocolat) ou blanc cassé (référence RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) pour les menuiseries lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.



62. AK211 «SOTUC» - 4, rue de la Gendarmerie



photo réalisée en 2019

PRESCRIPTIONS

1- LE CONTEXTE, LE SITE

La topographie existante sera maintenue dans l'état actuel.

Les matériaux de sols seront perméables et leurs couleurs seront en adéquation avec les teintes et ambiances existantes à proximité. Ils peuvent être de nature végétale ou minérale ou les deux. Dans le cas de sol minéral, ils seront de couleur sable. La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Dans le cas de sol végétal, ils seront de teinte vert ou vert brun (végétaux vivant ou végétaux secs). La palette de couleur varie selon les végétaux utilisés (herbe, gazon, épines de pins, mélanges pierre terre, dalles à engazonner...etc.). Les bordures, même arasées, ne sont pas indispensables pour la mise en œuvre de ces types de sols. Elles sont donc fortement déconseillées.

Les plantations seront choisies dans la liste des végétaux indiqués dans l'Annexe du PLUi. Il conviendra néanmoins de prendre en compte la spécificité des végétaux existants à Vieux-Boucau et d'observer la réalité des végétaux présents à proximité pour faire un choix d'essences contextualisé et adapté au lieu et au milieu. Les végétaux exogènes sont proscrits.

L'éclairage extérieur n'est pas recommandé mais il peut s'avérer nécessaire. Dans ce cas, les équipements de source de lumière devront être discrets afin de ne pas impacter l'architecture des lieux.

Les accès conservés dans leurs emplacements actuels. Le portail métallique en feronnerie d'accès à la cour sera préservé. Dans le cas de travaux de réfection des clôtures et portails il conviendra de différencier les clôtures situées en limite du domaine Public et celles séparatives entre propriétés privées. Les prescriptions clôtures et portails énoncées au règlement écrit du PLUi devront être respectées.

2- LE CLOS ET LE COUVERT, L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- LES MURS EXTÉRIEURS DE FAÇADES

Les parois extérieures en murs enduits seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'utilisation d'un enduit traditionnel type mortier de chaux à base de chaux naturelle dont la surface de finition sera brossée ou talochée fin. Les finitions écrasées

ou grattées ne sont pas acceptées.

Les parois extérieures en murs peints seront de couleur blanc cassé, conséquence de l'application d'une peinture à base de chaux naturelle, de badigeon à la chaux ou autre procédé « naturel ». La finition sera lissée.

Les ouvrages spécifiques en façades tels que, décors et signalétique (nom de la maison), seront restaurés ou remplacés avec des matériaux identiques notamment en finitions et couleurs.

Dans le cas de travaux de ravalement de façade, il conviendra de veiller au respect de la charte développée au paragraphe ci-après : Nature et couleur des matériaux.

- LA TOITURE

Les éléments de charpente en bois apparents seront maintenus dans leur configuration actuelle.

Les débords de toits, ou volées de toits, sont constitués de pannes et chevrons à embout ouvrage avec voliges sur chevrons apparents. Ce dispositif architectural et technique permet la lecture de l'ensemble des éléments constructifs de ces ouvrages. Dans le cas de travaux d'entretien ou de restauration cette composition sera rigoureusement conservée.

La couverture est en tuiles de terre cuite et les autres éléments d'étanchéité sont en zinc. Ces éléments de couverture et d'étanchéité seront restaurés ou remplacés avec les mêmes matériaux. Les tuiles seront du type tuile canal fortement galbée. Tout autre type de tuile est proscrit. La tuile type méridionale n'est pas autorisée. Les faitages et arêtiers seront réalisés de façon traditionnelle par tuiles spéciales hourdées au mortier couleur façade. Les rives seront également exécutées selon les règles traditionnelles de mise en œuvre de ce type d'ouvrage (pas de pose à sec par closoir et ruban souple). Les gouttières et descentes des eaux de toitures, seront en zinc laissé couleur matière (pas de peinture). Le PVC est proscrit.

Les toitures peuvent comporter des ouvrages en maçonneries, en zinc, inox ou métal en sortie de toits. Ces éléments émergent en surface de la partie courante de couverture. Il s'agit des souches de cheminée, sorties de ventilation, événements de réseaux d'évacuation...etc. Dans le cas de travaux, ces ouvrages seront restaurés ou rem-

DESCRIPTION & INTERET ARCHITECTURAL

Maison de type Basco-landaise implantée à l'alignement de la rue de la Gendarmerie et en retrait de la rue des Flibustiers. Sa façade principale, orientée au Nord, est composée de plusieurs corps de bâtis à murs pignon. Les façades sur rues, notamment en pignon, sont pourvues de antes et de faux pans de bois avec remplissages en briques. Les débords de toit sont accentués.

Construite sur un plan proche du carré, sa volumétrie générale est composée de plusieurs volumes en rez de chaussée adossée à un volume en rez de chaussée + un étage. Sa localisation à l'angle de deux rues et sa conception architecturale (implantation, multiplication des volumes, traitement des toitures et des façades) lui confère une forte présence dans la rue de la Gendarmerie. La toiture du volume principal est à deux eaux avec faitage orienté Nord/ Sud. Une petite cour intérieure accessible au Nord et un jardinet/terrasse participent à caractériser cette maison remarquable.

Les murs périphériques sont en enduits de finition lisse et de couleur blanc avec faux pans de bois et briques de couleur rouge Basque posées en fougères et horizontalement. Ces deux couleurs sont contrastées. En façades Nord et Est une partie de la maçonnerie est en moellons de pierres apparentes. Les ouvertures et menuiseries extérieures sont de diverses proportions majoritairement équipées de volets bois battants de couleur rouge Basque.

Le portail métallique d'accès à la cour est de belle facture.

La toiture est à plusieurs pentes. Chaque volume est couvert par une toiture à deux ou trois pentes avec murs pignons en façade Nord et murs gouttereaux en façade Est. La sous face des volées de toit est constituée de pannes et voliges sur chevrons apparents. La couverture est en tuile type méridionale de couleur rose.

L'architecture de cette maison, de caractère néobasque, manifeste une particularité dans le quartier de la Gare. Sa co-visibilité avec l'architecture des maisons de la Grand' rue, qui prolonge la rue de la Gendarmerie, en fait un point de continuité urbaine et paysagère dans la structure urbaine Gare- Centre bourg.

SITUATION



placés avec les mêmes matériaux. Leur couleur sera, autant que faire se peut, brut de matière.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERMETURES

Par **menuiseries extérieures** il faut entendre, les portes d'entrée, porte fenêtres, fenêtres et châssis. Dans le cas où des menuiseries actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois. Le métal est autorisé mais l'aluminium et le PVC sont proscrits.

Par **fermetures** il faut entendre les volets battants, portes et portails de garages, les portes de service de locaux techniques ou autres dépendances. Les fermetures existantes sont en bois. Dans le cas où des fermetures actuelles devraient être restaurées, voire remplacées, elles le seront à l'identique et en bois (volets bois, portes). Les volets roulants et portails coulissants sont interdits, mais ici, en façade Nord, le volet roulant existant de la baie du rez de chaussé peut être conservé sous réserve qu'il soit de la couleur de la façade ou rouge Basque.

3- LA NATURE ET LA COULEUR DES MATERIAUX

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MACONNERIE ENDUITE OU PEINTE :

Ils seront de couleur blanc cassé. La palette des teintes varie de la couleur sable sec (clair) à celle de sable mouillé (foncé). La référence de la couleur sable est celle de la surface du sable de la dune. Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les références des couleurs seront dépendantes des produits utilisés selon la nature du support (produit type enduit teinté dans la masse sur support sous enduit ou produit type peinture sur support enduit). La couleur des éléments de modénatures (encadrements de baies, chainages...) sera plus claire que celle de l'enduit de façade. Le blanc pur est proscrit.

- LES OUVRAGES DE PAROIS VERTICALES EN MATERIAUX NOBLES (PIERRE, BRIQUE, BOIS), LES MODENATURES ET DÉCORS :

Ils seront de couleur naturelle (matière) pour les ouvrages en pierres et briques (avec

application éventuelle d'un traitement de protection incolore). Les ouvrages en bois seront peints de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE CHARPENTE ET DE MENUISERIES EN BOIS TELS QUE LES ÉLÉMENTS DE CHARPENTE PROPREMENT DITS, LES DÉBORDS DE TOITS, LES PORTAILS ET PORTES BOIS, LES VOILETS BOIS, ET DÉCORS :

Ils seront de couleur rouge Basque (les références de couleurs rouge Basque sont précisées dans le règlement écrit du PLUi).

- LES OUVRAGES DE COUVERTURE C'EST-À-DIRE LES TUILES COURANTES, LES TUILES ACCESSOIRES ET ÉLÉMENTS DE ZINGUERIE :

Les tuiles seront en terre cuite de couleur brun rouge ou rouge brun et les ouvrages de zinguerie seront de couleur brut de matière (couleur zinc naturel), y compris les gouttières et descentes d'eaux pluviales.

- LES ACCESSOIRES EXISTANTS EN TOITURES, À RESTAURER OU À REMPLACER :

Il conviendra de prévoir de préférence des couleurs bruts de matière. Dans le cas de couleur, le choix se portera sur une couleur neutre adaptée à l'environnement immédiat de la toiture.

- LES MENUISERIES EXTÉRIEURES (PORTE FENÊTRES, FENÊTRES ET CHÂSSIS) :

Elles seront de couleur blanc cassé pour les menuiseries (références RAL 9001 Blanc crème ou RAL 9002 Blanc gris) lorsqu'elles sont peintes (menuiseries bois) ou colorées à la fabrication (menuiseries métal). Pour la (les) porte(s) d'entrée celle(s)-ci peut (peuvent) être différenciée(s) en adoptant la couleur des volets battants bois soit rouge Basque.

- LA SIGNALÉTIQUE (DÉSIGNATION OU NOM DE LA MAISON) :

La couleur sera identique à celle des volets sur fond couleur blanc cassé.

Toutes ces prescriptions s'appliquent aux travaux d'entretien, de restauration ou de réfection totale.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45B-AU



DOSSIER ÉTABLI PAR :
- Daniel BRUGGEMAN, architecte urbaniste
- BRUGGEMAN DESSEIN d'ARCHITECTURE sarl, architectes

PHOTOGRAPHIE :
- Daniel BRUGGEMAN
- Zineb SQUALI HOUSSAINI

décembre 2021 - complété en décembre 2023



5 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification Simplifiée n°1 – 06/05/2021

Modification n°1 et déclaration de projet n°1 – 24/03/2022

Modification n°3 – 27/06/2023

Modification n°4 – 24/06/2025



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

.....4

A. Les OAP à vocation d'habitat et/ou mixte

Sur la commune de :

○ Angresse	6
○ Azur	15
○ Bénesse-Maremne	27
○ Capbreton	39
○ Josse	79
○ Labenne	90
○ Magescq	123
○ Messanges	151
○ Moliets-et-Maa	163
○ Orx	182
○ Sainte-Marie-de-Gosse	194
○ Saint-Geours-de-Maremne	203
○ Saint-Jean-de-Marsacq	214
○ Saint-Martin-de-Hinx	225
○ Saint-Vincent-de-Tyrosse	238
○ Saubion	261
○ Saubrigues	272
○ Saubusse	286
○ Seignosse	297
○ Soustons	310
○ Tosse	337
○ Vieux-Boucau-Les-Bains	361



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



MODE D'EMPLOI DES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT :

Plan
d'aménagement

Nb : les constructions sont positionnées à titre indicatif pour illustrer ce que l'aménagement du secteur pourrait être.

Le plan d'aménagement est à respecter en termes de compatibilité et non de conformité. C'est l'esprit général du plan qui doit être respecté.



Localisation de
l'OAP dans la
commune

Nom du secteur
d'OAP concerné

Les principes
d'aménagement
à respecter

Chemin de la Cavalerie - Plateau de la Cavalerie

Légende

- Parimètre de l'OAP
- Implantation du bâti (donnée à titre indicatif)

Éléments 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
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace de nature à créer ou à préserver

Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Éléments ponctuels

- Autre espace public

Les OAP comporteront également dans la partie écrite des informations sur le nombre de logements attendus par typologie



3.A. LES OAP A VOCATION D'HABITAT ET/OU MIXTE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'ANGRESSE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Angresse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

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

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
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral



Echelle : 1 : 1 193

Imprimé par AG-Carto le : 06/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Mixité des typologies : Habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne + habitat intermédiaire et petit collectif de densité moyenne</i>
Densité brute OAP	25 à 30 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha
Surface OAP	3,92 ha
Nbre de lgts estimé	Entre 100 et 120 logements.

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'opération.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 30%.**

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

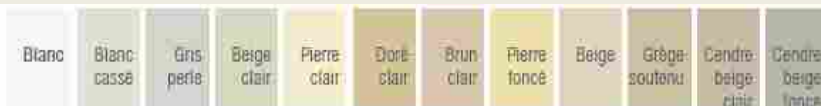
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.

- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :
 - Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.
- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 2 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis le chemin de Sarrebruck. Les entrées/sorties de tous les véhicules se feront par l'Est et donc par le rond point du collège.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de :
 - une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement en collectif et 3 places par logement individuel.
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Angresse.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'AZUR

Modification n°4 – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

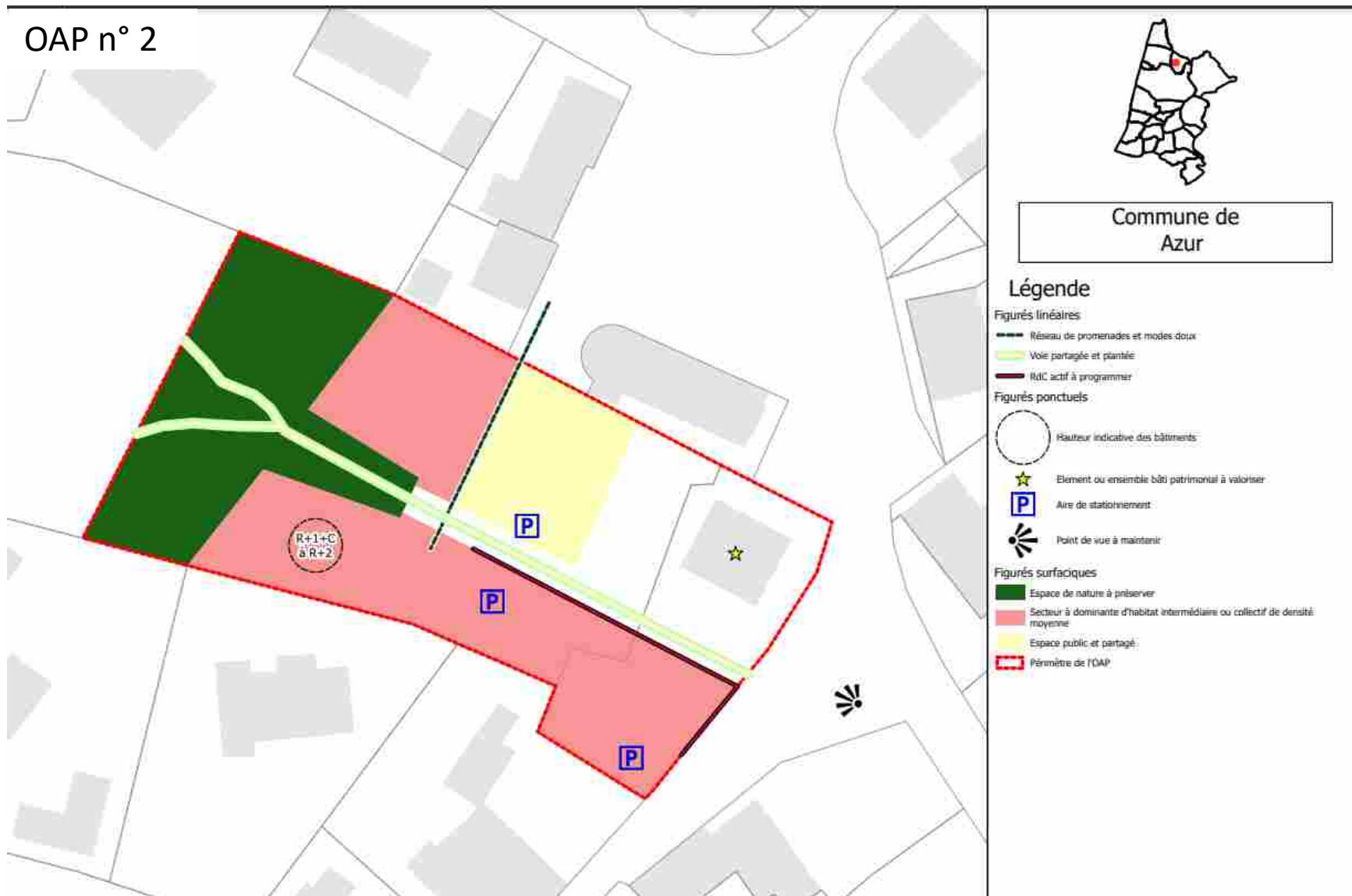
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n° 2



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

OAP n°1 : Les secteurs d'extension sont localisés chacun en continuité d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

OAP n°2 : située dans l'hypercentre, dans le secteur de mixité renforcée, ce site a vocation à recevoir une mixité fonctionnelle importante, en offrant des RDC actifs pour l'accueil de commerces, services, cabinets médicaux, locaux associatifs, etc. Les typologies de logements seront adaptées aux besoins locaux, allant du T1 au T4.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf OAP2) ▪ Restauration (sauf OAP2) ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat , sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ▪ OAP2 : Artisanat et Commerce de détail ▪ OAP2 : Restauration

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 : habitat intermédiaire et/ou collectif de densité moyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 30 à 35 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 13 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,07 ha OAP n°2 : 4500 m²
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 17 logements OAP n°2 : environ 15 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°1 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.
OAP n°2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie et aux espaces publics. Le caractère végétal de ces espaces sera privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Pour l'OAP n°2, créer un espace public partagé en prolongement de la place et permettre le prolongement de cette place/zone de rencontre avec quelques places de stationnement public.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP n°1 / Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.
- OAP n°2 / Les constructions auront une hauteur allant de R+1+C voire R+2.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Pour l'OAP n°2, adapter une figure architecturale locale, de grandes maisons bourgeoises ou maisons des Landes forestières, en R+1+C voire R+2.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Pour l'OAP n°2 :
 - Préserver la trame arborée existante
 - Travailler la lisière du bourg par un espace de nature se prolongeant jusqu'au ruisseau de la Dèche, aménager un cheminement doux.
 - Maintenir le point de vue ouvert sur le paysage

Volumétrie

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

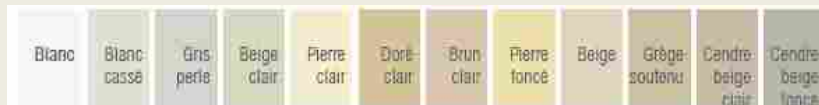
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limite séparative.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : rue de Taheurat pour rejoindre la rue Bel Air.
- Pour l'OAP n°2 : route du Lac. Des cheminements doux (piétons ou cyclables) relieront le projet à la place du village et au ruisseau de la Dèche.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°2, adapter l'offre en stationnement résidentiel sous socle bâti ou principe de courée végétalisée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg d'Azur.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE BENESSE-MAREMNE

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de Benesse-Maremne

Légende

□ Communes

Figurés linéaires

— Voie secondaire du quartier

Figurés ponctuels

P Aire de stationnement

● Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace public et partagé végétal

--- Périètre de l'OAP

Mairie de Benesse-Maremne - 17120 Benesse-Maremne
Maire : Emmanuel de VILLIERS
Adjoint : Jacques LESTER (2020), Claude ZORELL
Rédaction : Claire COMESTI

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

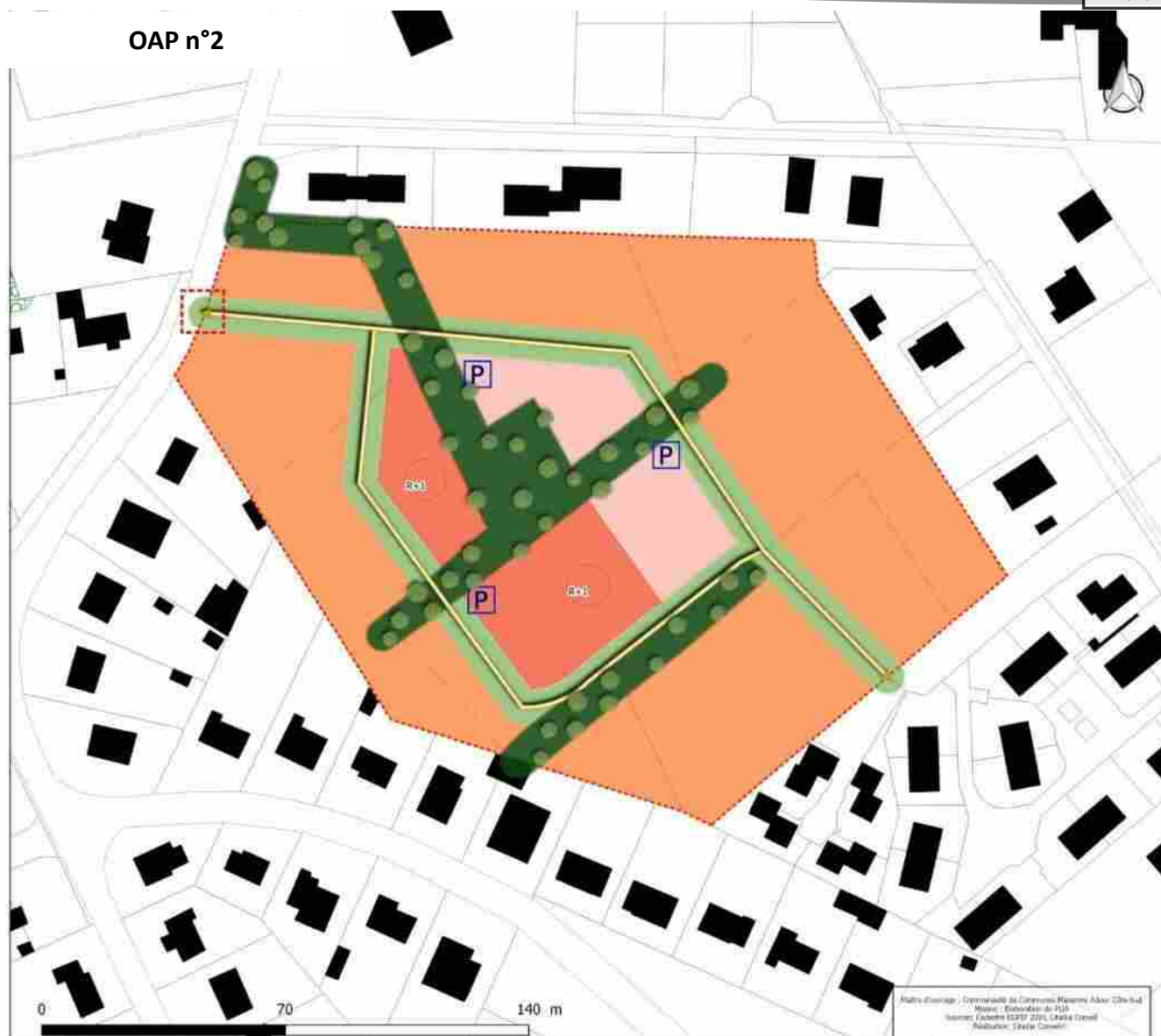
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de Benesse-Maremne

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie secondaire

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Aire de stationnement

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés 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 partagé végétal

Espace de nature à préserver

Périmètre de l'OAP

Mairie d'Aménagement : Commune de Benesse-Maremne, Ados 2018-19
Plan : Élaboration de l'OAP
Sources : Cadastre (2018-2019), Carte de l'Etat
Publication : 18/07/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

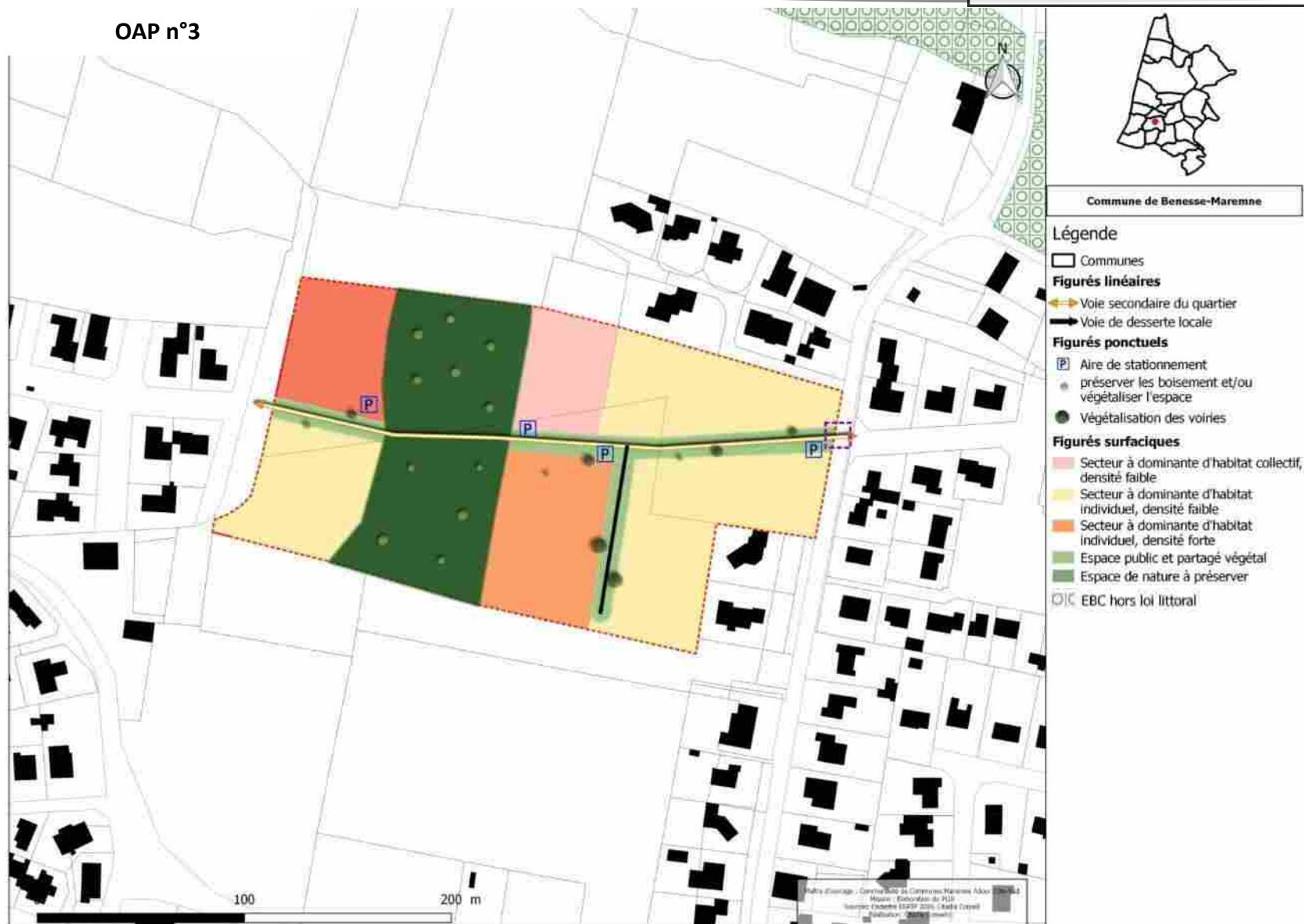
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein ou en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation : - A court/moyen terme pour les OAP n° 1 et 3 sur la période 2020-2030. - À partir de 2023 pour l'OAP n°2
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne OAP n°2 et 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs
Densité brute OAP	OAP n°1 : 10 logts/ha OAP n°2 : 20 logts/ha OAP n°3 : 26 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 10 à 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,15 ha OAP n°2 : 2,79 ha OAP n°3 : 3,51 ha (dont environ 8000 m² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 55 logements OAP n°3 : Environ 70 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3, répartis de la manière suivante :

- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété

OAP n°1 : Non réglementé



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Les programmes d'aménagement des OAP n°2 et 3 intégreront les principes d'espaces verts collectifs en cœur d'îlot indiqués aux schémas.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot, ou proche des bâtis les hauts environnants

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
 - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
 - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites à l'exception des piscines qui pourront avoir un retrait minimal de 2,50m
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
- Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
- Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

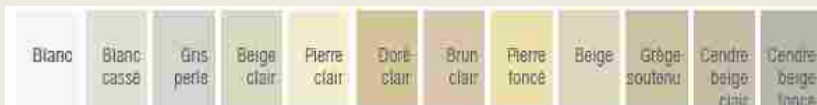
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°2 : L'aménagement global de la zone tiendra compte de la présence d'une zone en cœur d'îlot identifiée comme humide, un espace vert récréatif sera constitué pour préserver ce secteur écologique sensible.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° n°1 : la rue de Maysonnave
- OAP n° n°2 : la route d'Angresse pour rejoindre le chemin du Haou
- OAP n° n°3 : le chemin du Pont pour rejoindre l'impasse Saint-Joseph

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements :
 - 1 place visiteur
 - 1 place de stationnement vélo

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD 810.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE CAPBRETON

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

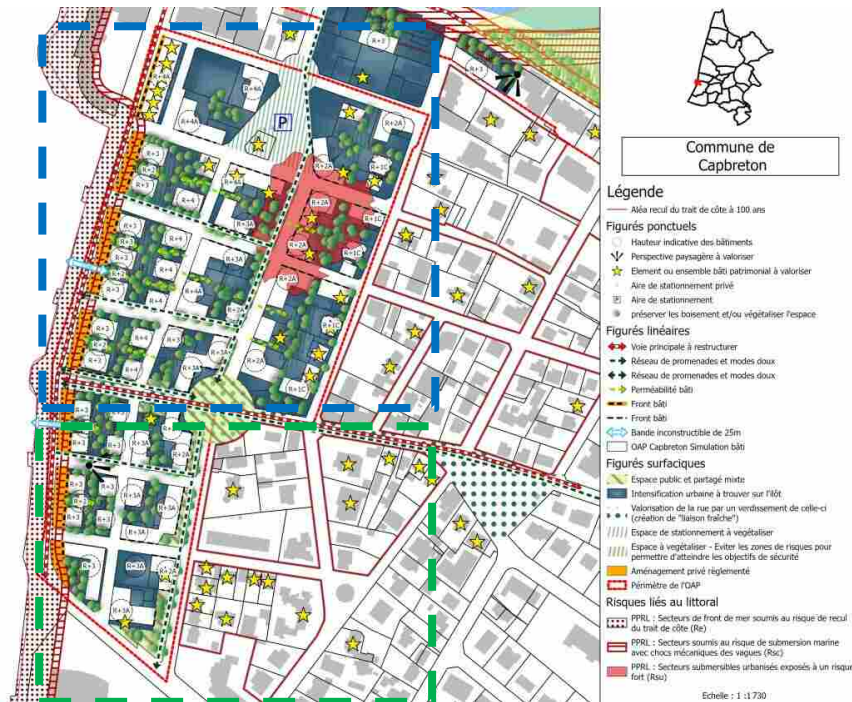
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

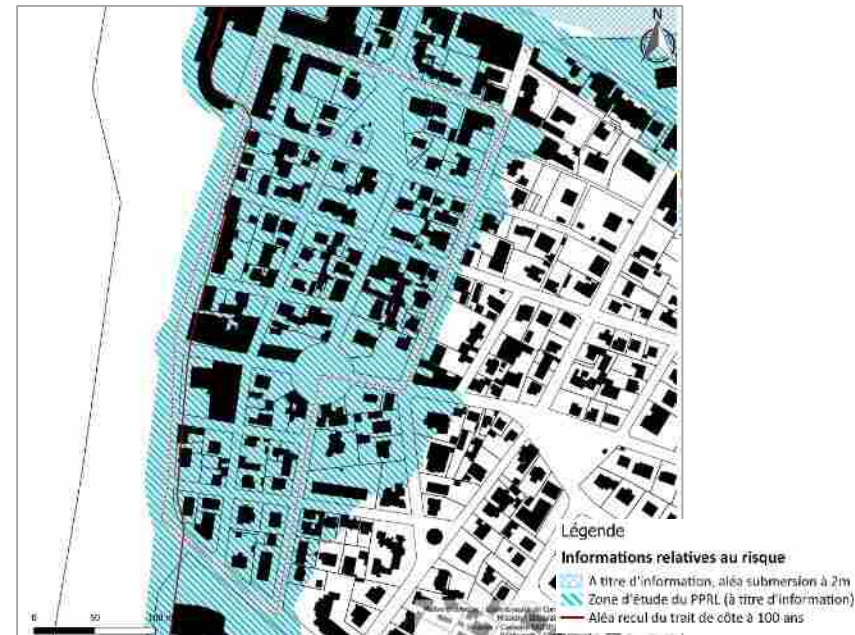


OAP n°1 - GLOBAL

OAP n°1 – ZOOM NORD



OAP n°1 – ZOOM SUD



L'OAP n°1 s'inscrit dans les Espaces Proches du Rivage identifiés sur le territoire, en lien avec la loi Littoral. Se référer aux autres pièces du PLUi, et notamment le règlement écrit, précisant les conditions propres à ces secteurs.

Le secteur est concerné par des zones du PPRL Bourret Boudigau qui, en tant que servitude d'utilité publique, prime sur les règles du PLUi. Se référer aux règles du PPRL en vigueur.

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 – FRONT DE MER GLOBAL



Commune de
Capbreton

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- /// Espace de stationnement à végétaliser
- /// Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

Echelle : 1 : 1730

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 FRONT DE MER / ZOOM NORD

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ▽ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Ⓟ Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- ↗ Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 – FRONT DE MER - ZOOM SUD

Légende

— Aléa recul du trait de côte à 100 ans

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ↘ Perspective paysagère à valoriser
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- ↔ Voie principale à restructurer
- Réseau de promenades et modes doux
- Réseau de promenades et modes doux
- Perméabilité bâti
- Front bâti
- - - Front bâti
- ↔ Bande inconstructible de 25m
- OAP Capbreton Simulation bâti

Figurés surfaciques

- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver sur l'îlot
- Valorisation de la rue par un verdissement de celle-ci (création de "liaison fraîche")
- |||| Espace de stationnement à végétaliser
- |||| Espace à végétaliser - Eviter les zones de risques pour permettre d'atteindre les objectifs de sécurité
- Aménagement privé réglementé
- Périmètre de l'OAP

Risques liés au littoral

- PPRL : Secteurs de front de mer soumis au risque de recul du trait de côte (Re)
- PPRL : Secteurs soumis au risque de submersion marine avec chocs mécaniques des vagues (Rsc)
- PPRL : Secteurs submersibles urbanisés exposés à un risque fort (Rsu)

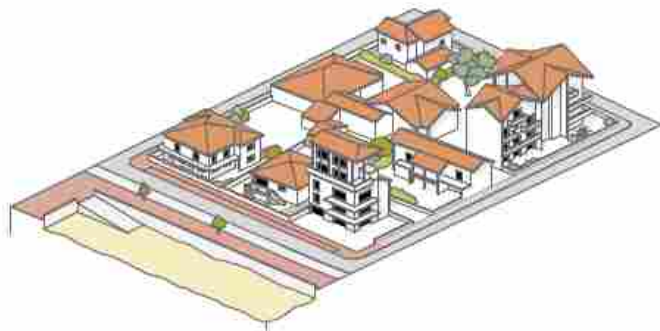


1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

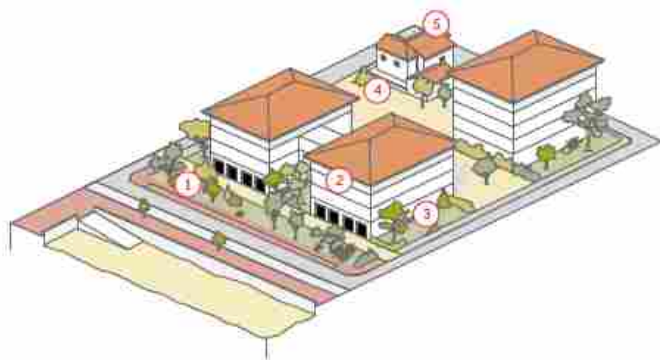
OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : grands principes

UNITÉ DU FRONT DE MER ET POROSITÉ VERS LE COEUR D'ÎLOT



État actuel



État projeté

1 Bande privée réglementée

Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge.

Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Voir coupe de principe d'aménagement page suivante :

3 Végétalisation

En front de mer, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot et limite les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de mer, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

5 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

2 Bâtiments neufs

En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces.

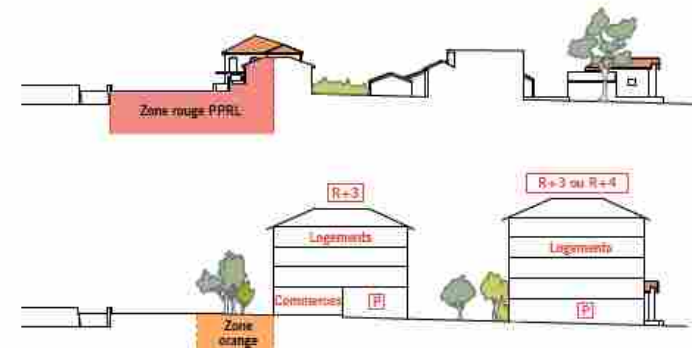
La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant « H ».

La seconde rangée bâtie sera en R+3 ou R+4.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quand à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

4 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°1 – FRONT DE MER

OAP Front de mer : Zone orange

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA BANDE PRIVÉ RÉGLEMENTÉE

1 Bande privée réglementée

Composée d'une bande de circulation et de desserte des bâtiments en front de mer de 3 m de large. Cette bande est mise en œuvre avec un revêtement perméable (cf : palette des sols). Une large bande végétale vient compléter l'aménagement de cet espace privé. Cette zone ne doit être ouverte sur l'espace public sans aucune clôture.

3 Zone partagée

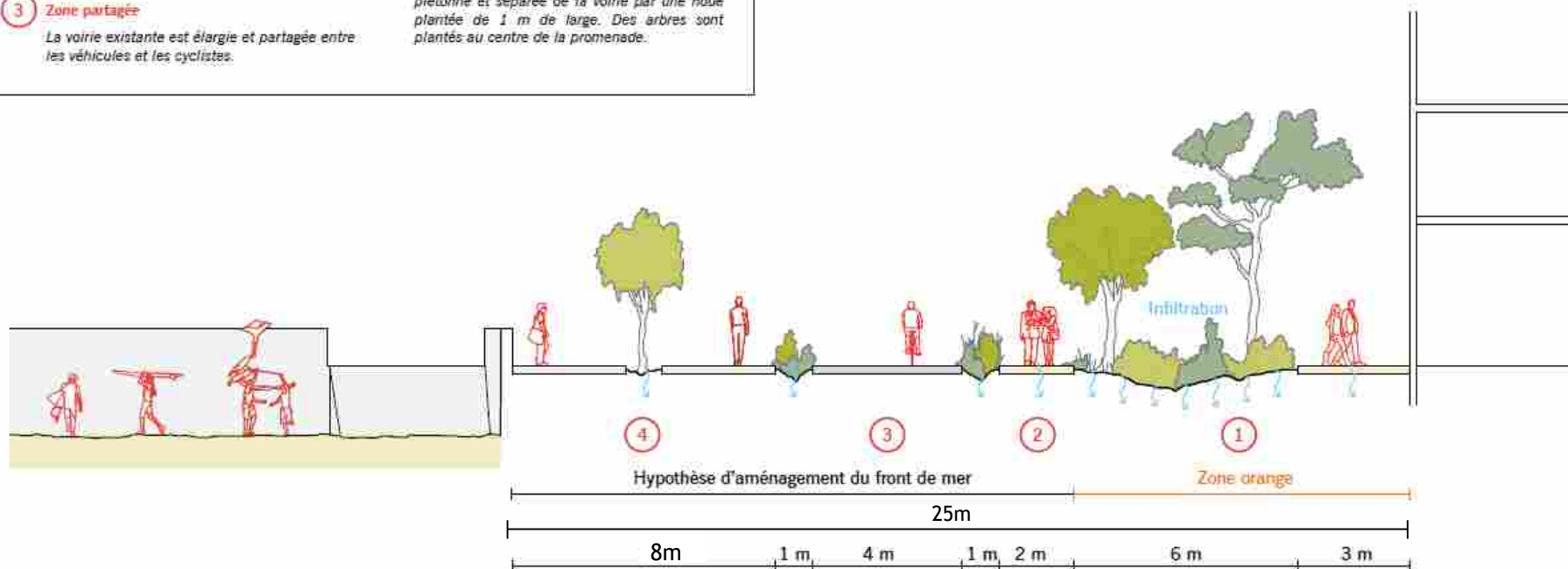
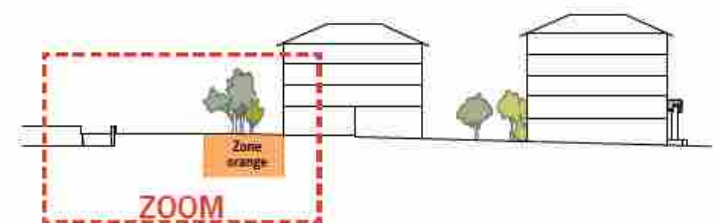
La voirie existante est élargie et partagée entre les véhicules et les cyclistes.

2 Trottoir existant

Le trottoir existant est aménagé avec un revêtement perméable (cf : palette des sols) et séparé de la voirie par une noue plantée de 1 m de large.

4 Promenade arborée

La promenade existante est entièrement piétonne et séparée de la voirie par une noue plantée de 1 m de large. Des arbres sont plantés au centre de la promenade.



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

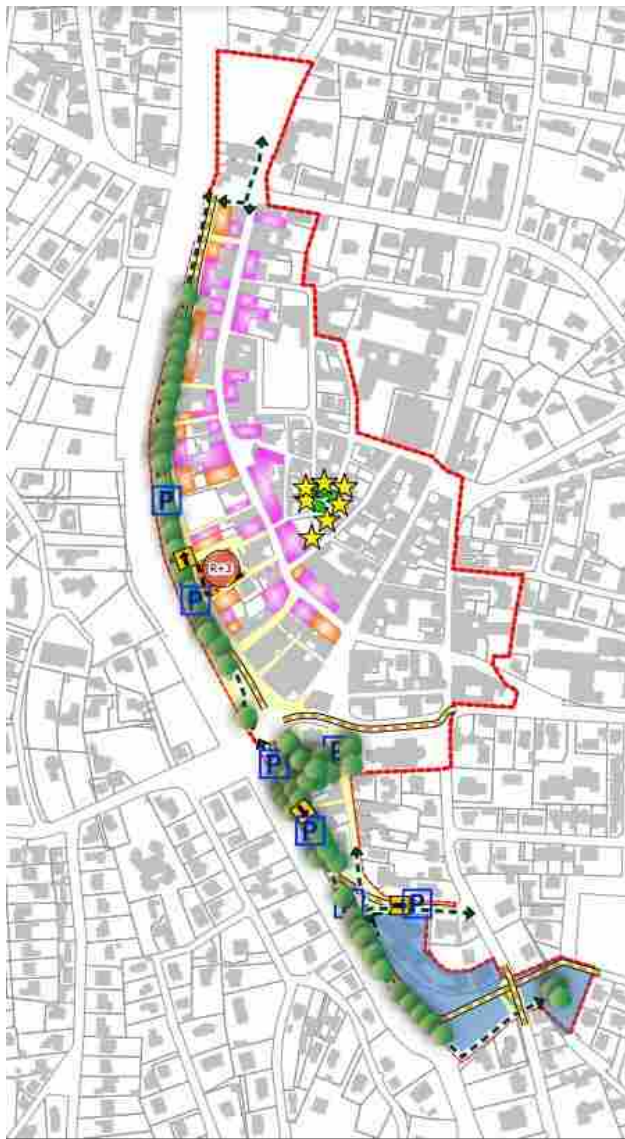
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2 - GLOBAL



OAP n°2 – ZOOM Nord



Légende page suivante

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2 – ZOOM Sud

Figurés ponctuels

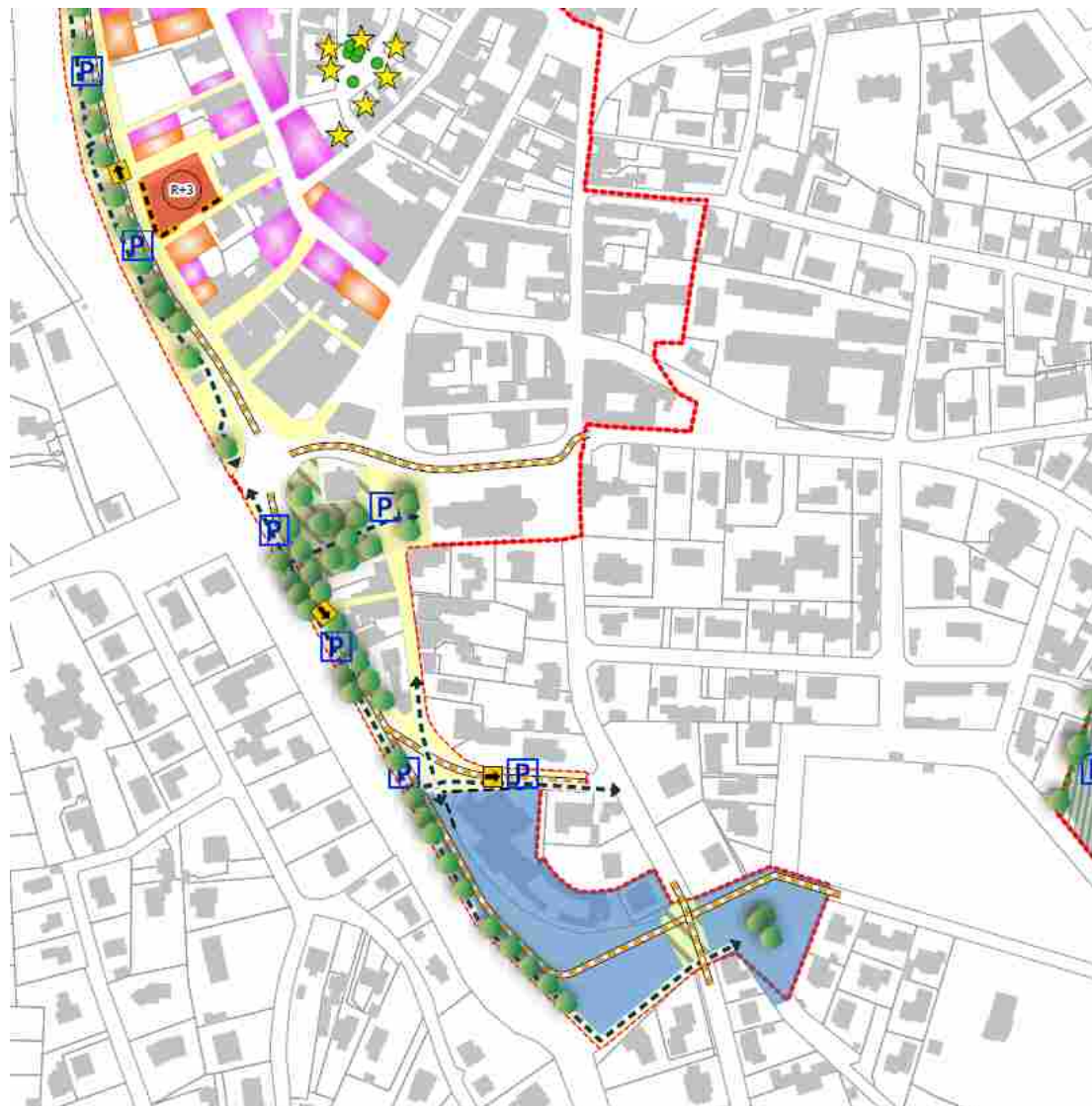
- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- [P] Aire de stationnement
- Element végétal à préserver
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- ➡ Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire à restructurer
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- Front bâti

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé minéral
- Espace public et partagé mixte
- Intensification urbaine à trouver par la construction de nouveaux bâtiments (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Intensification urbaine à trouver par surélévation de bâti existant (Rue du G. de Gaulle / Allée Marines)
- Espace à végétaliser
- Périmètre de l'OAP



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

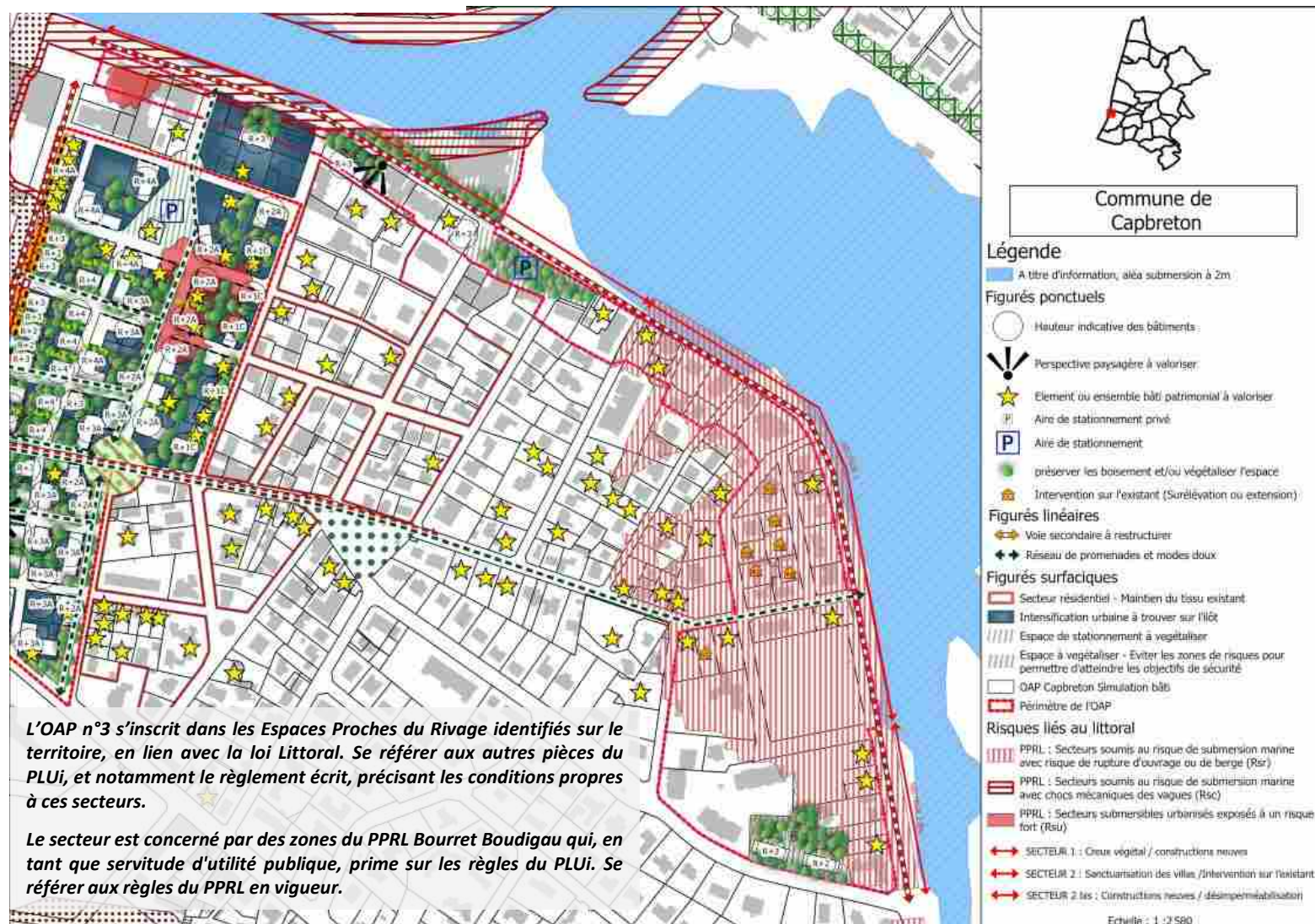
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3 /FRONT DE PORT



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

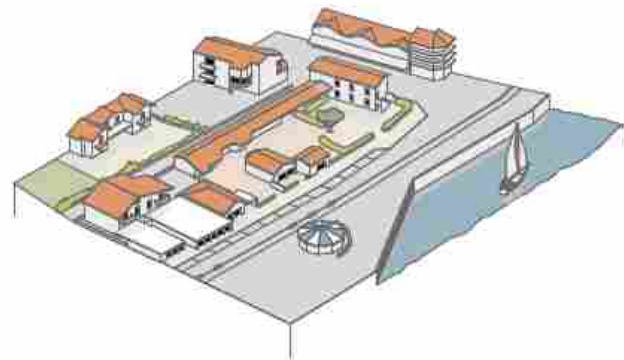
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3 – FRONT DE PORT

OAP Front de port : îlots types

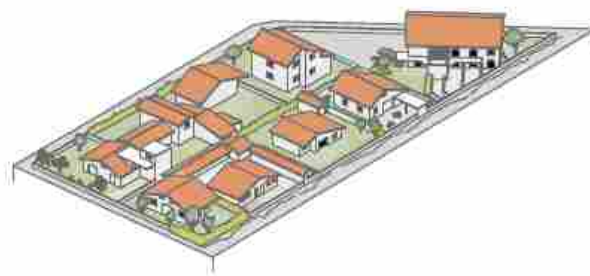
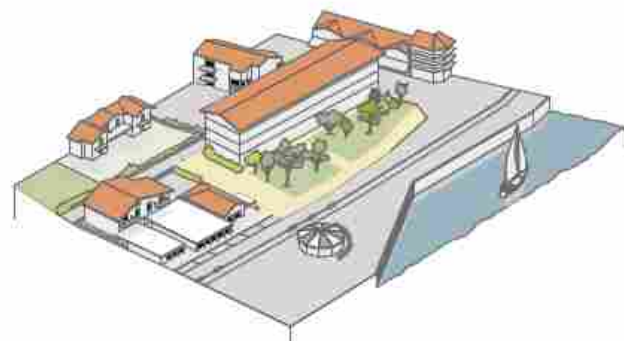
CREUX VÉGÉTAL / SANCTUARISATION / REcul



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté



Secteur 2 bis : état actuel



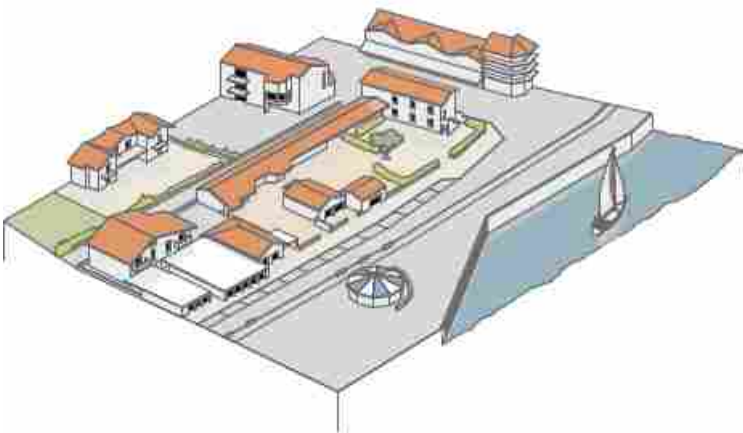
Secteur 2 bis : état projeté



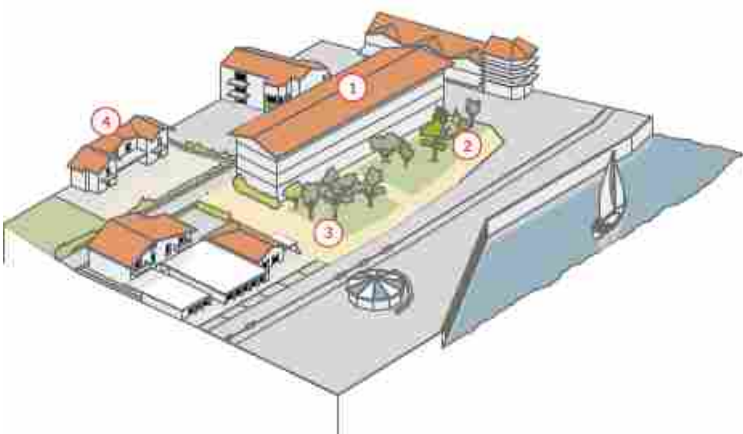
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 1 : CREUX VÉGÉTAL



Secteur 1 : état actuel



Secteur 1 : état projeté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 1, les nouveaux bâtiments seront implantés en fond de parcelle, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+3.

Les rez-de-chaussée seront composés de commerces et des places de stationnement.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logements). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

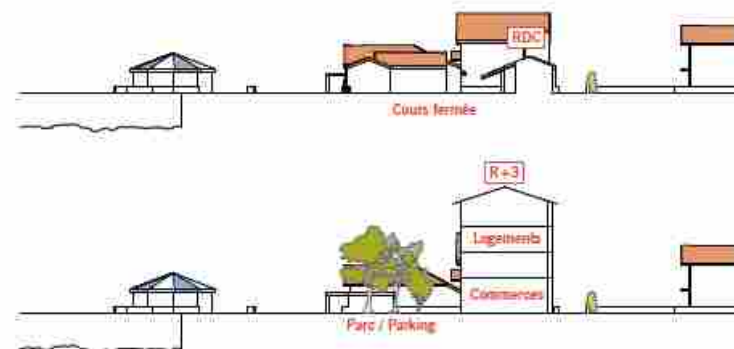
Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables

L'ensemble des bâtiments inscrits à la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton sont à conserver et restaurer (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

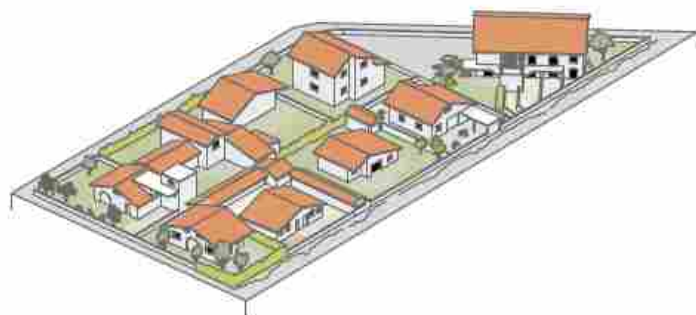
Sur cet îlot type, la villa inscrite à la liste des bâtiments remarquables du PLU, fait l'objet d'un traitement particulier. Le bâti neuf est interrompu afin de former une perspective paysagère vers la villa.



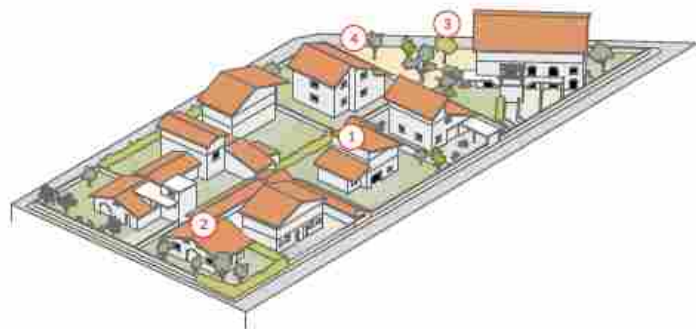
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 : SANCTUARISATION



Secteur 2 : état actuel



Secteur 2 : état projeté

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1 Intervention sur l'existant

Dans le secteur 2, une grande partie des bâtiments sont placés en zone rouge du PPRL. Certaines villas ont été identifiées comme mutables. Celles-ci auront la possibilité de subir une surélévation n'augmentant pas la capacité d'accueil de l'édifice.

Les villas ne dépasseront pas R+2.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans le fichier du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).

3 Végétalisation

En front de port ou dans les environs, la végétation implantée doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Stationnements

Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés.

Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

Pour chaque tranche de 40m² de surface de plancher créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagées sur le terrain.



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

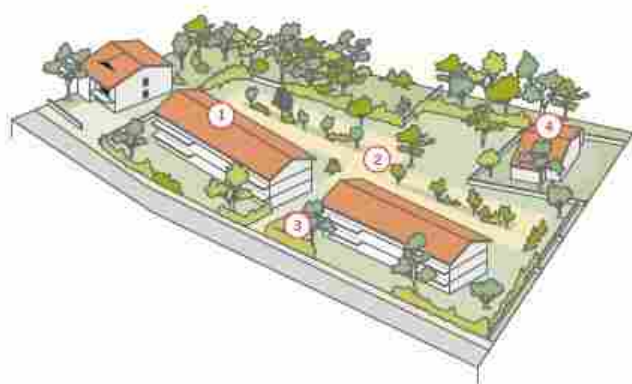


OAP Front de port : grands principes

SECTEUR 2 BIS : REÇUL



Secteur 2 bis : état actuel



Secteur 2 bis : état projeté

1 Bâtiments neufs

En front de port, sur le secteur 2, les nouveaux bâtiments seront implantés à une distance de 7 m de la voirie, laissant ainsi un espace dégagé en front de rue.

Les bâtiments seront en R+2.

Ils seront composés uniquement de logements.

L'architecture du bâti tiendra compte des prescriptions quant à son inscription architecturale, urbaine et paysagère.

2 Stationnements

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé. Chaque opération doit proposer assez de stationnements pour le nombre de logements créés (1,5 place / logement). Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

3 Végétalisation

En front de port, les espaces végétalisés autour du bâtiment permettent de créer des espaces de respiration au niveau du front bâti. Ils limitent également les risques de submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés).

Les types de sols utilisés doivent répondre au caractère perméable et durable dans le temps (cf : palette des sols ci-après).

La végétation implantée dans ces zones doit supporter les conditions climatiques propres au front de port, on choisira alors davantage les espèces persistantes et halophiles (cf : palette végétale ci-après).

4 Bâtiments remarquables à recenser

Sur le secteur 2, un grand nombre de villas font l'objet d'une proposition d'inscription dans la fiche du bâti et ensemble bâti et paysager remarquables de la ville de Capbreton. Une fois inscrites, elles seront à conserver et à restaurer en fonction de leur état (cf : Annexe patrimoine Capbreton et schéma des potentielles évolutions du bâti).



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Capbreton ainsi que sur le secteur « Plage », intégrés aux secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonction du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Industrie - Entrepôt - Commerce de gros - Exploitation agricole et forestière	- Habitat - Artisanat et Commerce de détail <u>Spécifiquement à l'OAP n°1 : l'artisanat et le commerces de détail sont autorisés sur les seuls îlots bordant le front de mer.</u> - Restauration - Activités de service accueillant du public - Équipements publics d'intérêt général

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs à court/moyen terme, sans ordre de priorité entre l'un ou l'autre des secteurs

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure. Spécifiquement sur l'OAP n°1, les îlots en premier rideau par rapport au front de mer devront être réalisés en 3 tranches maximum (pour chaque îlot)

3/Programmation

Forme urbaine

OAP n°1 : Essentiellement des collectifs, avec une unité des hauteurs bâties au premier plan, sur le front de mer.
OAP n°2 : Mixité des formes urbaines souhaitées, allant de la maison individuel à des petits collectifs.
OAP n°3 : une mixité des formes urbaines sera souhaitée, allant des grands collectifs à des plus petits jusqu'à des maisons individuelles.

Densité brute OAP

Non réglementé

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER (SUITE)

3/Programmation

Nbre de lgts
estimé

OAP n°1 : L'objectif est de permettre le renouvellement urbain du secteur avec un déploiement des surfaces de plancher afin d'accueillir plus de population. En revanche, les capacités de développement restent limitées uniquement sur les zones rouges du PPRL où le nombre équivalent habitant devra rester similaire. Cependant les surfaces de plancher pourront être accrues afin de favoriser l'accueil d'une population permanente sur ce secteur (confort d'habiter).

OAP n°2 : Sur la zone repérée sur l'OAP graphique en secteur à dominante d'habitat collectif, il est attendu une densification mesurée. Le nombre de logements est difficile à estimer.

OAP n°3 : dans le secteur 1, les grands collectifs permettront d'augmenter la capacité d'accueil sur secteur. En revanche, dans le secteur 2 un grand nombre de villas se situent dans la zone rouge du PPRL. Ces villas pourront seulement muter sous forme de surélévations sans augmenter la capacité d'accueil (cf : règlement du PPRL).

Spécifiquement sur l'OAP n°1, secteur n°1 : Le renouvellement de l'îlot ne devra pas augmenter la capacité d'accueil (équivalent habitant) sur ce secteur uniquement concerné par la zone rouge du PPRL.

C. MIXITE SOCIALE

Non réglementé sur les secteurs de renouvellement urbain. Le développement d'une offre diversifiée de logements est un enjeu pour la commune et devra être étudiée sur chaque projet d'envergure.

Sur l'OAP n°2 : à partir d'un programme de 8 logements ou 500 m² de surface de plancher, 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et accession sociale à la propriété) sont exigés.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Sur l'OAP n°1 et 3, les aménagements devront prendre en compte les risques de submersions marines et tous risques liés au littoral (cf. règlement du PPRL).

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Sera structurée des petits espaces partagés et végétalisés de façon ponctuelle, notamment sur les rues perpendiculaires au front de mer.
- Sera aménagé une promenade piétonne Nord/Sud, d'une largeur minimale de 3m. Celle-ci devra faire d'une traitement qualitatif (végétation, mobilier urbain, etc.). Un alignement d'arbre le long de cette promenade devra être trouvé.
- Le front de mer sera aménagé de sorte à limiter les flux de véhicules. Les flux piétons et cycles seront élargis.
- Une zone orange (cf : OAP graphique) est mise en place sur le front de mer suite à son caractère inconstructible (cf : PPRL). Cette zone peut faire l'objet d'un emplacement réservé pour élargissement de la voirie. Si cet emplacement réservé n'est pas acquis par la ville de Capbreton, le propriétaire devra ouvrir cet espace sur la voirie pour donner accès aux commerces présents en rez-de-chaussée des bâtiments. Aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

Au minimum, 50% de cette zone sera végétalisée et aménagée sous forme de noue paysagère. Cet aménagement est indispensable afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines (cf : référence de l'aménagement de Lacanau Océan par Phytolab ci-après).

- Les espaces végétalisés présents en front de mer devront accueillir des espèces persistantes et halophiles (cf. palette végétale ci-après).



- Au sein de l'OAP n°2 : La restructuration des espaces publics, des espaces partagés et des façades attenantes devront participer à la mise en valeur du centre-ville en préservant « l'esprit village ». La place des Platanes constitue une référence sur lequel il convient de s'appuyer.
- Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :
- Le front de Port sera aménagé de telles sortes à former une continuité avec les aménagements existants de l'avenue George Pompidou.
- Les différents flux seront repensés et délimités par des espaces plantés. Seront privilégiées les surfaces traitées telles que des noues paysagères afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'impact des submersions marines.
- Les aires de stationnement, notamment le parking de la capitainerie recevra un traitement particulier avec des revêtements perméables.
- Dans le secteur 2, autour des îlots pavillonnaires, les circulations piétonnes seront repensées de sorte à être clairement identifiables.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés (suite)

Au sein de l'OAP n°1 FRONT de MER et conformément à l'OAP graphique :

- Dans la zone orange (cf : OAP graphique), les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Au sein de l'OAP n°3 FRONT DE PORT et conformément à l'OAP graphique :

- Les revêtements utilisés dans cet espace devront répondre au caractère perméable (cf. palette des sols).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

PALETTE DES SOLS

Palette des sols perméables (à favoriser)



Mélange terre-pierre



Gravier



Dalles enherbées



Sable



Dalles alvéolaires



Mélange sable-pierre



Stabilisé



Mulch / copeaux de bois

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

Sur l'OAP n°1, FRONT DE MER :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique : R+3 en front de mer et R+4 ou R+3 pour les constructions en recul à l'intérieur de l'ilot.
- Les rez-de-chaussée avec les motifs d'arcade auront une hauteur de 4m sous dalle.

Sur l'OAP n°2 :

- Les parcelles bordant les Allées Marines auront une hauteur maximale en R+2.
- Les parcelles bordant les autres rues (cœur du village) devront avoir une hauteur similaire aux constructions en limites séparatives avec la possibilité d'avoir 1 niveau supplémentaire sans dépasser le R+2.
- Les hauteurs des constructions pourront être portées à R+3 (côté Marché et salles communales).

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Les constructions auront une hauteur telle que définie sur l'OAP graphique
- Dans le secteur 1, les constructions seront en R+3.
- Dans les secteurs 2 et 2 bis, les constructions neuves seront uniquement des R+2. Les interventions sur l'existant (surélévations) ne devront pas dépasser R+2.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).
- Selon les zones définies par le PPRL, aucune construction en sous-sol n'est autorisée. De plus, les constructions neuves devront tenir compte de la côte de référence (cf. règlement du PPRL).

Implantation des constructions :

- De manière générale, l'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Pour les OAP n°1 et n°3, les opérations sont autorisées dans le cadre d'une réflexion d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de plusieurs unités foncières. Les extensions, surélévations et annexes sont autorisées.

Sur l'OAP n°1 :

- Les servitudes de risque de submersion et de risque d'érosion devront être respectées.
- Les bâtiments devront être implantés conformément à l'OAP graphique.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma (tiret noir)
- En front de mer, le nouveau front bâti devra être unifié, notamment par la présence d'arcades dessinées en façade au niveau des rez-de-chaussée accueillant des commerces. La première rangée bâtie devra être en R+3. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la voirie avec un bloc de circulation au centre de deux bâtiments formant un «H».
- Hors front de mer (comprenant les ilots à l'Est de la rue de Madrid)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions (suite) :

Sur l'OAP n°2 :

- Les constructions devront être implanté à l'alignement ou dans le prolongement du bâti existant sauf dérogation exprimée ci-après.
- Spécifiquement le long des Allées Marines, les constructions devront s'implanter en pignon sur rue.
- Toute construction doit être implantée en l'une au moins des limites séparatives latérales. En cas d'éloignement aux limites latérales, toute construction en superstructure doit être implantée à une distance au moins égale :

a) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est supérieure à 6 m :

- à sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, si la façade comporte des baies aux niveaux des étages supérieurs (R+1, R+2 ...) ;

- à la moitié de sa hauteur de façade, mesurée en tout point du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres, dans tous les autres cas.

b) pour les constructions dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 6 m, cette distance, mesurée en tout point du bâtiment, ne pourra être inférieure à 4 m. Les saillies, telles que, débords de toits, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT

- Dans le secteur 1, les bâtiments devront s'implanter en fond de parcelle de sorte à laisser un espace désimperméabilisé et végétalisé en front de rue.
- Dans le secteur 2 bis, les bâtiments neufs identifiés s'implanteront avec un recul de 7m de la voirie et parallèlement à celle-ci (cf. OAP graphique).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ;
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1: Il est exigé à minima 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- OAP n°2 : Non réglementé.
- OAP n°3, FRONT DE PORT : non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Spécifiquement sur l'OAP n°2,

- sur l'Allée Marines, les constructions devront s'implanter pignon sur rue en référence à l'implantation historique des bâtiments dans le cœur ancien de la commune.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Sur l'OAP n°1:

- Les îlots présenteront une forme bâtie en « U » pour favoriser l'essor de la végétation en cœur d'îlot.
- Sur le front de mer (à l'Ouest de la rue de Madrid), les cœurs d'îlots seront végétalisés et l'implantation des bâtiments formera des continuités visuelles et végétales du front de mer vers la terre.

Sur l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Dans le secteur 1, des « creux végétalisés » sont créés afin de faire respirer le front bâti et former des nouveaux réservoir de biodiversité.
- Dans le secteur 2, les espaces végétalisés existants seront renforcés et élargis dans la mesure du possible

Sur l'OAP n°1 et n°3, plusieurs bâtiments remarquables sont identifiés dans le schéma d'aménagement et dans le plan réglementaire relatif au patrimoine (3.2.7) . Ces bâtiments sont à conserver et restaurer : ils sont réglementés par l'annexe au règlement écrit relative au patrimoine de Capbreton.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples.
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou autre construction).
- Pour les OAP n°1 et n°3 : Les bâtiments neufs seront composés de volumes simples et lisses en façade. On privilégiera alors les loggias et les balcons filants. Les formes bâties en gradins ou arborescentes sont proscrites.



- Au sein de l'OAP n°1, FRONT DE MER et conformément à l'OAP graphique. En front bâti, les rez-de-chaussée devront présenter des motifs d'arcades vitrés, reprenant ainsi les principes d'arcades du front de mer d'antan. Ce dispositif permettra de renforcer le caractère uniforme du front bâti souhaité dans cette zone (cf. exemple en axonométrie état projeté de l'OAP FRONT DE MER).

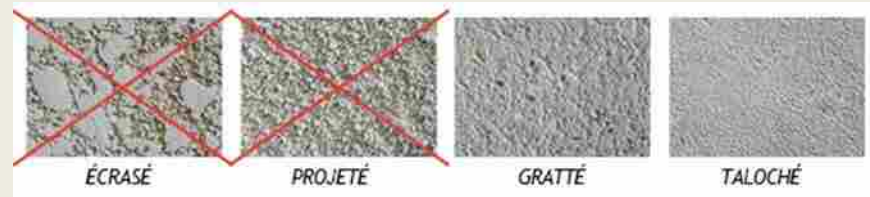


Toitures

- Les couvertures devront veiller à s'intégrer au tissu environnant.
- Les toitures contemporaines sont autorisées, sauf pour les OAP n°1 et n°3 où toitures contemporaines (type toiture terrasse) sont proscrites.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée. Pour les OAP n°1 et n°3, les enduits seront talochés fin à la chaux. Les enduits projetés, écrasés ou grattés sont proscrits.



- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Colorations :

Pour l'OAP n°2 :

- les couleurs d'enduits devront respecter les nuanciers insérés en pages suivantes.

Pour les OAP n°1 et n°3

- Les enduits devront être sans exception avec un badigeon de chaux de couleur « blanc pur ».
- Les volets, portes, menuiseries et ferronneries devront respecter le nuancier inséré en page suivante.

Ferronneries pour les OAP n°1 et n°3

- Une unité des ferronneries entre chaque opération sera recherchée.
- Les garde-corps vitrés, ceux avec des barreaudages ayant des sections massives, ceux en rehausse sur muret sont proscrits. Uniquement, les garde-corps fins, épurés et transparents seront autorisés.



Les percements et dispositifs d'occultation pour les OAP n°1 et n°3

- Les ouvertures seront formées de larges baies vitrées horizontales (rectangles à l'horizontale), alignées sur l'ensemble des étages du bâtiment. Les petites ouvertures de type « jour de souffrance » sont proscrites.
- Une attention particulière sera portée sur l'alignement des percements en façade. On évitera les effets de quinconce.
- Les volets roulants avec des caissons en saillie de la façade sont proscrits.
- Les portes de garage sont interdites sur le front bâti, on privilégiera un emplacement à l'arrière du bâtiment ou en cœur d'îlot.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les façades, ses enduits, peintures et jointures

Principes

L'enjeu de cette étude est de proposer des teintes d'enduits permettant à la construction de s'harmoniser avec les teintes environnantes, et de respecter la tendance chromatique des matériaux traditionnels, ainsi que contemporains, qui participent à l'identité urbaine.

Critères de choix :

- Encadrements, bandeaux, corniches, chaînage d'angles : la teinte doit être légèrement plus claire que la teinte de l'enduit.
- Constructions mitoyennes : afin d'animer la rue et de respecter la succession des façades, il est souhaitable de se différencier des constructions mitoyennes par une teinte plus claire ou plus foncée ou d'une tonalité différente.
- De préférence on utilisera une texture et finition taloché fin et lisse fin.



Enduit taloché



Enduit lisse

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les enduits, badigeons ou peintures de façade, pourra également être utilisée pour des éléments à peindre devant se fondre avec la façade en pierre ou en brique (portillons, descentes EP, etc...). Cette palette est composée de 4 tonalités : les gris neutre, les blancs-beiges, les jaunes ocre et les briques rouge.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les menuiseries, volets et portes

Principes

Les menuiseries bois ainsi que les volets, d'une manière générale et traditionnellement, ont été peints et ce afin d'assurer la pérennité de ces éléments de façade. La couleur des menuiseries permet de souligner et valoriser l'architecture du bâti en démarquant ses éléments constructifs.

Critères de choix :

- Choisir une harmonie avec les façades en choisissant des couleurs de même tonalité, mais en camaïeu ou dégradé.
- On pourra opter également pour des couleurs différentes (deux maximum). Le choix d'une même couleur pour les fenêtres et volets permettra une lecture homogène du bâti.
- Le choix d'une tonalité claire doit être en accord avec la façade à la différence d'un blanc pur trop lumineux et renvoyant la lumière. Il faudrait éviter la pose du PVC blanc.
- Les portes peuvent être d'une couleur plus soutenue si elles ne sont pas de la même couleur que les menuiseries et volets.
- Cette palette de couleurs est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les menuiseries, volets et portes, s'inspire des couleurs locales habituellement associées aux constructions plus anciennes, aussi à l'architecture basco-landaise et ses tons foncés très démarqués. Elle est partagée entre tons chauds et froids allant du plus foncé au plus clair. On privilégiera les tons moyens et pas trop vifs, de manière à mieux s'intégrer avec l'enduit des façades.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les ferronneries et clôtures (portails et grilles)

Principes

Les ferronneries comprennent les grilles, balcons, garde-corps, impostes de porte, mains courantes et barres d'appui. La clôture concerne surtout les grilles ou grillages et les portails.

Critères de choix :

- La couleur des barres d'appui et garde-corps qui accompagnent les fenêtres et impostes, doivent être en accord avec ces éléments et pas en dissonance.
- Les balcons étant un élément en saillie de la façade, il serait préférable d'opter pour des couleurs sombres qui vont moins se démarquer de la façade, ou bien, si les tons se situent dans les clairs, il faudrait qu'ils soient en harmonie avec l'enduit de la façade.

Nuancier

La palette de couleurs, pour les ferronneries et les éléments de la clôture, plus fréquente sont les gris foncés et les gris clairs, le gris bleu, les verts soutenus et une palette de rouges bruns. Cette palette de couleurs pour les devantures, est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. On s'appuiera sur le nuancier RAL.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON NUANCIER

Le nuancier des rues : les devantures commerciales

Principes

Les couleurs de devantures étaient liées traditionnellement au type d'établissement ou activité exercée. Par exemple, on identifie le vert à la pharmacie, le rouge au boucher, etc. Les couleurs qu'on choisira pour les devantures commerciales de la rue du Général de Gaulle vont contribuer à la perception et animation de cette rue.

Critères de choix :

- La couleur des devantures devra se rapprocher de celle des menuiseries, tout dépendra du choix de la tonalité sombre ou clair pour celles-ci.
- Les enseignes devront s'adapter en fonction du choix de couleur de la devanture.
- Opter pour un laquage plutôt satiné ou mat et non pas « brillant », trop clinquant.
- Adapter au mieux certaines couleurs des commerces « franchisés », des locaux d'activités financières telles que les banques, les assurances, etc., nécessaire à une bonne intégration dans le paysage urbain de la rue.

Nuancier

Cette palette de couleurs pour les devantures est indicative et doit être adaptée à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les couleurs ci-dessous reprennent l'identité avec certaines activités et s'élargissent vers d'autres couleurs plus contemporain.



OAP n°2

LA FAÇADE ET SON RAVALEMENT

Le nuancier des rues : **méthode et choix de la couleur**

ETAPE 1 : REPERAGE

- Sur une façade mitoyenne (rue du Général de Gaulle, place et ruelles concernées), choisir une couleur ou tonalité différente de celle de son voisin.
- Repérer les couleurs existantes qui vont rester : celle des matériaux existants telles que la pierre, les tuiles des toitures: les couleurs permanentes.

Les couleurs existantes :

Toitures: tuiles canal terre cuite orange



Pierres-Briques : pierre



Bois : non

ETAPE 2 : CHOIX DE LA COULEUR DU SUPPORT

Déterminer la couleur de l'enduit ou la peinture sur la plus grande surface de la façade (palette E). On pourra aussi prendre en compte le soubassement et les bandeaux ou encadrements (badigeon de chaux).

Couleur en Camaïeu ou dégradé

Le choix de l'enduit se fera en ton sur ton avec une tonalité similaire pour le soubassement, chaînage d'angles ou encadrement des ouvertures.



ETAPE 3 : CHOIX DES ELEMENTS SECONDAIRES

Choisir 2 à 3 couleurs en harmonie, prendre en compte les étapes précédentes pour le choix de la couleur. Ceci concerne les plus petits éléments, huisseries, fenêtres, volets et portes.

Couleur par contraste

Le contraste très usité dans l'architecture traditionnelle de la cote landaise et basque, sera utilisé avec une couleur complémentaire plus soutenue ou claire, en fonction du choix de la couleur du support. Les autres éléments tels que les volets s'ajusteront à ce choix. La couleur des menuiseries (fenêtres) sera choisie dans un couleur neutre qui harmonisera l'ensemble.



VILLE DE CAPBRETON — OPERATION FAÇADES / CHARTRE DE QUALITE et de préconisations : CAISE DES LANDES / décembre 2019

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

Palette de couleur des volets, menuiseries, portes et serrures



RAL 6009



RAL 6002



RAL 5004



RAL 5001



RAL 3000



RAL 3002



RAL 6005



RAL 5023



RAL 3013



RAL 3011



RAL 6007



RAL 5003



3001

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

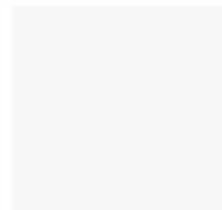
PaLETTE de couleur des enduits, peintures et jointures des façades



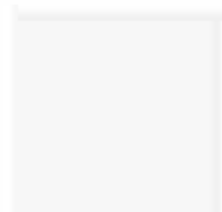
1002-Y ncs
Blanc pur



1005-Y20R ncs
Blanc cream



0510-R ncs
Blanc signalisation



10GG 15/107C ncs
Blanc trafic

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

OAP n°1 et 3

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

Climat océanique, embruns +++

Sol plutôt pauvre

Substrat très drainant, sableux et rocaillieux

Soleil/Mi-ombre

Arbres



Arbustes



- Argousier (Hippophae rhamnoides)
- Arbre de Noël (Metrosideros excelsa)
- Palmiers (Chamaerops, Trachycarpus...)
- Cyprès de Lambert (Cupressus lambertiana)
- Cyprès de Provence (Cupressus sempervirens)
- Cyprès de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)
- Eucalyptus
- Olivier de Bohême (Elaeagnus angustifolia)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)
- Pin maritime (Pinus pinaster)
- Tamaris (Tamarix)
- Troène commun (Ligustrum vulgare)

- Arbre aux pois (Caragana arborea)
- Arbre à pâquerettes (Oleaster traversii)
- Arbre de sel (Halimodendron halodendron)
- Bois africain (Myrsine africana)
- Barbe de Jupiter (Anthyllus barba-jovis)
- Buisson confetti (Coleonema pulchrum)
- Cineraria maritime (Senecio cineraria)
- Ciste de Crète (Cistus creticus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Châtaî de Ebbing (Elaeagnus ebbingei)
- Escallonia (Escallonia)
- Filaire à large feuille (Phyllaea latifolia)
- Fleur de riz (Oenothera rosea)
- Fuchsia de Californie (Epilobium canum)
- Genêt blanc (Retama monosperma)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1 et 3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE MER

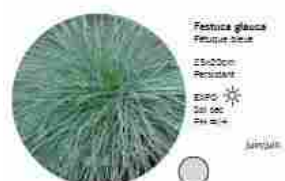
Climat océanique, embruns +++

Sol plutôt pauvre

Substrat très drainant, sableux et rocaillieux

Soleil/Mi-ombre

Graminées



Vivaces



- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalum)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolum)
- Œillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)
- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffes de sorcière (Carpobrotus edulis)
- Gattilier (Vitex agnus-castus)

- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande-mélianthé (Melianthus major)
- Lantanière rampant (Lantana sellowiana)
- Lampranthe rose (Lampranthus roseus)
- Lic maritime (Pancratium maritimum)
- Liseron des sables (Convolvulus soldanella L.)
- Lotier maculé (Lotus maculatus)
- Luzerne arborescente (Medicago arborea)
- Matricaire maritime (Tripleurospermum maritimum)
- Œillet des dunes (Dianthus gallicus Pers)
- Orpin âcre (Sedum âcre)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

Arbres



Pinus pinea
Pin parasol
20x15m
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Calocedrus decurrens
Calocedre
15x10m
Résistant
EXPO
pH =



Quercus ilex
Chêne vert
15x12m
Résistant
EXPO
pH =
mélange automnal

Arbustes



Ceanothus x arboreus
Céanothe à feuilles de Californie
300x300cm
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Atriplex halimus
Atriplex maritime
150x150cm
Résistant
EXPO
Sol sec
pH =



Pittosporum tobira
Pittosporum du Japon
150x300cm
Résistant
EXPO
Sol sec, frais
pH =



Phillyrea angustifolia
Phillyrea à feuilles étroites
300x200cm
Résistant
EXPO
pH =
sol pauvre/frais
fruit vert comest.



Salix purpurea
Saule pourpre
125x125cm
Dadac
EXPO
Sol frais, humide
pH =



Pistacia lentiscus
Lentisque grec
200x300cm
Résistant
EXPO
pH =
fruit comest. (d'été)

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3

PALETTE VÉGÉTALE FRONT DE PORT

Climat océanique, embruns +
Sol pauvre à moyennement riche
Substrat drainant à frais (noue)
Soleil/Mi-ombre

- Ail d'ornement (Allium sphaerocephalon)
- Alysse odorante (Alyssum maritima)
- Armérie des sables (Armeria arenaria)
- Aster maritime (Aster tripolium)
- Cœillet de Mer (Armeria maritima)
- Chou marin (Crambe maritima)
- Criste marine (Crithmum maritimum)
- Camomille romaine (Chamaemelum nobile)
- Euphorbe du littoral (Euphorbia paralias)
- Griffes de sorcière (Carrhotus edulis)
- Gattilier (Vitex agnus-castus)
- Guimauve officinale (Althaea officinalis)
- Grande méliante (Melianthus major)
- Lantane rampante (Lantana camara)

Graminées



Vivaces



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les hauteurs des clôtures ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

Clôtures pour l'OAP n°2 :

- **5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives**
- 1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 2 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- 2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise sur les seules limites séparatives.
- 3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple, les « claustras », etc)
- 4. **Un mur plein**. Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- 5. **Un grillage**, uniquement sur limites séparatives.

Clôtures pour les OAP n°1 et n°3 :

- Dans le cas où il y aurait une clôture, celle-ci doit être formée d'un mur bahut de 60cm de haut avec un enduit taloché fin à la chaux. Ce muret peut être surmonté de lames avec un espacement de 2 cm entre chaque lame.
- En limite séparatives, les grillages rigides sont autorisés avec des lames occultantes en bois. La hauteur maximale de cet ouvrage est de 1,8 m.
- Les clôtures seront composées de 5 m linéaire de mur maximum (à répartir de part et d'autre du portail ou d'un seul côté) sous réserve du respect du règlement du PPRL.
- Au sein de la zone orange de l'OAP n°1 (cf. : OAP graphique), aucune clôture ou éléments équivalents, ne sera autorisée sur cette zone.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Pour l'OAP n°2 : la bande inconstructible de 25m liée à la Trame Bleue du Boudigau pourra être réduite au regard du caractère très artificialisé du secteur d'OAP.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent ou de la collectivité territoriale compétente.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.
- Dans les secteurs identifiés par le BRGM comme présentant une très forte sensibilité au phénomène de remontée de nappes, c'est-à-dire l'ensemble des zones figurant au plan 3.2.9 relatif aux risques du présent PLUI, il appartient au pétitionnaire pour tout projet de justifier le mode de gestion retenu (stockage ou infiltration) à travers des études de sols évaluant la capacité du sol à infiltrer les eaux pluviales.
- Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (a minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

- Dans les espaces publics, on favorisera les aménagements avec des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

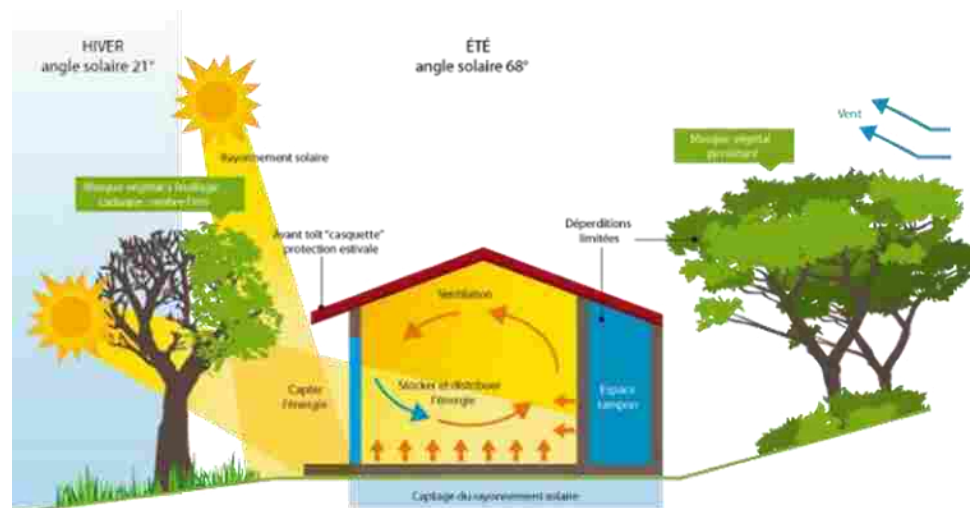
Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

OAP 1 :

- Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion trait de côte à horizon 100 ans ou aux aléas submersion marine, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRL.
- Le trait de côte à horizon 100 ans et le risque de submersion marine devront être pris en compte dans l'aménagement du site.
- Les cœurs d'îlots devront être végétalisés, conformément à l'OAP graphique, pour palier aux risques d'inondation.
- Sur l'îlot n°1 repéré au schéma d'aménagement, les rez-de-chaussée devront être hydrauliquement transparents.
- Une bande privée réglementée est créée. Suite à l'analyse du PPRL, cet espace est en zone rouge. Il fera donc l'objet d'un aménagement privé réglementé (zone orange dans l'OAP graphique). Cet espace dispose à la fois d'un caractère qualitatif pour l'espace public, mais également d'un intérêt mécanique contre les submersions marines (créations de noues et espaces désimperméabilisés). Cf. coupe de principe d'aménagement page précédente

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- Les bâtiments neufs devront s'adapter au changement climatiques et aux enjeux environnementaux.
- L'architecture de ces bâtiments reprendra les principes de conception bioclimatique. C'est-à-dire construire de sorte à profiter au maximum des phénomènes climatiques.
- Les logements seront traversants pour favoriser la ventilation naturelle des espaces intérieurs.
- Des dispositifs de protection solaires seront mis en œuvre.
- Les pièces collectives seront positionnées davantage au sud et les pièces intimes au nord.
- Il sera préférable d'utiliser des matériaux avec des forts potentiels d'inertie thermique afin de garantir un confort thermique de qualité en toutes saisons.



5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

La desserte des terrains devra s'effectuer depuis les voies publiques, conformément à l'OAP graphique.

Pour l'OAP n°1, côté FRONT DE MER :

- La desserte piétonne des logements placés en front bâti se fera dans les espaces centraux des formes en «H». Pas de prescription pour les bâtiments en fond d'îlot.
- Pour les véhicules, aucun accès ne sera autorisé depuis le front de mer (Boulevard François Mitterrand). Les accès se feront en priorité par l'avenue de Madrid en fond d'îlot.

Pour l'OAP n°3 :

- Pas de prescription pour les dessertes piétonnes et véhicules

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Les règles du PPRL priment sur l'ensemble des règles du PLUi.

Seules les constructions à usage d'habitat sont réglementées avec les ratios suivants :

- Pour l'OAP n°1 : Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait exclusivement sur le domaine privé pour toute l'OAP. les constructions nouvelles à destination d'habitat doivent prévoir au minimum :
 - 1,5 places (garage ou aire aménagée) arrondi au supérieur pour chaque logement ;
 - 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux) ;
 - Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs de plus de 5 logements : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.
- Les places nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné en aérien et en RDC dans l'emprise du bâtiment quand cela est rendu possible.

Pour l'OAP n°1 et son front de mer (îlots à l'Ouest de la rue de Madrid) :

- Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage.
- Les places aériennes devront être au maximum en revêtement perméable et infiltrant ou végétalisées.

Pour l'OAP n°2 :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Dans un objectif de valorisation du centre-ville, Il est interdit l'implantation de nouveau garage sur la façade des Allées Marines

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour l'OAP n°3, FRONT DE PORT :

- Il est imposé 1,5 places de stationnement par logement. Cette règle pourra être majorée en fonction des caractéristiques de la parcelle et du projet. Celle-ci pourra être trouvée sur la parcelle ou dans un rayon de 500m autour de celle-ci. Par ailleurs, une place de stationnement vélo par tranche ou fraction de tranche de 50m² devra être trouvée sur la parcelle.
- Pour les constructions à usage commercial, il n'est pas exigé de places de stationnement. Les places existantes devront être à minima conservées.
- Pour chaque tranche de 40m² de SP créée, de nouvelles places de stationnement devront être aménagées sur le terrain.

Pour le secteur 1 et le secteur 2BIS :

Le modèle de stationnement fonctionne à l'échelle du projet et se fait sur le domaine privé ou par mutualisation dans un rayon de 500m. Les places de stationnement peuvent être disposées en cœur des unités foncières aménagées sur les zones désimperméabilisées ou bien dans les rez-de-chaussée des bâtiments destinés à cet usage. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

Pour le secteur 2 :

Les aires de stationnement existantes ayant des sols perméables, devront être repensées avec des types de sols répondant au caractère perméable et durable dans le temps (cf. : palette des sols ci-après). Ces espaces seront également végétalisés. Des stationnements visiteurs et vélos seront compris dans les aménagements.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés, à l'écriture des OAP, sur l'Avenue Mal de Lattre de Tassigny et sur la Rue de La Frégate pour l'OAP n°1 et sur l'Allée Marines pour l'OAP n°2

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE JOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Josse

Légende

Figurés ponctuels

- ▼ Perspective paysagère à valoriser
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

- Huites et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

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

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Zones inondables identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables de la DDTM 40

Echelle : 1 : 1 562

Imprimé par AG-Carto le : 09/06/2023



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs des OAP n°1 et n°2 sont localisés au sein ou en extension de quartiers de mixité des fonctions sommaire, dont un en plein cœur de bourg.

Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Le secteur d'OAP n°3 permettra de compléter l'urbanisation du quartier résidentiel route du Mouta.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec un ordre de priorité donné entre les 3 secteurs :

- OAP n°1 : Ouverture dès l'approbation du PLUi
- OAP n°2 : Ouverture à compter de 2022
- OAP n°3 : Ouverture à compter de 2025

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine

Secteur n°1 : habitat individuel accolé ou non et petits collectifs
Secteurs n°2 et 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne

Densité brute OAP

OAP n°2 : 15 logts/ha
OAP n°3 : 8 logts/ha

Densité limitrophe observée

Environ 10 à 15 logts/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP	OAP n°2 : 3 ha OAP n°3 : 1,19 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°2 : environ 45 logements OAP n°3 : environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

24 logements locatifs sociaux sont à prévoir sur l'OAP n°1.
Pas d'obligation sur les secteurs des OAP n°2 et n°3.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Au sein de l'OAP n°1 :
 - Sera structurée une place publique plantée en lieu et place de l'actuel rond-point de la rue Miremont Neuf.
 - Seront dégagés des espaces de stationnements parallèles à la voie pour assurer un parking visiteur.
- Au sein de l'OAP n°2, la partie basse du site, demeurant naturelle et susceptible de s'inonder (plaine verte de promenade) sera mise en valeur.
- Au sein de l'OAP n°3, une attention particulière sera portée au ruisseau et ses berges en partie Ouest.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- En limite séparative, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,50m à l'égout.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf lorsqu'il est incité de préserver un front bâti sur le schéma.
- Les constructions peuvent être édifiées en :
 - Limite séparative sans dépasser une longueur maximale de 10m.
 - retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les annexes non incorporées au bâtiment principal et abris de jardin pourront s'implanter à 1m des limites séparatives. Leur implantation en limite séparative est interdite.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si :
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.

Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

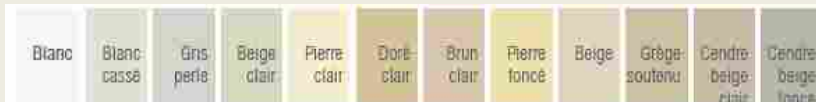
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- 1 type de clôtures est autorisé en façade sur rue et sur limites séparatives :**
 - Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- L'utilisation de tout autre matériau brande, canisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Afin de tenir compte de la sensibilité écologique du site, une bande tampon paysagère est prévue au Nord du site de l'OAP n°2.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Au sein de l'OAP n°2, les murs seront interdits en points bas pour ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : Rue Miremont Neuf. Tout accès routier (aux lots, aux voies internes) depuis le chemin rural à l'Ouest, réservé à l'aménagement futur de la voie verte cyclable intercommunale, est interdit.
- OAP n°2 : La RD466 pour rejoindre la carrère du moulin
- OAP n°3 : Le chemin de Peys

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements une place visiteur et une place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune de Josse n'est pas desservi par les TC.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE LABENNE

Modification n°4 – 24/06/2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Labenne

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- ★ Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Aire de retournement
- Carrefour à créer
- P Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Noues à créer
- Voie secondaire du quartier
- 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 forte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- /// Constructibilité sous couvert végétal
- Couvert boisé à préserver
- Périmètre de l'OAP

OAP n°1

OPÉRATION 1

OPÉRATION 2

LABENNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Labenne

Légende

Phasage des opérations

Phase 1:

Phase 2:

Figurés ponctuels

● préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

● Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

— Voie secondaire à terme

— Liaison de desserte routière et/ou modes doux à étudier

Figurés surfaciques

— Espace public et partagé végétal

— Espace de nature à préserver

— Constructibilité sous couvert végétal

— Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte

— Périmètre de l'OAP

Éléments complémentaires OAP

— Espaces boisés classés hors Loi Littoral

— Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

Echelle : 1 : 2 272

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

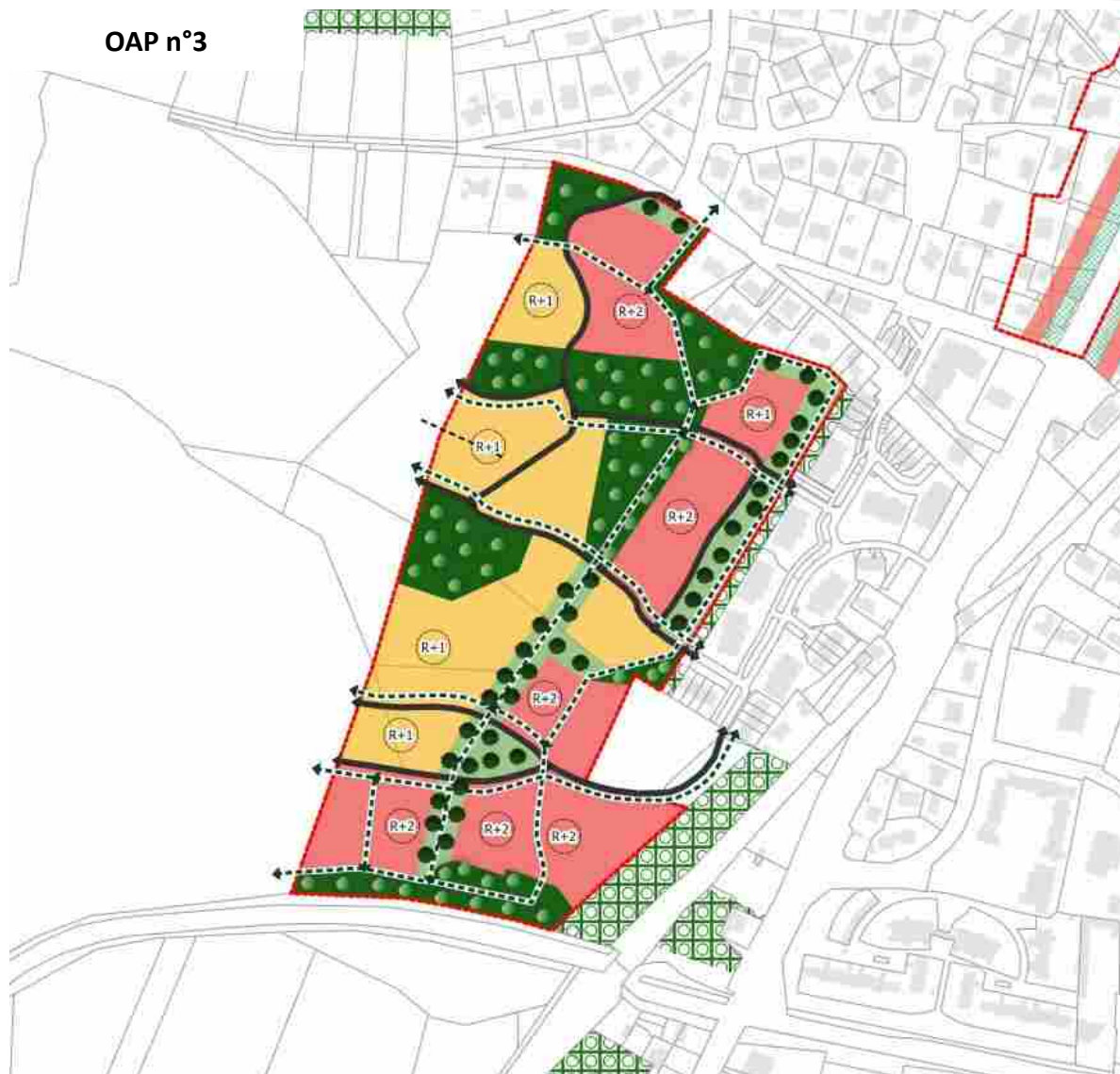
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Labenne

Légende

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Équipement de promenade et modes doux

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif ou semi-collectif, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP
- Espaces boisés classés hors Lox Littoral

Echelle : 1 : 2500

Imprimé par AG-Carto le : 10/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

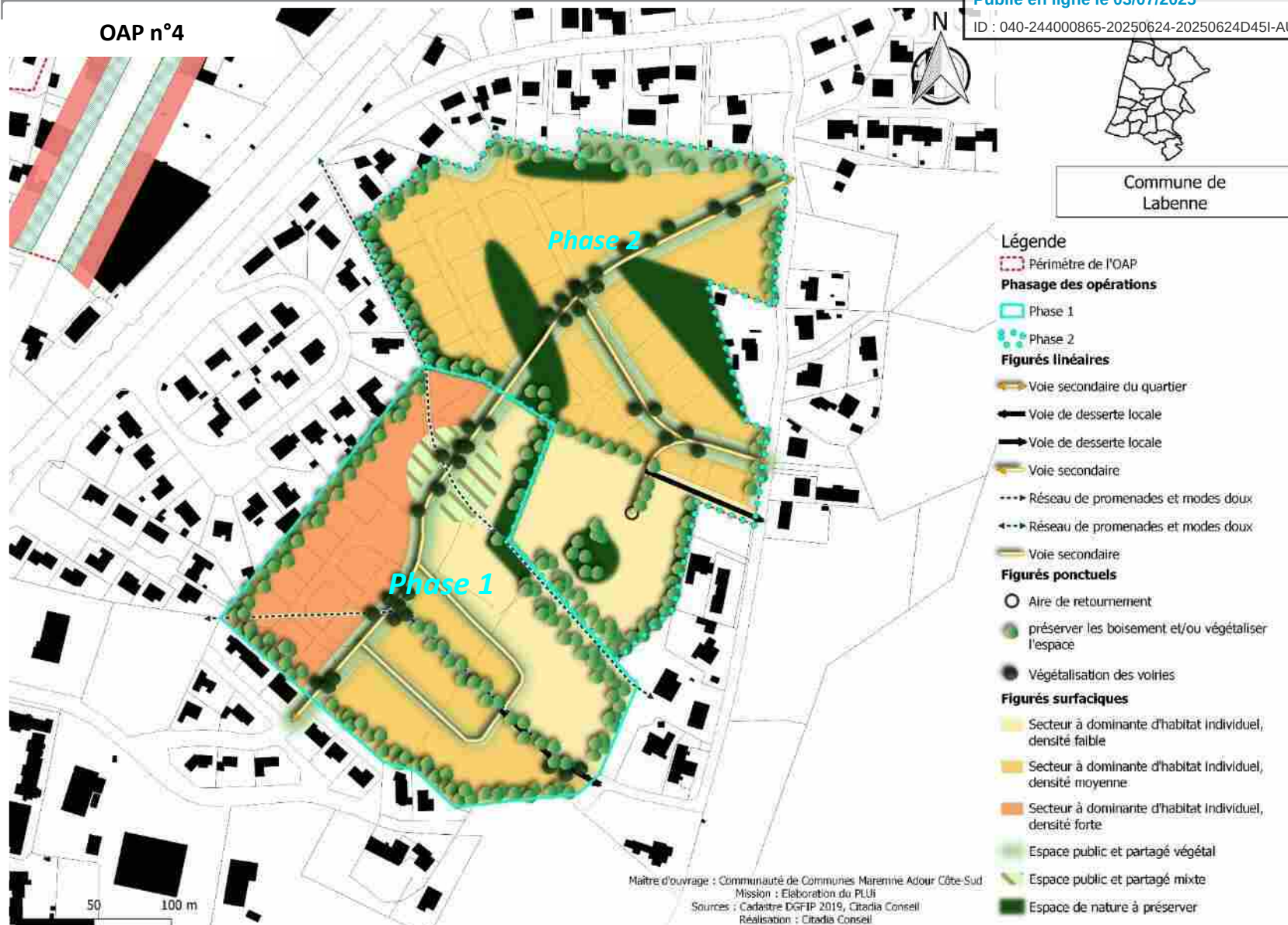
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°4



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

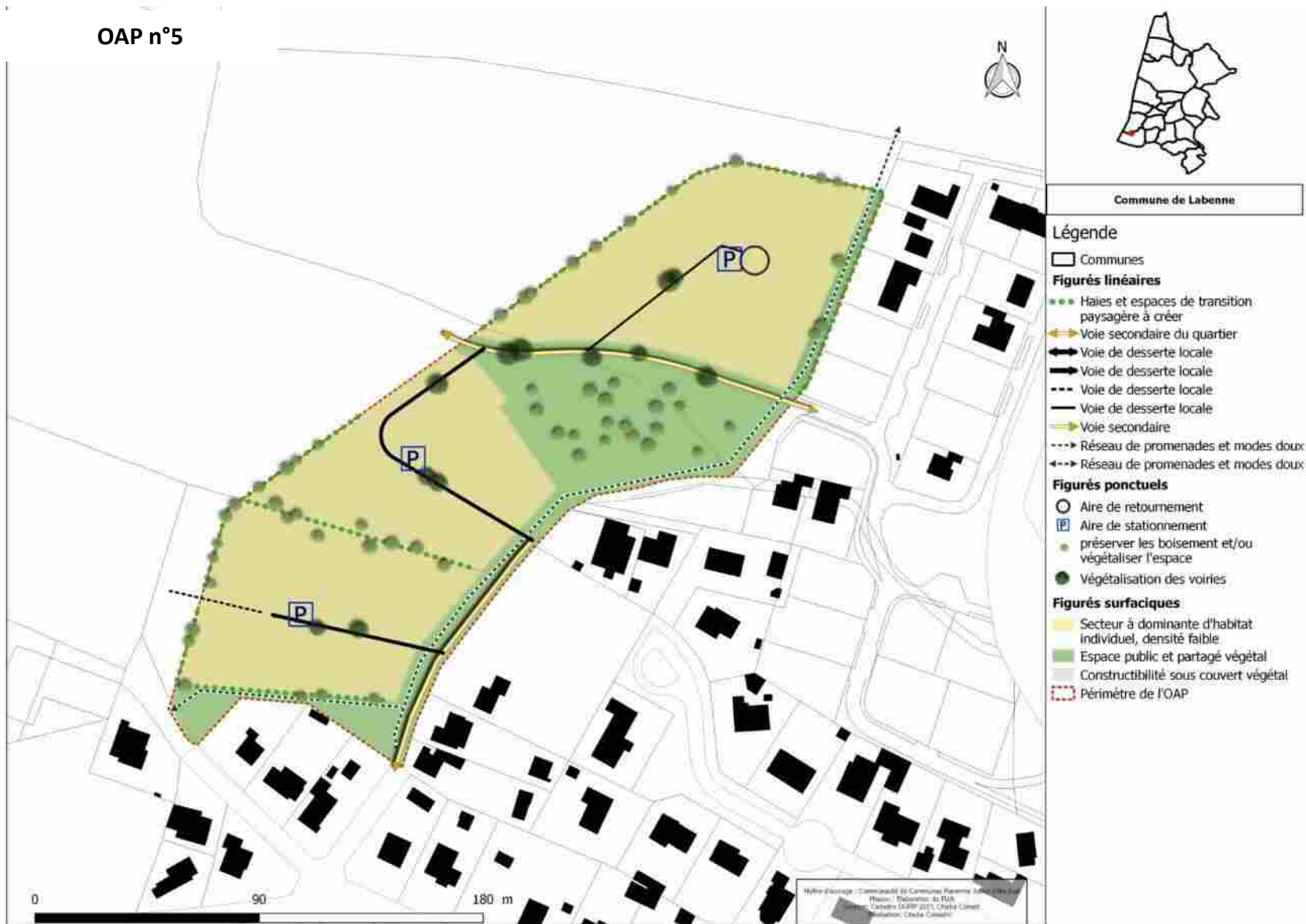
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°5



LABENNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6



Commune de
Labenne

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- Vole secondaire du quartier
- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé mixte
- Espace de nature à préserver
- /// Constructibilité sous couvert végétal

■ Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 496

Imprimé par AG-Carto le : 09/06/2023

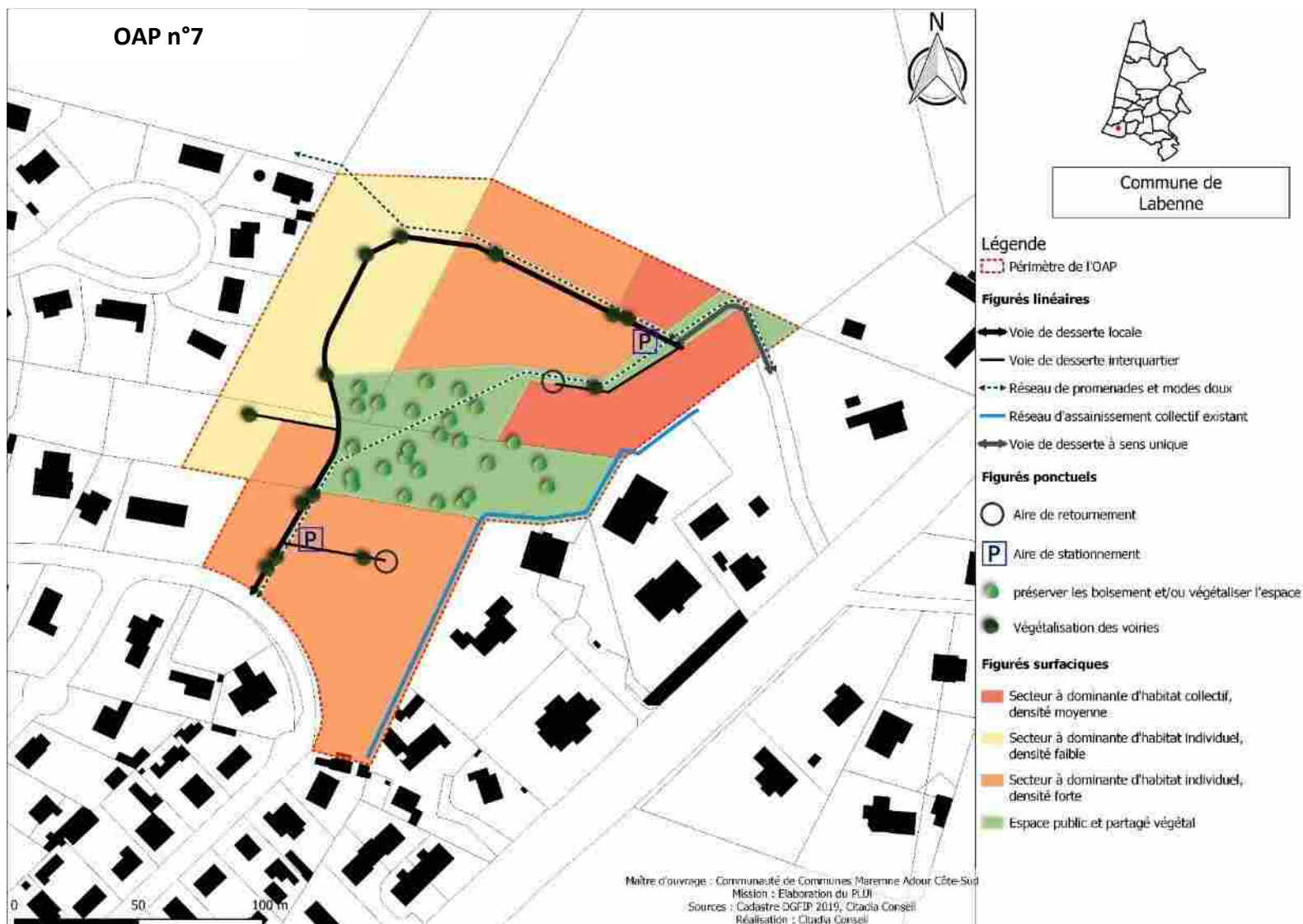
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés ou en extension de ceux-ci, en continuité des secteurs de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun des secteurs un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme avec les conditions suivantes :

- OAP n°1, ouverture de l'opération 1 en 2027 et les travaux de viabilisation de l'opération 2 ne pourront démarrer qu'à partir de 2030
- OAP n°4, Les travaux de viabilisation de la phase 2 délimitée sur l'OAP graphique ne pourront démarrer qu'après achèvement à 90% de la phase 1.
- OAP n°6 : Ouverture à compter de 2023 et obligation de démarrer côté rue de Bellocq/ Arbousiers avec carrefour à créer, schéma d'aménagement d'ensemble incorporant l'espace de nature à préserver.

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Pour chacun des secteurs, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3/Programmation

Forme urbaine

Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs selon les secteurs et densité définie (voir ci-dessous)

Densité brute OAP

OAP n°1 : opération nord = 40 logts/ha / opération Sud = 10 logts/ha
OAP n°2, 3, 4, : 20 logts/ha,
OAP n°5 : 15 à 20 logts/ha, OAP n°6 : entre 10 à 15 logts/ha,
OAP n°7 : 30 logts/ha

Densité limitrophe observée

Entre 15 et 20 logts/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OBJECTIFS ACTUELS

Surface OAP

OAP n°1 : 4,19 ha / environ 100 logements

OAP n°2 : 9,4 ha dont 3,5 ha de boisements conservés /
environ 120 logements

OAP n°3 : 9,89 ha / 200 logements environ

OAP n°4 : 9,71 ha dont 0,7 ha de boisements conservés
/ environ 180 logements

OAP n°5 : 2,84 ha dont 0,5 ha de boisements conservés
/ environ 30 logements

OAP n°6 : 7,36 ha dont 2,7 ha minimum de boisements
préservés + boisements à conserver en fonction de la
topographie , paysage et environnement / environ 50
logements

OAP n°7 : 3,21 ha dont 0,5 ha de boisements conservés
/ environ 80 logements

Nbre de lgts
estimé

C. MIXITE SOCIALE

Exceptés les secteurs d'OAP n°4 et 5, il est imposé 40% minimum de logements sociaux au sein des programmes d'aménagement répartis de la manière suivante:

- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexe du règlement)

OAP n°4 et 5 : Non réglementé

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement naturel. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- L'aménagement de chacun des sites tiendra compte de la topographie, les tucs seront repérés et conservés boisés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur maximale de :
 - OAP n°1 / opération Nord : une partie en R+2 (10m au faîtage max.), R+1 (8m au faîtage max.), R+C (8m au faîtage max.)
 - OAP n°2 : R+2 (10m au faîtage max) sauf maisons individuelles R+1 (8m max, au faîtage)
 - OAP n°3 : Rez-de-chaussée + 2 niveaux, soit 11 m maximum au faîtage
 - OAP n°4 : Rez-de-chaussée + 1 niveau , soit 8 maximum au faîtage
 - OAP n°5 : Rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 8 m maximum au faîtage
 - OAP n°6 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage
 - OAP n°7 : Rez-de-chaussée + 1 niveau, soit 8 m maximum au faîtage

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
 - L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
 - Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites. Les piscines bénéficieront d'une implantation libre et que les annexes peuvent s'implanter dans un bande de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives si elles sont inférieures ou égales à 20m² et avec une hauteur maximale de 2,5m.
 - En cas d'implantation sur limite séparative :
 - La hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
 - Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits exclus est limitée à 4 mètres.
- Sauf :
- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
 - En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de ladite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
 - Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.



Implantation des constructions :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée à l'opération concernant l'OAP n°6 qui nécessite des investigations environnementales complémentaires afin d'identifier précisément les secteurs à enjeux écologiques majeurs au sein du site et les éviter.
- Les tucs seront à repérer et à conserver boisés.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° 1 / opération Nord : l'avenue Jean Lartigau (RD652)
- OAP n° 1 / opération Sud : le chemin du Graou et rue de Bellocq (via la rue des Tourterelles)
- OAP n°2 : le tracé de l'accès principal de la phase 1 et 2 pourra être adapté pour tenir compte de l'étude en cours,
- OAP n°3 : la rue des Marguerites au Nord, la rue des Louvines au Sud
- OAP n°4 : la rue de Toulet
- OAP n°5 : l'impasse des thuyas
- OAP n°6 : la rue des arbousiers
- OAP n°7 : la rue des hortensias et route de Maremne

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et rue de Bellocq.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- OAP n°7 : Le réseau d'assainissement des eaux usées sera à créer au sein de la future opération avec obligation de raccorder les constructions existantes (Le clos Antika, Résidence Toscana,...) au réseau existant situé rue des Hortensias.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

107

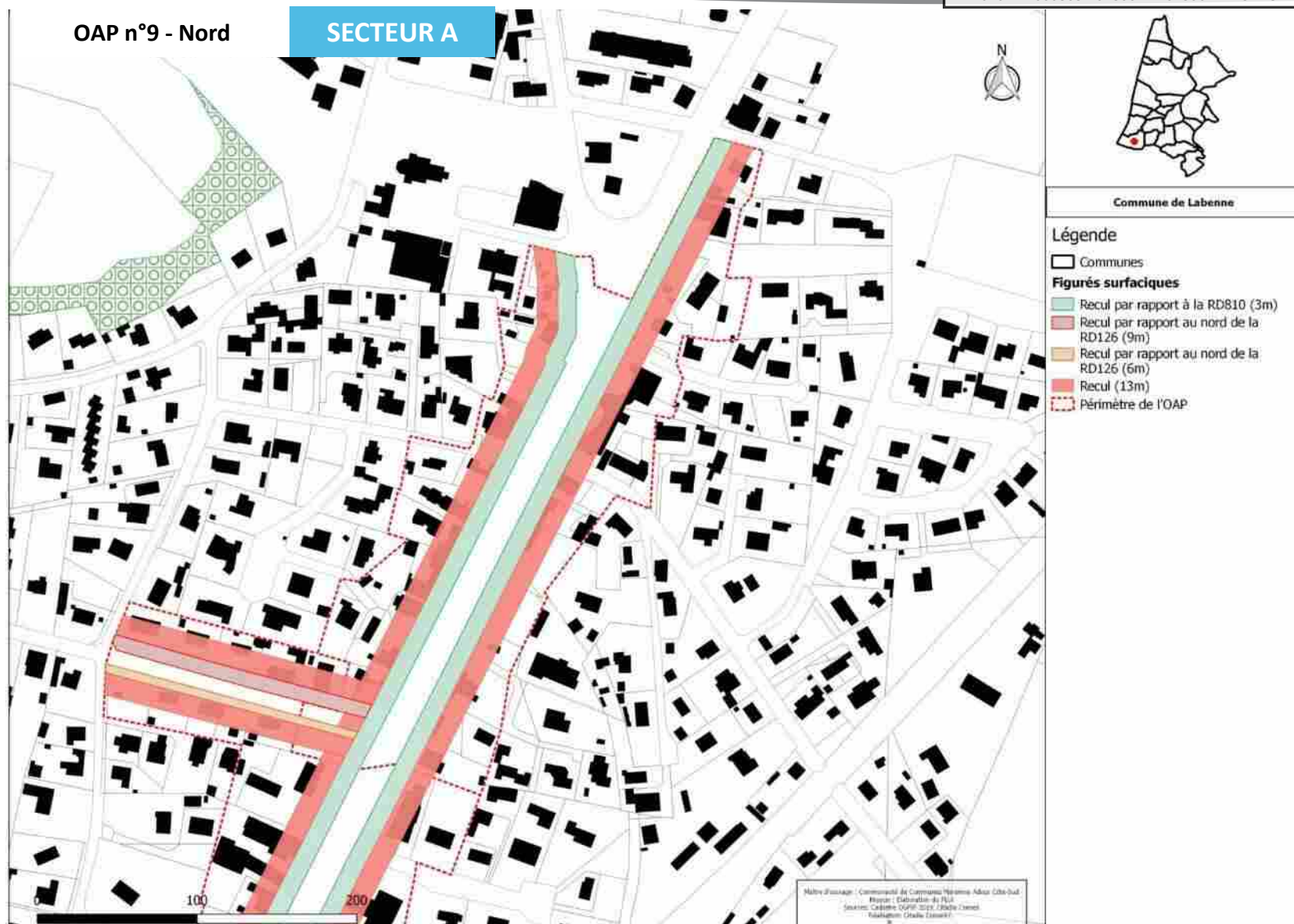
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°9 - Sud

Secteur B



Commune de Labenne

Légende

Communes

Figurés surfaciques

Recul par rapport à la RD810 (3m)

Recul par rapport au nord de la RD126 (9m)

Recul par rapport au nord de la RD126 (6m)

Recul (13m)

Périmètre de l'OAP

Mairie de Labenne : Commune de Labenne, 100 Avenue de la République, 33120 Labenne
Projet : Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Service : Urbanisme, 100 Avenue de la République, 33120 Labenne
Publication : 03/07/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°10



Commune de
Labenne

Légende

Périmètre de l'OAP

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Limite de constructibilité

Voie secondaire à restructurer

Figurés ponctuels

Element ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Figurés surfaciques

Secteur d'équipements publics

Bâtiment à démolir à terme avec remise à l'état naturel du site (secteur ouest du trait de côte)

Secteur réservé aux activités touristiques

Espace de nature à créer ou à préserver

0 50 100 m

Maitre d'ouvrage : Communauté de Communes Marne Adour Côte-Sud
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre DGFIP 2019, Citadla Conseil
Réalisation : Citadla Conseil

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Pour les OAP n°8 et 9 : Les secteurs sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés du centre-ville de Labenne, intégrés aux secteurs de mixité renforcée ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement, équipements publics et, en fonction du secteur, nouveaux commerces et activités de service accueillant du public. Il s'agit là d'encadrer l'évolution des tissus bâtis dans le respect des caractéristiques de la commune de Labenne.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Commerce de gros ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage	▪ Habitat ▪ Artisanat et Commerce de détail uniquement le long de la RD810 (secteur OAP n° 9) ▪ Restauration ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Pour l'OAP n°10 : Le secteur correspond au renouvellement urbain du site « Hélios Marin » en prenant en compte les prescriptions liées au trait de côte. Il s'agit de valoriser le site par la démolition d'une partie des bâtiments, et la valorisation et/ou la reconstruction des autres édifices.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Habitation ▪ Industrie, Entrepôt et Bureau ▪ Commerce de gros, Artisanat et commerce de détail et Cinéma ▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacle et Équipements sportifs ▪ Exploitation agricole et forestière ▪ De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage	▪ Restauration ▪ Hébergement ▪ Hébergement hôtelier et touristique ▪ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ▪ Autres équipements recevant du public ▪ Centre de congrès et d'exposition

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Sans objet.
3/Programmation	
Surface de plancher autorisée	Spécifiquement à l'OAP n°10, la surface de plancher maximum autorisée est fixée à 6 500 m² sur le secteur réservé aux activités touristiques et à 1 000m² sur le secteur d'équipements sur l'emprise stricte des constructions existantes sur le secteur hors trait de côte 2060 (secteur Est) (réhabilitation ou construction neuve). Conformément à l'OAP graphique, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque (trait de côte 2060), les bâtiments existants doivent être démolis.

C. MIXITE SOCIALE

40% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement du secteur d'OAP n°8 et seront répartis de la manière suivante :

- 25% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété (voir définition dans le lexique en annexes du règlement)

OAP n°9 : à partir de 10 logements ou 600 m² de SP, 30% de logements locatifs sociaux

OAP n°10 : Sans objet.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Au sein de l'OAP n°8, au regard des problématiques de remontée de nappe connues, les espaces libres communs et privés seront au maximum végétalisés et il est retenu pour ce secteur 50% minimum de l'ensemble de la superficie du terrain d'assiette du projet devant rester en surface de pleine terre non imperméabilisée.
- Au sein de l'OAP n°10, sur le secteur Ouest présentant une zone de risque, il est imposé une remise du site à l'état naturel et la mise en œuvre de protection et de fixation de la dune, en respect de la loi littoral, par le titulaire de l'autorisation du permis de construire (du secteur d'activités touristiques).

Volumétrie et implantation des constructions

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Au sein de l'OAP n°8 :

- Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage
- En cas d'implantation sur limite séparative, Sauf en cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concourt, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :
- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits-exclus est limitée à 4 mètres.

Au sein de l'OAP n°9 :

- Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:
 - Sur la bande de 13 mètres, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).
 - Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
 - Sur le périmètre OAP n°9 Sud, l'avancée définie sur les coupes pages suivantes, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez-de-chaussée.
- Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :
 - Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage.
 - Vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 3m sur la limite séparative.

Au sein de l'OAP n°10 : les constructions auront une hauteur maximale limitée au R+1+combles soit 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC :

Pour l'OAP n°8 :

- Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) de 10 mètres par rapport à la RD 126 et 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- Des implantations autres sont possibles :
 - Pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur parcelles contigües ;
 - Dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
 - Pour les piscines non couvertes

Pour l'OAP n°9 :

- Par rapport à la RD 810 : tout projet de construction nouvelle (hors annexe et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux plans (cf. pages suivantes / schémas A+B). Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.
- Par rapport à la RD 126 : tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré au schéma C pages suivantes.
- Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres. Pour les voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, le recul minimal est de 1,5 mètres. Ces règles de recul ne concernent pas les projets d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

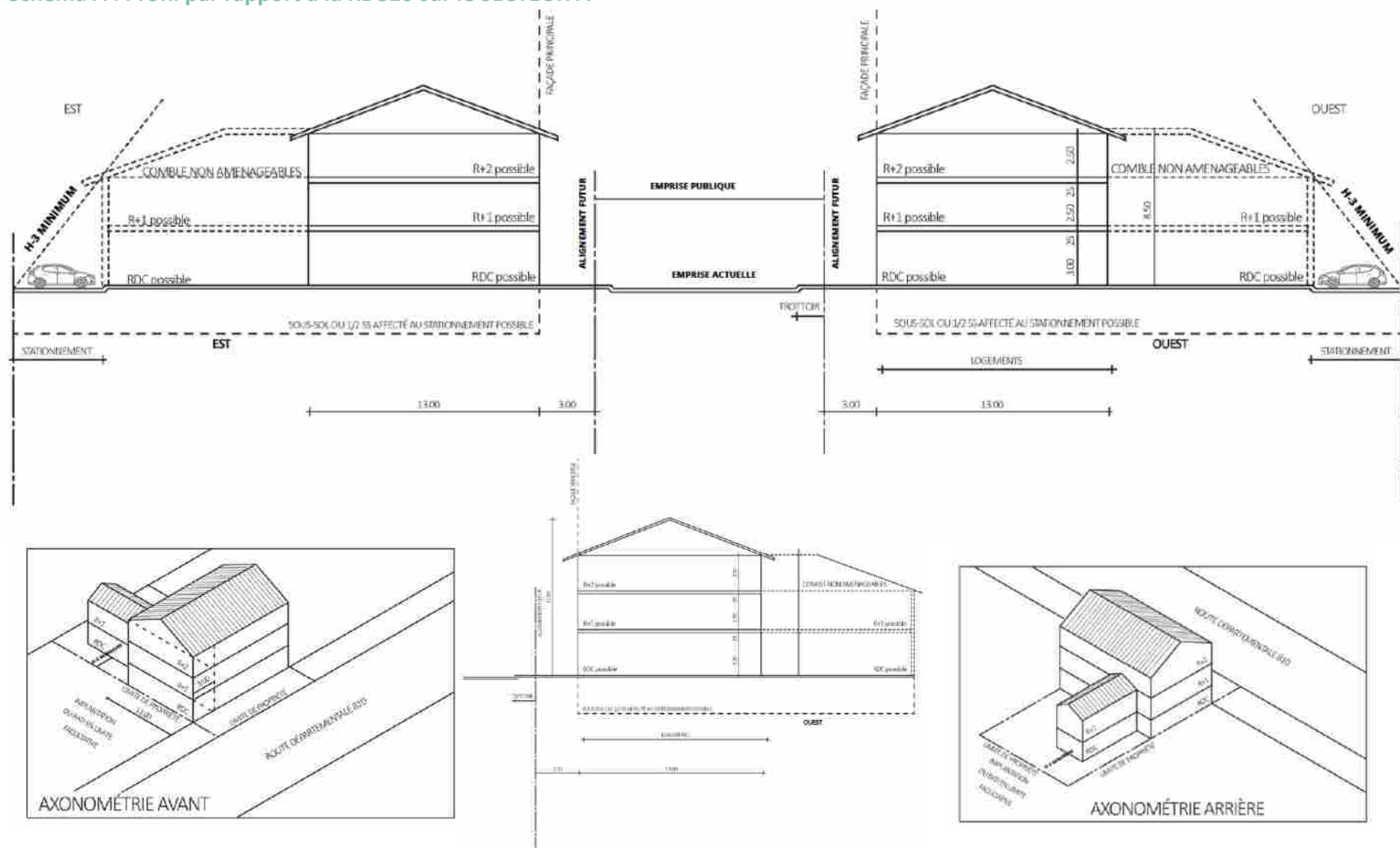
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Schéma A : Profil par rapport à la RD810 sur le SECTEUR A



ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

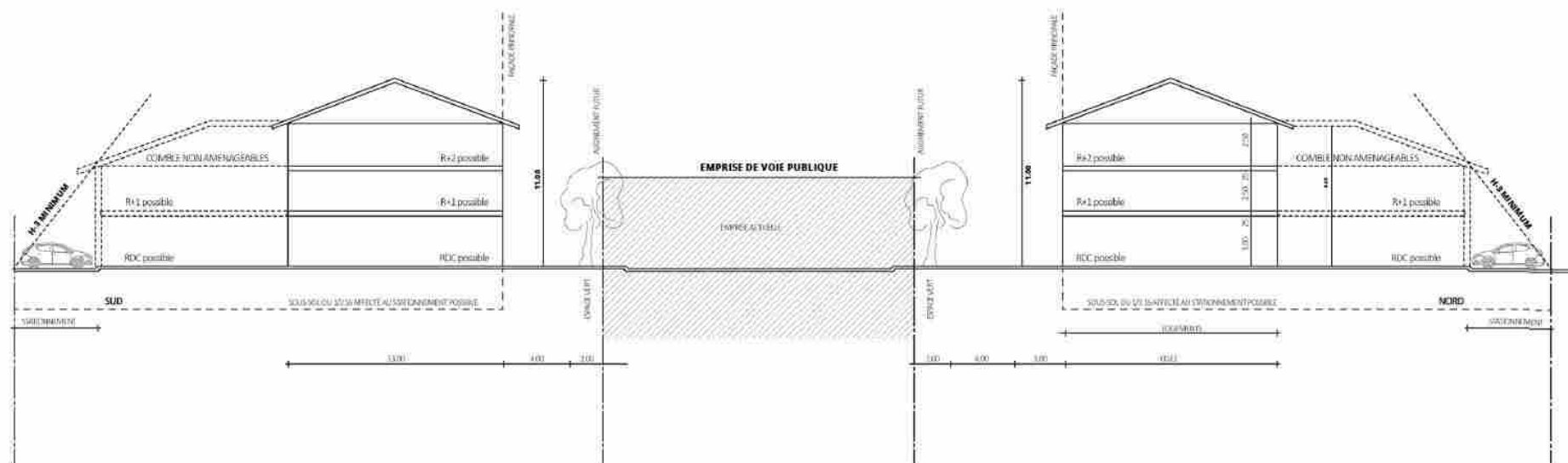
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Schéma C : Profil par rapport à la RD126 sur le SECTEUR B



3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Pour l'OAP n°8 :
 - Toute construction doit être implantée :
 - soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
 - soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction (avant-toits exclus) située à plus de 3 mètres de la limite.
 - Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
 - Pour les piscines non couvertes ;
 - Les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
 - Pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

- Pour l'OAP n°9 :

Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

- Sur une profondeur de 13 mètres en parallèle à la façade sur la RD810 ou RD126, les constructions pourront être implantées de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits). Au-delà de cette bande, les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie).
- En secteur B, une avancée en rez-de-chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement, de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

- Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie). Cette distance, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres pour les piscines non couvertes et pour les annexes.

- Pour l'OAP n°10 : L'implantation des constructions (réhabilitation ou construction neuve) est limitée strictement à l'emprise des bâtiments existants.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de chaque surface de terrain d'assiette de projet :
 - Pour l'OAP n°8 : un ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 30% tenant compte des problématiques de remontée de nappe sur ce secteur.
 - Pour l'OAP n°9 : un ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé, équivalent à une emprise au sol limitée à 50%.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Pour l'OAP n°10 :
 - le bâtiment situé à l'entrée du site devra être réhabilité pour ainsi conserver la mémoire du lieu.
 - La signalétique du site devra reprendre les principes du lettrage de la façade historique.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent être traitées de façon à assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.
- Les haies devront être plantées d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables
- Sur l'OAP n°8, les aménagements prendront en compte les problématiques de remontées de nappe en partie Sud-Ouest et limiteront en conséquence les surfaces imperméabilisées.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 6 mètres minimum.
- Pour l'OAP n°10 : le trait de côte 2060 devra être respecté dans l'aménagement du site. La mise en œuvre de protection et de fixation de la dune devra être réalisée.
- OAP n°8 : Les constructions présentant des parties enterrées (ex : parking, cave) sont formellement interdites.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments déjà recensés et du porter à connaissance de l'Etat (2018), le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain nature et les sous sol sont interdits.

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° 8 / opération Nord : la rue des Marguerites et avenue de l'Océan.
- OAP n°9 : l'ensemble des voies intégré au périmètre de l'OAP.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il sera prévu :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement :
 - + une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de 5 logements ;
 - + une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement ;
 - + dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logement ;
 - Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
 - Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50 m² de surface de plancher.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long de la RD810, RD652 et route de Bellocq.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MAGESCQ

Modification n°4 – projet

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1

L'objectif de l'OAP SAGEC est de conforter le développement de la commune en entrée de bourg, agissant en tant que charnière entre la trame urbaine de centre bourg et le tissu pavillonnaire.

De telles sortes, l'aménagement urbain intégrera des logements collectifs ainsi que des formes d'habitat individuel, s'adaptant aux enjeux précis de l'implantation urbaine.

En matière de programme, l'offre de logements de l'OAP sera complétée par un équipement public implanté sur l'emplacement réservé situé au milieu de la parcelle.

Compte tenu du caractère d'entrée de bourg du site, de la proximité de l'église de Notre Dame de Magesq et de sa visibilité depuis l'Avenue du Marensin, l'implantation de toutes les constructions et les plantations devra être maîtrisée afin de respecter sa covisibilité.

La continuité avec la zone N sera assurée, sans clôtures entre les constructions et la zone N. En complément, une voie douce sera aménagée vers le nord.

Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels



) Hauteur indicative des bâtiments



Carrefour à aménager ou à recalibrer



- préserver les boisement, et/ou végétaliser l'espace



■ Vue de l'Eglise à préserver

Figurés linéaires



◆ Voie de desserte locale



- Réseau de promenades et modes doux



Réseau d'assainissement collectif existant



Recul de 4m par rapport aux berges

Figurés surfaciques



Secteur d'équipements publics



Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel



Périmètre de l'OAP

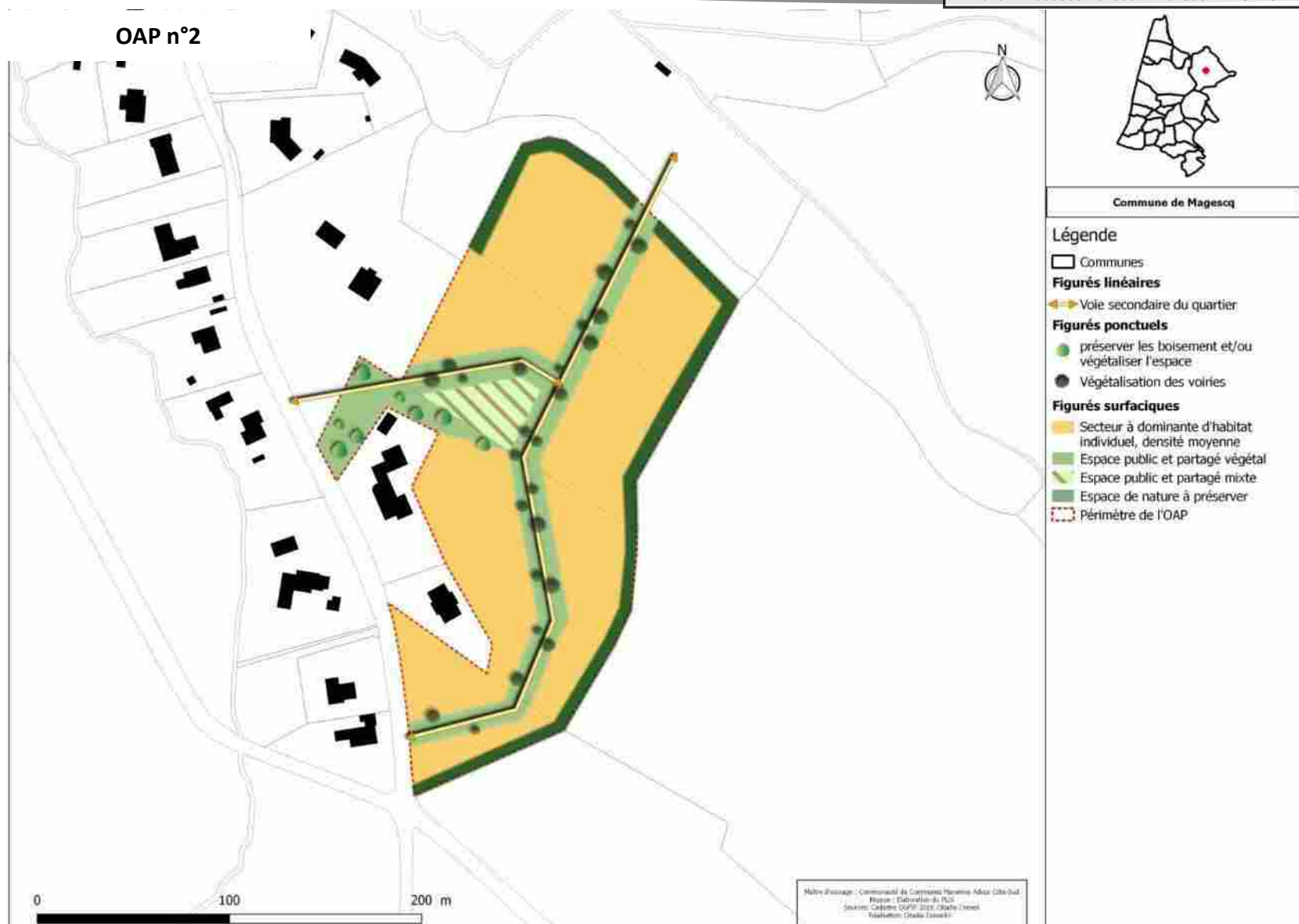
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur n°1 permettra de relier le centre-bourg au quartier de la Gare, en traversant la vallée de Magescq pour les piétons. Il participera à la mixité de l'habitat sur Magescq et favorisera la réalisation de logements à proximité des services et équipements du centre-bourg. Une zone centrale au sein du secteur est vouée à la réalisation d'équipements et/ou espaces publics.

Le secteur n°2 a pour objectif un développement des quartiers exclusivement résidentiels en proposant des logements individuels de typologie variée (individuels, individuel dense ou intermédiaire) et une superficie de lots diversifiée.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme/moyen, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 26 logts/ha OAP n°2 : 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 logements/ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP	OAP n°1 : 2,93 ha (dont env. 1ha destiné au développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics) OAP n°2 : 3,58 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : 50 logements maximum OAP n°2 : Environ 36 logements

C. MIXITE SOCIALE

35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement de l'OAP n°2, répartis de la manière suivante :

- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
 - Les piscines non couvertes
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

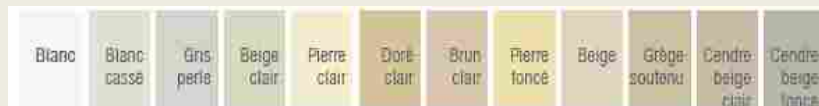
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
 - Un grillage.**
 - Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue du Marensin
- OAP n°2 : la route de Grandmaison

Dans le secteur d'OAP n°1 :

- le tracé des voies pourra être ajusté aux besoins de l'opération. Des cheminements doux pourront être aménagés pour relier les quartiers du secteur Nord avec le projet de l'OAP1 vers le centre bourg et les équipements scolaires de la commune. Le schéma de principe concernant leur tracé pourra être adapté lors de l'examen du projet.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Sur le secteur de l'OAP n° 1 : 1 place de stationnement vélo est exigée par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

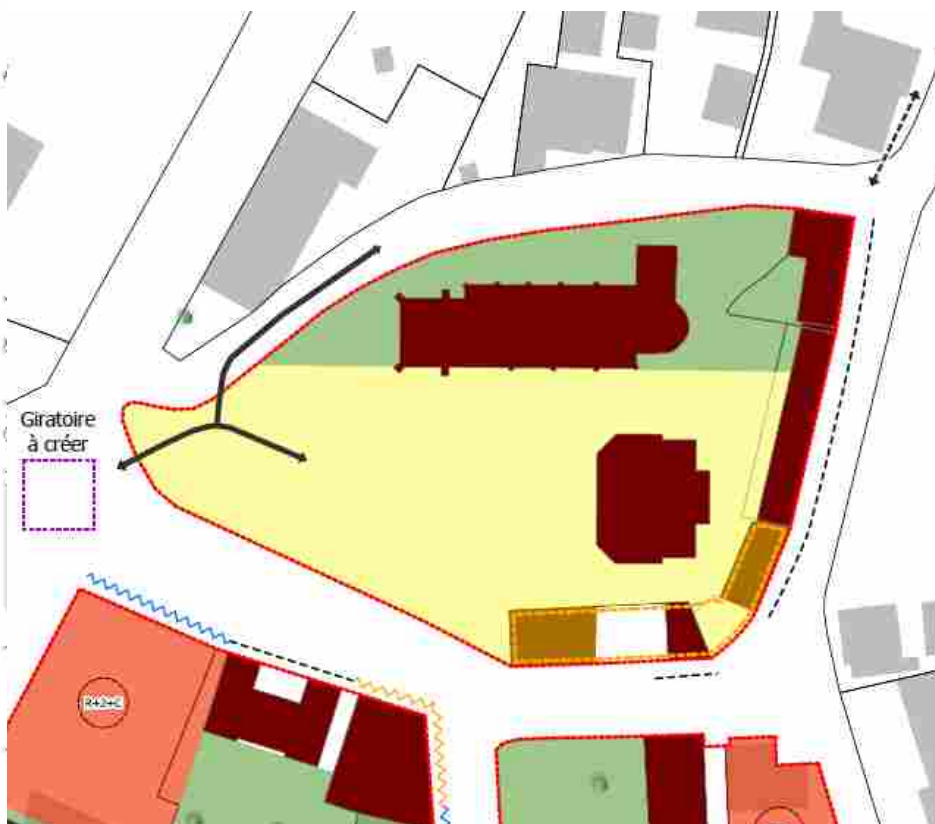
OAP Mairie n°3

L'objectif de l'OAP MAIRIE est de conforter le front bâti des bâtiments sur la limite est du périmètre, avec la construction d'un bâtiment dans l'angle et la réhabilitation des constructions adjacentes. Le terrain en friche situé dans l'angle a ainsi vocation d'être reconstruit pour compléter l'ancienne trame d'enceinte autour de la place et de l'église.

Idéalement, une opération d'ensemble menée par la mairie regroupant la nouvelle construction ainsi que les bâtiments adjacents permettrait de maîtriser l'image du site proposant un projet d'ensemble cohérent.

Cela permet de répondre aux enjeux de visibilité très importants du site, marqués par la vocation d'entrée de bourg de la parcelle.

L'intérieur de la parcelle constitue un espace à conforter (marché, parking ou place), dont accès peut être transformé pour éviter les nuisances par rapport au flux principal du trafic le long de la Rue de la République.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recatiner
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Alignement obligatoire
- Période à conserver

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Bâtiments à réhabiliter
- Espace publics à conforter
- Opération d'ensemble
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Dos Santos/ République n°4

L'objectif de cette OAP est de conforter un passage piéton au milieu de la parcelle, tout en mettant en valeur les bâtiments avec valeur patrimoniale et confortant la trame urbaine du centre-bourg.

À cet effet, un bâtiment en forme de « L » sera construit sur l'angle nord-ouest, aboutissant la façade qui délimite l'espace public en face de la mairie, en continuité de celle décrite sur l'OAP MAIRIE.

Le bâtiment situé entre la boucherie et le bâtiment sur l'angle nord-est de la parcelle sera démoli pour permettre la visibilité de la bâtisse située à l'arrière.

En ce qui concerne le passage piéton, il traverse la parcelle en direction est-ouest et s'implante à côté du bâtiment mentionné ci-dessus et sur l'emprise de la grange démolie en partie ouest. Il s'élargit en partie central sur un parking paysagé. Il comporte un accès à double sens du côté avenue de Maremne et sens unique sur rue R. Dubaa. Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.

Une bande tampon paysagée de protection vis-à-vis de la maison de maître complète l'aménagement.



Commune de Magescq

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- Front bâti
- ↔ Voie de desserte locale
- ↔ Réseau de promenades et modes doux
- ~ Alignement obligatoire
- ~ Façade à conserver

Figurés surfaciques

- Orange Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Vert clair Espace public et partagé végétal
- Vert foncé Espace de nature à préserver
- Rouge foncé Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Rouge clair Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Sagim/Dubba Nord n°5

Cet îlot est affecté par une OAP en partie Nord et une OAP en partie Sud, qui sont séparées par un passage piéton

La partie nord intègre une maison de maître très qualitative ainsi que sa grange adjacente comme bâtiment d'accompagnement, tous les deux à mettre en valeur. Pour ce faire, deux espaces verts sont aménagés de part et d'autre de la maison de maître, dont celui au nord de la maison intègre un arbre remarquable existant et fonctionne comme place d'accueil de la maison.

La parcelle permet la construction de deux bâtiments à destination de logements en limite est, gardant toujours la grange et les deux espaces verts.

Le bâtiment en limite nord-est aura une hauteur limitée au R+1 afin de garder la perspective vers l'église et respecter la visuelle depuis la rue de Marie Curie.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- ↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Bâtiments à préserver et à mettre en valeur
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

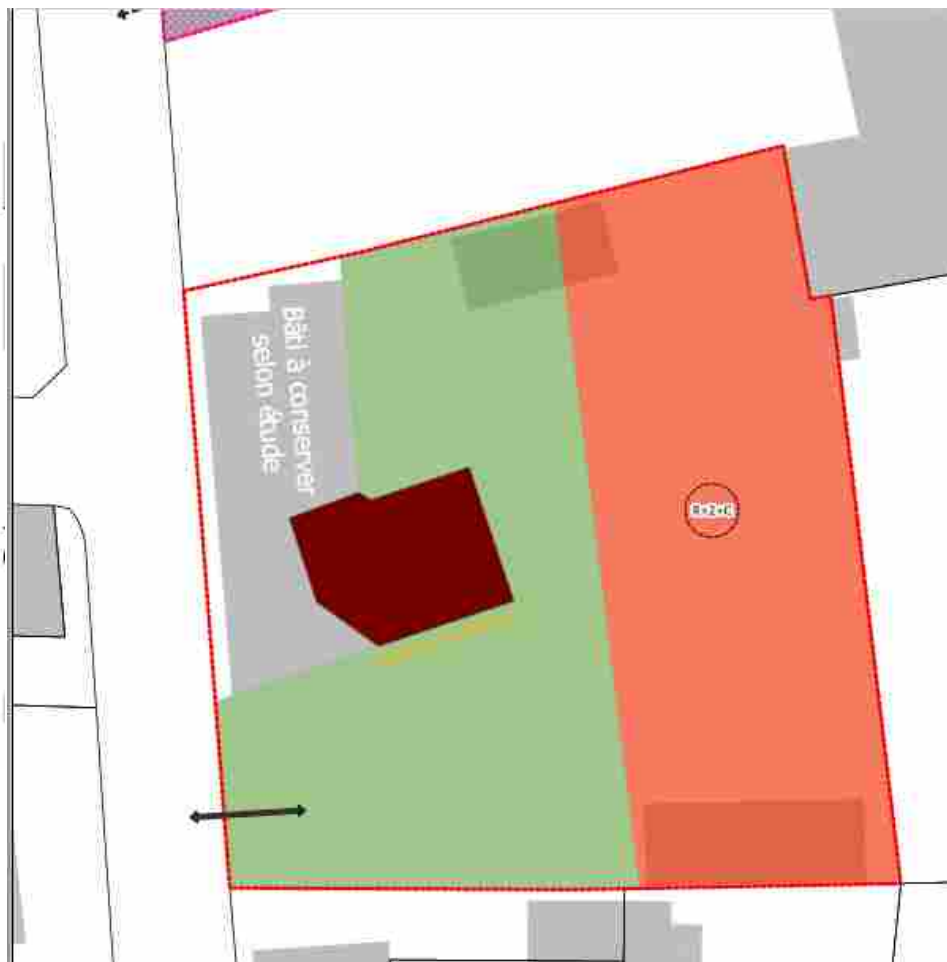


OAP Dasse/Dubba Sud n°6

L'OAP DASSE concerne une grange ancienne, présente dans le cadastre napoléonien et collée d'un bâtiment ouvrier. L'objectif de cette OAP est d'assurer sa mise en valeur, notamment en ce qui concerne sa façade sud. De fait, cette façade est à conserver respectant l'esthétique landaise qu'elle présente déjà. Or, la destination du bâtiment ouvrier et sa conservation ou mise en valeur est à déterminer en fonction des études.

Un espace vert conforté au sud de la façade de la grange permet le dégagement des vues, assurant sa mise en valeur.

Une construction à destination de logements sera implantée à l'est de l'espace vert, aboutissant l'intervention et délimitant l'espace vert.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires



Voie de desserte locale



Façade à conserver

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Bâtiments à préserver et à mettre en valeur



Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Pivert/M. Curie n°7

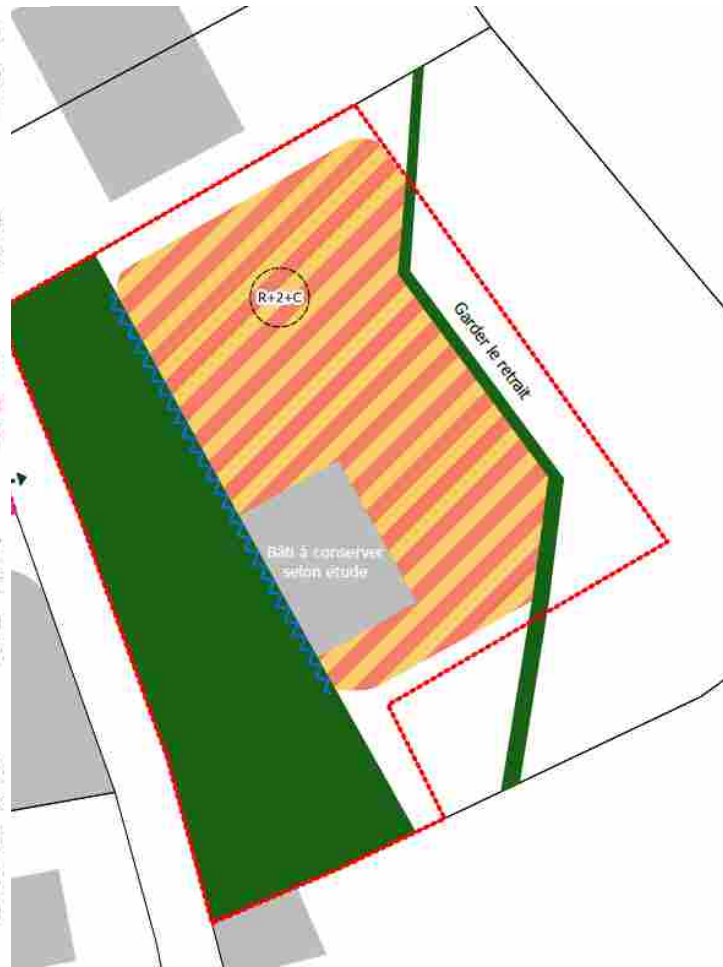
L'ilot 7 est affecté par l'OAP PIVERT, dont objectif est de conforter l'alignement de la maison de maître existante.

La parcelle est affectée par une zone verte inconstructible à l'arrière de la maison.

La maison de maître peut être conservée ou détruite selon le projet présenté : la seule obligation étant l'alignement à respecter.

L'OAP veillera donc à conserver l'alignement de la façade donnant vers la Rue de Marie Curie, tout en respectant la bande végétale qui sépare ladite rue de la maison.

De telles sortes, des nouveaux volumes peuvent être implantés toujours dans l'alignement de la façade de la maison et respectant le retrait à l'arrière de la bande verte inconstructible.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- ~ Alignement obligatoire

Figurés surfaciques

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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP Chessel/Sarrat n°8

Le périmètre de l'OAP CHESSEL se situe dans la partie centrale de l'ilot 6. Son emprise est constitué d'un côté, de l'emplacement réservé destiné à accueillir la future potentielle ampliation du groupe scolaire, et de l'autre, un lot constructif en partie sud.

Deux bandes végétales sont aménagées assurant un certain degré de protection entre les futurs opérations et les constructions adjacentes : l'une aménagée au sud sur la rue Sarrat et l'autre à l'est de l'emplacement réservé, garantissant l'intimité face aux riverains.



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments

Figurés linéaires

- Retrait H/2 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur d'équipements publics
- Espace public et partagé végétal
- Emplacements réservés
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP Gonçalves/Marensin n°9

L'objectif de la présente OAP est d'assurer la continuité urbaine à travers de cette parcelle, à la fois en termes de tissu urbain que du paysage.

Entouré d'espaces à forts enjeux écologiques, l'OAP vise le confortement d'une continuité écologique entre l'espace paysager à l'ouest et la zone naturelle intégrée dans le périmètre d'intervention.

Dans le reste de la parcelle, un secteur à dominante d'habitat individuel sera constitué.

En continuité du sujet paysager traité sur la partie sud-ouest de la parcelle, les arbres existants sur le secteur constructible seront conservés et intégrés dans l'aménagement, assurant la continuité paysagère aussi sur cet espace.

En cas de nécessité avérée (sécurité, état sanitaire,...), l'abattage de certains sujets pourra être envisagé. Il devra être compensé par la plantation d'essences locales et de strate équivalent.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Magescq

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Rayon de 8m

Figurés linéaires

- Voie de desserte locale
- Recul R1 avec minimum de 3m

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Périmètre de l'OAP

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant, tout en contribuant à sa mise en valeur. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les OAP Sagec/Marensin et Gonçalves/Chalosse :

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole et forestière	- Habitation ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

Pour les OAP Mairie, Dos Santos/République, Sagim/Dubba Nord et Dasse/Dubba Sud, Pivert/M. Curie et Chessel/Sarrat

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Commerce de gros - Exploitation forestière - Entrepôt	- Habitation - Restauration - Activités de service accueillant du public - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Equipements publics d'intérêt collectif - Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire - Commerce de détail sous condition d'être implanté le long d'un linéaire commercial ou dans le secteur de mixité renforcée matérialisé au plan 3.2.2. - Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage - Industrie et Exploitation agricole sous condition de constituer l'aménagement d'un bâtiment existant.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, sur la période 2022-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP Mairie : construction à l'échelle des bâtiments adjacents</i> <i>OAP République, Dubba Nord et Sud : Habitat collectif de moyenne densité, en complément des constructions existantes</i> <i>OAP M. Curie : Habitat collectif et individuel de moyenne densité.</i> <i>OAP Sarrat : Habitat de moyenne densité</i> <i>OAP Marensin : Habitat individuel</i>
Densité brute OAP	OAP Mairie : programme en majorité de service ou d'équipement public OAP République: environ 88 logements/ha OAP Dubba Nord : environ 86 logements/ha OAP Dubba Sud : 80 à 108 logements/ha OAP M. Curie : environ 58 logements/ha OAP Sarrat : environ 70 logements/ha OAP Marensin : environ 23 logements/ha
Densité limitrophe observée	OAP centre bourg : environ 30 logements/ha OAP Marensin : environ 20 logements/ha

Surface OAP

OAP Mairie : 4.140 m² environ
 OAP République : 3.390 m² environ
 OAP Dubaa Nord : 4.630 m² environ
 OAP Dubaa Sud : 1 840 m² environ
 OAP M. Curie : 5.140 m² environ
 OAP Sarrat: 4.000 m² environ + ER MAG 05
 OAP Marensin : 12 250 m² environ

Nbre de lgts estimé

OAP Mairie : environ 3 logements
 OAP République : environ 30 logements
 OAP Dubaa Nord : environ 40 logements
 OAP Dubaa Sud : environ 15 à 20 logements
 OAP M. Curie : environ 30 logements
 OAP Sarrat: 30 logements maximum
 OAP Marensin : environ 28 logements

C. MIXITE SOCIALE

Sans objet.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, la conception paysagère assurera la mise en valeur des constructions, dirigeant les vues et permettant de structurer l'espace. Ces espaces s'implanteront d'une manière maîtrisée de sorte à garantir la qualité des aménagements et des constructions.
- Les espaces partagés seront limités aux voies et liaisons douces à l'intérieur des parcelles, aux espaces publics et aux bandes paysagères gérant l'interface entre l'opération et son environnement (notamment par rapport aux maisons de maître à proximité). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions de hauteur limitée à R+1 dans les fiches graphiques des OAP auront une hauteur de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage.
- Le reste des constructions (en R+2+Combles) auront une hauteur maximale de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faitage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions devra suivre les alignements définis sur les OAP pour assurer la mise en valeur et le respect du patrimoine historique.
- Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
 - Les piscines non couvertes.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP Marennes : il est imposé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 30/70 : 30% d'espaces bâtis, artificialisés et 70% d'espace de pleine terre, non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et au respect du patrimoine historique du secteur.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les constructions identifiées en noir au titre de « Bâtiment à préserver » dans les fiches graphiques des OAP seront protégées au même titre que les maisons de maître, suivant les dispositions définies dans la partie 18/ C des dispositions générales du PLUi.
- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération et du centre-bourg.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits, s'insérant parfaitement dans le contexte urbain et les alignements définis.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

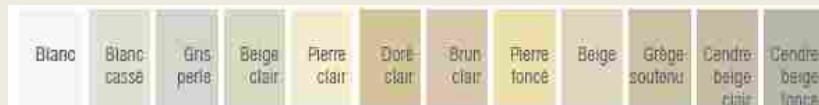
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- La composition des façades sera faite en continuité avec le contexte urbain et patrimonial. Le rythme des façades et les proportions des baies sera harmonieux avec les constructions adjacentes.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

6 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
 - Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
 - Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
 - Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
 - Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les panneaux rigides avec occultant ou un muret avec plaques pleines en PVC ou en composite sont autorisés sur les voies et emprises publiques.**
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP Mairie : Le parking à l'intérieur de la parcelle sera desservi depuis le futur rond-point qui sera aménagé sur le carrefour entre l'avenue du Marensin et l'avenue des Landes.
- OAP République : Le site est desservi depuis l'avenue de Maremne (accès à double sens) et la rue Robert Dubaa (sortie à sens unique). Ce principe de desserte locale pourra toutefois être adapté lors de l'examen du projet.
- OAP Dubaa Nord : avenue de la Forêt et rue Marie Curie .
- OAP Dubaa Sud : La rue Robert Dubaa.
- OAP M. Curie : La rue Marie Curie
- OAP Sarrat: La rue Sarrat.
- OAP Marensin : La route de Grandmaison

D'autre part, des cheminements doux pourront être aménagés pour relier le secteur de projet avec le centre bourg et/ou les équipements scolaires de la commune.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone 1 place visiteur par tranche de 4 logements
- Un local vélo comprenant 1 place par logement.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MESSANGES

Modification n°4 – 24/06/2025



OAP n°1



Commune de
Messanges

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique
- Giratoire à créer

Figurés linéaires

- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades 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
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral
- Espaces boisés significatifs de la Loi Littoral

Echelle : 1 : 345

Imprimé par AG-Carto le 14/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Messanges

Légende

Figures linéaires:

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenade et modes doux

Figures ponctuelles

- Maillage indicatif des bâtiments
- Carrefour à créer
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voies

Figures surfaciques

- Secteur à diminuer d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à diminuer d'habitat individuel, densité faible
- Zone humide
- Espace public et partagé végétal
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 2 000

Imprimé par AG-Carto le : 16/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

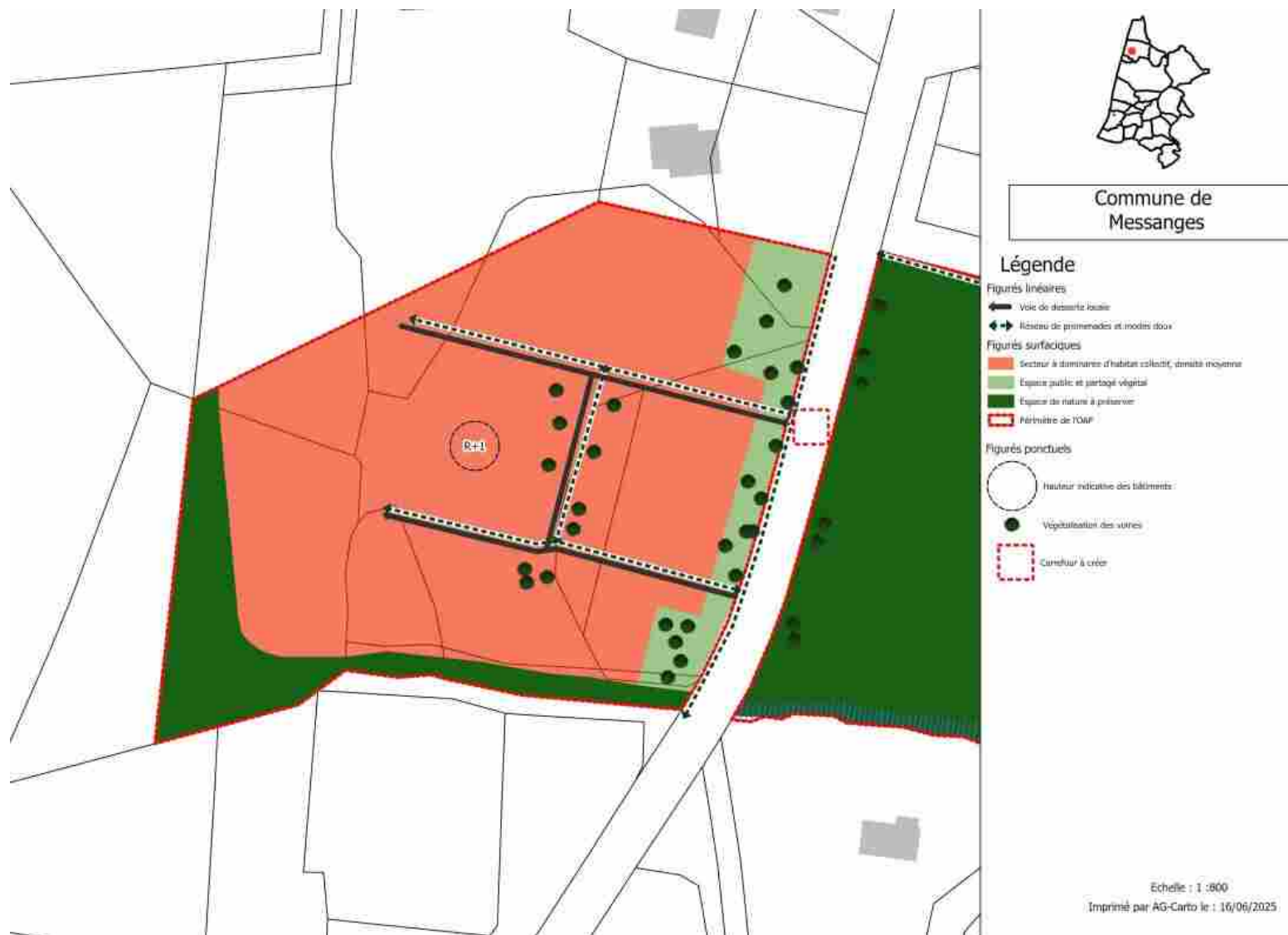
OAP n°3

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension des espaces bâtis de la commune en entrée Nord et en entrée Sud, dans le prolongement de quartiers de mixité des fonctions sommaires. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	
3/Programmation		
Forme urbaine	<i>OAP n° 1 et 2 : Mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°3 : mixité des formes urbaines, de densité moyenne, allant d'habitat collectif à individuel groupé</i>	
Densité brute OAP	OAP n°1 : 16 logts/ha OAP n°2 : 13 logts/ha OAP n°3 : 56 logts/ha	
Densité limitrophe observée	12 logts/ha	
Surface OAP	OAP n°1 : 2,5 ha OAP n°2 : 4 ha OAP n°3 : 1,6 ha	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 55 logements OAP n°2 : Environ 50 logements OAP n°3 : Environ 80 logements	

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

Sur l'OAP n°2 et n°3, 50% minimum de logements sociaux dont 20% minimum de logements locatifs sociaux et 30 % minimum d'accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle pour l'OAP n°1 le long de la RD 652 (structuration de l'entrée de ville au Nord).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti.
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement.
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable.
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

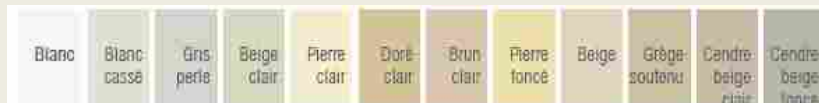
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°1 : une attention particulière sera portée à la sensibilité des franges avec le ruisseau de la Prade et le boisement appartenant au réseau Natura 2000. Seront privilégiés des fonds de jardins ainsi que des franges paysagères et arborées attenants à ces espaces sensibles.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : la RD 652 / route des lacs (une entrée/sortie). Un cheminement doux sera également aménagé afin d'assurer une liaison vers le centre bourg.
- OAP n°2 : Avenue des papillons
- OAP n°3 : la RD 652 / route des lacs

Les OAP n°2 et n°3 veilleront à assurer la connexion en modes doux avec le centre bourg et la Vélodyssée.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés le long des RD 652 et RD82.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE MOLIETS-ET-MAA

Modification n°4 – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

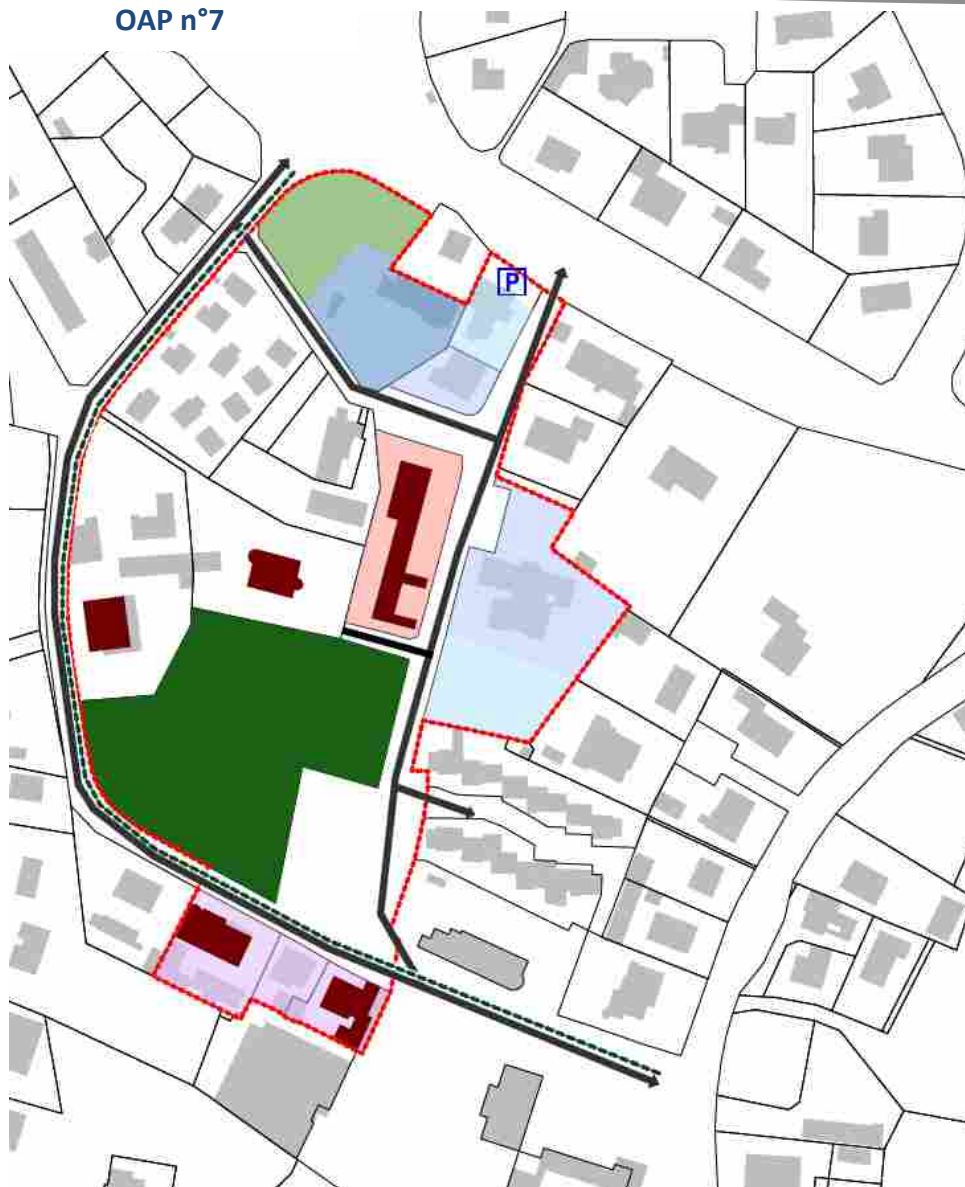
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°7



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figurés ponctuels

Aire de stationnement

Figurés linéaires

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

Voie de desserte locale

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

Bâtiments à préserver

Artisanat et commerce de détail

Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Autres équipements recevant du public

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 286

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les diverses orientations des secteurs ciblés partagent l'objectif de densifier le centre-bourg en tenant compte du patrimoine historique existant. Il s'agit de maîtriser la croissance du centre-bourg sur la base du respect de l'histoire et l'essence du lieu.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ▪ Autres équipements recevant du public

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

Pour les autres OAP se référer aux dispositions des OAP en extension des espaces bâtis.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

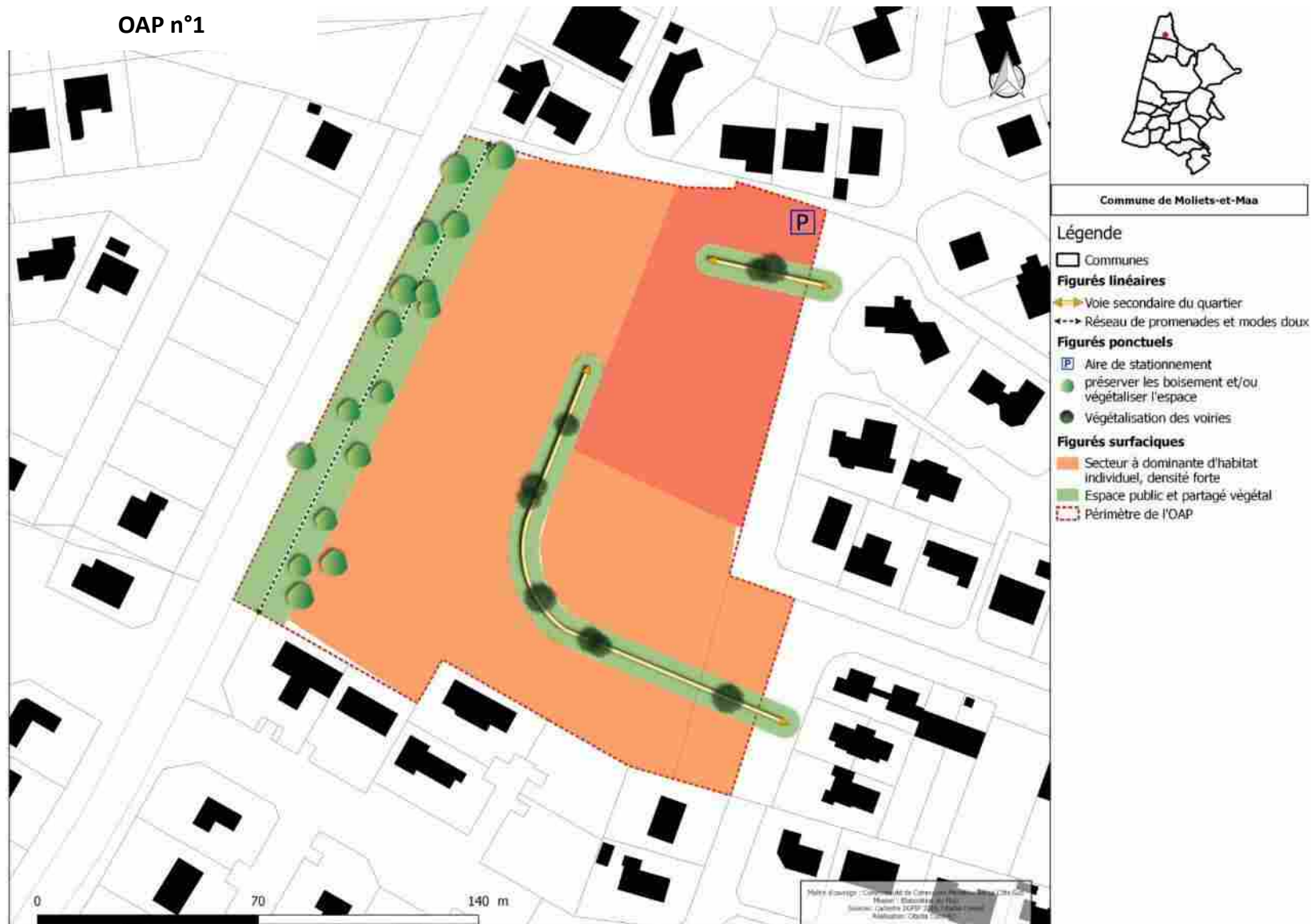
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



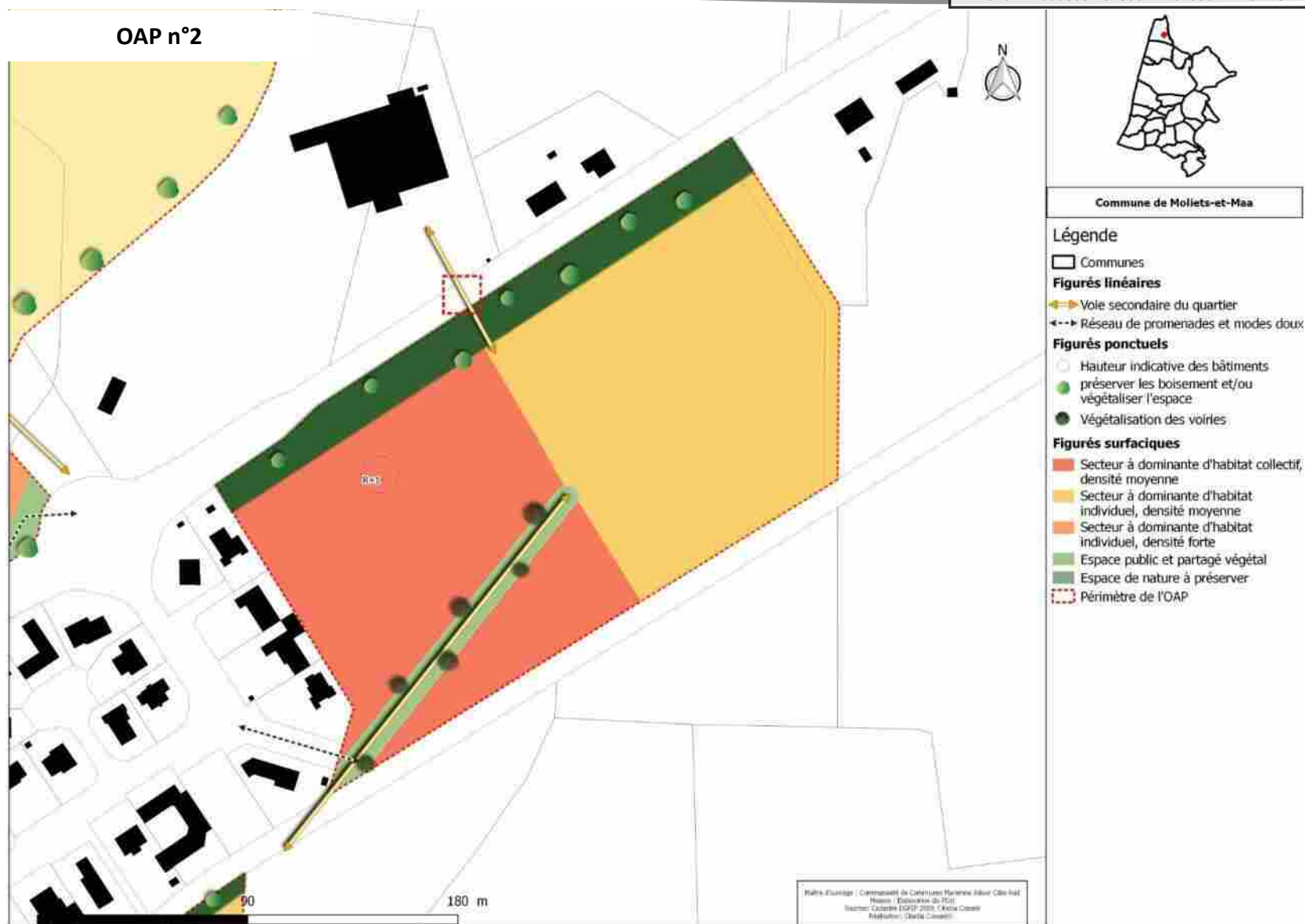
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figurés linéaires

Voie secondaire

Figurés ponctuels

préservier les troncements et/ou végétaliser l'espace

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

Espace public et partagé végétal

Périmètre de l'OAP

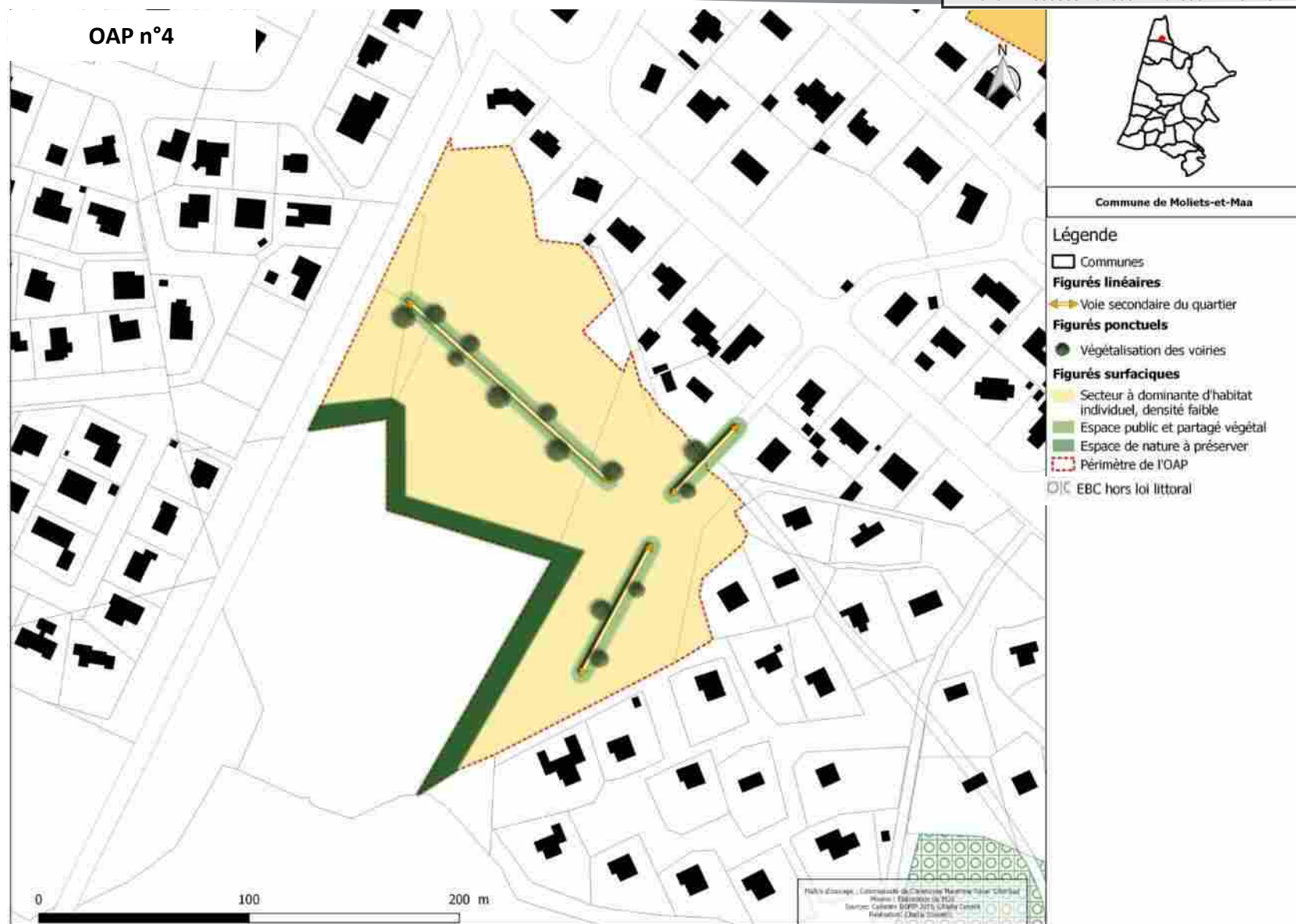
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

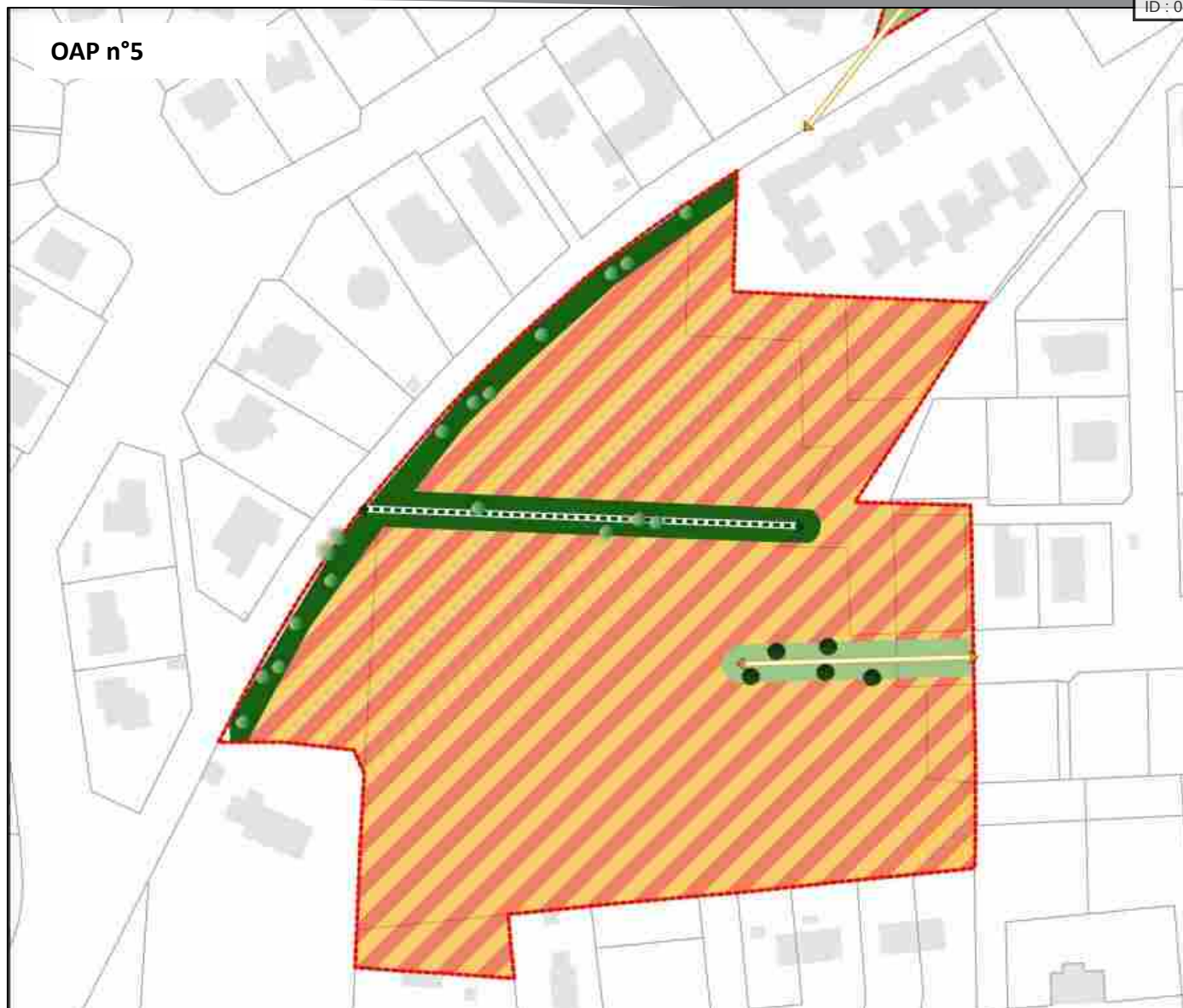
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°5



Commune de
Moliets-et-Maa

Légende

Figures linéaires

Voie secondaire du quartier

Réseau de promenades et modes doux

Figures ponctuelles

préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace

Végétation des voies

Figures 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

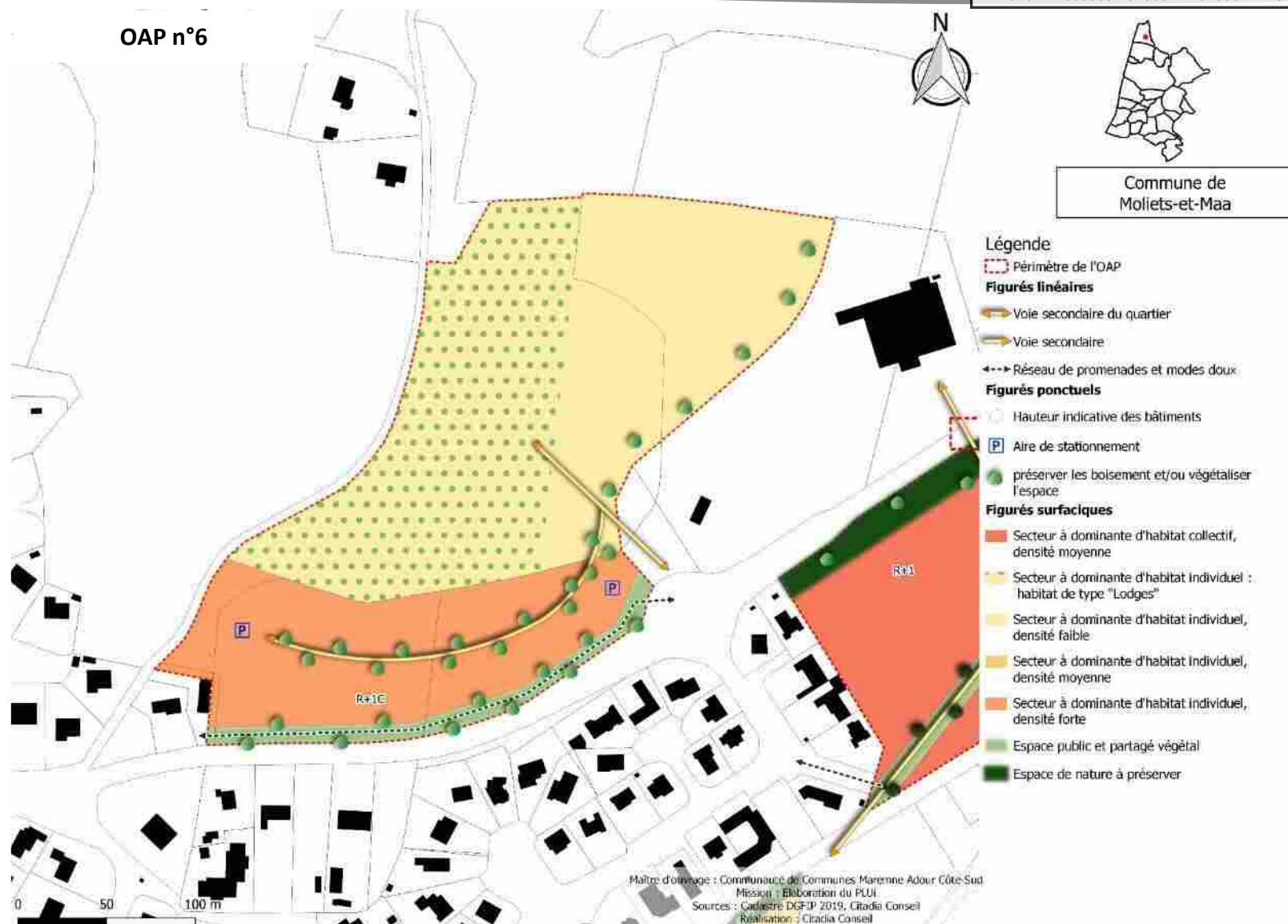
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs de développement sont localisés soit au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire d'ores et déjà constitué, soit en extension de ceux-ci.. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public, pour répondre d'une part aux besoins de la population permanente (actuelle et future) et d'autre part à l'accroissement de l'offre de résidences secondaires/hébergements touristiques. Il s'agira à chaque fois de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur : OAP n°1 : court terme : 2020-2022 OAP n°2 : court terme dès 2023 OAP n°3, 4 et 6 : moyen terme : avant 2025 OAP n°5 : long terme : après 2025
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP n°1 à 5 : mixité des formes urbaines allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs OAP n°6 : habitat individuel de faible densité au Nord – Nord-Ouest (écolodges), de moyenne densité à l'Est face au bâtiment commercial et plus dense en partie Sud le long de la voie</i>
Densité brute OAP	OAP n°1, 2 et 3 : 25 logts/ha OAP n°4 : 10 logts/ha, OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°6 : 7 logts/ha
Densité limitrophe observée	12 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 2,48 ha OAP n°2 : 3,77 ha OAP n°3 : 2,28 ha OAP n°4 : 2,91 ha OAP n°5 : 2,55 ha OAP n°6 : 6,05 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 45 logements OAP n°2 : 94 logements maximum OAP n°3 : 68 logements maximum OAP n°4 : Environ 30 logements OAP n°5 : 38 logements maximum OAP n°6 : Environ 45 logements

C. MIXITE SOCIALE

- Au sein du secteur de l'OAP n°2 et n°3, 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés.

Non réglementé sur les autres secteurs

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- A l'exception du secteur délimité par l'OAP n°6 vouée au développement d'une offre d'hébergement touristique, type ecolodge, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération pour les 5 autres secteurs de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



- Au sein de l'opération délimitée par l'OAP n°6, au regard du parti d'aménagement retenu (développement d'une offre touristique de standing, type ecolodge, sous les pins, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 50/50 : 50% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

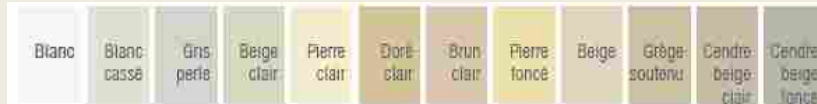
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.
 - Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la rue des Muletiers à l'Est de l'opération
- OAP n° n°2 : la RD 652 au Nord
- OAP n° n°3 : la rue des fougères au Nord
- OAP n° n°4 : la rue du Général de Gaulle au Nord
- OAP n° n°5 : le lotissement Grand Cerf
- OAP n° n°6 : la nouvelle voie d'accès au bâtiment commercial

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-ville de Moliets-et-Maa, le long de la RD 652.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE D'ORX

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

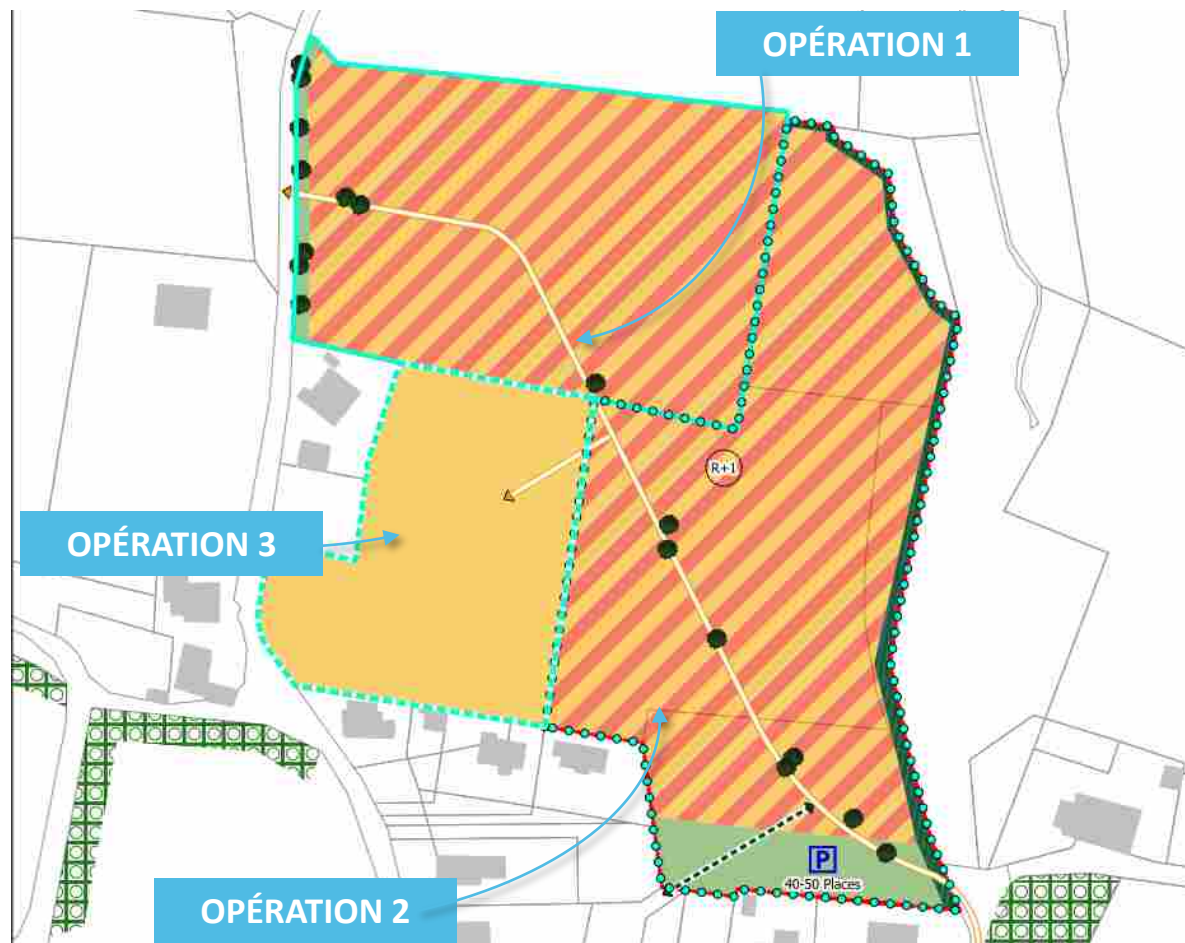
OAP n°1

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Orx

Légende

Phasage des opérations

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement
- Végétalisation des voiries

Figurés linéaires

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

Figurés surfaciques

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

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



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

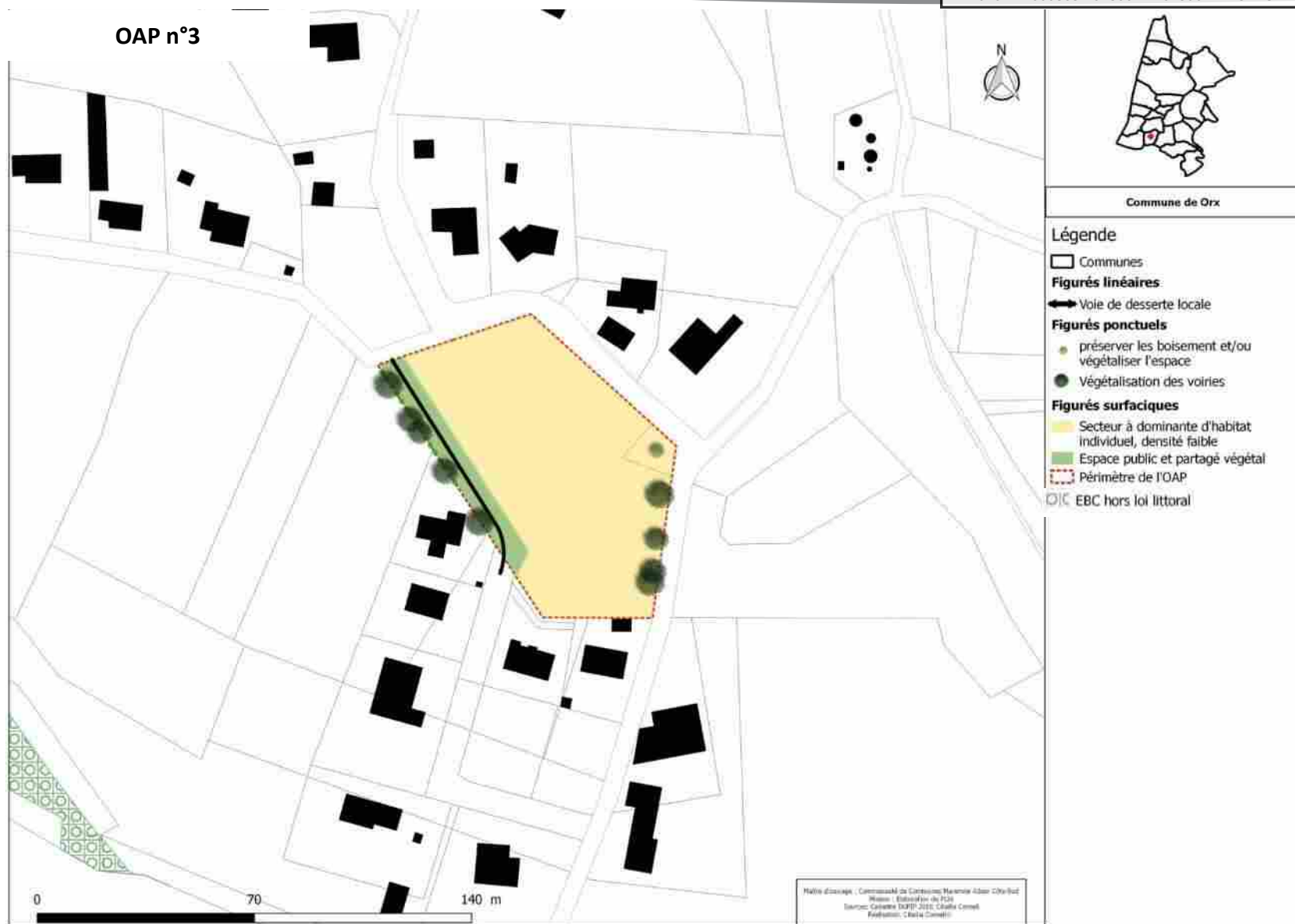
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite de l'espace agricole ou naturel.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, avec l'ordre de priorité suivant :

- OAP n°1 : Les travaux de viabilisation de l'opération n°2 pourront commencer après achèvement à 70% de l'opération n°1. Les travaux de viabilisation de l'opération n°3 ne pourront commencer qu'après achèvement à 100% de l'opération n°2.
- L'OAP n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement à 50% de l'opération n°2 de l'OAP n°1.
- L'OAP n°3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après achèvement des travaux sur le secteur de l'OAP n°2.

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°2, 3 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Densité brute OAP	13 logts/ha. 17 logts/ha pour OAP1
Densité limitrophe observée	8 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,55 ha OAP n°2 : 0,73 ha et OAP n°3 : 0,56 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts estimé

- OAP n°1 : 60 logements maximum selon la répartition suivante :
 - opération 1 = 18 logements maximum
 - opération 2 = 35 logements maximum
 - opération 3 = 7 logements maximum
- OAP n°2 : Environ 9 logements
- OAP n°3 : Environ 7 logements

C. MIXITE SOCIALE

- OAP n°1 : 30% minimum de logements sociaux (locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété) devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).
- OAP n°3 : non réglementé



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma, le R+1 sera implanté de manière préférentielle en cœur d'îlot pour l'OAP n°1.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- OAP 1 : un espace partagé végétal est à aménager au Sud de l'OAP.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

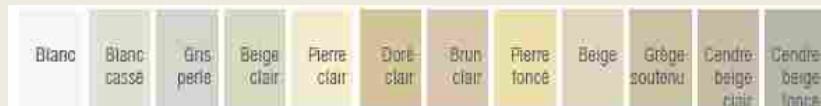
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : la route de Tuc pour rejoindre la route de Saubrigues ;
- OAP n° n°2 : route des Pyrénées ;
- OAP n° n°3 : le lotissement existant (Allée des senteurs) et la Route du Tuc.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- OAP 1 : un espace de stationnement mutualisé de 40 à 50 places est à aménager.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINTE-MARIE-DE-GOSSE

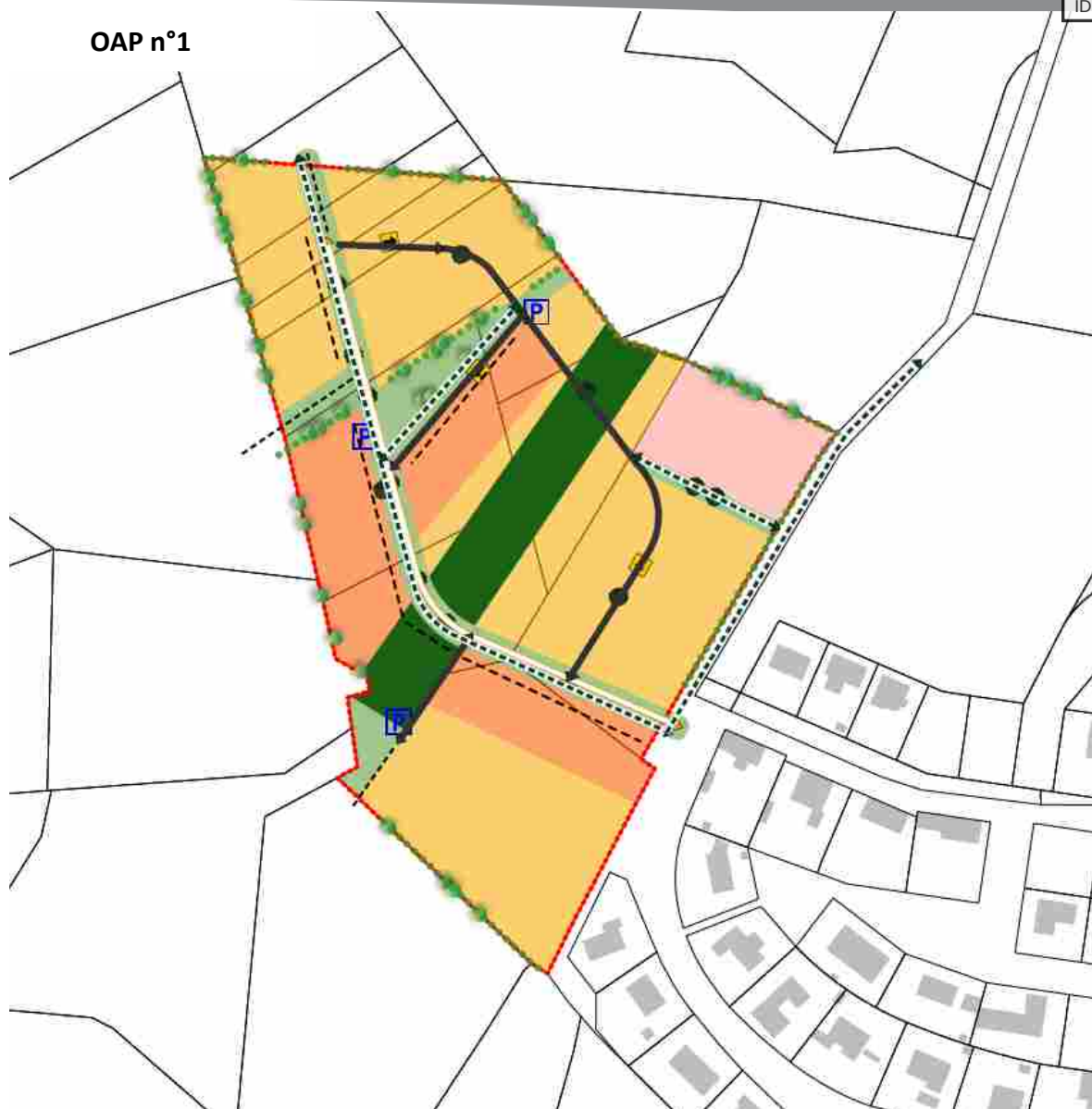
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Sainte-Marie-de-Gosse

Légende

Figurés ponctuels

- Aire de stationnement
- préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries
- Entrée / sortie de voie à sens unique

Figurés linéaires

- Front bâti
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades 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
- Espace de nature à préserver
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 395

Imprimé par AG-Carto le : 12/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en continuité du centre-bourg à l'Est des quartiers résidentiels récents de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble Le projet devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant du logement individuel en lot libre ou groupé</i>
Densité brute OAP	3 à 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	8 à 10 logements/ha
Surface OAP	3,8 ha
Nbre de lgts estimé	De l'ordre de 40 / 50 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 20% minimum de logements locatifs sociaux à partir d'un programme de 20 logements minimum.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé de conserver au moins 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

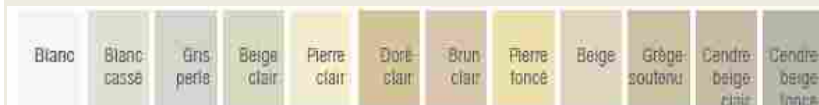
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair :



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis la rue du Dayot.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêts de la ligne YEGO est situé à proximité du site (aire de covoiturage sur la RD 28).



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



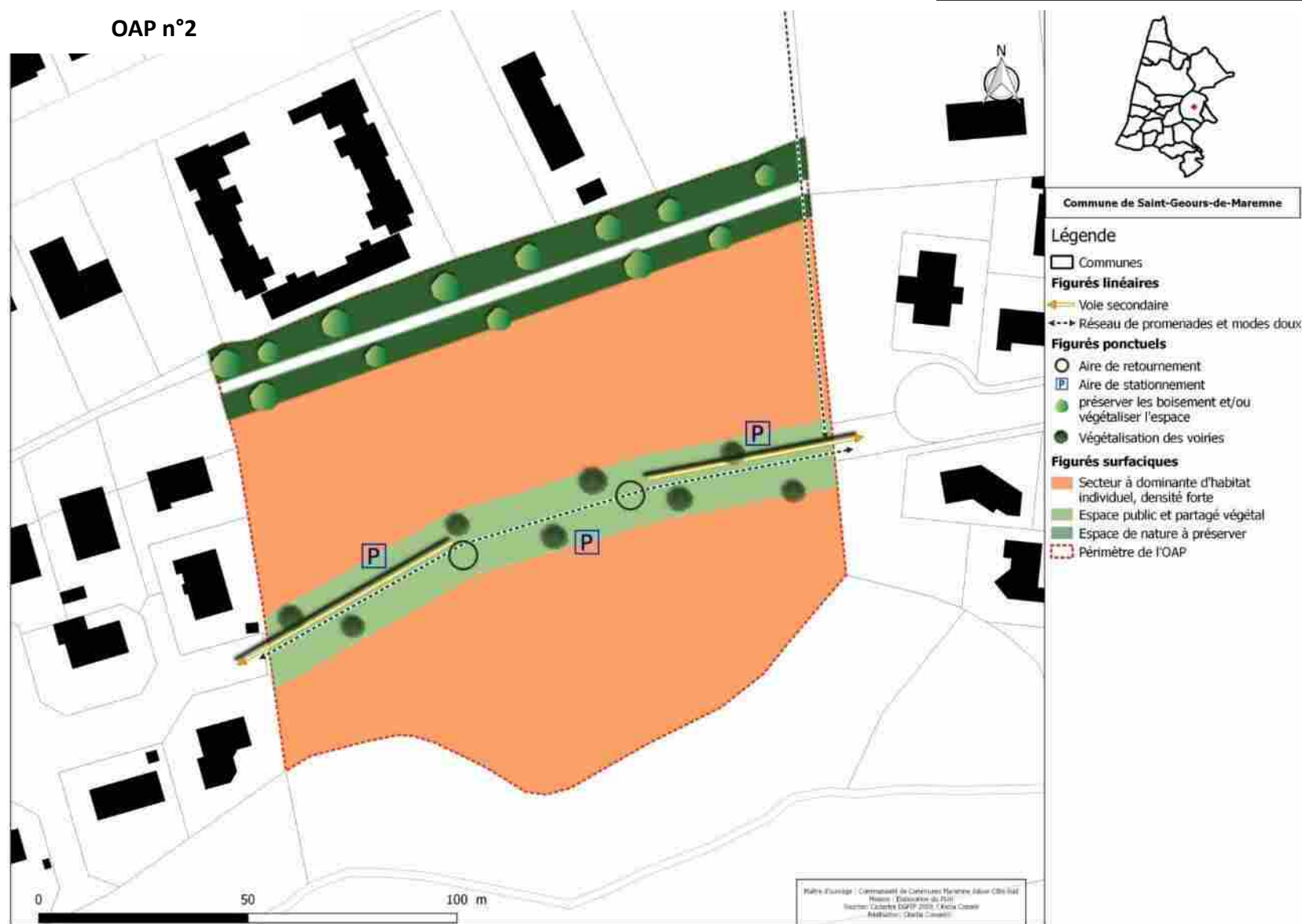
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



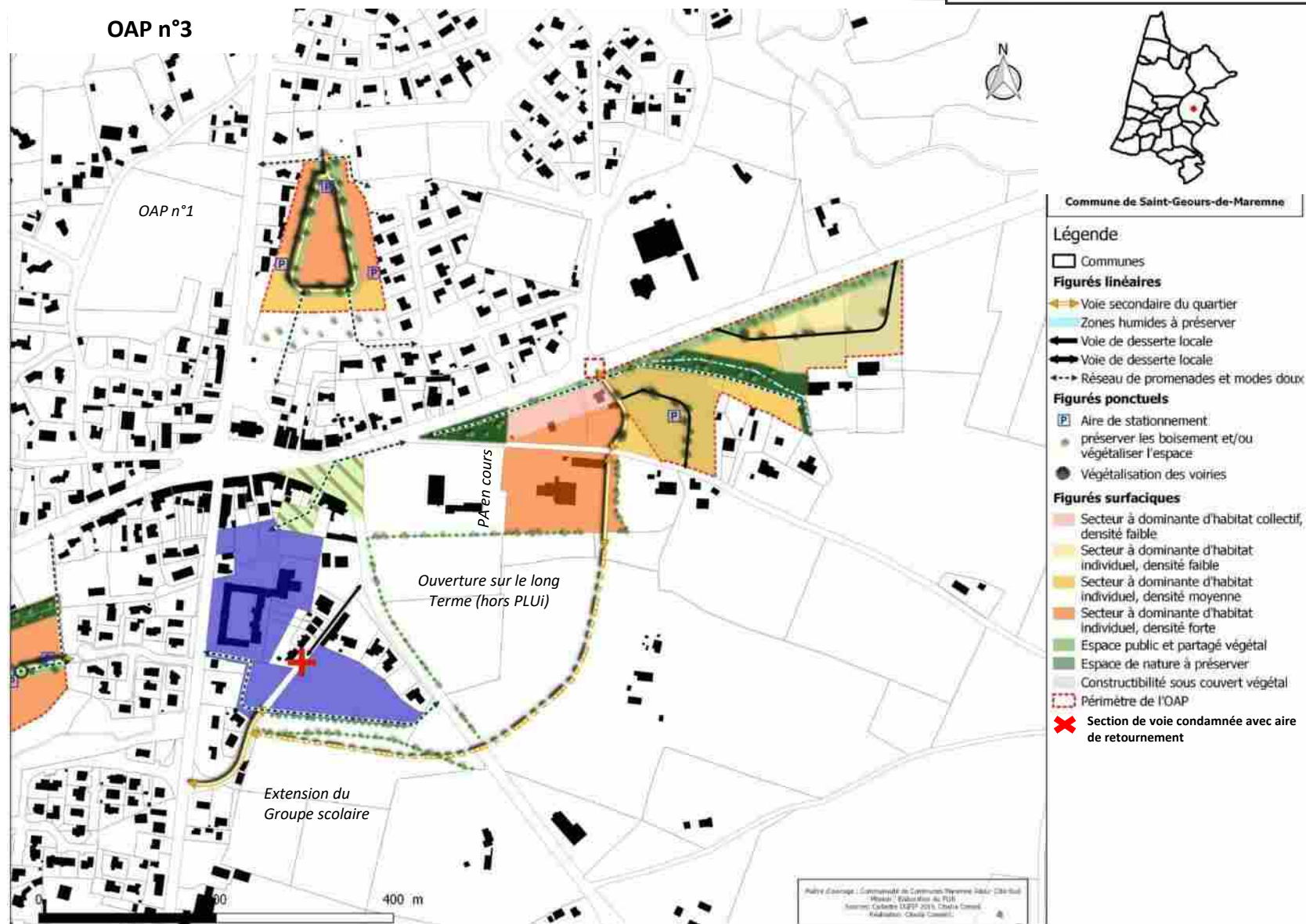
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés au sein et en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun des secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Pour l'ensemble des OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne à forte en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Densité brute OAP	OAP n° 1 = 30 logts/ha OAP n°2 = 20 logts/ha OAP n°3 = 10 logts/ha
Densité limitrophe observée	15 à 20 logements/ha
Surface OAP	OAP n° 1 = 1,67 ha OAP n° 2 = 1,65 ha OAP n° 3 = 3,5 ha (dont env. 5000 m ² non constructibles)
Nbre de lgts estimé	OAP n° 1 = Environ 50 logements OAP n° 2 = Environ 30 logements OAP n° 3 = Environ 30 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 et n°2.

Non réglementé pour l'OAP n°3.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faitage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio :
 - Pour les OAP n°1 et 2 : $70/30 > 70\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
 - Pour l'OAP n°3 : $50/50 > 50\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et prendre ainsi en compte les sensibilités écologiques et paysagères du site.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

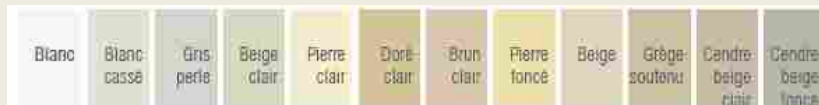
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au sein de l'OAP n°3 pour éviter les secteurs écologiques les plus sensibles à proximité du cours d'eau et boisements.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n°1 : l'allée des acacias pour rejoindre la route de Bordeaux
- OAP n°2 : l'allée du tuc et route de l'Arrayat (pas de voie traversante > les deux accès ne se rejoindront pas)
- OAP n°3 : RD 824 au Nord

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Des points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés route de Bayonne et route de Bordeaux.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MARSACQ

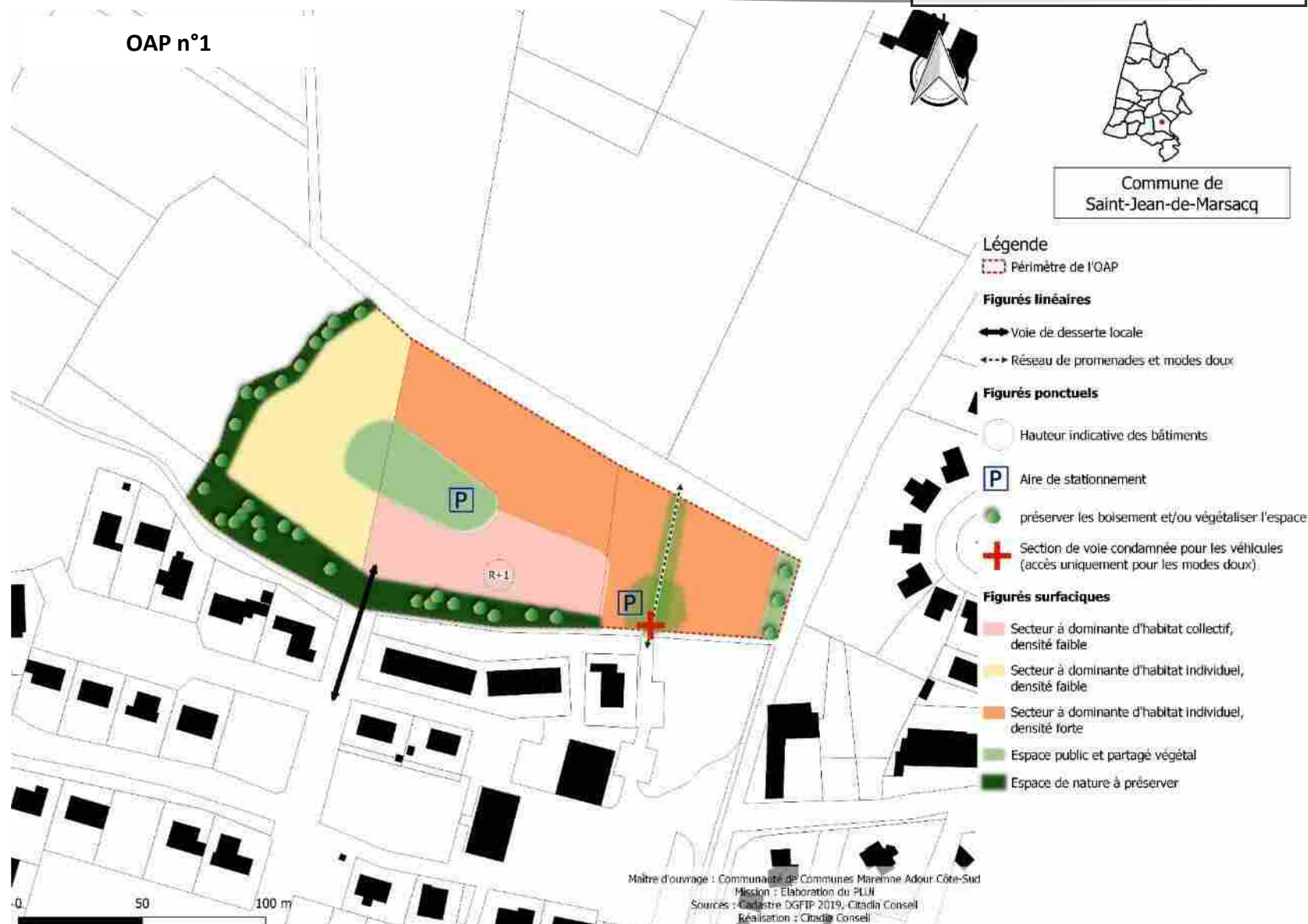
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité ou au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➢ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➢ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une constructibilité des 3 secteurs à moyen/long terme après vérification de la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, notamment concernant les capacités résiduelles de la station d'épuration.
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°2 : Habitat individuel de densité moyenne</i> <i>OAP n°3 : secteur destiné à la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 : 12 logts/ha OAP n°3 : 20 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,84 ha OAP n°3 : 0,47 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



**Nbre de lgts
estimé**

OAP n°1 : environ 25 logements

OAP n°3 : environ 10 logements

C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement de l'OAP n°1.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces. Un espace public paysager sera prévu en cœur d'îlot sur l'OAP n°1.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, à l'exclusion des tuiles « grises ou noires ».
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%.
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

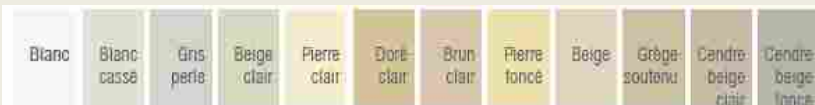
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°2 et n°3), 5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :**

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**

- Hors périmètre de protection des monuments historiques (OAP n°1),** les types de clôtures sont uniquement réglementés sur emprise publique, conformément aux catégories 1 à 4 autorisées ci-dessus. Les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée au traitement de la limite Sud de l'OAP n°1.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : l'intersection entre la rue des Ortolans et l'allée des Platanes ;
- Pour l'OAP n°3 : la route du stade.

Dans le secteur d'OAP n°1 : Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés en centre-bourg de Saint-Jean-de-Marsacq, route du Cirq.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- NB : la constructibilité de l'ensemble des zones est conditionnée par la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-HINX

Modification n°4 – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



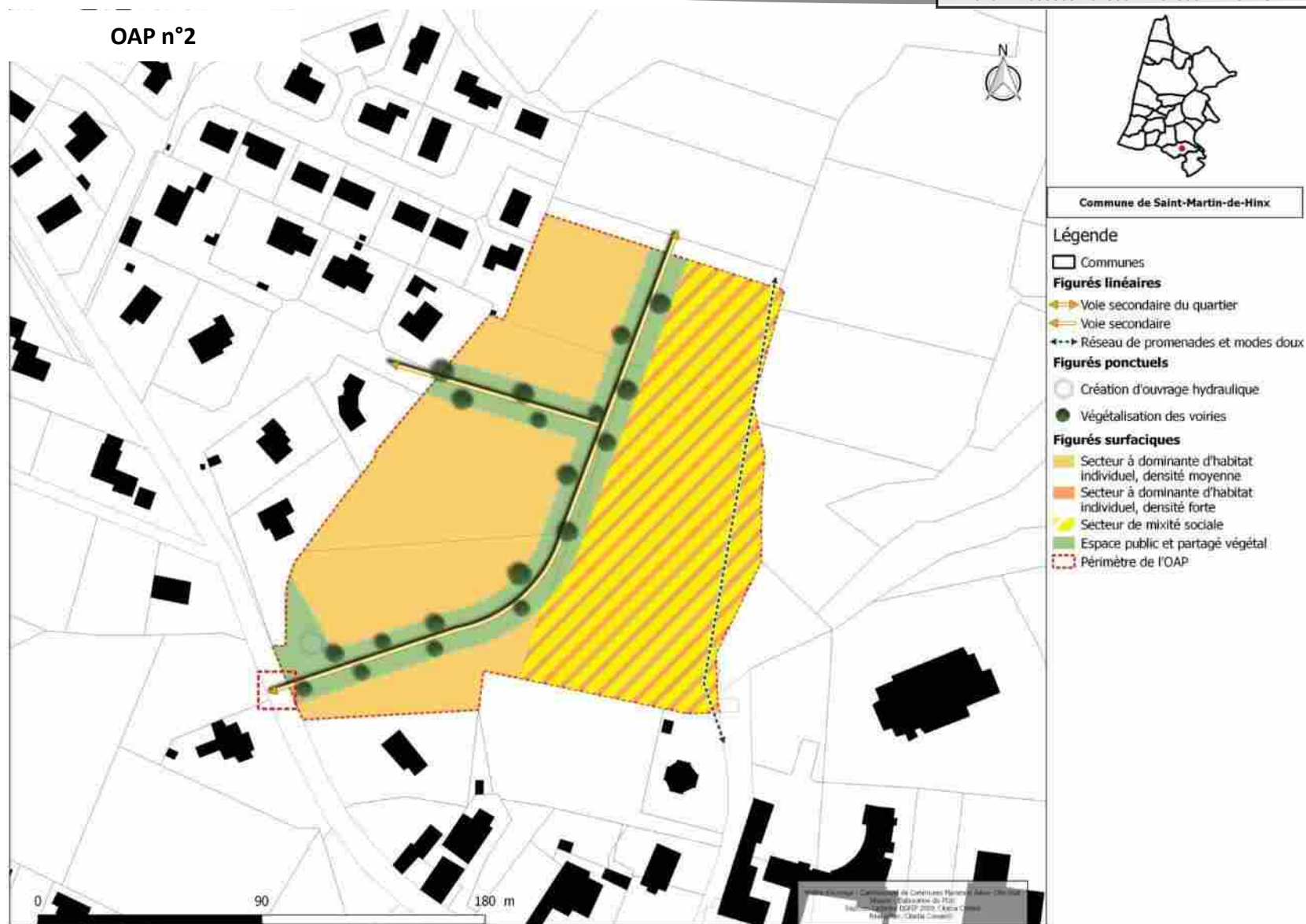
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



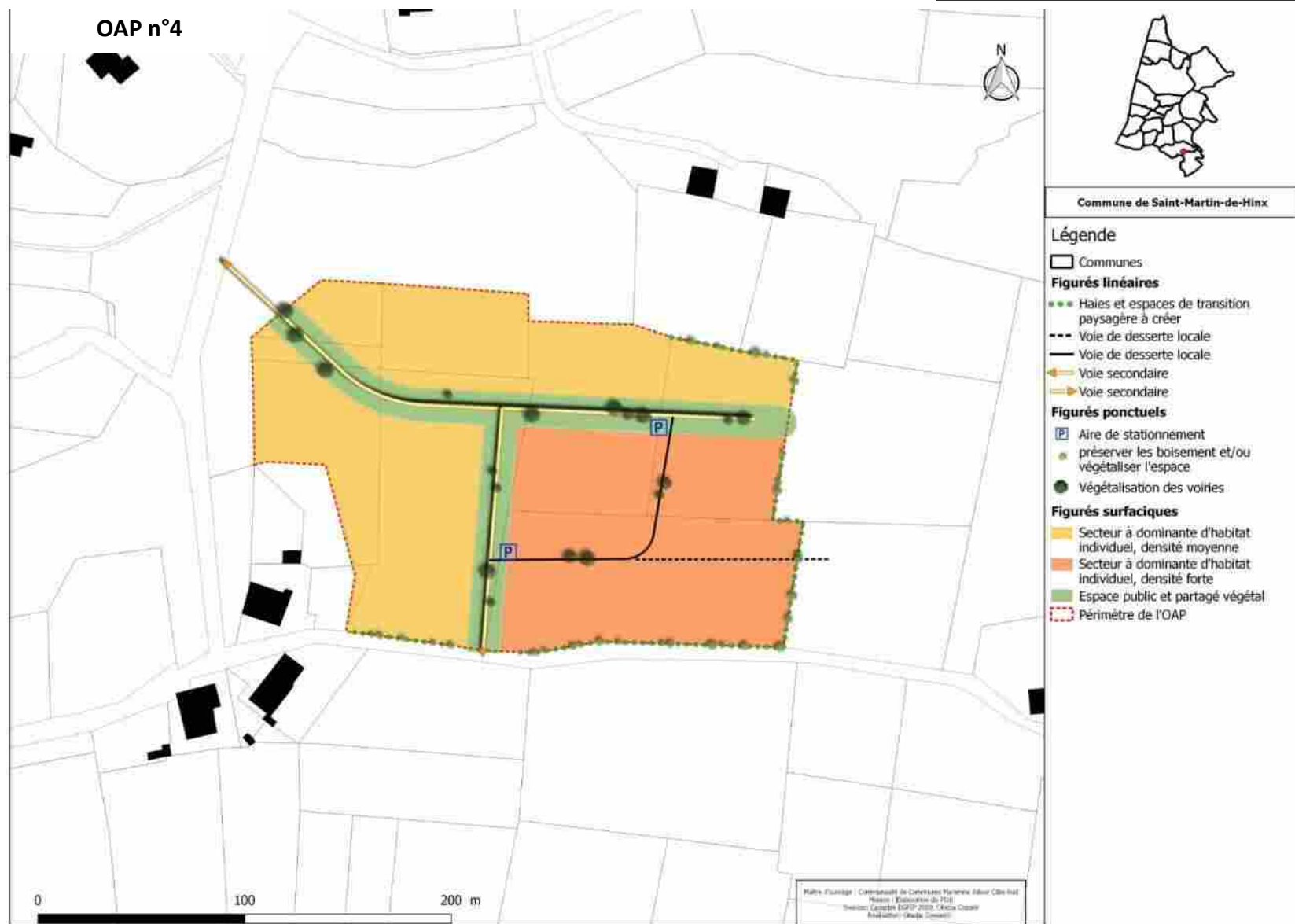
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire (centre-bourg) ou de maîtrise foncière communale (Micoulaou). Ces secteurs accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chaque secteur un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs : - OAP n°1 et n°2 : à court terme avant 2025 - OAP n°4 : à moyen terme (2025) après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration - OAP n° 3 : à long terme après réalisation des travaux engagés sur la station d'épuration et à partir de 2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i> <i>OAP n°2, 3, 4 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>
Densité brute OAP	16 logts/ha
Densité limitrophe observée	10 à 15 logements/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1,89 ha OAP n°2 : 2,78 ha OAP n°3 : 2,13 ha OAP n°4 : 3,02 ha

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts
estimé

OAP n°1 : Environ 30 logements
OAP n°2 : Environ 45 logements
OAP n°3 : Environ 20 logements
OAP n°4 : Environ 30 logements

C. MIXITE SOCIALE

OAP n°2, 3, 4 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300m² de surface de plancher).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faitages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

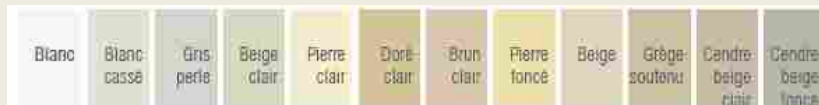
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
- Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Non réglementé

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet. A cet effet, des bassins de rétention seront à réaliser sur l'emprise de chaque opération.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : Chemin des Abelias et RD12;
- OAP n°2 : la route de l'océan et le lotissement de le champs de Maritoury et la rue des muriers ;
- OAP n° n°3 : la route des Pyrénées et route des Pins ;
- OAP n° n°4 : la route de Micoulaou et la route des Vignerons.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements : 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés rue de l'Europe.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- NB : la constructibilité des secteurs d'OAP n°3 et n°4 est conditionnée à la réalisation des travaux (engagés) sur la station d'épuration pour augmenter sa capacité.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE

Modification n°1 – 24/03/2022

Modification n°4 du PLUi – 24/06/2025



A. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

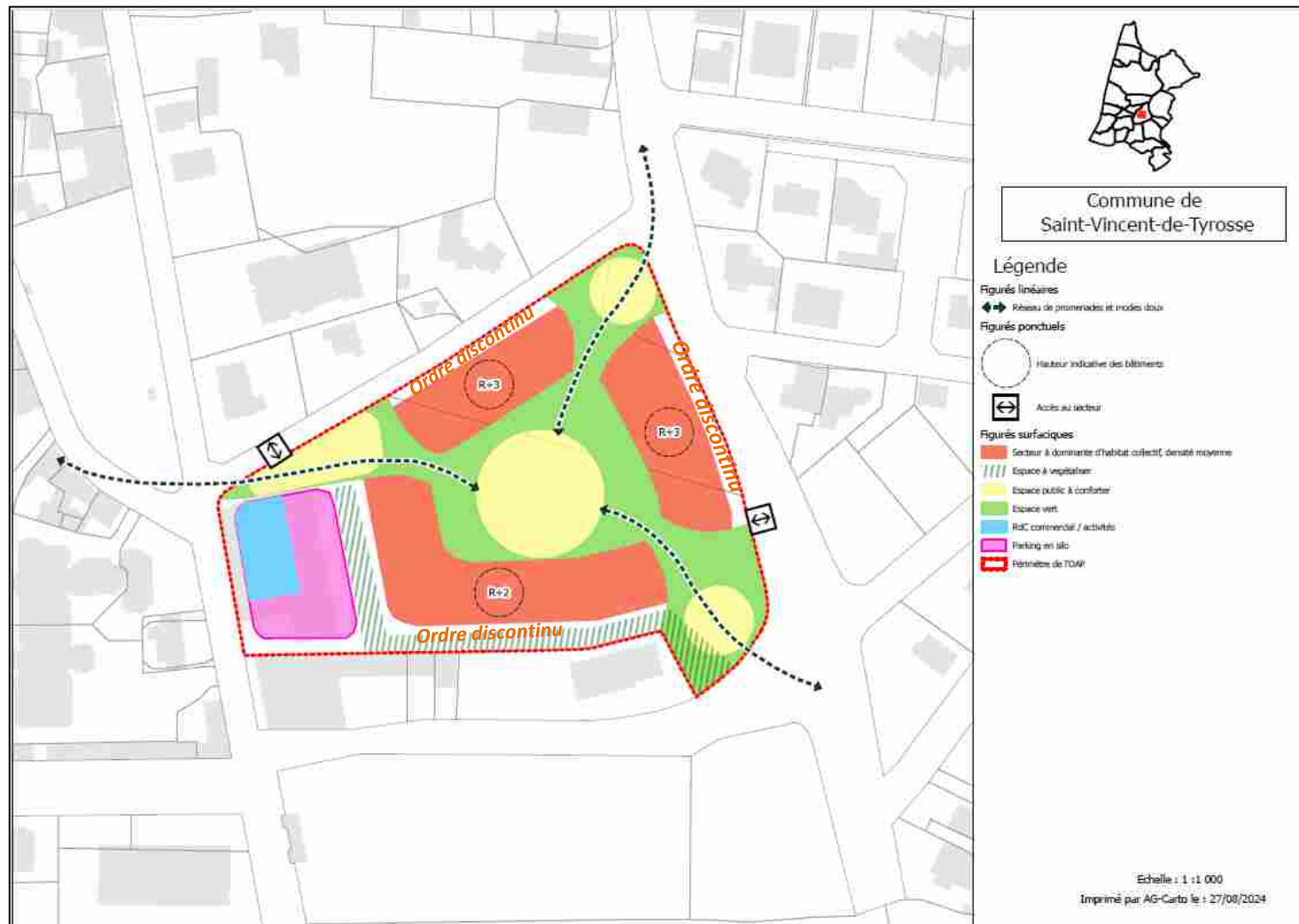
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°4 / LE HIGUE

Principes d'aménagement

- Implantation des constructions destinés à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'îlot au niveau du RDC sur trois angles pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Création d'un silo de stationnement en limite Ouest de la parcelle avec des commerces en RDC
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

OAP n°5 / CLAIRACQ

Principes d'aménagement

- Démolition puis construction destinée à l'habitat collectif définissant un cœur d'îlot au centre de la parcelle
- Ouverture du cœur d'îlot ponctuellement au niveau du RDC pour assurer le passage et le maillage du site avec le reste du centre bourg
- Confortement d'une venelle piétonne à l'Est de la parcelle, reliant l'allée de la Souque avec la place du Foirail
- Végétalisation systématique de tous les espaces libres, pour la création d'un îlot de fraîcheur



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés linéaires

↔ Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

Figurés surfaciques

Orange Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Vert Espace vert

Bleu RDC commercial / activités

Rouge Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 500

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6 / MATTECU



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels



Hauteur indicative des bâtiments



Aire de stationnement



Accès au secteur

Figurés surfaciques



Secteur d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Espace vert



Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 600

Imprimé par AG-Carto le : 29/08/2024

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

- préserver les boclements et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagers à créer
- Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue
- Voie secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Liaison de desserte routière et modes doux à étudier

Figurés surfaciques

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

Éléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 3 337

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de
Saint-Vincent-de-Tyrosse

Légende

Figurés ponctuels

Carrefour à créer

Figurés linéaires

Linéaire commercial : possibilité d'implantation de commerce en RDC sur front de rue

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

Secteur d'équipements publics

Espace public et partagé 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

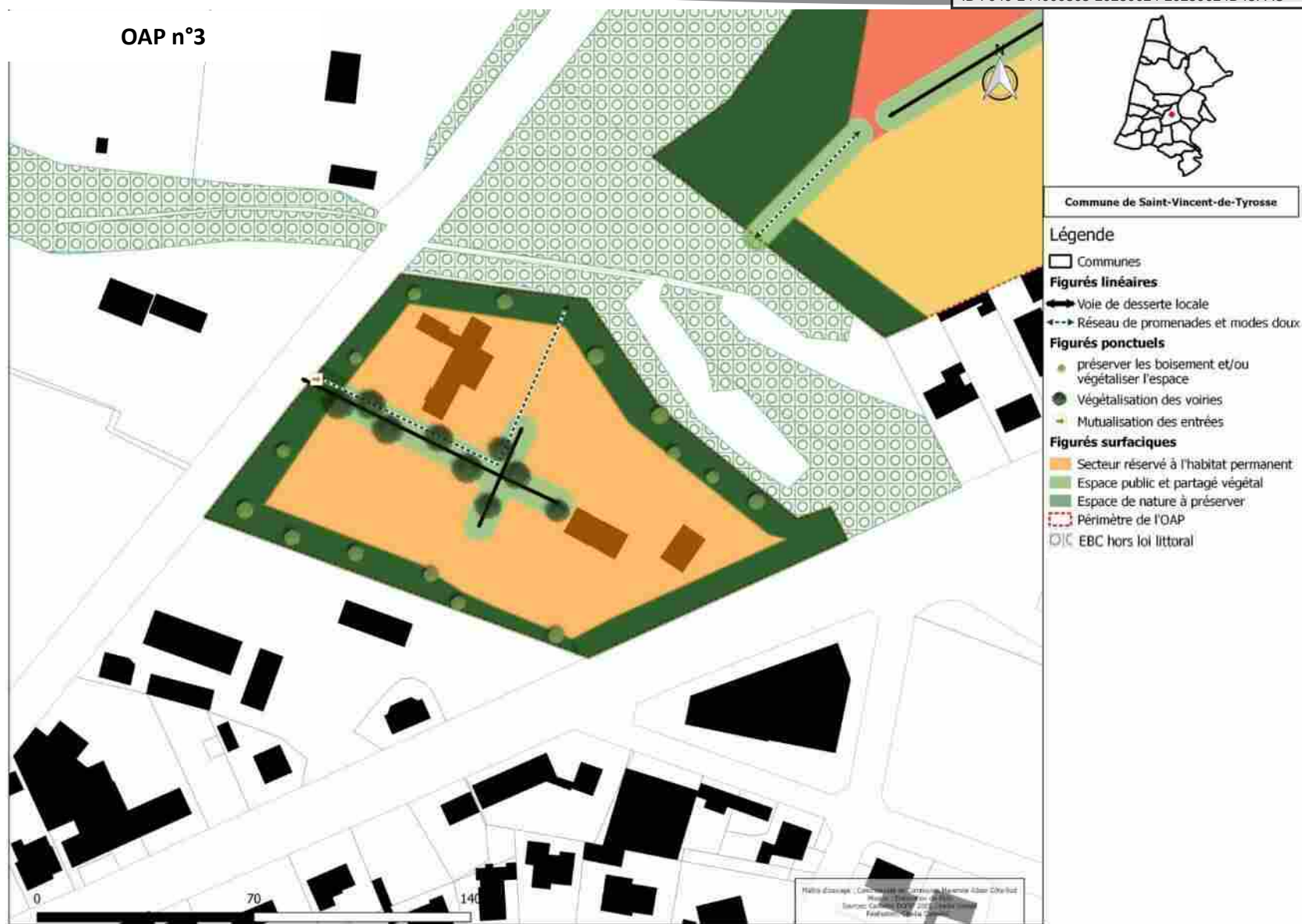
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs sont localisés en extension des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Les secteurs n°1, n° 2 et n°3 accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour ces deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°1 ET 2	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Restauration ▪ Artisanat ▪ Commerce de détails, ➤ <i>sous réserve d'être implanté le long du linéaire commercial matérialisé dans le schéma d'OAP</i> ➤ <i>sous réserve que sa surface de vente soit inférieure à 1000 m2.</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général

Pour les OAP n° 1 et n° 2, un secteur sera réservé pour la création d'équipement public (collège et équipements sportifs).

Une mixité entre logements et activités économiques sera possible dans des secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services)

OAP N°3	
INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et commerce de détail ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Habitation ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE (SUITE)

Les secteurs en densification/renouvellement urbain sont localisés dans le centre-ville de la commune.

Ils accueilleront des constructions à usage de logement et/ou des commerces et des activités de service accueillant du public dans une logique de forte mixité fonctionnelle.

Il s'agit pour ces secteurs de densifier un espace à vocation résidentielle et de services dans le respect de l'environnement proche.

OAP N°4 ET 5

INTERDICTIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

AUTORISATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Habitat
- Restauration
- Artisanat, sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)
- Commerce de détails,
- Activités de service accueillant du public
- Equipements publics d'intérêt général

Dans l'OAP n° 4 et 5, un secteur sera obligatoirement réservé pour la création de commerces et de services (secteur indiqué en bleu sur le plan).

Cette mixité entre logements et activités économiques sera également possible dans les autres secteurs désignés sur le plan (commerce de détail et services).

Pour l'OAP n° 4, un équipement public pour la création de stationnement devra être créée, conformément au plan.

OAP N°6

INTERDICTIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Habitat
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

AUTORISATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Activités de service accueillant du public
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

➤ *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme sur la période 2021-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	La réalisation de l'OAP 1 est conditionnée à la programmation d'accroches viaires permettant la liaison entre la voie romaine et la RD 810.
Forme urbaine	- OAP n°1 et n°2 : mixité des formes et typologies de logements souhaitée comme proposées au schéma. Les opérations devront être harmonisées et cohérentes avec la construction de l'équipement public - OAP n°3 : secteur à vocation d'habitat moyennement dense (R+1 maximum) - OAP n°4 : mixité des formes et typologies des bâtiments, souhaitée, comme proposée au schéma. - OAP n°5 : mixité des formes et typologies des bâtiments souhaitée, comme proposée au schéma - OAP n°6 : La construction des bâtiments devra être harmonisée avec les constructions existantes environnantes

Surface OAP	- OAP n°1 = 12,53 ha - OAP n°2 = 10,44 ha dont 2,33 ha à vocation d'habitat - OAP n°3 = 1,39 ha - OAP n°4 = 15621 m² - OAP n°5 = 6765m² - OAP n°6 = 5851m²
Nbre de lgts estimé	- OAP n°1 = 390 logements maximum - OAP n°2 = 350 logements maximum - OAP n°3 = environ 35 logements maximum - OAP n°4 = environ 100 logements - OAP n°5 = environ 100 logements - OAP n°6 = non concernée

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement à vocation d'habitat

Sont considérés comme logements sociaux, l'ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les différentes opérations devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, sur l'ensemble des périmètres OAP. Dans les opérations d'aménagement, 15 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales. Cf. référentiel)
- Les zones réservées au stationnement extérieur devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les plantations pourront être réparties sur l'assiette totale du projet (et pas seulement sur les espaces de stationnement). Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- Pour les OAP n°4 à 6, tous les espaces libres devront systématiquement être végétalisés afin de créer un îlot de fraîcheur conformément aux schémas.
- Pour l'OAP n°6, une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager de la parcelle. Les plantations existantes seront conservées au maximum, sauf contraintes techniques avérées.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, bourdaine, cornouiller sanguin, chêne pédonculé, charme, buis, par exemple).
- Les espaces situés en bordure de la RD810 devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :

Pour les OAP n°1 et 2	- Pour les bâtiments de logements collectifs: R+2 avec maximum 9,5 mètres au point haut de l'acrotère et 11 mètres au faîtage. - Pour les logements individuels : R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
Pour l'OAP n°3	R+1 avec maximum 7 mètres au point haut de l'acrotère et 8,5 mètres au faîtage.
Pour les OAP n°4 et n°5	12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 14 mètres au faîtage. Pour l'OAP 5 : 12 mètres à l'égout et 14.50 mètres au faîtage. La hauteur des bâtiments sera également réglementée par un nombre d'étages maximum à respecter, conformément aux schémas des OAP.
Pour l'OAP n°6	12 mètres au faîtage avec R+2 maximum

La hauteur des équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).

Sur les limites d'emprise publique :

- Pour les OAP n°1 à 3 : les constructions seront implantées à 15mètres de la RD810 et 5 m des autres voies.
- Pour l'OAP n°4, toutes les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. Sur la façade Sud de la parcelle, le recul sera plus important afin de respecter l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°5, toutes les constructions devront être implantée à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre de créer l'espace tampon et la voie de liaison indiqués au schéma d'aménagement.
- Pour l'OAP n°6, toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de 5 mètres minimum, par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur les limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, pourront être implantées en limites séparatives. En cas d'adossement à une construction contiguë de hauteur plus importante en limites séparatives, une hauteur équivalente pourra être autorisée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les OAP n°4 et 5, la distance entre deux constructions devra être suffisante pour permettre de créer de manière conséquente, les ilots de fraîcheur et la végétalisation de tous les espaces libres comme indiqué sur les schémas d'aménagement.

Cette implantation devra également permettre la création de liaisons douces afin d'inscrire ces opérations dans le maillage des mobilités douces du centre-ville.

De plus, pour l'OAP n°4, l'implantation des constructions au sein de chaque ilot bâti devra respecter un ordre discontinu.

- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie et implantation des constructions (suite)

Emprise au sol / espaces libres :

La définition de l'emprise au sol à prendre en compte est celle contenue dans le lexique du PLUI.

- Selon les formes urbaines retenues, il est retenu le ratio :
 - Pour les OAP N°1 et 2 : $70/30 > 70\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 40% maximum d'emprise au sol des constructions
 - Pour l'OAP N°3 : $60/40 > 60\%$ d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé ; avec 30% maximum d'emprise au sol des constructions
 - Pour les OAP n° 4 et 5, l'emprise au sol maximale est de 60% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 20% de la surface de l'OAP.
 - Pour l'OAP n° 6, l'emprise au sol maximale est de 40% de la surface de l'OAP. L'espace de pleine terre minimum est de 30% de la surface de l'OAP.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ces éléments ne sont pas réglementés.



B. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- Les trames des espaces tampons, des ilots de fraîcheur et des espaces végétalisés représentés sur les schémas des OAP devront être respectés.

C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
 - En cas de couverture de type tuiles :
 - Elles devront être en terre cuite.
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront minimum de 35 % et au maximum de 45%.
 - En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions destinées aux activités de service accueillant du public et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



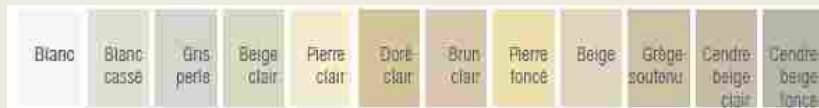
• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »



• C. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

Sur emprises publiques, 5 types de clôtures sont autorisés :

1. mur maçonné de 1m50 de hauteur.
2. muret ou soubassement surmonté :
 - a. de panneaux de grillage rigides occultés par des lames de bois ou pvc d'une hauteur maximale de 1m50.
 - b. d'un grillage simple torsion ou soudé sans occultation d'une hauteur maximale de 1m50.
 - c. de lames ou panneaux bois, pvc, alu ou ciment aggloméré d'une hauteur maximale de 1m50.
3. gabion d'une hauteur maximale de 1m50
4. ganivelle d'une hauteur maximale de 1m50
5. haie d'essences locales seule, ou venant doubler les dispositifs évoqués ci-dessus.

Sur limites séparatives, les clôtures devront s'harmoniser avec celles sur emprise publique. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80 m. Les matériaux type panneaux de bois, murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent ainsi que tout autre matériau de facture contemporaine (lame de PVC, ciment aggloméré, gabion, ganivelle...) sont autorisés.

- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- OAP n°1 et n°2 : Les habitats observés sont potentiellement favorables au développement d'espèces patrimoniales. Ainsi, il conviendra de réaliser une étude spécifique environnementale portant sur un inventaire faunistique et floristique 4 saisons (examen des espèces végétales et/ou des sols), préalablement à toute opération d'aménagement.
- Le cas échéant, les nouvelles constructions devront s'implanter :
 - - à 10 mètres des berges des cours d'eau
 - - à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.
 - Pour les annexes et les piscines, le recul par rapport aux berges des cours d'eau est réduit à 5 mètres.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les eaux pluviales comprennent les eaux issues des précipitations et les eaux de ruissellement s'écoulant sur les parties imperméabilisées (toiture, terrasse, voirie, stationnement, etc.).
- La gestion des eaux pluviales doit systématiquement être réalisée sur l'unité foncière dans les zones urbanisées et à urbaniser. L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière constitue le mode privilégié de gestion des eaux pluviales, sauf contraintes techniques avérées.
- Pour les OAP de densification/renouvellement urbain (n°4 à 6), à condition que le pétitionnaire démontre par une étude de sol l'impossibilité d'infiltrer sur sa parcelle, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau public (réseau ou fossé) après accord du gestionnaire du réseau. Dans ce cas, le débit de fuite autorisé est de 3/l/s/ha maximum.
- Les aménagements doivent être réalisés dans le respect du schéma directeur des eaux pluviales communal et du Règlement de l'organisme compétent.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et nous pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables



C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs concernés, les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

- Dans les secteurs concernés par la servitude acoustique liée à la proximité d'une voie classée à grande circulation, les constructions devront prévoir un isolement acoustique suffisant, conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, rendues applicables dans le département des Landes par arrêté préfectoral du 2août 1982.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Desserte / accès terrain : cf. schémas d'aménagement
- Concernant l'OAP n°1, les modalités de desserte par le Nord du secteur pourront être adaptées selon l'évolution du projet et/ou la nécessité de sécuriser les flux entrant et/ou sortant sur la voie romaine. Une liaison multimodale entre les OAP 1 et 2 sera à étudier.
- Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Pour les OAP n°1 à 3, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...) ;
- 2,50 à 3 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ;
- 3 à 5 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles, selon le niveau de densité des usages attendu.
- Concernant les voies internes de desserte, se référer aux profils de voies figurant dans le référentiel commun (règlement de voirie MACS)
- Concernant la liaison entre les deux OAP, prévoir une largeur minimale de voirie de 12 m, dans le cas d'une circulation à double sens. Cette largeur pourra être majorée de 4m si les eaux pluviales devaient être gérées en surface.
- De manière générale, selon les usages envisagés, se reporter au référentiel commun des OAP (p.27) qui aborde les principes généraux d'aménagement et les profils en travers types tirés du règlement de voirie de MACS.

Pour les OAP n°4 à 6, les dimensions minimales indicatives à prendre en compte sont de :

- Celles contenues dans le règlement de voirie de la Communauté de Communes MACS
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoirs, accotements stabilisés...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle)
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les OAP n°1 à 3 :

- Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :
 - 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.
 - 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
 - 1 place vélo par logement pour les opérations du plus de 5 logements.
- Pour les autres constructions, il est imposé la création de :
 - 2 places pour 60 m2 de surface de plancher à usage de bureaux, commerce, artisanat, industrie.
 - 1 place pour 20 m2 de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc...).

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT (SUITE)

Pour les OAP n°4 à 6 en densification/renouvellement urbain :

Pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé la création de :

- 1 emplacement pour chaque logement (garage ou aire aménagée)
- 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements pour le stationnement des visiteurs (ne s'applique pas pour les logements sociaux).
- 1 place vélo par logement pour les opérations de plus de 5 logements

Pour les autres constructions, il est imposé la création de :

- 2 places pour 60 m² de surface de plancher de bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt collectif
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtel, restaurants, salle de réunions...)

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les points d'arrêts YEGO sont nombreux sur la commune.

Plusieurs arrêts YEGO existent sur la voie romaine et la RD810. Des arrêts supplémentaires sont en projet sur la RD810, à proximité immédiate de l'OAP n°2.

Pour les OAP n°4 à 6, situées au centre ville de Tyrosse, plusieurs lignes YEGO desservent ces sites avec des arrêts de bus situés à moins de 300m pour les OAP Clairacq et Mattecuit. L'OAP n°4/le Higue se situe à moins de 500 m de la gare et du pôle d'échange multimodal.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBION

Modification n°1 – 24/03/2022

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés en continuité des espaces bâtis agglomérés de la commune, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	OAP n°1 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs + Densité plus faible à proximité des échasses (label relais du silence) (secteur nord) OAP n°2 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 5 logts/ha
Densité limitrophe observée	20 à 25 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,19 ha (dont 1/3 préservé en espace vert), soit 2,65 ha environ OAP n°2 : 1,66 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 50 logements OAP n°2 : Environ 8 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés à partir d'un programme de 20 logements minimum (soit minimum 1300 m² de surface de plancher).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

- De manière générale, l'OAP n°1 devra favoriser un aménagement cohérent avec l'opération déjà existante située à l'Ouest (traitement des espaces partagés, implantation des constructions, etc.).

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Dans le cas de l'OAP n°1, la préservation des espaces naturels les plus sensibles au sein de la zone pourra être le support l'aménagement d'espaces verts collectifs récréatifs.
- L'espace central devra préserver le chemin existant et devra conserver et valoriser le Baradeau.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur limitée à l'égout et au faîtage en cohérence avec le bâti environnant, soit :
 - RDC à R+1 pour l'OAP n°1
 - RDC à R+2 pour l'OAP n°2

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle non imperméabilisé.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faitages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc prosrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

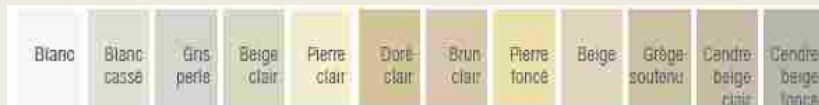
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses) ou de panneaux pleins. Les dispositifs à claire voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m. Soit ces 5 mètres sont répartis de part et d'autre du portail, soit ces 5 mètres peuvent être déployés de chaque coté du portail (soit une longueur totale de mur de 10 mètres).

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les aménagements prévus à l'OAP n°1 prendront en compte la délimitation des secteurs identifiés comme zone humide. Ceux-ci éviteront ces secteurs sensibles et les terrains concernés seront conservés en pleine terre.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n° n°1 : la route des bruyères ;
- OAP n° n°2 : la route de Tosse.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements : 1 place visiteur.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés sur la route départementale 337.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBRIGUES

Modification n°4 du PLUi – 24/06/2025

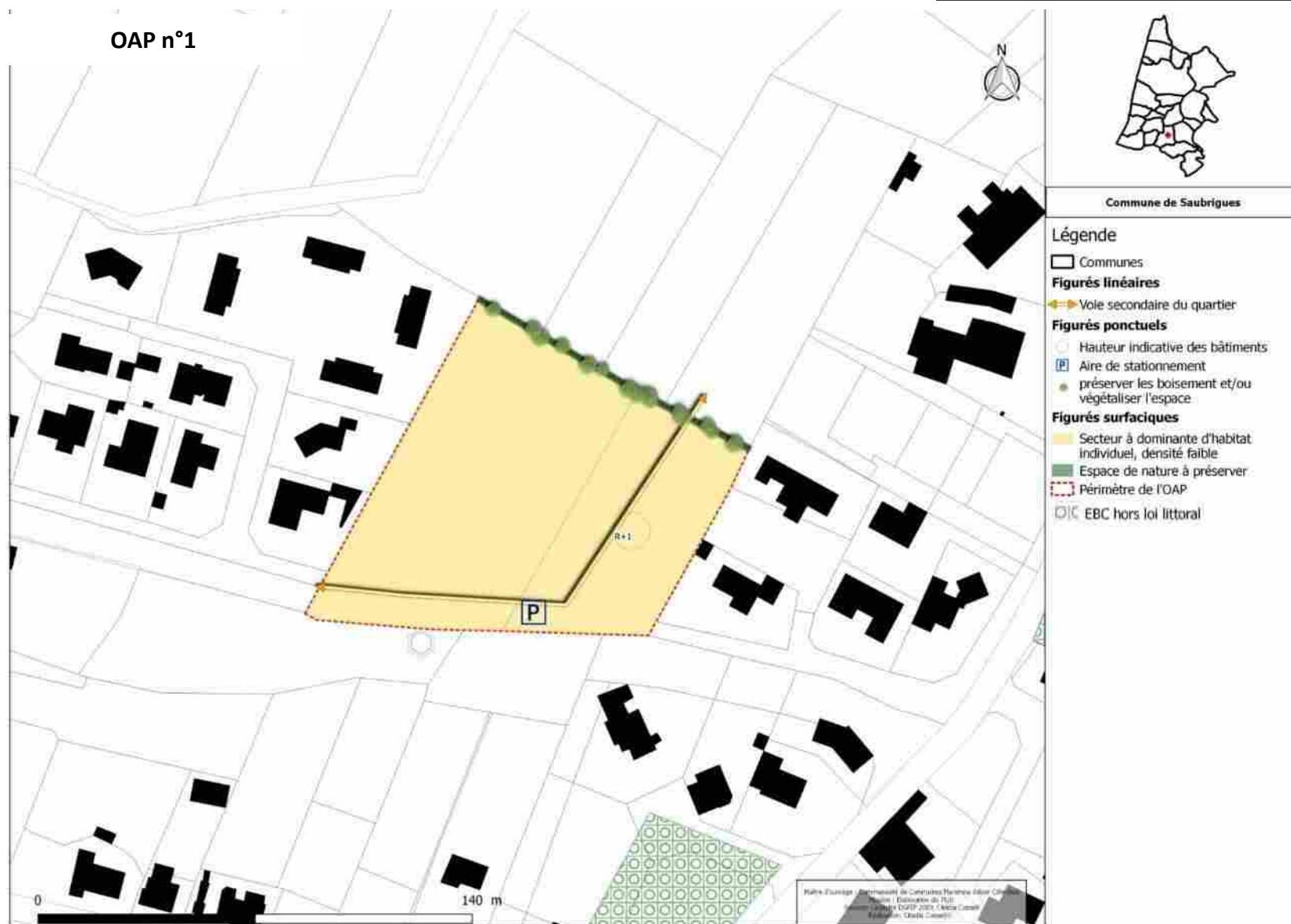
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°2



Commune de Saubrigues

Légende

Communes

Figurés linéaires

Voie secondaire du quartier

Voie de desserte locale

Réseau de promenades et modes doux

Figurés ponctuels

préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Espace public et partagé végétal

Espace public et partagé mixte

Périmètre de l'OAP

Mairie de Saubrigues - Communauté de Communes Mayennaise Adour Côté Sud
Plan : Elaboré par le PCA
Sources : Cadastre, IGN, 2019, Charte Commune
Publication : 2024 (Commune)

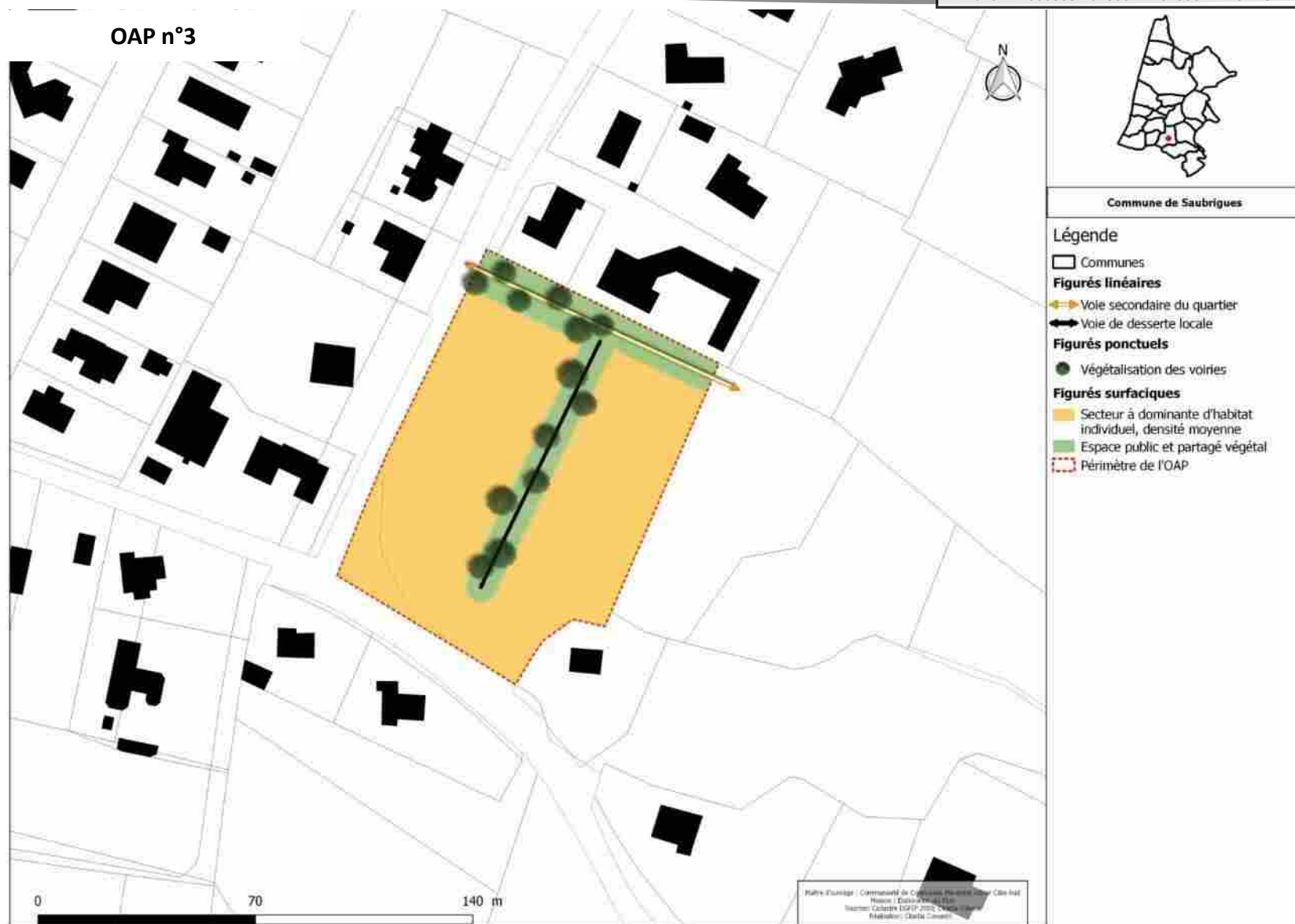
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



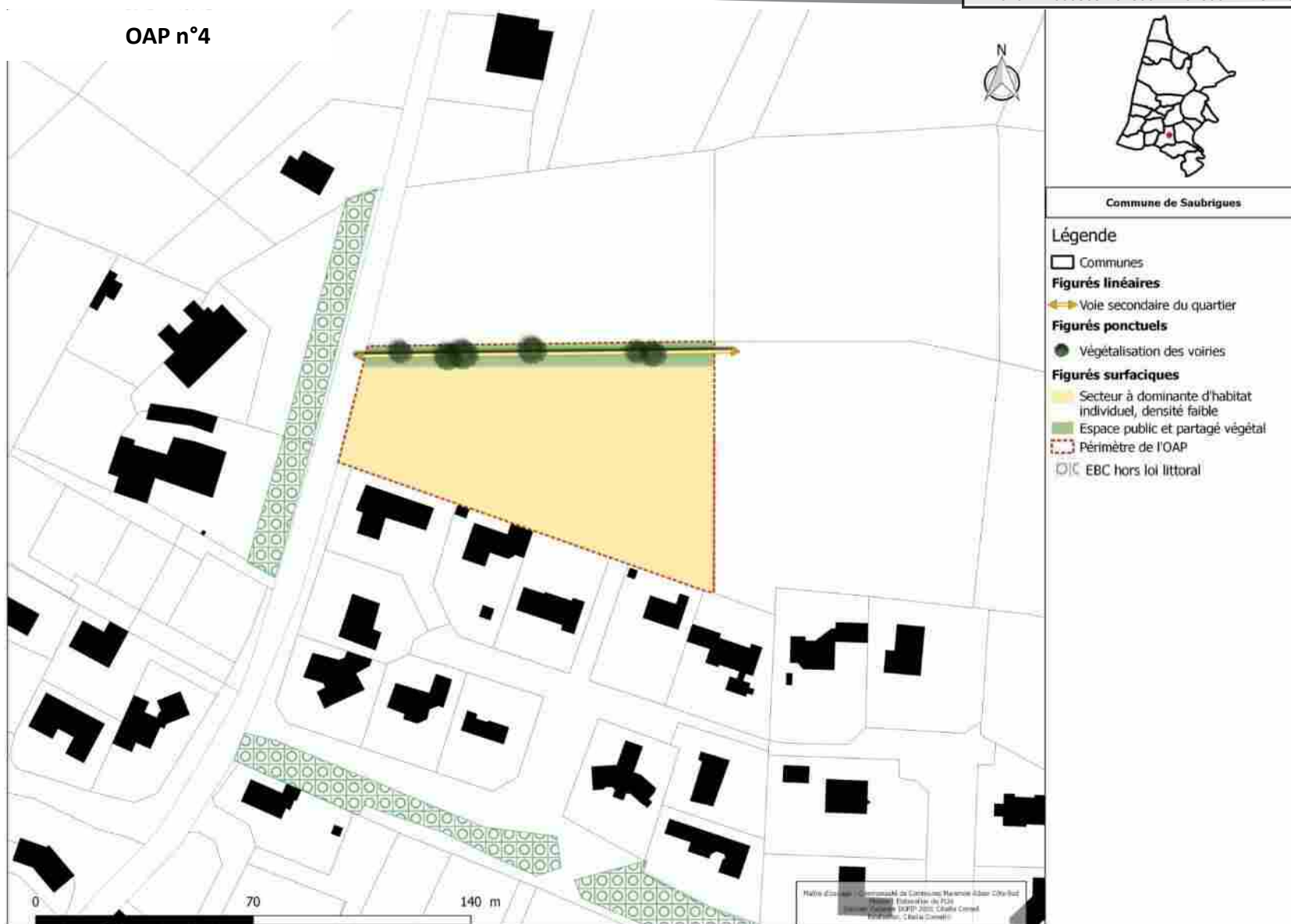
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



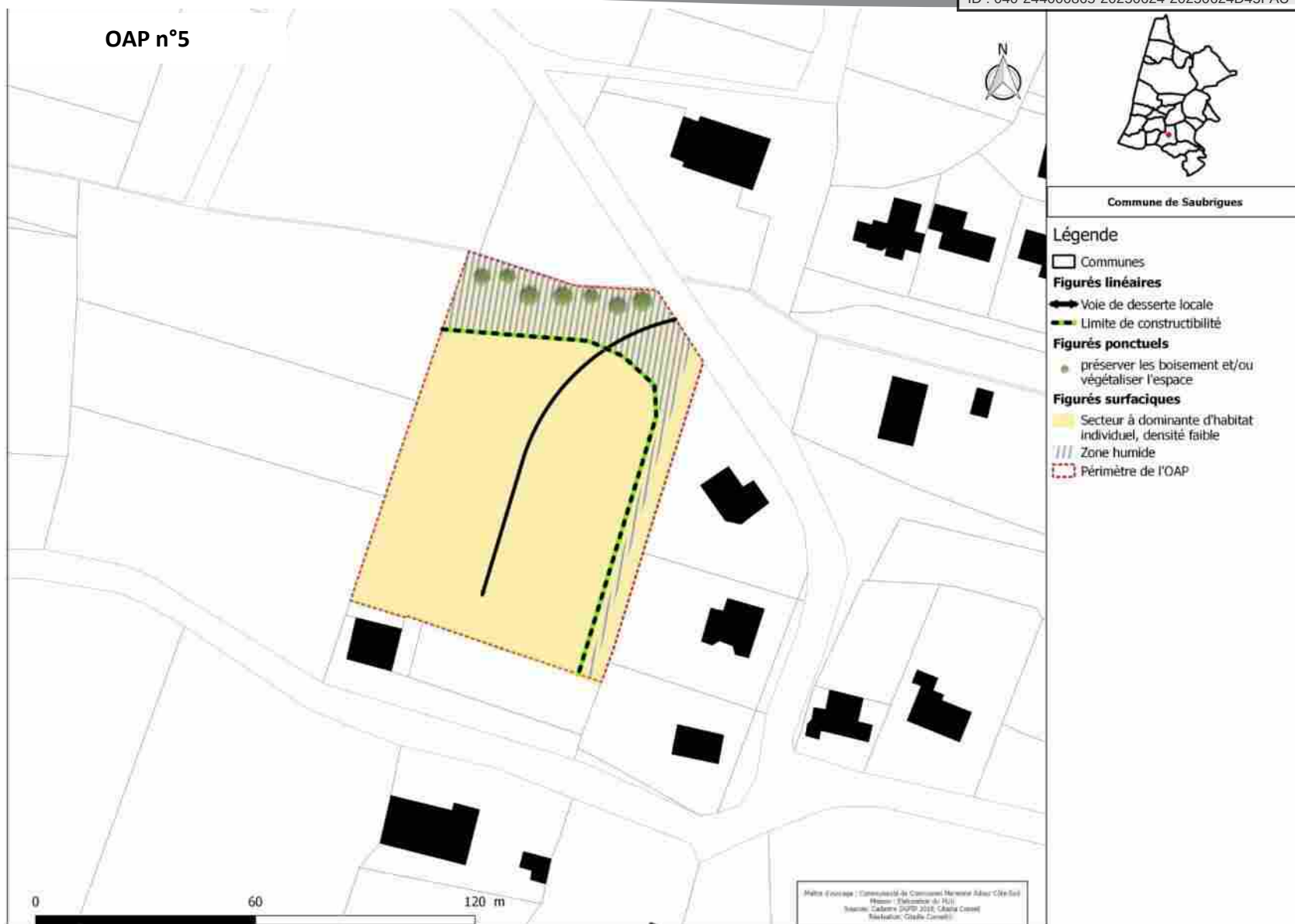
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 6 secteurs de développement sont localisés au sein ou en extension du bourg, en continuité des quartiers de mixité des fonctions sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble	
3/Programmation		
Forme urbaine	<i>OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 : Habitat individuel de densité faible à moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne</i>	
Densité brute OAP	OAP n°1, 3, 4 et 5: 10 logts/ha OAP n°2 : 24 logts/ha	
Densité limitrophe observée	7 logts/ha	
Surface OAP	OAP n°1 : 0,94 ha / OAP n°2 : 1,16 ha OAP n°3 : 0,97 ha / OAP n°4 : 0,70 ha OAP n°5 : 0,72 ha /	
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 14 logements OAP n°2 : Environ 28 logements OAP n°3 : Environ 11 logements OAP n°4 : Environ 10 logements OAP n°5 : Environ 10 logements	

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

Au sein de l'OAP n°2 : 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés

Non réglementé sur les autres secteurs.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur le schéma (cf. OAP n°1)

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite sur une longueur maximale de 8 mètres ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé. **Au sein de chaque lot, il est exigé une emprise au sol maximale de 40%.**



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle).
- Les volumes seront hiérarchisés : l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le poolhouse, par exemple. Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures sont en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite.
- Les pentes de toit seront d'au moins 35%. (hors annexes)
- Les toitures seront au moins à deux eaux.
- Les toitures seront à 3 pans pour les maisons faisant référence au style local. Si, pour des raisons architecturales indispensables et argumentées, il est nécessaire d'avoir un plus grand nombre de pans, ils se limiteront à 6.
- Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.
- Le faîtage principal sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement sur rue ou sur chemin.
- Les couvertures en tuiles seront de couleur rouge à rouge-brun uni ou de ton vieilli. Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées si
 - Elles n'excèdent pas 30 % de la surface de la toiture principale ou
 - Elles couvrent des annexes à l'habitation ou
 - Elles sont végétalisées.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration harmonieuse au volume existant. Elles seront réalisées avec des matériaux dont la nature et la couleur sont en cohérence avec volumes existants.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

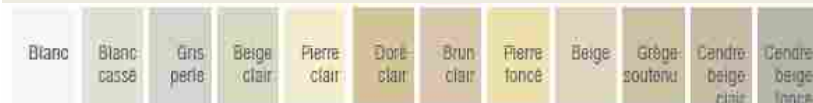
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Façades

- La teinte de l'enduit devra être de teinte blanc à sable clair.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve :
 - à différencier différents volumes d'une même construction,
 - à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement.
- Les arcades maçonnées sont interdites, sauf pour les constructions d'architecture basco-landaise.
- Les volets battants en bois devront être privilégiés.

- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Les ouvertures classiques (hors baies vitrées) seront plus hautes que larges.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 1,80 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée à la sensibilité environnementale de la partie Nord du site de l'OAP n°5. La réalisation de la voirie pour accéder au site le prendra notamment en compte.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n° n°1 : le lotissement Berns ;
- OAP n° n°2 : le lotissement de Haureuil pour rejoindre la route Baradet ;
- OAP n° n°3 : la route des Mottes ;
- OAP n° n°4 : la route du Bastot ;
- OAP n° n°5 : la route de Bousquet.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 3 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 5 logements 1 place visiteur.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Un point d'arrêt de la ligne YEGO est situé en centre-bourg de Saubrigues.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SAUBUSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Saubusse

Légende

Figures linéaires

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

Figures 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

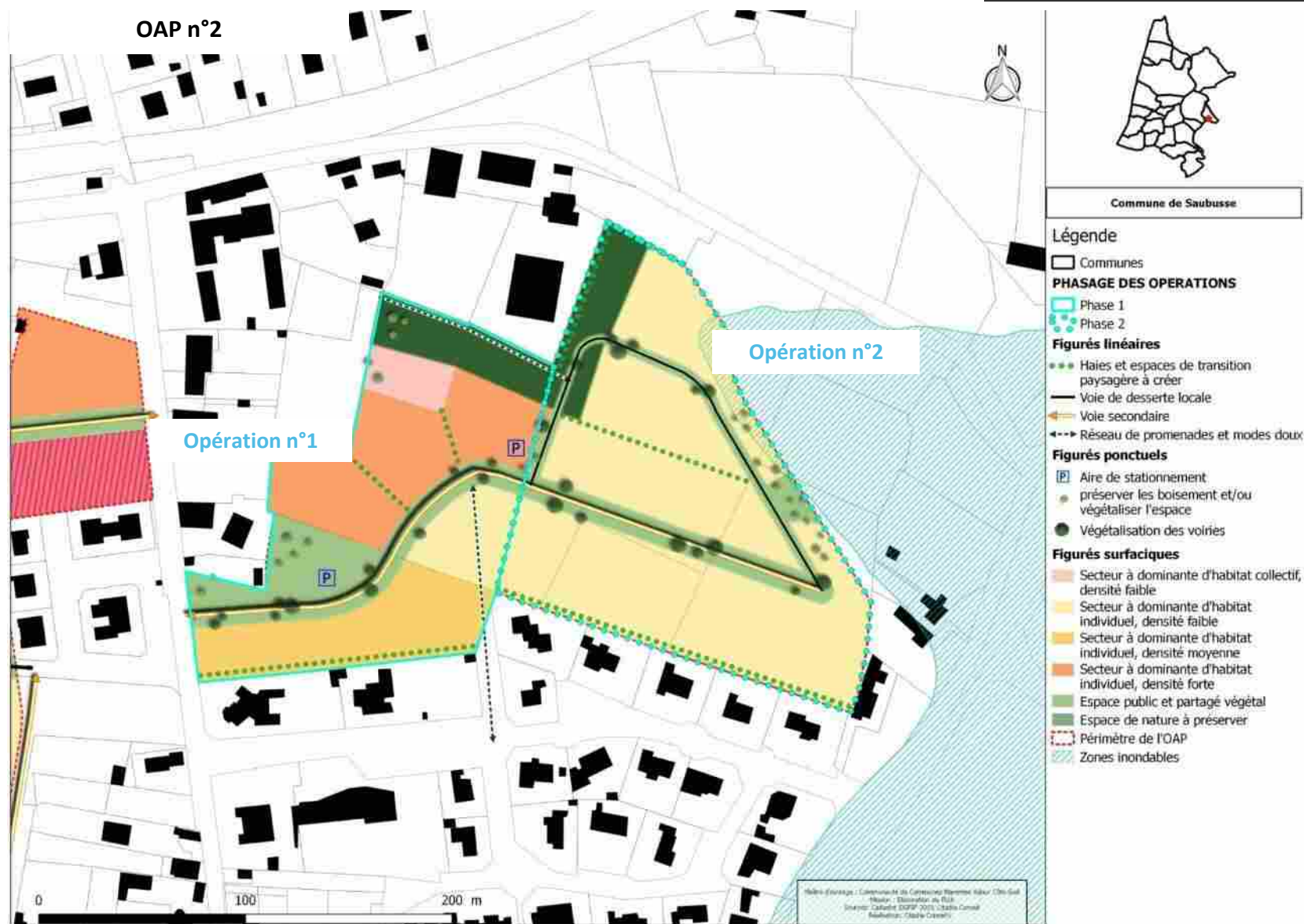
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs sont localisés en extension directe du centre-bourg, en continuité avec les quartiers de mixité des fonctions renforcée et/ou sommaire. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou des commerces de détails. Il s'agit pour chacun des deux secteurs de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche apportant une mixité des typologies de logements.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
▪ Artisanat et Commerce de détail (sauf pour l'OAP n°2) ▪ Restauration ▪ Commerce de gros ▪ Industrie ▪ Entrepôt ▪ Exploitation agricole ▪ Exploitation forestière	▪ Commerce de détail, uniquement pour l'OAP n°2 ▪ Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> ▪ Activités de service accueillant du public ▪ Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, sous condition de confirmer la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux effluents (travaux en cours).

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le démarrage de l'OAP n°2 est conditionné à la réalisation à 100% de l'OAP n°1. L'OAP n°2 intègre deux opérations distinctes (opérations n°1 et n°2).

3/Programmation

Forme urbaine	<i>Pour chacune des OAP n°1 et n°2 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / de logements intermédiaire et/ou collectifs</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 : 20 logts/ha OAP n°2 : 16 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 et 15 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,12 ha OAP n°2 : 4,23 ha
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 62 logements OAP n°2 : Environ 63 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

A partir d'un programme de 20 logements (soit minimum 1300m² de surface de plancher), 50% minimum de logements sociaux sont exigés dont :

- 30% accession sociale à la propriété et
- 20% minimum de logements locatifs sociaux devront être réalisés, ce qui équivaut à environ 5 à 6 logements locatifs sociaux pour chacune des deux opérations.

Par ailleurs, au regard de la proximité des services à la personnes/commerces (pôle médical et commercial) proches des secteurs de développement, il devra être étudié l'opportunité de la réalisation de logements adaptés pour personnes âgées qui répondraient à la demande connue sur la commune.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : un espace public partagé sera aménagé de manière qualitative pour faire le lien entre les bâtiments existants du quartier limitrophe et les futurs bâtiments
- OAP n°2 : un espace collectif sera aménagé pour faire transition entre les maisons existantes et les futurs bâtiments. Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur pouvant aller du RDC au R+2 : la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres à l'acrotère/égout du toit et 10 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.

5 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue et sur limites séparatives :

1. **Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. **Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
3. **Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
4. **Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sur emprise publique, sa longueur maximale est de 5 m.
5. **Un grillage, uniquement sur limites séparatives.**
 - Les matériaux non pérennes sont interdits.
 - Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- **Dans les périmètres identifiés comme inondables dans le secteur d'OAP, toute construction ou changement de destination conduisant à la réalisation d'un nouveau logement est interdite.**

Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Les autorisations relatives aux reconstructions, extensions, annexes, aménagements sont conditionnés par l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- **Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante**, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis ...

- OAP n°1 : la route de Marenne ;
- OAP n°2 : la route de Marenne. La voie interne réalisée dans le cadre de l'opération n°1 devra laisser la possibilité de desservir à terme l'opération n°2.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune n'est pas desservie par les TC.



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.
- NB : la constructibilité des deux secteurs de projet ne sera confirmée qu'après examen de la capacité de la station d'épuration à recevoir des effluents nouveaux (travaux d'amélioration en cours)

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SEIGNOSSE

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

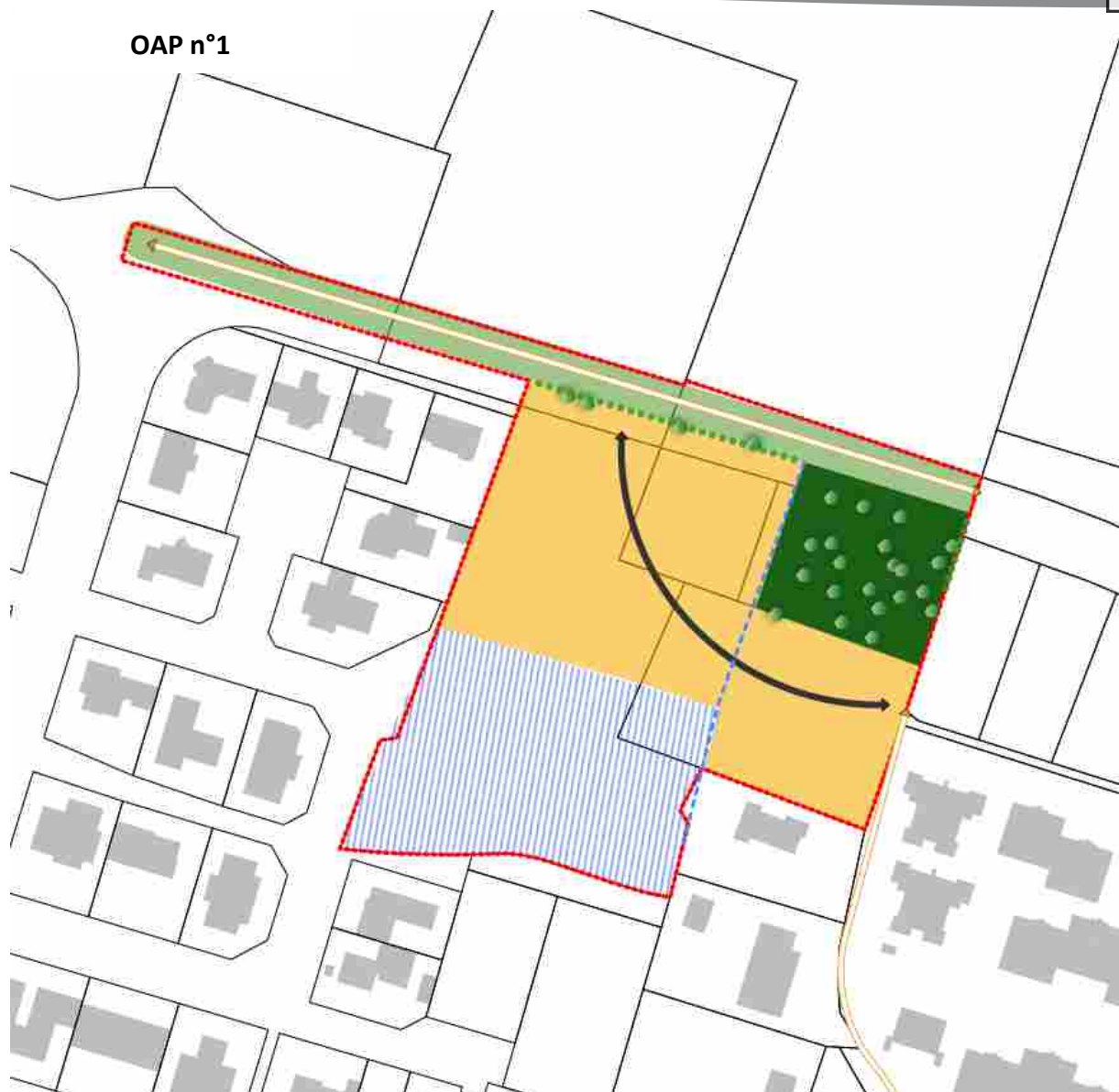
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°1



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés ponctuels

• préserver les boisement et/ou végétaliser l'espace

Figurés linéaires

• Haies et espaces de transition paysagère à créer

• Noues à créer

• Voie secondaire du quartier

• Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

• Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

• Zone humide

• Espace public et partagé végétal

• Espace de nature à préserver

• Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 954

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2023

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

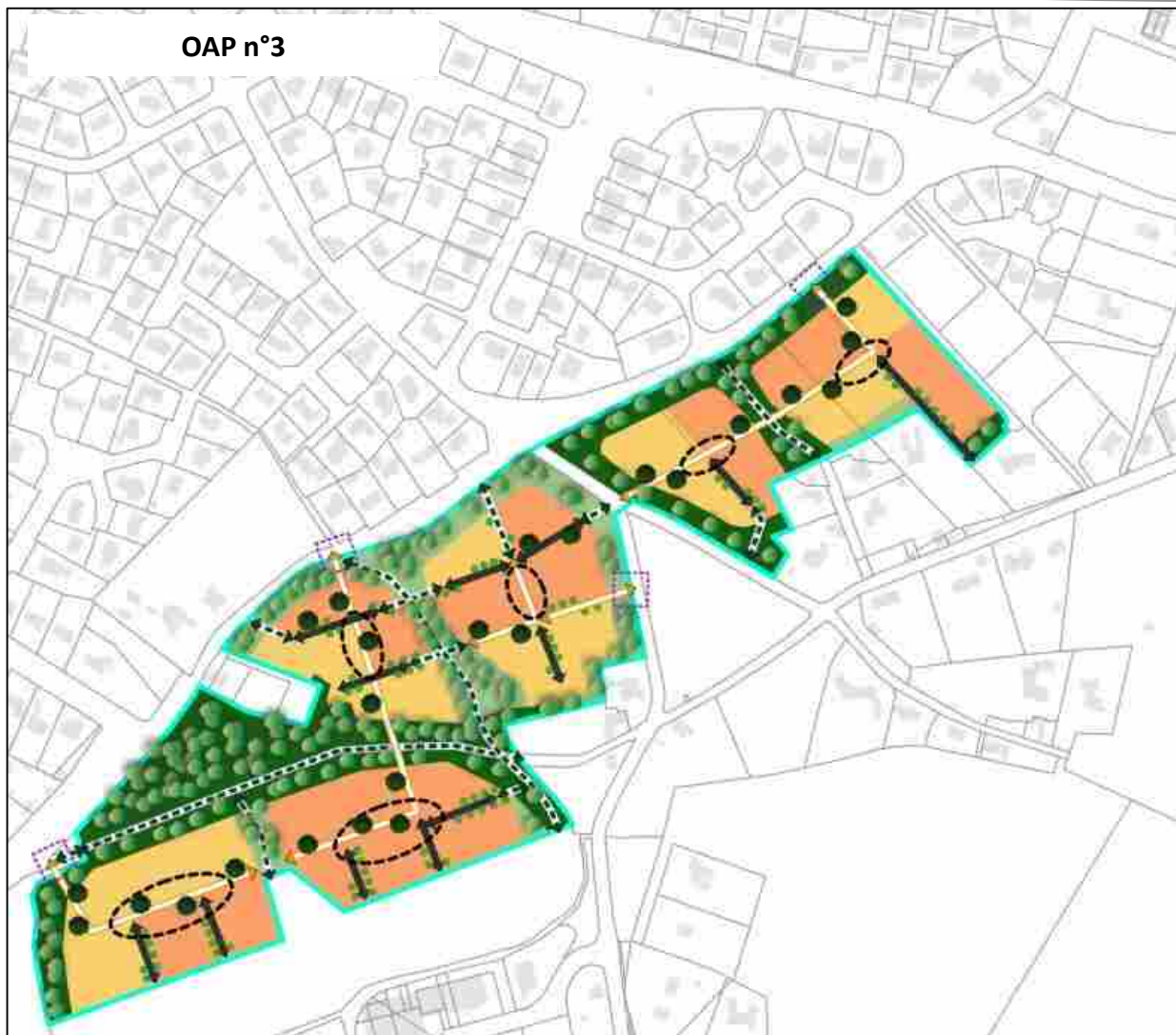
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°3



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Vole secondaire du quartier
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux
- Espace public ponctuel

Phasage des opérations

- Phase 1

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer
- Préserver les boisements et/ou végétaliser l'espace
- Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques

- 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
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Seignosse

Légende

Figurés ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- [P] Aire de stationnement
- [B] Parking vélo

Figurés surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne
- Espace public et partagé végétal
- Zone de renaturation duniaire
- Aménagements légers et réversibles liés à la proximité du milieu duniaire
- Bâtiment à démolir à terme
- Périmètre de l'OAP

Eléments complémentaires OAP

- Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 722

Imprimé par AG-Carto le : 15/06/2023

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les secteurs n°1 à 3 sont localisés en continuité des espaces bâtis et/ou en accroche aux quartiers pré-existants résidentiels. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit de conforter pour chacun d'entre eux un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des parcelles implantées en limite des voies, de l'espace agricole ou naturel.

Le secteur n°4 concerne la requalification du Cœur du Penon, dont l'objectif principal est d'amorcer la relocalisation des activités situées en pied de dune. L'OAP organise cette relocalisation par un programme de démolition ciblée, et des reconstructions situées de part et d'autre de la place Gentile. Le projet accueillera une mixité de fonctions, associant construction de logements, activités de service accueillant du public, commerces et restauration. Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère de l'opération, en lien avec le paysage littoral dunaire de la station

INTERDICTIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- Artisanat et Commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

AUTORISATIONS

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Habitat
 - *Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble*
- Activités de service accueillant du public
- Equipements publics d'intérêt général
 - *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*

Spécifiquement à l'OAP n°4

- Artisanat et Commerce de détail
 - *Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)*
- Restauration

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	- Pour les OAP n°1 à n°3 : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. - Pour l'OAP n°3 : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte de la zone par les réseaux - Pour l'OAP n°4 : au fur et à mesure
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Au sein de chacun des secteurs de projets 1 à 3 : mixité des formes urbaines souhaitée allant d'une densité faible à plus forte avec une diversité des typologies proposant des lots à bâtir, de l'individuel groupé / logements intermédiaire</i>
Densité brute OAP	OAP n°4 : 25 logts/ha OAP n°1 et 2 : 10 à 15 logts/ha OAP n°3 : 17 logts/ha
Densité limitrophe observée	OAP n°1 à 3 : 10 à 15 logts/ha OAP n°4 : 80 logts/ha

Surface OAP	OAP n°1 : 3,08 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif en raison de la présence d'une zone humide et de boisement remarquable, soit 1ha) OAP n°2 : 5,68 ha (dont 1/3 conservé en espace vert collectif, soit 2 ha) OAP n°3 : 9,8 ha (dont env. 5ha conservés en espaces verts collectifs) OAP n°4 : 3 ha dont env. 2800 m² voués à une densification des espaces bâtis (2lots), le reste (env. -2,7 ha) voué à l'aménagement d'espace public et d'équipements publics
Nbre de lgts estimé	OAP n°1 : Environ 10 logements OAP n°2 : Environ 75 logements OAP n°3 : Environ 166 logements OAP n°4 : Environ 74 logements

C. MIXITE SOCIALE

Pour toute opération à partir de 16 logements ou 1000 m² de surface de plancher, 35% du programme de logements seront des logements sociaux répartis de la manière suivante :

20% minimum de logements locatifs sociaux.

15% minimum de logement en accession sociale à la propriété.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Une place importante est donnée à la préservation des espaces verts collectifs de pleine terre, notamment en s'appuyant sur une conservation des espaces écologiques les plus sensibles.
- L'OAP n°3 étant située en périphérie du bourg et en contact avec des secteurs non bâtis, il conviendra de conserver un maximum d'arbres existants (feuillus et résineux). Des zones tampons plantées d'arbres de hautes tige devront exister en périphérie de l'OAP et entre les opérations à l'intérieur de l'OAP. Ces continuités non bâties constitueront des corridors végétaux de largeur variables (5 et 20 mètres de large) dans lesquels pourront passer des voies et chemin de distribution poreux et qui pourront ponctuellement être intégrées dans les parties privatives. Au sein des secteurs urbanisés, une densité importante d'arbres de hautes tige sera recherchée (minimum 1 arbre tous les 200 m²)
- Compte-tenu du caractère urbain de l'OAP n°4, les espaces publics pourront y être traités de manière plus minérale, avec des matériaux en cohérence avec le paysage littoral de la station.
- En ce qui concerne l'espace de renaturation de l'OAP n°4, celui-ci consiste à créer une zone tampon permettant de gérer la problématique d'avancée dunaire. Cet espace fera donc l'objet d'un aménagement adapté en termes d'essences, de matériaux et de mobilier urbain au milieu dunaire. Il accueillera des aménagements de mise en défense et de protection de la dune, mais aura aussi une fonction d'espace public, traversé par des cheminements doux, et devra être considéré comme un parc urbain dunaire. et sera dédié à des activités estivales et réversibles

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- OAP 1 et 2 : Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 / la hauteur maximale des constructions sera de 6 mètres à l'acrotère/égout du toit et 8 mètres au faîtage, à l'exception des constructions implantées en limite, qui ne pourront dépasser 3,5m de hauteur sur une largeur de 3m
- OAP 3 : Les constructions auront une hauteur de façade comprise entre 3,3 mètres et 6 mètres à l'égout /acrotère. Cette règle de hauteur minimale ne s'applique qu'aux volumes principaux et non aux volumes secondaires.
- Hauteur maxi 8 mètres au faîtage en R+1
- OAP 4 : Les constructions auront une hauteur maximale de R+3 / La hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres à l'acrotère/égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- OAP n°1 à 3 : Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies publiques et espaces communs. Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- OAP n°4 Non réglementé
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Implantation des constructions (suite) :

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être imposés dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

- OAP n°1 et N°2 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : 25%
 - Surfaces de pleine terre : 45%
- OAP N°3 :
 - Emprise au sol maximale autorisée : **30%**
 - Surfaces de pleine terre : **55%**
- OAP 4 : Non réglementé

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

Dispositions générales

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure urbaine existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager
- Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.
- Les constructions neuves doivent s'inspirer de l'architecture vernaculaire locale (Landes de Gascogne) ou locale balnéaire, et dans ce cas en respecter les volumétries et le vocabulaire architectural spécifique (orientation des ouvertures plus hautes que large, bardage bois avec pose verticale, façades pignon, etc.)
OU être réalisées dans un style contemporain, tout en traduisant leur appartenance à une station balnéaire et à une commune Landaise à travers des éléments architecturaux spécifiques (volumétries, matériaux, modénatures, etc.).

Dans un souci de cohérence architecturale à l'échelle du quartier et de la Ville, les projets respecteront les règles architecturales édictées au sein de la zone Urbaine (cf. règlement écrit du PLUi) concernant :

- L'intégration des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables
- La volumétrie des constructions
- Les couvertures
- Les façades
- Les couleurs des enduits, des bardages et des menuiseries
- Les clôtures.



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier. Lorsqu'un alignement remarquable d'arbres ou des arbres isolés remarquables sont présents sur la parcelle, et sous réserve de compatibilité avec le plan de l'OAP, la voirie s'y adossera, afin de bénéficier du cadre paysager existant.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, il conviendra de la préserver.
- Les feuillus d'essence locale existants (chênes, chênes liège, châtaigner, saules, etc.) devront être conservés. Les abattages ne pourront être autorisés que pour des raisons sanitaires justifiées, et en cas de contraintes techniques impliquant un surcout significatif pour l'aménageur. En compensation, il faudra prévoir la plantation d'un nouvel arbre pour tout arbre coupé d'une circonférence de tronc 25/30 cm.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville :
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 60 m² de surface de pleine terre ;
 - Il sera imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Pour les OAP n°1 à n°3, il sera porté une attention particulière à la préservation des alignements d'arbres existants matérialisés au règlement graphique du plan Patrimoine 3.2.7. et des ripisylves présentes aux abords du réseau hydrographique.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le système de traitement des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions contenues dans le zonage de l'assainissement communal, annexé au PLUi.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis

- OAP n°1 : impasse des tonnes et impasse des osmondes ;
- OAP n°2 : rue de la doloire et chemin de Lamure ;
- OAP n°3 : avenue Lenguilhem ; A l'intérieur de la zone à urbaniser les voies et cheminements doux sont des principes de desserte. Le projet devra être en compatibilité avec les grands principes de composition.
- OAP n°4 : avenue de la grande plage.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- OAP n°1 à n°3 : Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement. Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo
- OAP n°4 : compte-tenu du type d'occupation des logements, il n'est imposé qu'une place de stationnement par logement

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Le centre-ville de Seignosse et Seignosse Océan sont desservis par plusieurs points d'arrêts de la ligne YEGO.



A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE SOUSTONS

Modification n°4 du PLUI -24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

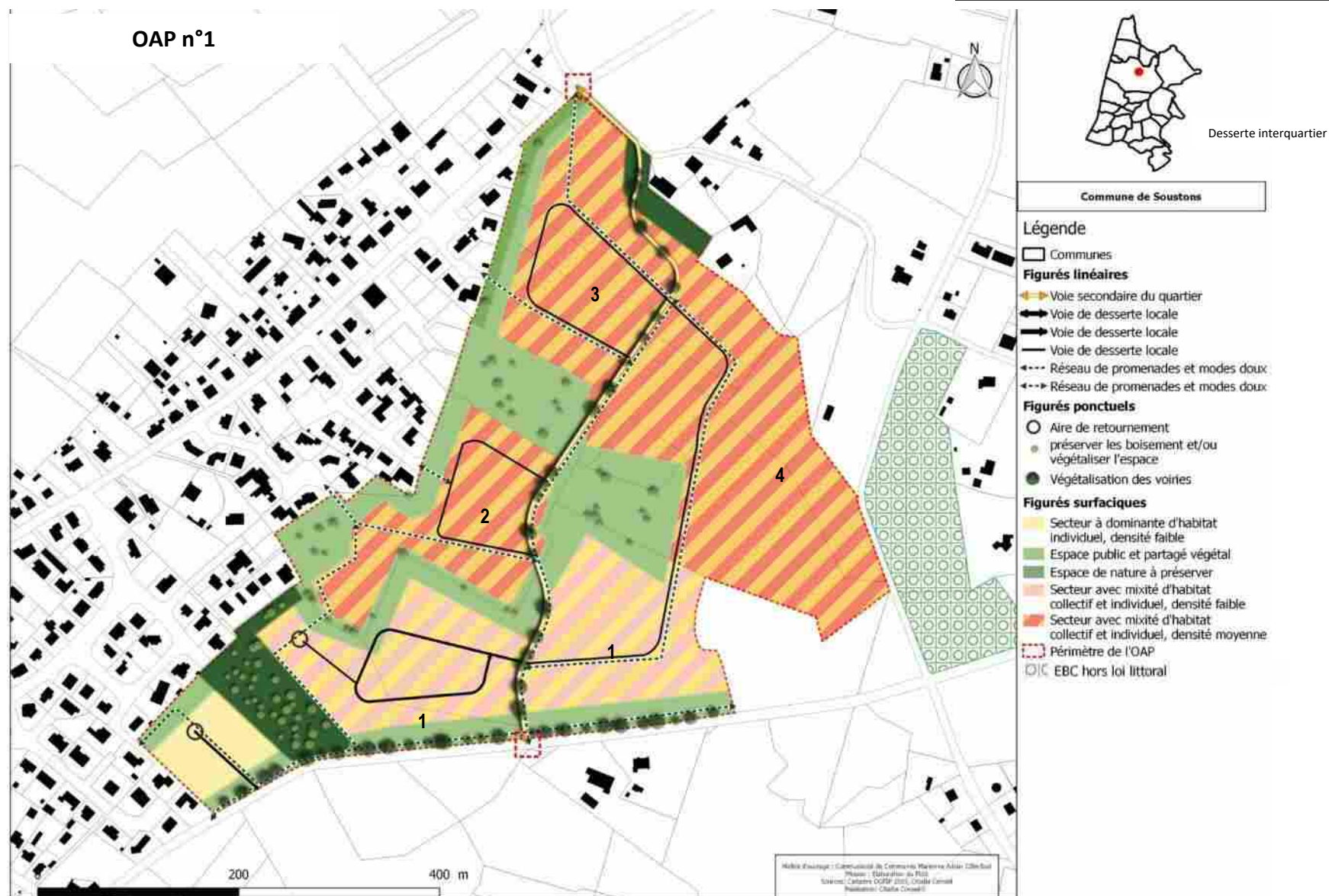
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



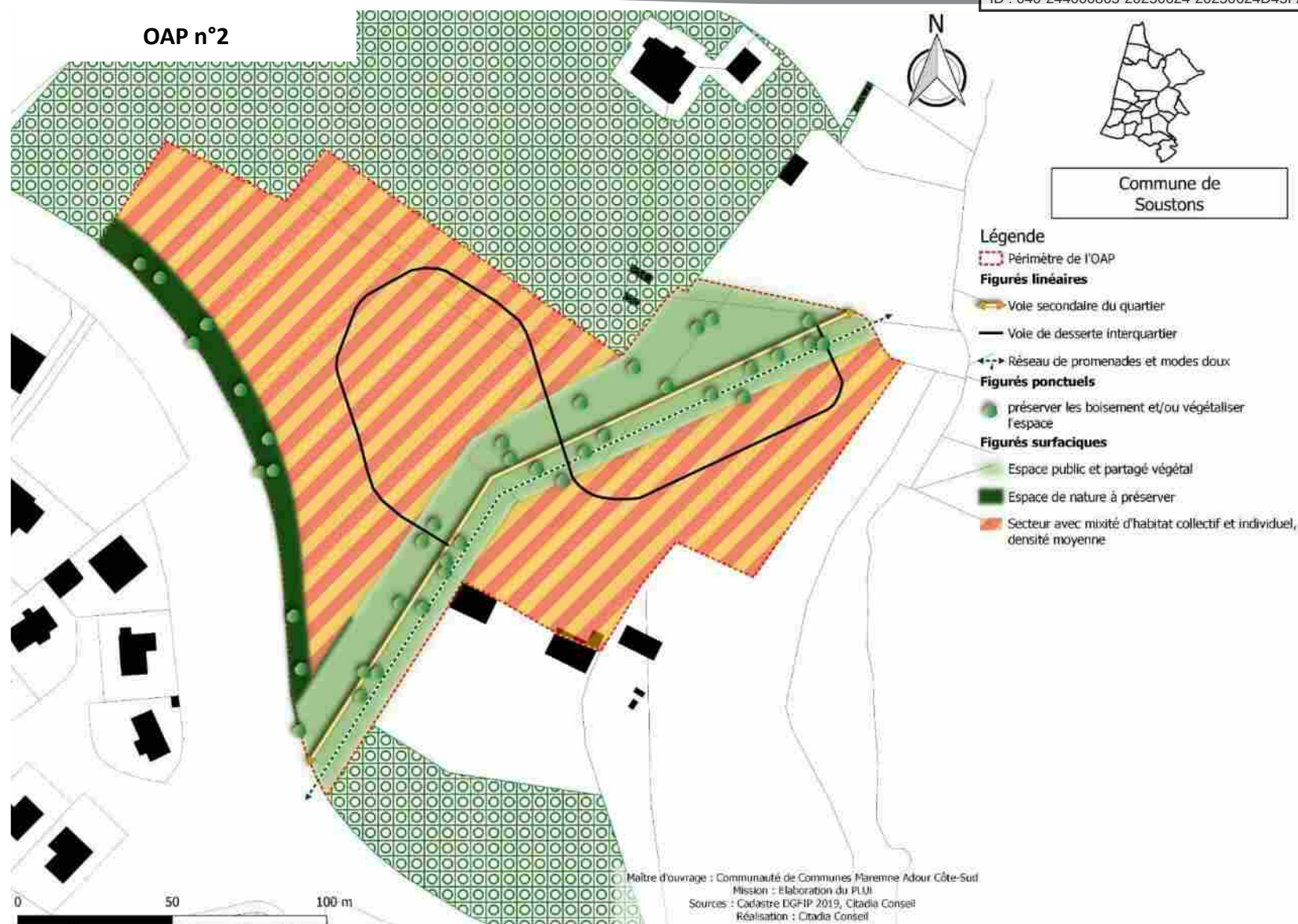
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les deux secteurs de développement sont localisés en extension de l'agglomération, dans la poursuite des quartiers de mixité des fonctions sommaire existants. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteurs à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, avec un ordre du phasage envisagé sur l'OAP n°1 de la manière suivante :

OAP n°1 : secteur 1 à partir de 2019 / secteur 2 à partir de 2020 / secteur 3 à partir de 2026 et secteur 4 à partir de 2028

OAP 2 : 2025

2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation

Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

3/Programmation

Forme urbaine

Développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs

Densité brute OAP

OAP n°1 : 20 à 25 logts/ha
OAP n°2 : 40 logts/ha

Densité limitrophe observée

Entre 10 à 15 logts/ha (habitat pavillonnaire)

Surface OAP

OAP n°1 : env. 24 ha dont env. 4 ha conservés en espaces boisés
OAP n°2 : env. 2,4 ha

Nbre de lgts estimé

OAP n°1 : env. 430 logements
OAP n°2 : env. 95 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu 45% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération
dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 20% d'accèsion sociale.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°1 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :

- De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 8 mètres au faitage)
- Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit et 11 mètres au faitage) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.
- OAP n°2 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique (10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale.
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations publics traversant la parcelle.

Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

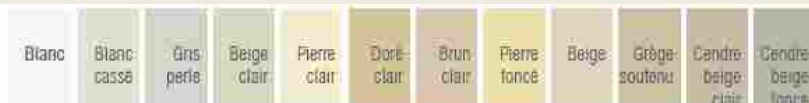
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.

Clôtures :

- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI). et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc.).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur les limites séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de 2m.

- Les matériaux non pérennes sont interdits.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent), un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

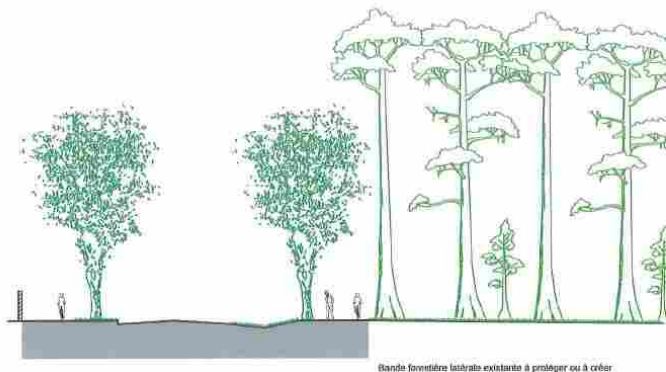


A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°1 : la route d'Azur au Nord et route de Magescq au Sud ;
- Pour l'OAP n°2 : le giratoire de la RD17 au Sud de la zone.
- La voie de desserte secondaire (desserte interquartier) devra respecter le profil-contre et les dimensions données ci-contre :
 - Trottoir mixte (piéton + piste cyclable unidirectionnelle) de 3m ;
 - Plantations et végétalisation des abords de la chaussée. Sur un côté, la largeur devra être d'environ 2,50m. Sur l'autre côté, celle-ci sera de 5,00m environ pour gestion hydraulique des espaces publics ;
 - Chaussée d'une largeur de 6,00 mètres ;
 - Bande forestière sur un côté d'une largeur d'environ 15,00m.

Profil de desserte interquartier



B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
 - Les opérations de logements collectifs devront aménager un local à vélo comprenant 1 place par logement, avec un minimum de 1,5m² par place.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Soustons

Légende

Figurés ponctuels

▽ Perspective paysagère à valoriser

Figurés linéaires

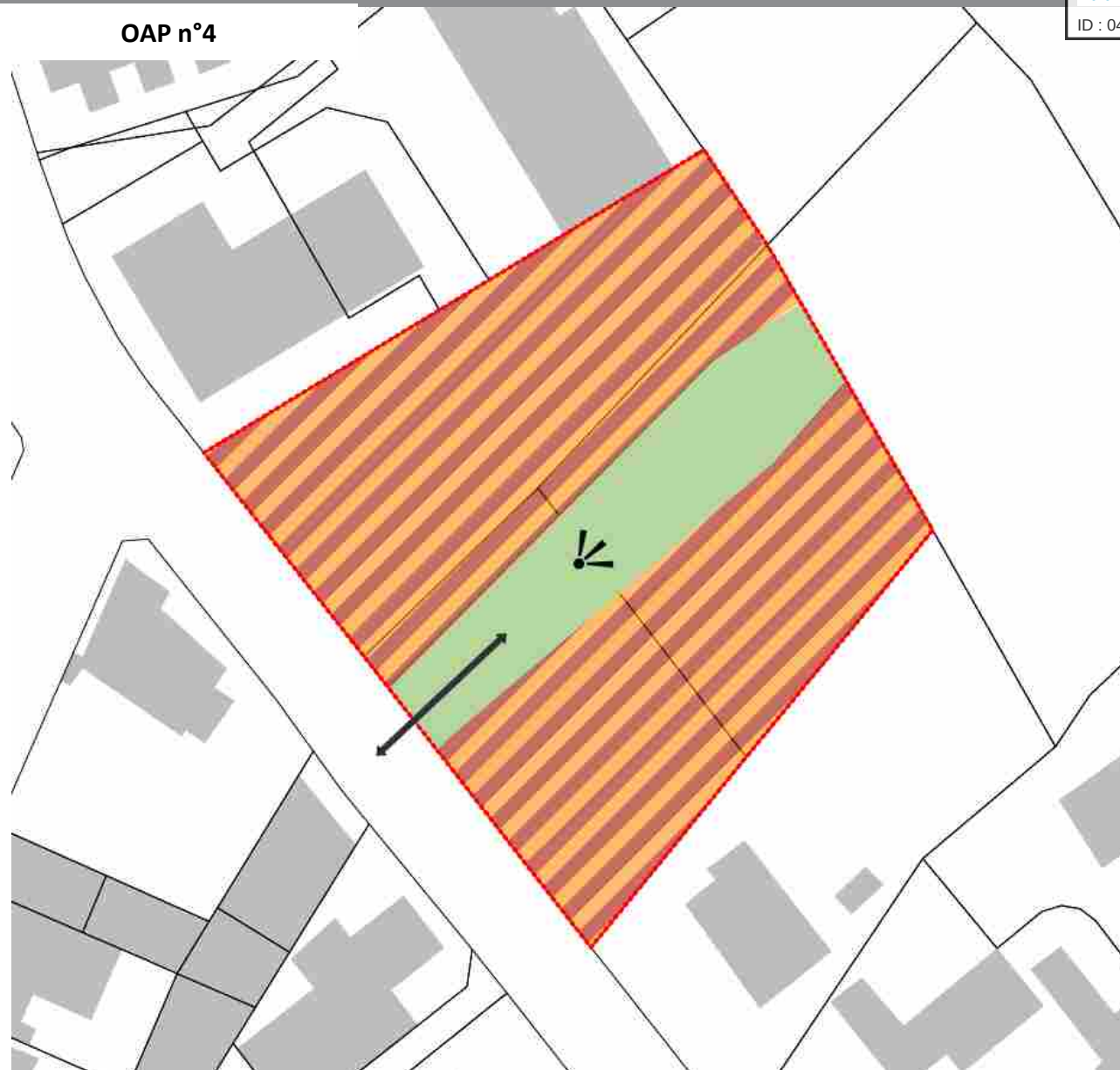
↔ Voie de desserte locale

Figurés surfaciques

▨ Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité forte

▨ Espace partagé planté

▭ Périmètre de l'UAP



Echelle : 1 : 424

Imprimé par AG-Carto le : 12/06/2023

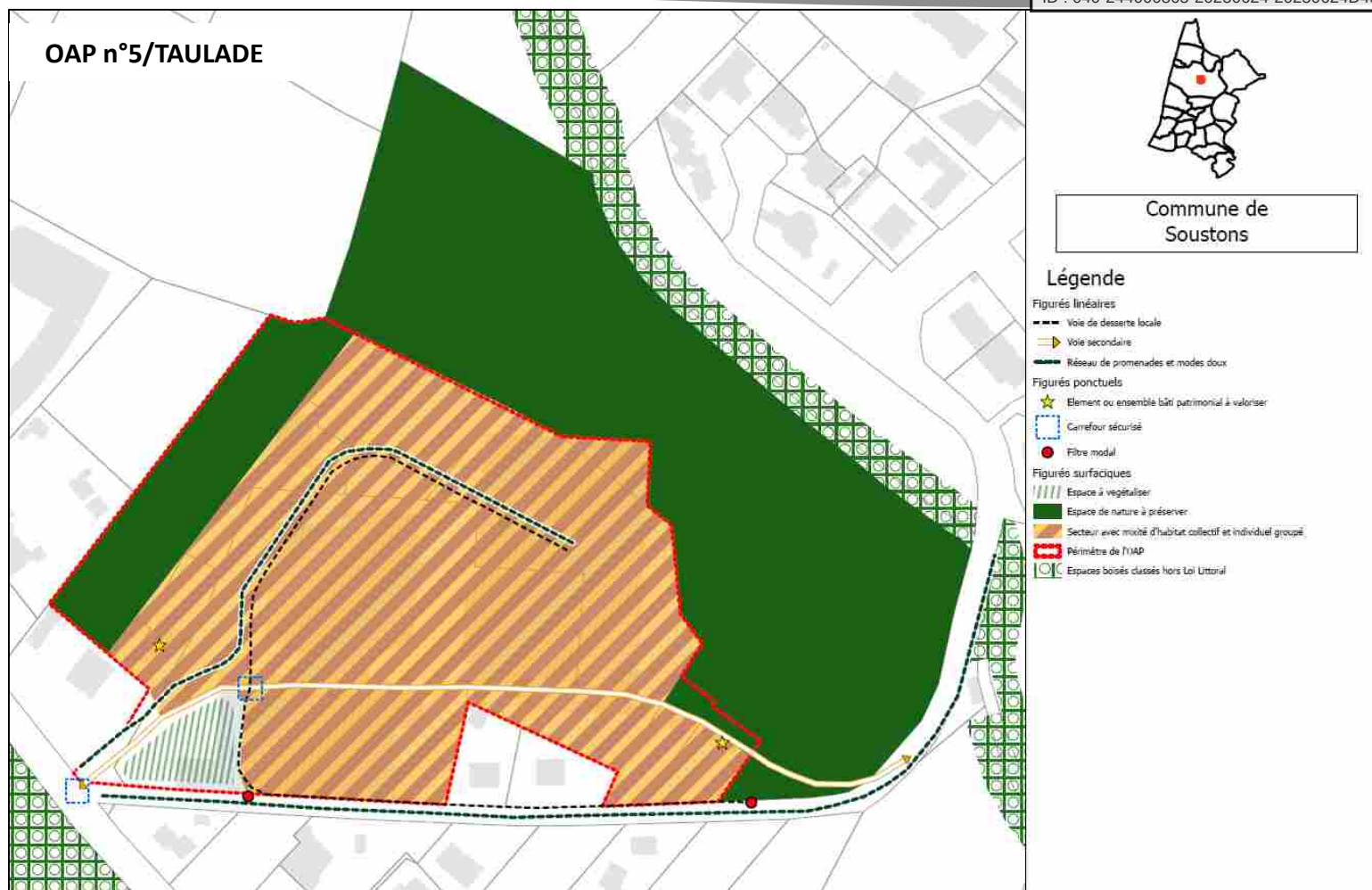
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Principes d'aménagement

Aménagement d'un écoquartier s'inscrivant dans les principes définis [dans le guide de l'aménagement durable édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

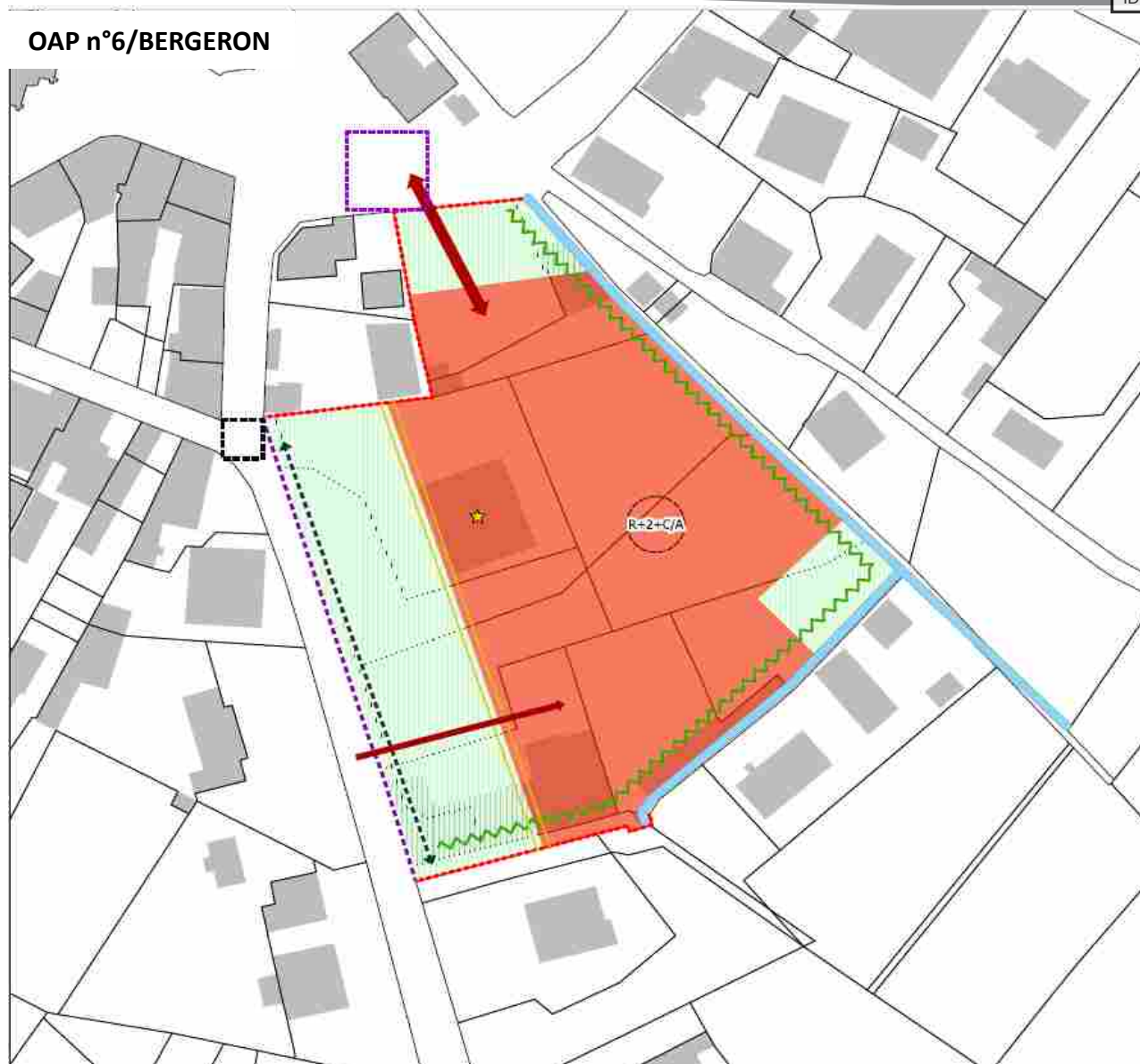
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°6/BERGERON



Commune de
Soustons

Légende

Figurés linéaires

Entrée / sortie principale

Entrée secondaire

Circulation piétonne

Ruisseau / fossé : berges plantées à maintenir

Alignement du bâti

Écran planté pour réduire la visibilité

Restauration mur et grille

Figurés ponctuels

Hauteur indicative des bâtiments

Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser

Carrefour à aménager ou à recadrer

Traverse sécurisée piétonne

Figurés surfaciques

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Couvert boisé à préserver

Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 700

Imprimé par AG-Carto le : 13/06/2025

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les cinq secteurs de développement sont localisés au sein des espaces urbanisés de Soustons et de l'agglomération et consistent, soit à une opération de densification en dent creuse, soit à une opération de démolition-reconstruction, notamment de friches, au sein des quartiers de mixité des fonctions renforcée ou sommaire constitués. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public. Il s'agit pour chacun d'entre eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i>

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation des secteur à court/moyen terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Pour l'ensemble des secteurs d'OAP : les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Ensemble des OAP: développement d'une offre diversifiée : Habitat individuel en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, réalisation de bâtiments de logements collectifs OAP n°3 et n°4 : il est demandé au sein du programme de logements une proportion de T4 à hauteur de 10% minimum de la totalité du programme. OAP n°5 : Collectifs et maisons individuelles, accolées et/ou en bande OAP n°6 : dialogue avec le château
Densité brute OAP	OAP n°3 : 35 à 40 logts/ha OAP n°4 : 55 logts / ha OAP n°5 : 38 logts/ha OAP n°6 : 66 logts/ha
Densité limitrophe observée	Entre 10 à 15 logts/ha (habitat individuel) jusqu'à 40 logts/ha (collectifs)
Surface OAP	OAP n°3 : env. 3,2 ha dont env. 0,8 ha conservés en espaces boisés OAP n°4 : env. 0,4ha OAP n°5 : environ 2,5 ha OAP n°6 : environ 7000 m ² pour la partie logement

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Nbre de lgts
estimé

OAP n°3 : env. 115 logements
OAP n°4 : env. 25 logements
OAP n°5 : environ 95 logements
OAP n°6 : environ 60 logements

C. MIXITE SOCIALE

Il est retenu :

Pour l'OAP n°3 : 30% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 5% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°4 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 15% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°5 : 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération dont minimum :

- 25% logements locatifs sociaux ;
- 25% d'accèsion sociale.

Pour l'OAP n°6 : 40% minimum de logements sociaux au sein de chaque de chaque opération dont minimum :

- 25% logement locatifs sociaux ;
- 15 % d'accèsion sociale.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP et au cœur de l'opération.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Une continuité de ces espaces devra être trouvée et leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera, en cohérence avec le bâti environnant :
 - De R+1 (6 mètres à l'acrotère ou égout du toit)
 - Possibilité de R+2 (9 mètres à l'acrotère ou égout du toit) sous réserve de la bonne insertion des constructions au regard des covisibilités entre les logements et du projet paysager.

Avec les particularités suivantes :

- OAP n°3 : R+1 avec possibilité de R+2 en cœur d'opération sous réserve de sa bonne insertion au regard des covisibilités et des vues depuis le domaine public
- OAP n°4 : Possibilité de R+2 sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- OAP n°5 : possibilité de R+2 à R+3 au regard de l'insertion du projet dans le grand paysage, des points de vue depuis le domaine public, et des covisibilités entre logements.
- OAP n°6 : Possibilité de R+2+combles ou R+2+Attique(10mètres à l'égout), sous réserve d'une bonne insertion dans le site

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel commun).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales sera parallèle à l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Pour l'OAP n°6/Bergeron, l'alignement côté rue du Vicomte devra suivre l'implantation de la maison de maître édifiée sur le site.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - Les annexes de moins 10 m² implantées à l'arrière de la construction principale
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations publics traversant la parcelle

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher :
- Du ratio 70/30 pour **les OAP n°3, 4** : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 55/45 pour **l'OAP n°5** : 55% d'espaces bâtis/artificialisés et 45% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.
- Du ratio 65/35 pour **l'OAP 6** : 65% d'espaces bâtis/artificialisés et 35% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.
- **Pour l'OAP n°3**: le projet paysager doit assurer côté avenue de Quina et route de l'étang d'Hardy un écran végétal suffisamment épais pour conserver un caractère naturel à l'opération
- **Pour l'OAP n°4** : la perspective paysagère devra être maintenue et valorisée dans l'aménagement du secteur.
- **Pour l'OAP n°5** : la valeur patrimoniale des 2 bâtis identifiés aux entrées Est et Ouest du site sera préservée selon les dispositions générales du règlement écrit.
- **Pour l'OAP n°6** :
 - Les espaces boisés seront conservés et des écrans plantés seront créés en cœur et en périphérie de l'opération afin de réduire les co-visibilités.
 - Le mur et la grille côté rue de Vicomte seront conservés et restaurés.

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les faîtages des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillies. Les tuiles noires et grises sont donc prosrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au minimum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU

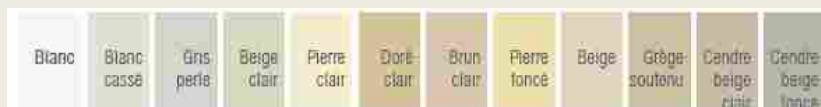


Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

- 4 types de clôtures sont autorisés en façade sur rue :

1. Un mur bahut (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
2. Une haie d'essences locales (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80m et de couleur verte ou grise.
3. Des lisses en bois posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits.
4. Un mur plein, sur une longueur maximale de 5m de part et d'autre du portail et/ou du portillon. Ce mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m.

- Clôtures sur les limites séparatives :

Sa hauteur maximale est limitée à de 2m.

- L'utilisation de tout autre matériau brande, cannisse et brise-vues, palissade en bois, bâche, plaques pleines en PVC, composite, béton, bois...) est interdite.
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. [guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#))

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Les boisements les plus significatifs seront conservés comme indiqué au schéma. La diversité des boisements en termes d'essence et d'âge devra être maintenue.
- Pour l'OAP n°5, la proximité immédiate de la Trame Verte et Bleue le long du ruisseau du Bouyic devra être prise en compte dans les choix d'aménagement et de traitement environnemental/paysager de la frange urbaine Est.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

Définir une stratégie de gestion des eaux pluviales limitant tout rejet en dehors de l'assiette du projet. Cette stratégie visera à combiner des ouvrages de gestion des eaux pluviales de proximité (zones d'infiltration, dépressions, noues, bassins secs ou humides, fossés, tranchées...), et un projet d'aménagement paysager assurant la valorisation et l'efficacité de ces dispositifs contribuant à la qualité des eaux de surface et profondes.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial

- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Les opérations d'aménagement prendront en compte le Guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne et maintiendront les accès à la forêt en aménageant des espaces « tampon » de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier ou entre les constructions et la limite séparatives jouxtant l'espace forestier.
- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- **Concernant les performances énergétiques des bâtiments : 50% des logements réalisés dans l'opération doivent être passifs, voire à énergie positive sur chaque secteur d'OAP**
- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter.
- Pour l'OAP n°5, le projet devra s'inscrire dans les principes d'aménagement d'un écoquartier (cf. [guide de l'aménagement durable, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires](#))

Bonus de constructibilité

- Afin d'inciter à la réalisation de constructions durables, un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit est accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (constructions bénéficiant d'une certification par un organisme agréé de type Label Bâtiments à énergie positive ou équivalent, ou de type Label « bâtiment biosourcé » ou équivalent).

Orientations bioclimatiques des constructions :

- Les opérations d'ensembles d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les enjeux énergétiques et climatiques et notamment :
- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions.
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- Pour l'OAP n°3 : L'Avenue de Quina et la Route de l'Etang d'Hardy ;
- Pour l'OAP n°4 : L'Avenue du Général de Gaulle.
- Pour l'OAP n°5 : la mise en place de filtres modaux sur la rue de Taulade nécessitera la réalisation d'une voie secondaire de quartier reliant avenue du Général de Gaulle et Avenue du Gay. Un réseau de promenade et de mode doux devra être aménagé afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.
- Pour l'OAP n°6 : le Nord (en entrée/sortie principale) et la rue du vicomte (en entrée secondaire). Un cheminement doux permettra de connecter le projet au centre ville.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
 - 1,5 places par logement ;
 - une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 5 logements et/ou lots.
- Sur l'OAP n°4, pour les hébergements, le nombre de places de stationnement à aménager doit correspondre aux besoins des résidents et des employés.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Plusieurs points d'arrêt de la ligne YEGO desservent la commune et notamment le long de la RD 652 et boulevard Dariguade à proximité des secteurs de projet.

6. RESEAUX

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EAU POTABLE

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE TOSSE

Modification n°4 du PLUI – 24/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. EN EXTENSION DES ESPACES BÂTIS

(INTÉGRANT LES ENCLAVES NON BÂTIES DE PLUS DE 2HA)

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



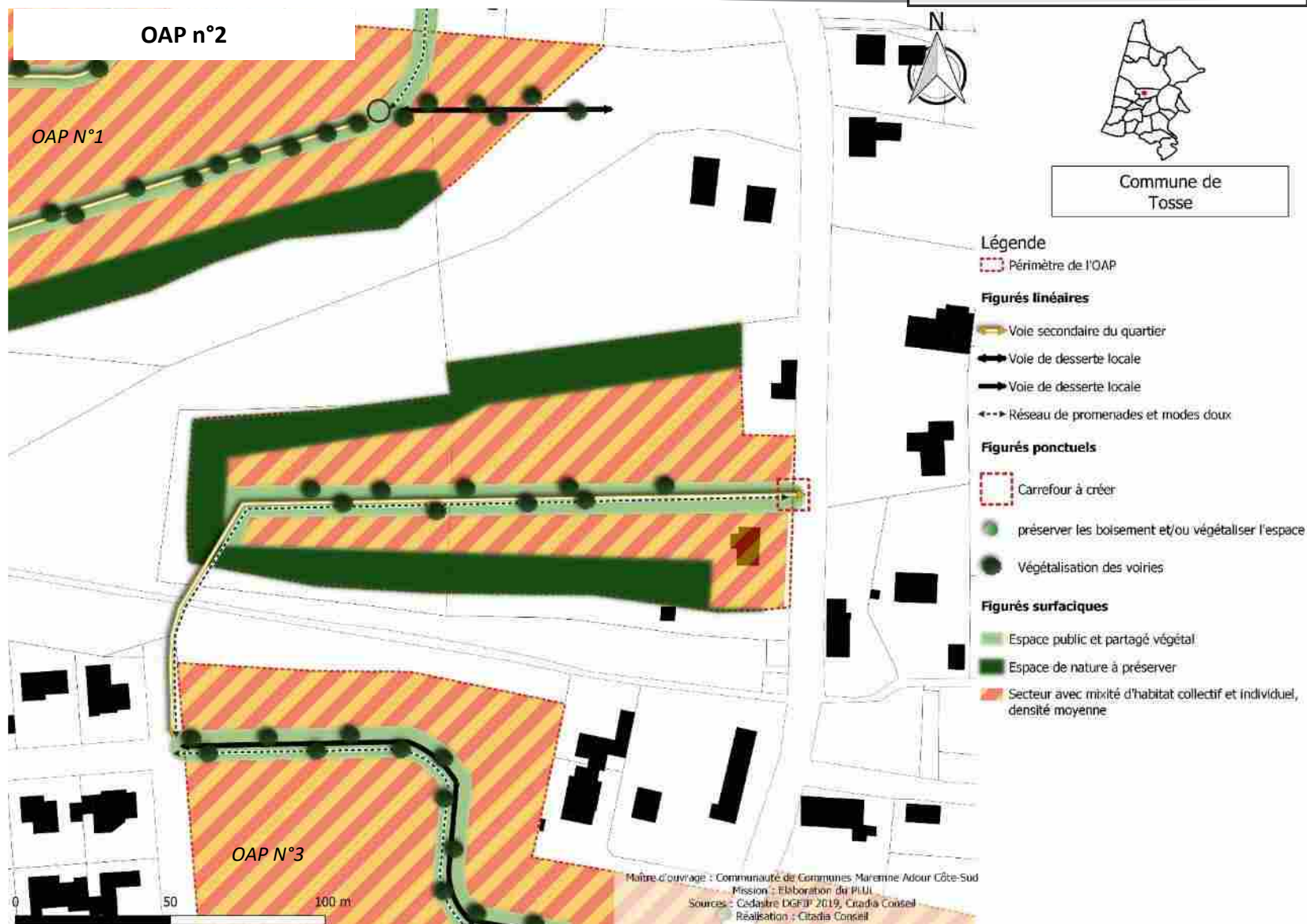
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



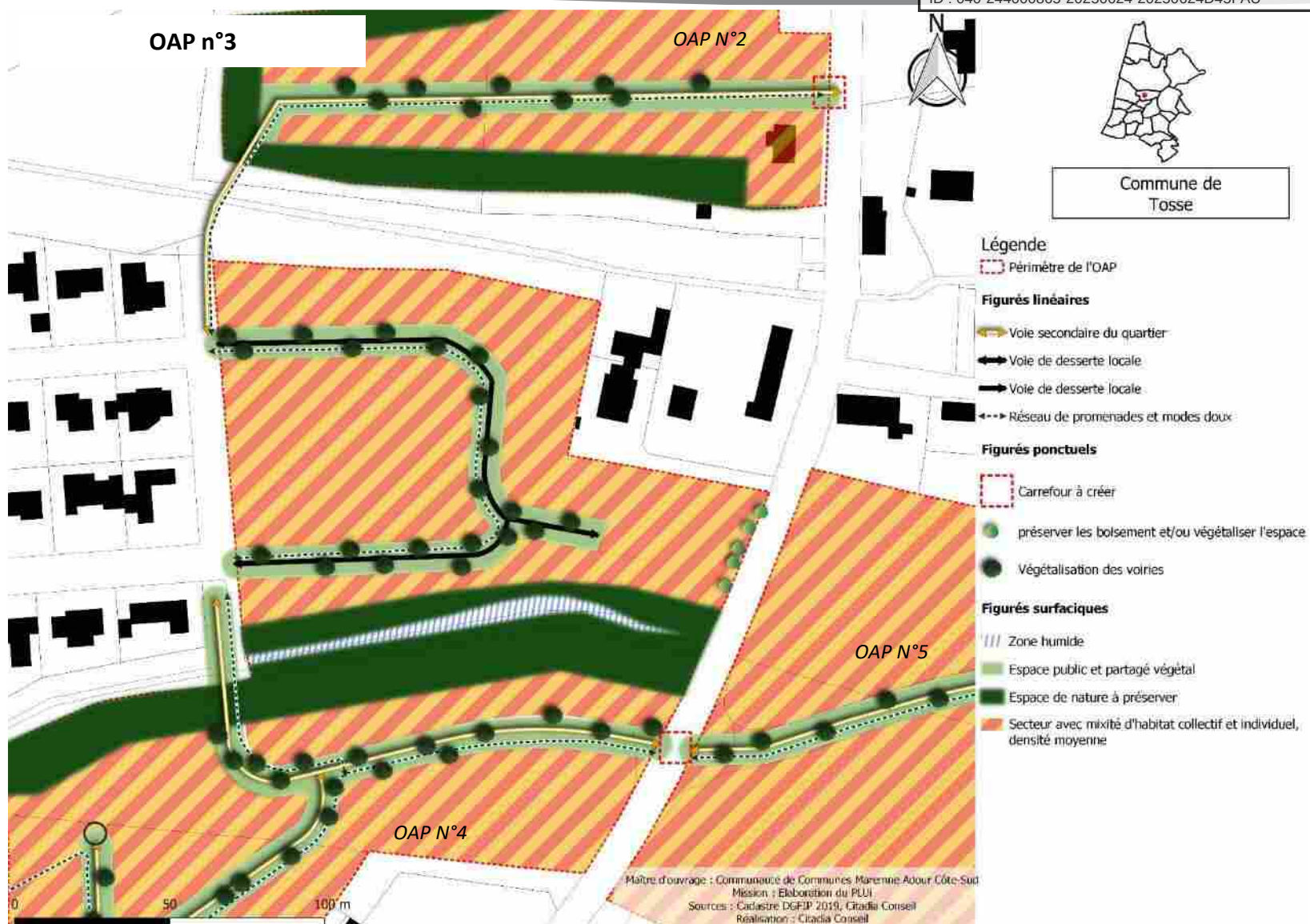
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



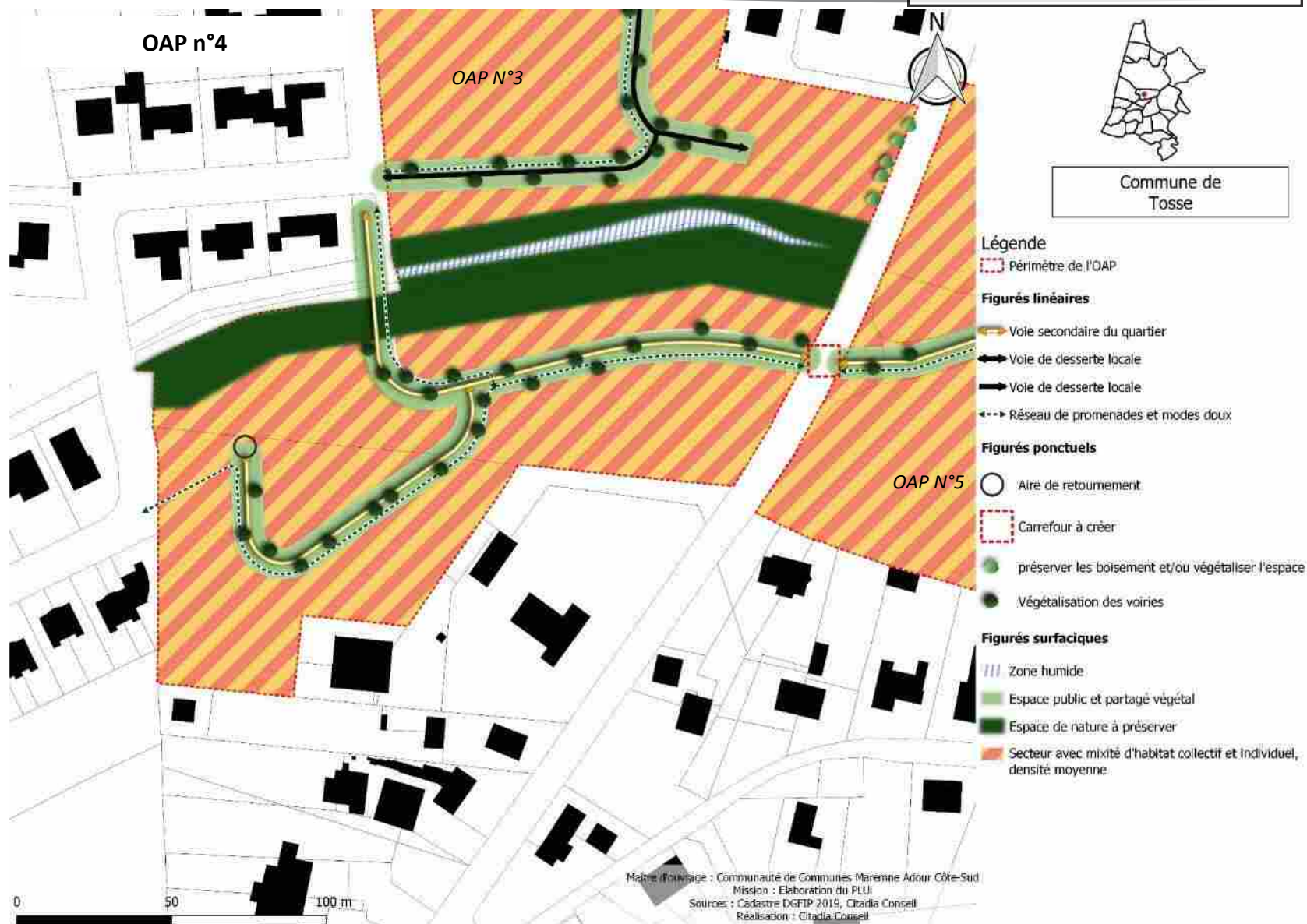
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



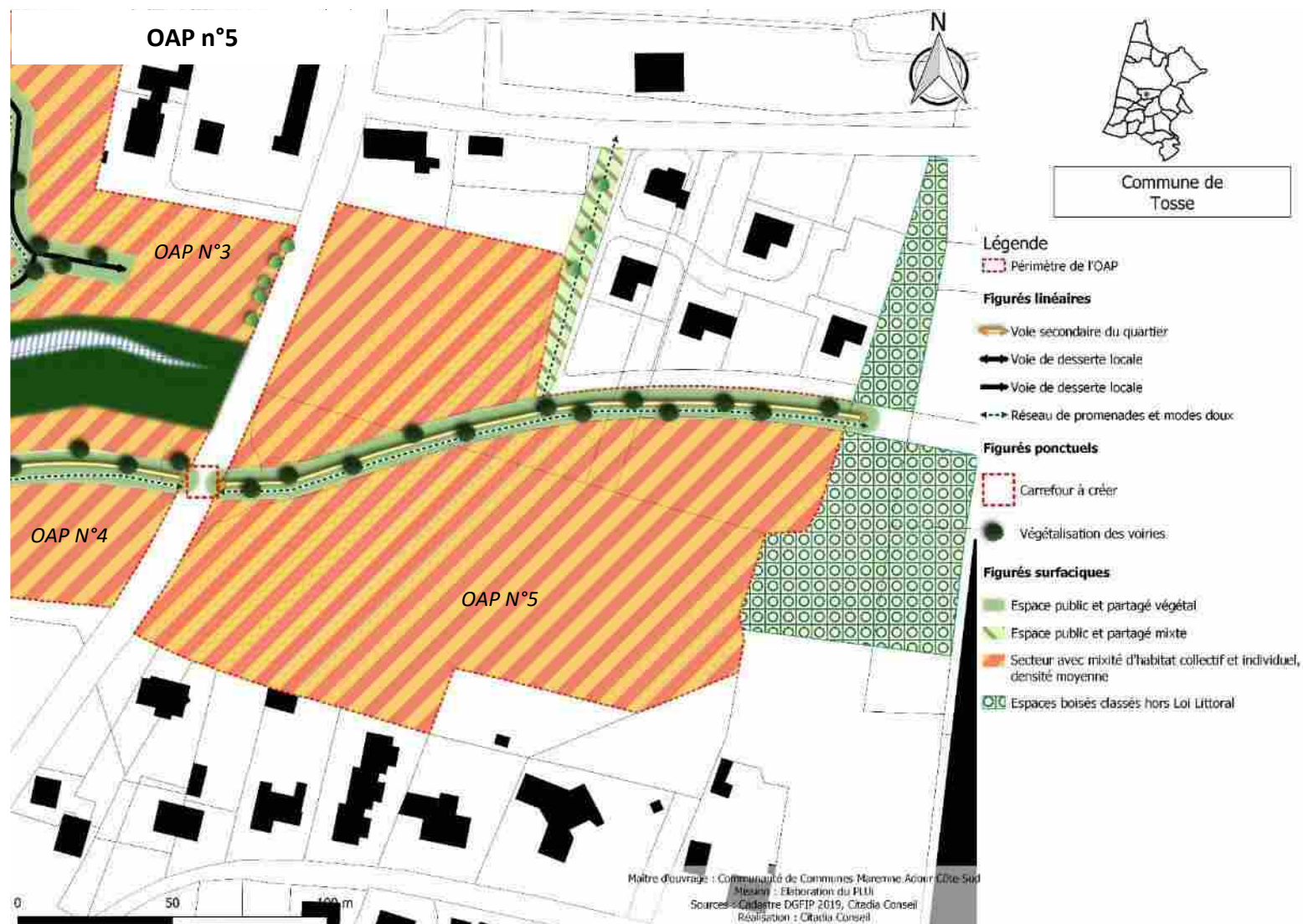
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



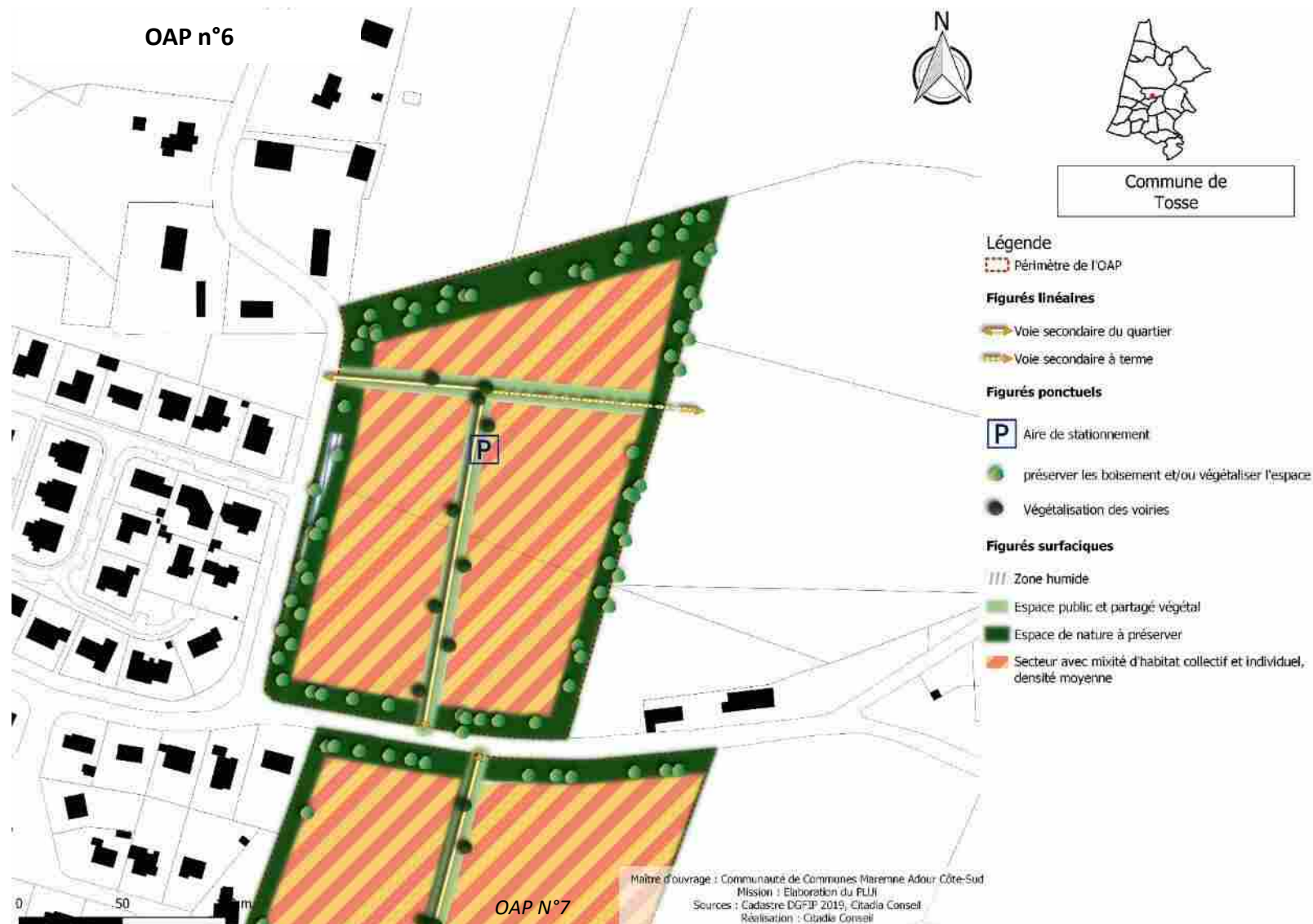
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



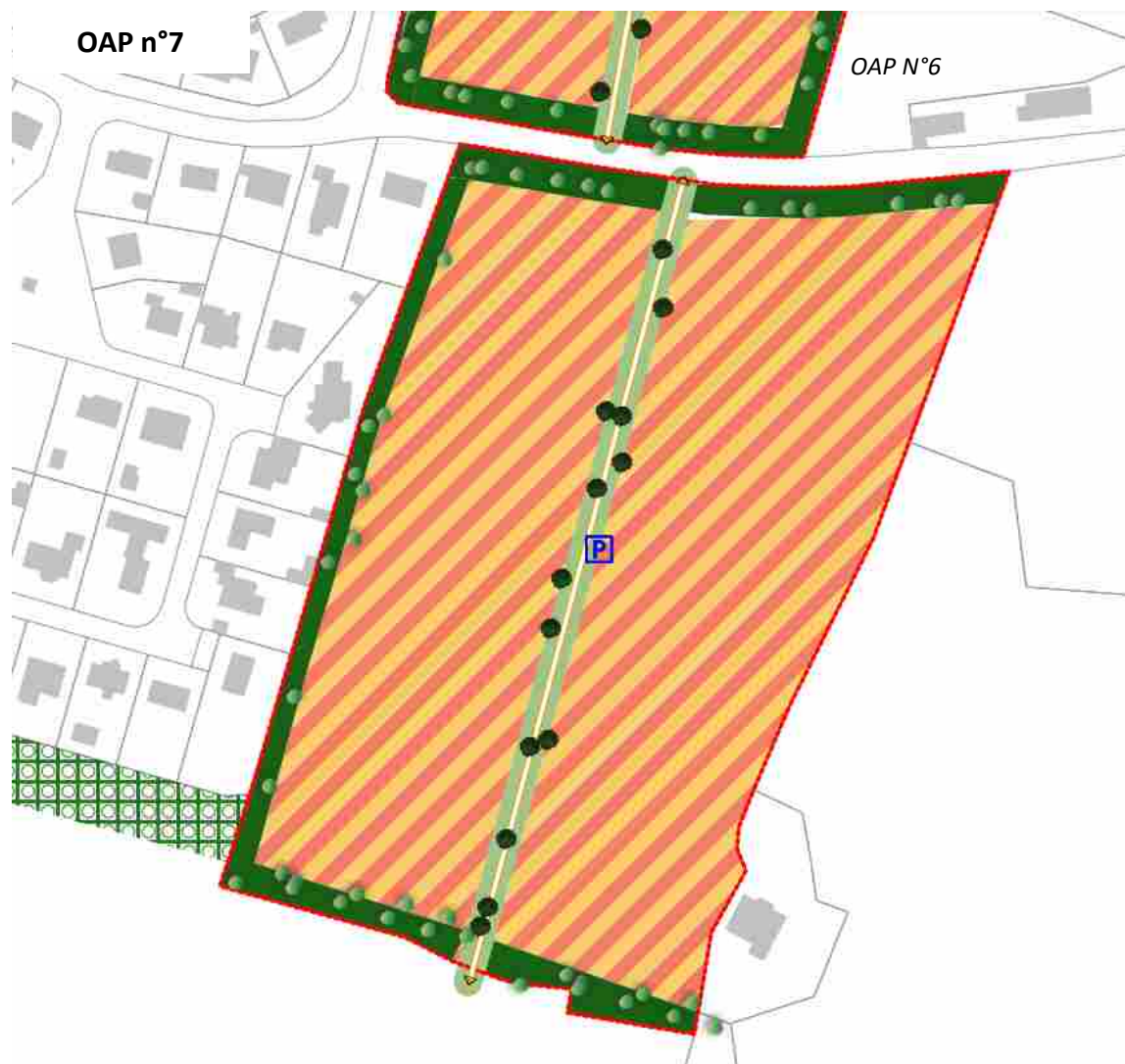
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



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

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



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
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

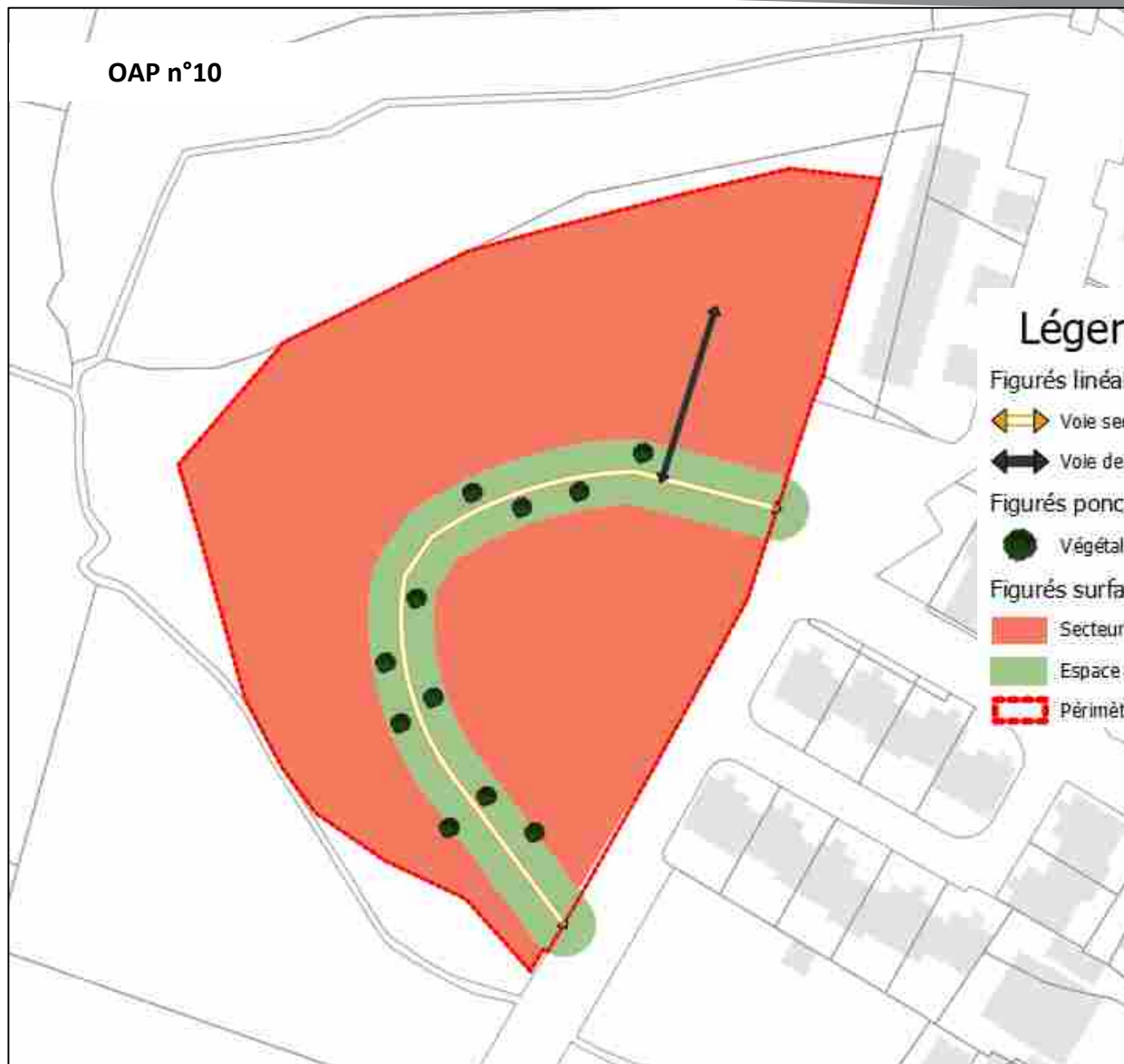
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°10



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires



Voie secondaire du quartier



Voie de desserte locale

Figurés ponctuels



Végétalisation des voiries

Figurés surfaciques



Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne



Espace public et partagé végétal



Périmètre de l'OAP



B. EN DENSIFICATION / RENOUVELLEMENT URBAIN DES ESPACES BÂTIS

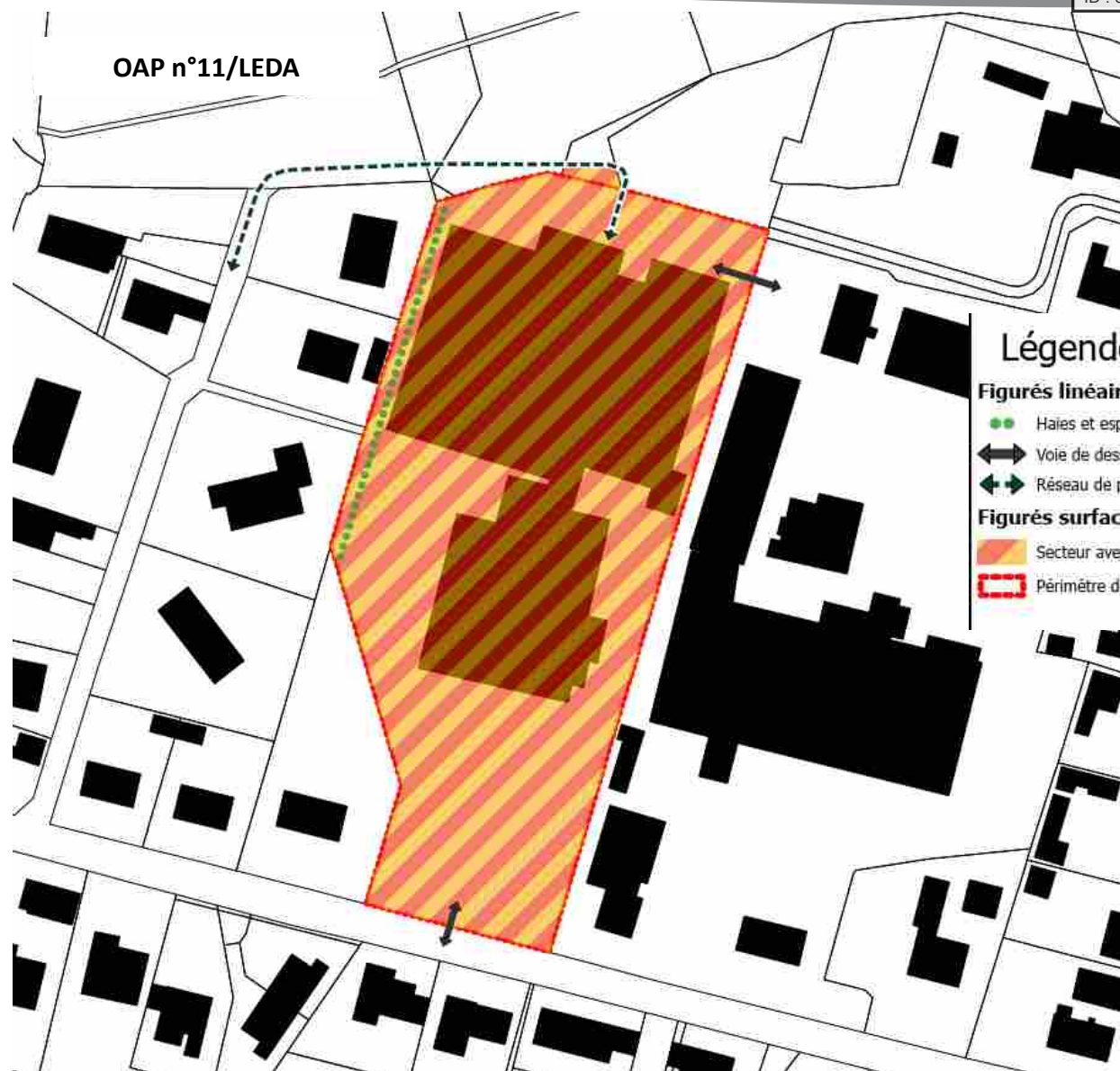
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

Echelle : 1 : 1 156

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°12/DAULOUEDE



Commune de Tosse
OAP n°12

Légende

Figurés ponctuels

- Carrefour à aménager ou à recalibrer

Figurés linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

- Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne
- Périmètre de l'OAP

1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

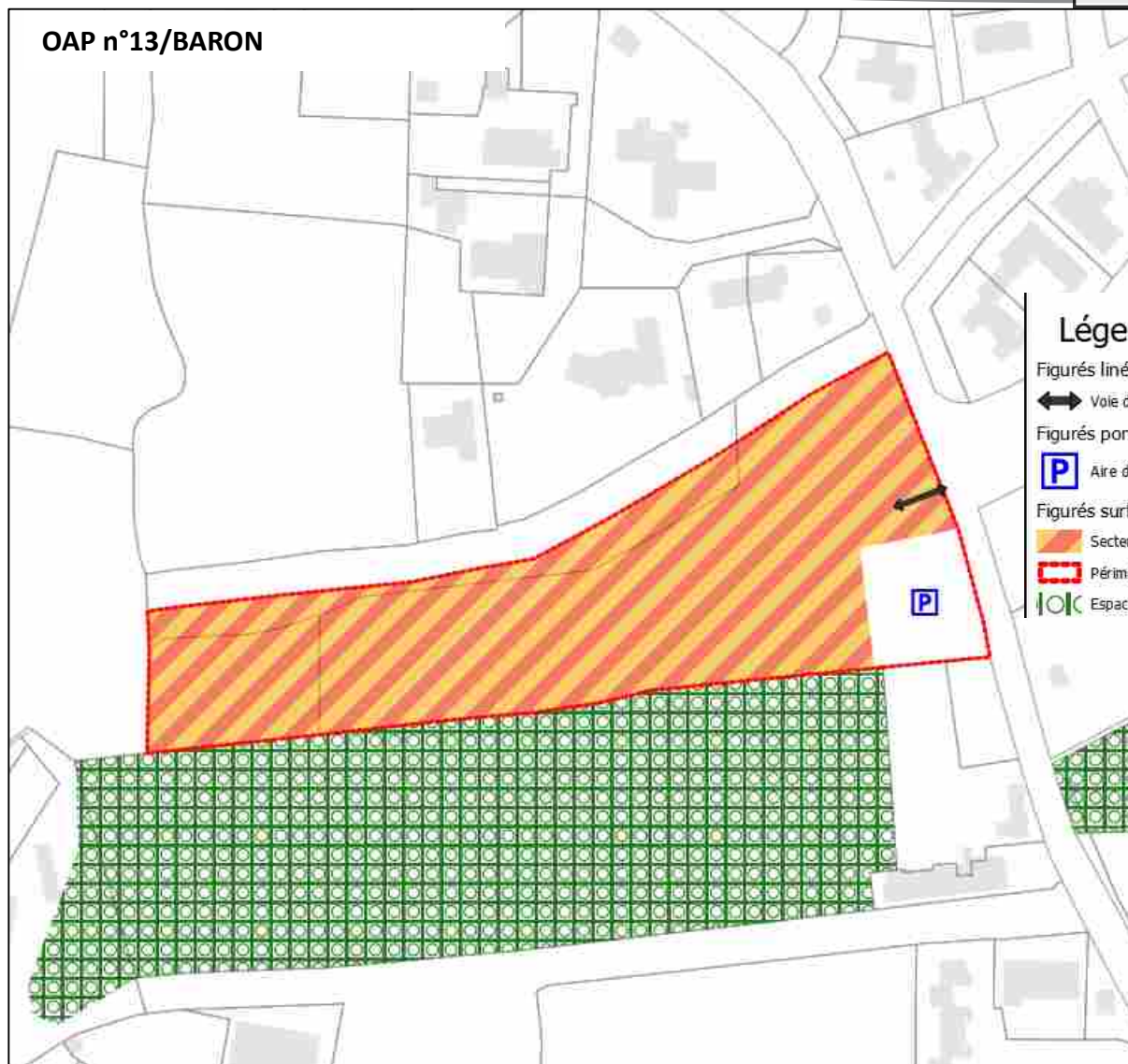
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°13/BARON



Commune de
Tosse

Légende

Figurés linéaires

↔ Voie de desserte locale

Figurés ponctuels

Aire de stationnement

Figurés surfaciques

Secteur avec mixité d'habitat collectif et individuel, densité moyenne

Périmètre de l'OAP

Espaces boisés classés hors Loi Littoral

Echelle : 1 : 1 000

Imprimé par AG-Carte le : 30/08/2024

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les différents secteurs sont localisés dans le centre-bourg, au sein de quartiers de mixité des fonctions sommaire ou au sein de la centralité urbaine matérialisée par un secteur de mixité renforcée. Ils accueilleront préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public et/ou du commerce de détails (pour l'OAP n°10). Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche et de renforcer la polarité commerciale du centre bourg.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble - Commerce de détails, uniquement pour l'OAP n°10 - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, sur la période 2020-2030.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/Programmation	
Forme urbaine	Pour l'OAP n°10 : habitat collectif Pour les autres OAP, il est retenu l'aménagement d'un habitat individuel de densité moyenne en maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne et/ou d'habitat collectif
Densité brute OAP	OAP en extension : densité moyenne de 24 logts/ha, sauf pour OAP n°10 = 52 logts/ha OAP en densification : densité moyenne de 27 logts/ha pour OAP13 et 40 logts/ha pour OAP11 et 12
Densité limitrophe	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 3,41 ha / OAP n°2 : 1,27 ha OAP n°3 : 1,67 ha / OAP n°4 : 1,86 ha OAP n°5 : 2,29 ha / OAP n°6 : 3,62 ha OAP n°7 : 5,15 ha / OAP n°8 : 1,71 ha OAP n°9 : 2,78 ha / OAP n°10 : 0,76 ha OAP n°11 : 1ha / OAP n°12 : 0,70 ha OAP n°13 : 0,90 ha
Nombre de logements estimé	OAP n°1 : environ 61 logements/ OAP n°2 : environ 22 logts OAP n°3 : environ 30 logements/OAP n°4 : environ 33 logts OAP n°5 : environ 55 logements/OAP n°6 : environ 65 logts OAP n°7 : environ 92 logements /OAP n°8 : environ 30 logts OAP n°9 : environ 50 logements/OAP n°10 : environ 40 logts OAP n°11 : environ 40 logts/ OAP n°12 : environ 28 logts OAP n°13 : environ 24 logements

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. MIXITE SOCIALE

- 35% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein des programmes d'aménagement des OAP n°1 à 9 et n°11 à 12-répartis de la manière suivante:
 - 20% minimum de logements locatifs sociaux
 - 15% minimum de logement en accession sociale à la propriété
- 30 % minimum de logements en accession sociale à la propriété devront être réalisés au sein de l'OAP n°13.
- 30% minimum de logement social devront être réalisés au sein de l'OAP n°10

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole/forestier et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- OAP n°6 : Il sera exigé également une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum pour limiter les rapports de cohabitation avec l'activité agricole.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- Les constructions auront une hauteur RDC à R+1 : la hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres à l'acrotère/égout du toit et 9 mètres au faîtage en cohérence avec le bâti environnant.
- Pour les OAP n°5, les constructions pourront aller jusqu'à R+2.

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.

- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes et les piscines, qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

Emprise au sol / espaces libres :

Pour l'OAP n°13 selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de l'opération de se rapprocher au minimum du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé.



B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

Volumétrie :

- Les bâtiments seront composés de volumes simples, à angles droits, sauf configuration atypique du terrain (parcelle en triangle)
- Les volumes seront hiérarchisés (l'habitation sera d'un volume plus important que le garage ou le pool-house, par exemple).
- Les façades des constructions seront perpendiculaires ou parallèles entre eux.

Toitures

- Les couvertures en tuiles sont à privilégier.
- En cas de couverture de type tuiles :
 - La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis. Les tuiles noires et grises sont donc proscrites
 - La forme des tuiles sera choisie à fort galbe.
 - Les pentes de toit seront au maximum de 35%.
- En cas de couverture dans un autre aspect : la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir), ou tons bronze corrodé ou cuivre.

Façades

- Les maçonneries seront enduites.
- La finition sera talochée ou écrasée ou grattée.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Jusqu'à deux couleurs différentes de façade sont admises à condition que la seconde couleur serve à différencier différents volumes d'une même construction ou à souligner les encadrements des fenêtres, porche en renforcement et qu'elle respecte la palette chromatique.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

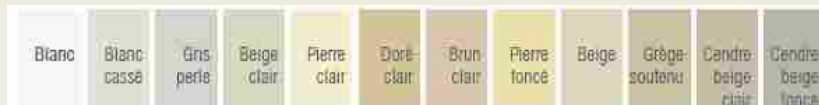
Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Colorations :

- Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales : gamme des blancs à sable. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

- Sur la base du nuancier suivant, les couleurs des menuiseries, fermetures, avant-toits, bardage et boiseries de charpente seront de la couleur naturelle du bois, blanche, rouge-brun, vert basque, gamme des gris (gris-vert, gris bleu, beige,...).



Source illustration : « Construire aujourd'hui », Communauté de Communes Cœur Haute Lande »

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures sur rue doivent faire l'objet d'un traitement architectural coordonné avec celui du corps principal des bâtiments. Elles devront mettre en œuvre des matériaux et couleurs similaires à ceux employés sur la construction principale.
- Les portails et/ou portillons seront de même hauteur que la clôture, au maximum.
- Les imitations purement décoratives pour piliers de portail et/ou portillon (pour exemple : éléments préfabriqués en béton dits "décoratifs", fausses pierre, placages divers,...) sont interdites.

En façade sur rue, 4 types de clôtures sont autorisés :

- Un mur bahut** (ou soubassement) d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, barreaudage simple et vertical ou grillage de couleur vert ou gris, ou lisses). Les dispositifs à claire-voie, doivent laisser passer le jour. Les parties « vides » représenteront au minimum 4 cm entre les lames. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m de hauteur et pourra être doublé d'une haie.
- Une haie d'essences locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI) et variées, doublée éventuellement d'un grillage (devant ou derrière) d'une hauteur maximale de 1,80 m et de couleur verte ou grise.
- Des lisses en bois** posées sur des poteaux en bois. Les panneaux préfabriqués sont interdits (par exemple « claustras », etc).
- Un mur plein.** Le mur devra être enduit de la même couleur que l'habitation, dans des teintes blanc à sable. Sa hauteur maximale est de 1,80m. Sa longueur maximale est de 5 m.

- Sur limites séparatives, les clôtures sont uniquement réglementées en terme de hauteur, fixée à 2 m maximum.
- Les matériaux non pérennes sont interdits
- Les clôtures (sur voies et emprises publiques et en limites séparatives) devront respecter les prescriptions relatives à la prévention des risques (incendie, PPRI et PPRL) et à la trame verte et bleue.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Une attention particulière sera portée aux secteurs les plus sensibles identifiés sur chacun des schémas des OAP n°1 à n°10 (zone humide et boisements significatifs). Ceux-ci seront préservés de la constructibilité.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

L'accès sur le terrain d'assiette de l'opération se fera depuis :

- OAP n°1 : l'avenue de la Forêt ;
- OAP n°2 : 2 options de sortie par Avenue du Gaulle ou de préférence par Avenue de la Forêt ;
- OAP n°3, N°4 et n°5 : l'avenue Général de Gaulle ;
- OAP n°6 et n°7 : la rue du Château d'eau ;
- OAP n°8 : l'avenue des Ecureuils ;
- OAP n°9 : impasse des linots et sortie par l'Est. Cheminements doux par l'Est.
- OAP n°10 : la rue de Lesguis.
- OAP n°11 : la rue du château d'eau avec liaison à prévoir vers l'Est; Cheminements doux vers le Nord.
- OAP n°12 : la RD153 (route de Saubion) avec carrefour à aménager avec la RD652 (route de Seignosse). Cheminements doux vers RD 112 (route de Tyrosse) vers équipements scolaires.
- OAP n°13 ; la RD432 (route de l'étang)

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo.
- Pour l'OAP n°13, la réalisation d'un espace de stationnement mutualisé est demandé, le long de la RD432.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les points d'arrêts de la ligne YEGO sont situés à trois endroits sur la commune : 2 sur la RD652 dont entrée Nord de la commune et 1 le long de la RD 112.



A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COMMUNE DE VIEUX-BOUCAU-LES-BAINS

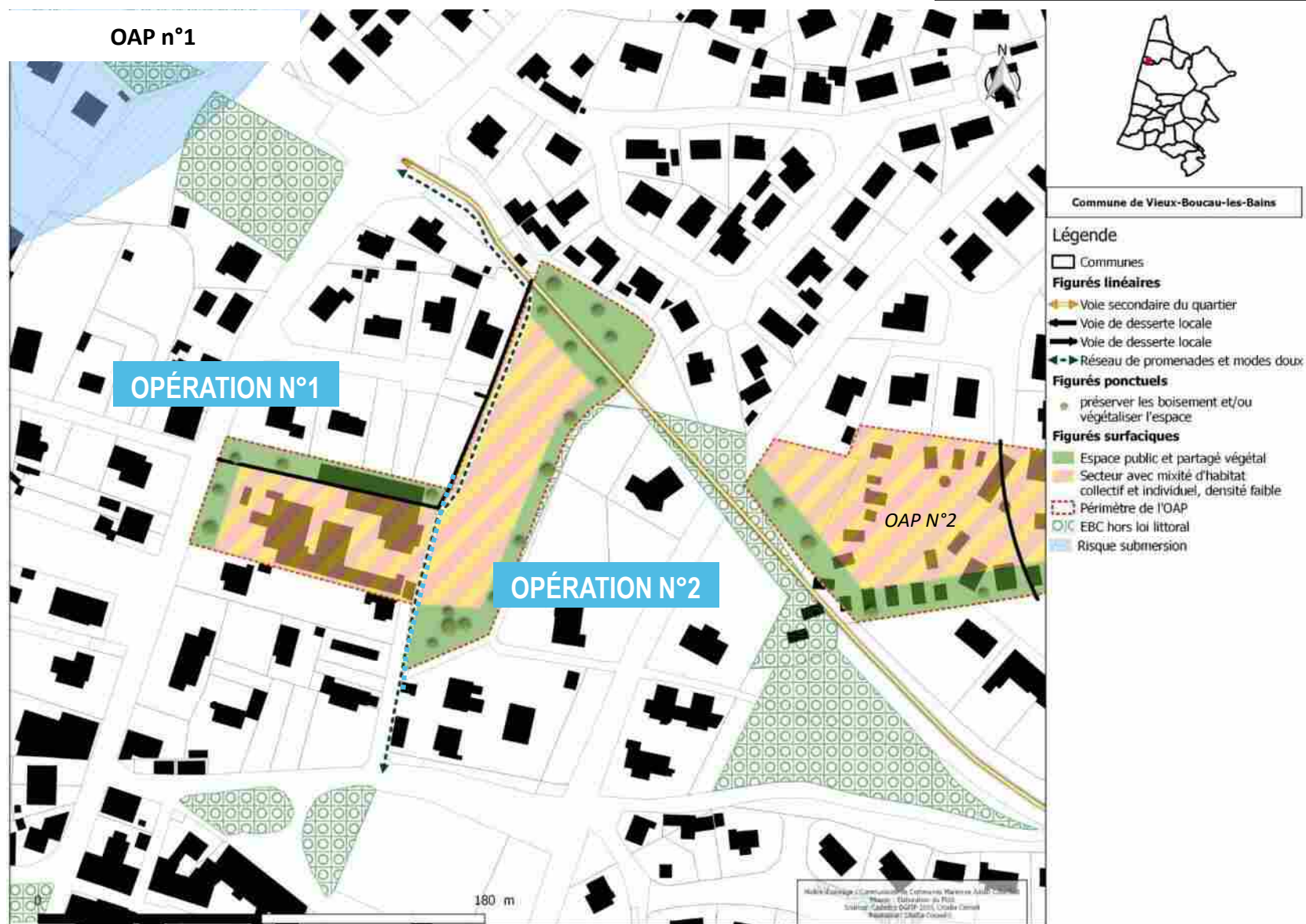
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



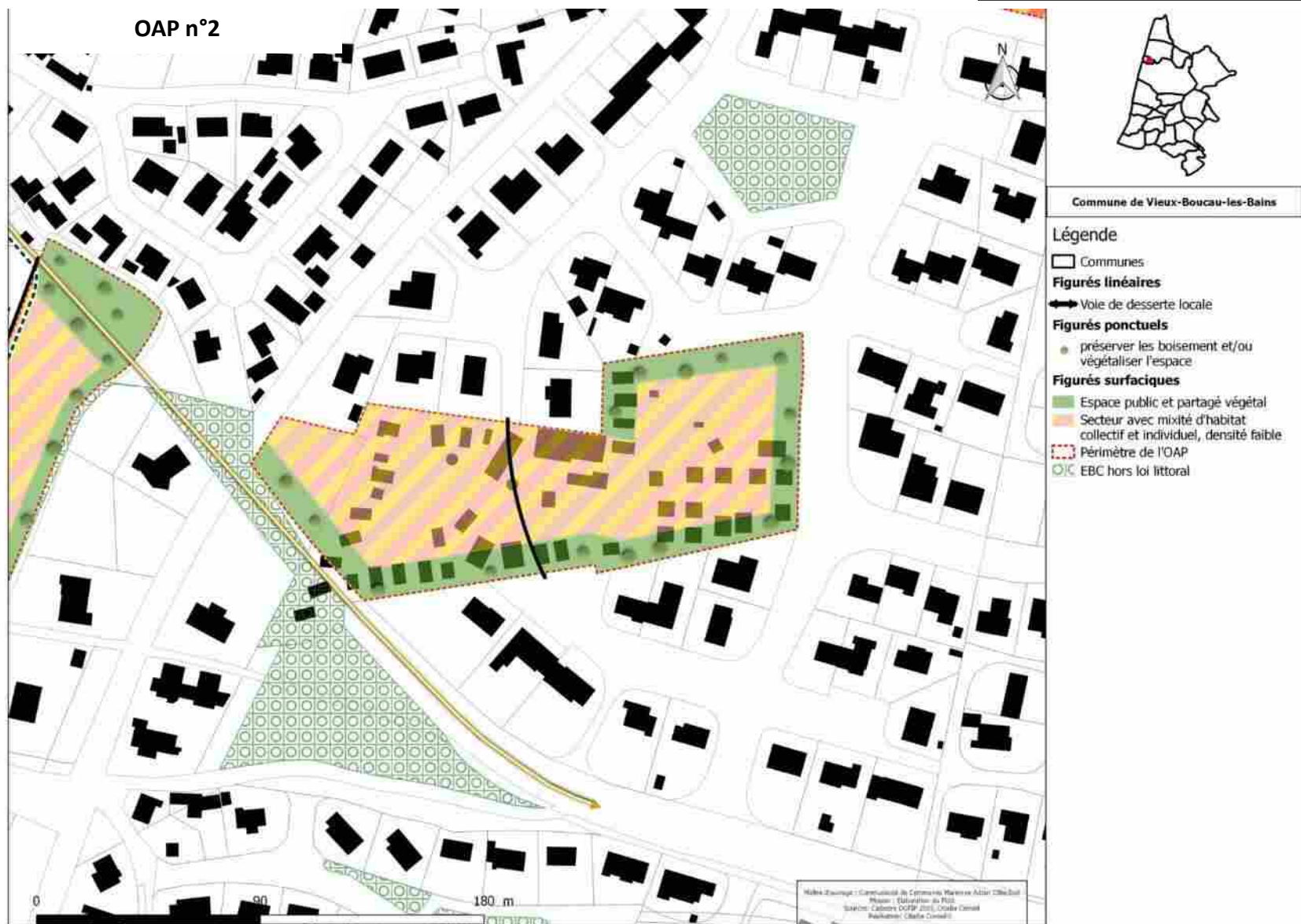
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



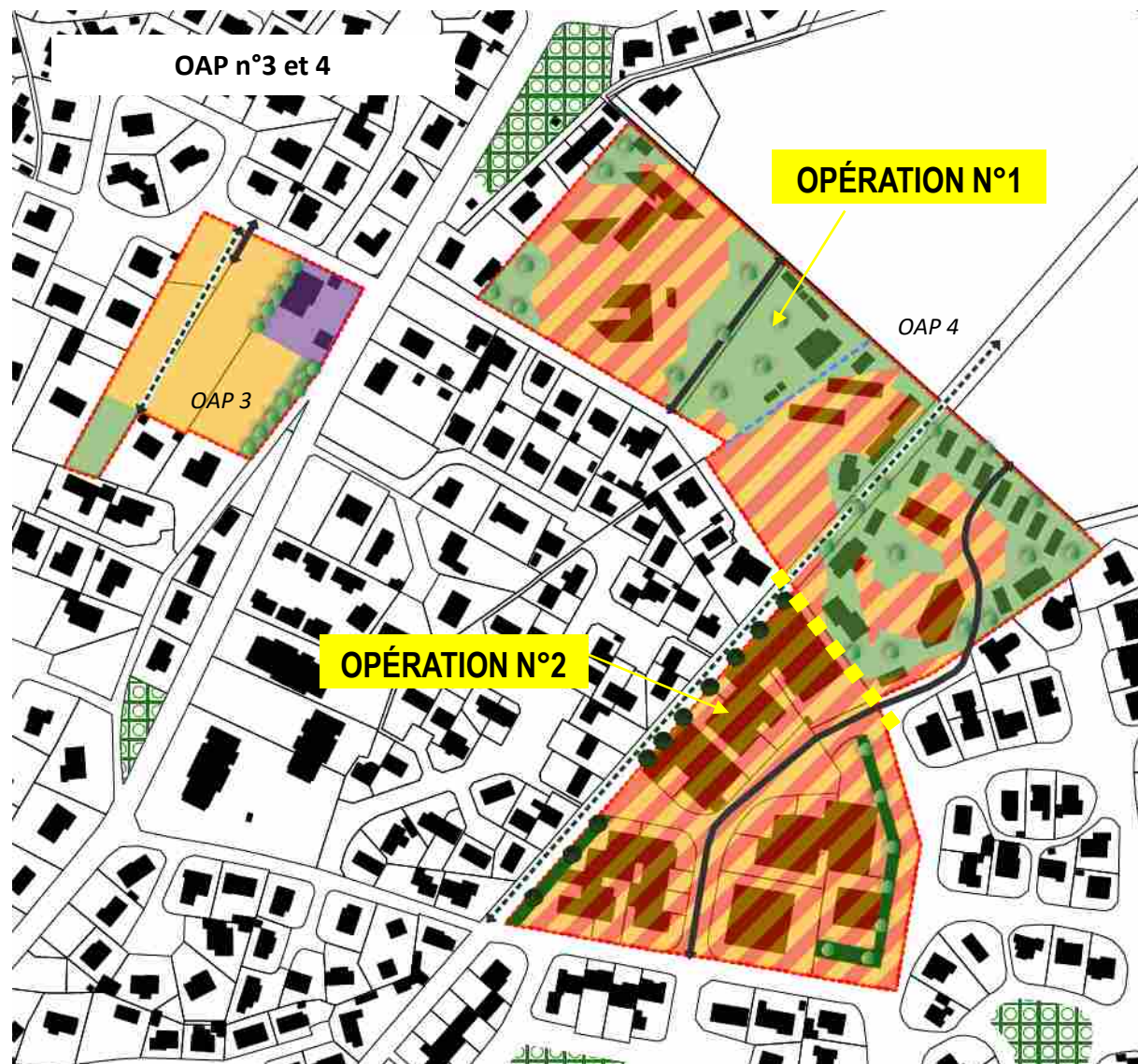
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Commune de
Vieux-Boucau-les-Bains

Légende

Figurés ponctuels

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

Figurés linéaires

- Nouveaux à créer
- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Figurés surfaciques

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

Echelle : 1 : 2 580



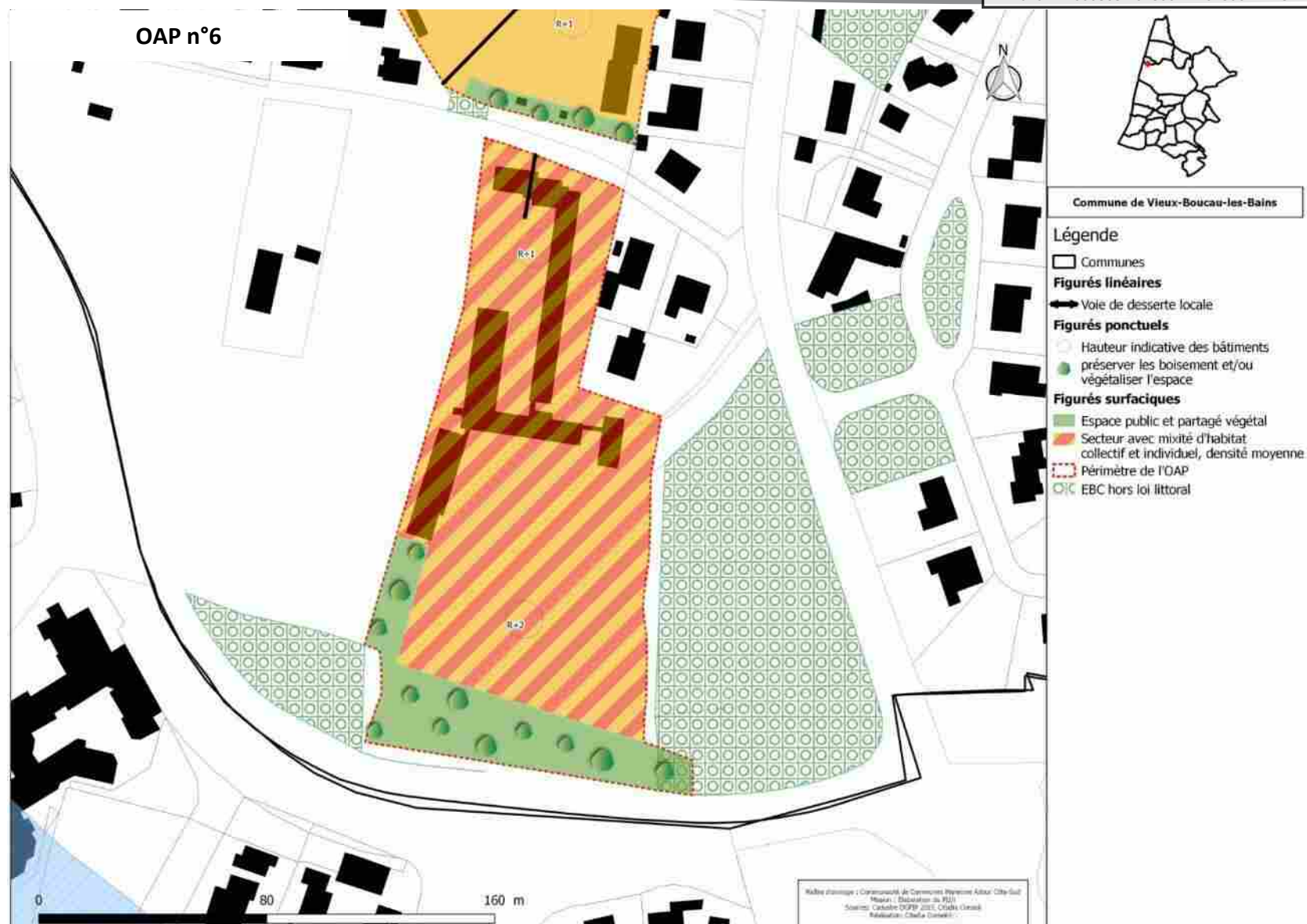
1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



1. SCHEMA D'AMENAGEMENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

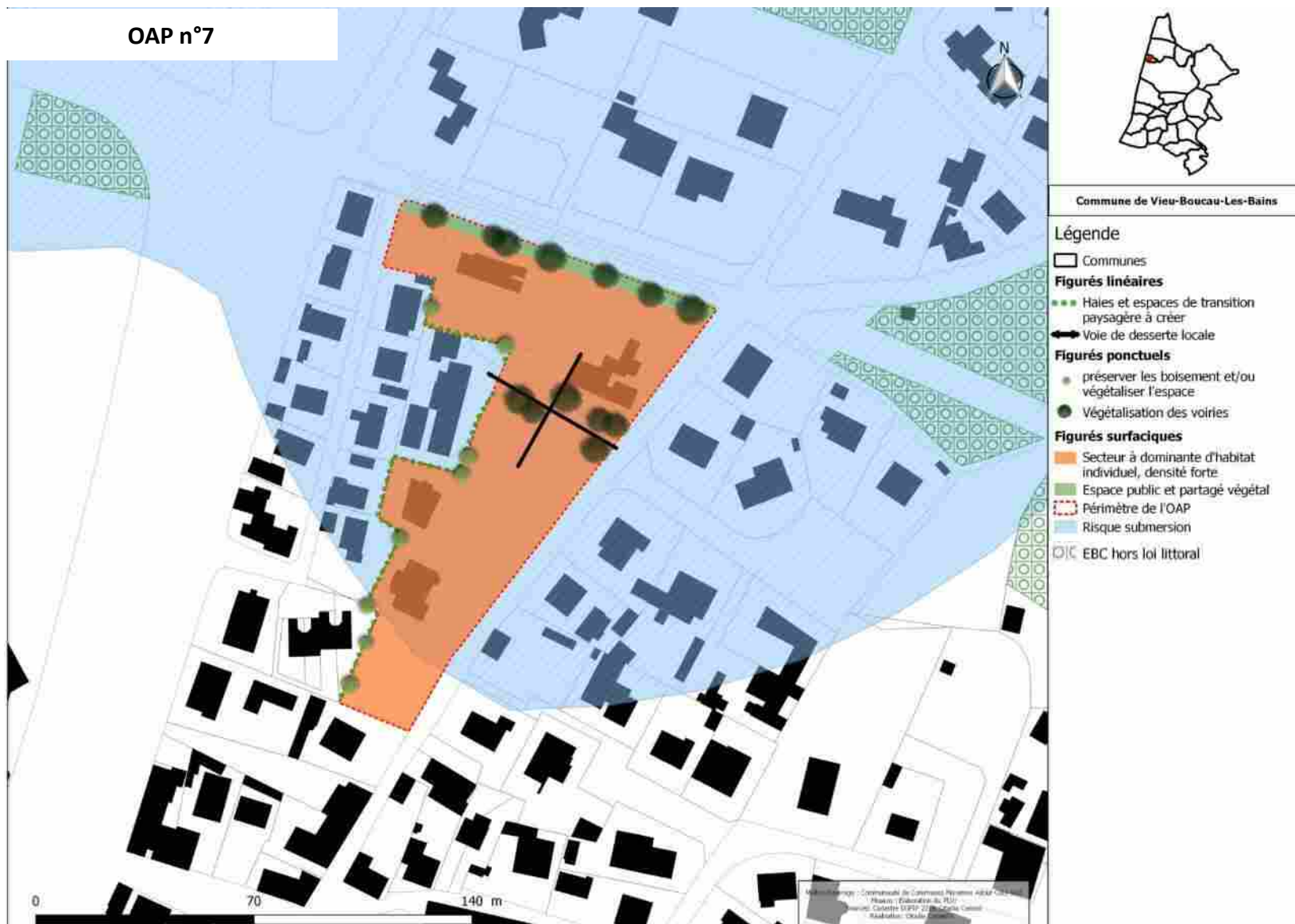
Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



OAP n°7



2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. MIXITE FONCTIONNELLE

Les 7 secteurs d'OAP sont localisés au sein des tissus bâtis agglomérés de la commune et présentent des enjeux de densification (dents creuses) ou renouvellement urbain (mutation d'anciennes usines ou colonies). Ils accueilleront ainsi préférentiellement des constructions à usage de logement et/ou des activités de service accueillant du public sans remettre en cause l'usage actuel de certains sites participant au tourisme social. Il s'agit pour chacun d'eux de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

INTERDICTIONS	AUTORISATIONS
Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>interdites</u> :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont <u>autorisées</u> :
- Artisanat (sauf pour OAP3) et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat ➤ <i>Sous réserve de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble</i> - Hébergement hôtelier et touristique - Activités de service accueillant de la clientèle - Equipements d'intérêt collectif et services publics ➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i> - OAP3 : Artisanat dans le secteur dédié à l'activité économique.

De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court/moyen terme, le temps de la période 2020-2030
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf pour l'OAP n°3
3/Programmation	
Forme urbaine	<i>Selon les typologies indiquées au schéma, l'ensemble de ces secteurs est voué au développement des formes urbaines sur la commune : maison individuelle (lot libre) et/ou accolée/mitoyenne, habitat intermédiaire et collectif.</i>
Densité brute OAP	OAP n°1 et OAP n°2 : 25 logts/ha OAP n°3 et OAP n°5 : 15 logts/ha OAP n°4 , OAP n°6 : 35 logts/ha OAP n°7 : 20 logts / ha
Densité limitrophe observée	Entre 15 et 20 logts/ha
Surface OAP	OAP n°1 : 1.02 ha dont env. 3000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°2 : 1.47 ha dont env. 4000 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°3 : 1 ha dont env. 1200 m ² laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°4 : 5,6 ha dont env. 1,3 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°5 : 0,6 ha dont env. 0,2 ha laissés en espaces verts et/ou boisés OAP n°6 : 1,6 ha dont env. 0,8 ha laissés en espaces verts et/ou boisés

2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Surface OAP

OAP n°7 : 0,81 ha dont 700 m² laissés en espaces verts boisés

C. MIXITE SOCIALE

- Pour l'opération n°2 de OAP n°4 : il est retenu 70% minimum de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI)
- Pour les autres OAP : il est retenu 50% minimum de logements sociaux au sein de chaque opération. Sur la totalité des logements sociaux, est attendue la répartition suivante :
 - 25% de PLUS ;
 - 25% de PLS ;
 - 25% de PLAI ;
 - 25% en accession sociale.

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- L'ensemble des secteurs concernés par les OAP s'inscrivent dans un environnement densément boisé qui confère à Vieux-Boucau son identité de commune forestière. Les aménagements doivent se réaliser en cohérence avec cette dimension et préserver les masses boisées identifiées et les bandes boisées définies le long des axes.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions sera de :
 - R+1 pour les secteurs N°1, 2, 3, 4, 5 et 7
 - R+2 pour les secteurs n°6 partiellement.

Adaptation au sol :

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente (cf. référentiel).

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS (SUITE)

- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites.
- Les reculs sont calculés hors avant toit (au nu du mur).
- Ces règles générales d'implantation ne concerne pas :
 - Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
 - Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
 - Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti,
 - Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable,
 - Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur l'ensemble de toutes les opérations un ratio 40/50/10 : 40% d'espaces bâtis/artificialisés et 50% d'espace de pleine terre non imperméabilisé et 10% pour la voie.

- Pour le secteur économique de l'OAP n°3, il est préconisé un ratio 85/15 : 85% d'espaces bâtis/artificialisés et 15% d'espace de pleine terre non imperméabilisés afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les références architecturales étrangères à la région sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf. référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Plus précisément pour chacun des secteurs :

- OAP n°1 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres le long de la voie de desserte de l'usine Thévenin, de la route des Lacs.
- OAP n°2 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain ou se protéger des nuisances de circulation de 10 mètres de chaque côté de la future voie Castéra / Avenue de la Forêt.
- OAP n°3 : bande à maintenir boisée afin de ménager un espace tampon avec l'habitat riverain et se protéger des nuisances de circulation de la RD652 (largeur de 10 mètres). Environ 1200 m² seront laissés en espaces verts et/ou boisés.
- OAP n°4 : Préservation des boisements les plus significatifs lors des aménagements. Dans les espaces libres, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales (dont la liste figure en annexe du règlement écrit), afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Pour tout arbre détruit pour des raisons sanitaires justifiées, une nouvelle plantation devra également être mise en place. Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres de haute tige par tranche de 100m² de surface libre. Il sera également exigé sur les parties destinées au stationnement des véhicules, la conservation ou la plantation de 1 arbre de haute tige par tranche complète de 2 places de stationnement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux ou en espaces verts communs. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants
- OAP n°5 et 6 : Maintien d'espaces "tampon" boisés vis-à-vis des limites Sud des deux opérations

Les OAP n°1 à 7 sont soumises aux mêmes prescriptions patrimoniales que la zone U (DEGRE 2.2).

VOLUMETRIE :

Les constructions neuves, extensions ou transformations des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exception liées à la forme parcellaire).

L'activité d'un local commercial sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts. Les enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

FAÇADES :

Par Façades il faut entendre les éléments qui composent les façades c'est-à-dire; les ouvrages de charpente bois, parements bois, les murs extérieurs, les terrasses et balcons.

Elles devront respecter les principes de composition des façades locales et les proportions des baies anciennes. Les baies devront être plus hautes que larges. Il est possible déroger à cette disposition relative aux proportions pour les ouvertures non visibles depuis l'espace public des constructions d'expression contemporaine.

L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :

ÉLÉMENTS DE CHARPENTE BOIS APPARENTES, BARDAGES BOIS ET AUTRES BOISERIES EN FAÇADES

- Il sera privilégié des volets bois ; les volets existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect équivalent. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les ouvrages en bois seront réalisés avec des bois d'œuvre de bonne qualité.
- Dans le cas d'intervention sur une construction bois existante, les ouvrages en bois apparents à l'extérieur tels que pièces de charpente, débords de toits, planches de rives et lambrequins, balcons seront conservés ou restaurés à l'identique.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne les bardages bois (aspect et pose des planches verticales).
- Les bardages composés d'autres revêtements devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les revêtements PVC, matériaux composites et matériaux imitation bois ne sont pas autorisés.
- Les couleurs choisies devront s'harmoniser avec les caractéristiques paysagères et urbaines et celles déjà utilisées sur les bâtiments existants dans le quartier.
- Les pastiches de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

Les couleurs acceptées sont :

1. Bois naturel conservé couleur naturelle. Le produit de traitement utilisé ne dénaturera pas la teinte naturelle de l'essence du bois
2. Bois naturel teinté. Les teintes seront choisies du brun clair au brun foncé sur un nuancier de couleurs de lasure bois ou tout autre produit de protection/coloration type huile, saturateur ou autres. Le produit utilisé sera du type non filmogène.
3. Bois peints.

La couleur de la peinture sera choisie dans les nuanciers de couleurs ci-après :

Secteur Degré 2.1 Tissu urbain et dense :RAL 3011 Rouge Brun

Secteur Degré 2.2 Tissu périphérique : RAL 3011 Rouge Brun /RAL 6005 Vert Mousse/RAL 6028 Vert pin RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris

Secteur Degré 2.3 Tissu pavillonnaire : RAL 3011 Rouge Brun / RAL 6005 Vert mousse /RAL 6028 Vert pin /RAL 8014 Brun sépia/RAL 8017 Brun chocolat /RAL 8019 Brun gris /RAL 7033 Gris ciment / RAL 5007 Bleu brillant (*) /RAL 5014 Bleu pigeon (*) / RAL 5023 Bleu distant (*)

(*) Uniquement côté océan entre Moïsan et ZN en limite de plage



Le Nuancier CHROMATIC BASQUE : Brun Labourd, Brun Iparla, Vert Ascaïn, Vert Lekeitio, Rouge Basque, Rouge Biarritz

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Façade (suite) :

MURS EXTÉRIEURS, EN FAÇADES

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les transformations de constructions existantes, les matériaux apparents en façades utilisés en modénatures et notamment en soubassements, chainages, bandeaux et corniches, encadrements de baies seront conservés et restaurés à l'identique (pierres de taille, briques, enduits, structure bois...).
- Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Dans le cas de projet d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, ce procédé technique ne devra pas détériorer l'architecture et notamment dissimuler les éléments d'architecture tels que modénatures... De fait, cette technique est déconseillée et non autorisée pour les constructions à l'architecture remarquable.

2. Cas de constructions neuves

- Les maçonneries devront être enduites ; la finition sera brossée ou talochée.
- Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.
- L'enduit sera de la même couleur et même finition que la façade de la maison principale

Dans le cas d'enduit teinté dans la masse sur maçonnerie :

- La couleur Blanc pur n'est pas autorisé.
- Le produit utilisé devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs du fabricant d'enduits prêt à l'emploi WEBER , ou équivalent, soit : Blanc cassé, beige clair, pierre clair, beige, cendre beige clair

Dans le cas de peinture sur enduit,

- La couleur Blanc pure n'est pas autorisée.
- La peinture devra être de couleur Blanc cassé, sur la base des nuances ci-après prises à titre de références dans le Nuancier de couleurs CHROMATIC FACADE, ou équivalent soit : Blanc Courcelles CH10F10, Blanc Argentine CH10F12, Blanc Université CH10F13, Blanc Javel CH10F14, Blanc Monceau CH10F18, Blanc Villiers CH10F20, Blanc Neuilly CH10F22, Blanc Temple CH10F23, Blanc Europe CH10F24, Blanc Alésia CH10F30

Dans le cas d'une réfection partielle de la façade, il faudra reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé à la condition que celui-ci soit conforme à la palette chromatique traditionnelle.

Dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur la finition (épiderme) et les couleurs seront identiques à celles du paragraphe précédent, enduit teinté dans la masse sur maçonnerie.

LES BALCONS ET TERRASSES

- Qu'ils soient en bois ou métal, ou les deux, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Eléments de charpente bois apparentes, les bardages bois et autres boiseries en façades ».
- Lorsqu'ils sont en maçonneries, leurs couleurs seront choisies dans celles énoncées au chapitre « Murs extérieurs, en façades ».

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Couverture :

Par couverture il faut entendre le support de couverture, le matériau de couverture et le dispositif de gestion des eaux de toiture (s'il y a lieu).

- Les couvertures en bac acier ou similaire ne sont pas autorisées (dérogation possible pour les bâtiments publics). Les couvertures seront en tuiles de terre cuite.
- Les tuiles utilisées seront du type tuile « canal » ou d'aspect similaire fortement galbée ou tuile dite de Marseille et notamment pour les « petites » surfaces de couverture. La couleur des tuiles est rouge brun. Chaque fabricant de tuile possède une référence correspondante à ces prescriptions. Il conviendra en conséquence de préciser le type de tuile envisagée, la référence du modèle et celle de la couleur.
- Quand ils sont prévus, des dispositifs de gestion des eaux de toiture, type gouttières et/ou chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc brut de matière (pas de peinture). Les mêmes éléments en aluminium sont acceptés dès lors qu'ils sont de couleur analogue au zinc (couleur Aluminium blanc, RAL 9006).

1. Cas d'intervention sur l'existant

- Pour les constructions existantes, les tuiles mécaniques dites de « Marseille » ou les tuiles « canal » de couleur rouge brun seront conservées et restaurées.
- Les ouvrages en bois apparent à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièce de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

2. Cas de constructions neuves

- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, sauf pour réunir des bâtiments séparés, et ce dans la limite de 30% de la couverture totale des bâtiments joints.

• 2. Cas de constructions neuves (suite)

- Dans le cas de terrains à géométrie irrégulière, lors de construction implantée en limite de propriété, le principe de chéneaux à largeur variable pourra être accepté dans la limite d'une largeur de l'ordre de 1 mètre maximum. Cette disposition concerne essentiellement les secteurs Degré 2.1 (Tissu urbain dense du bourg ancien et son tissu périphérique).
- Les couvertures métalliques de type industriel (bac alu, bac acier, ...) sont interdites
- Les toitures seront à 2, 3 ou 4 pans.
- Les pentes des toits doivent être égales ou supérieures à 37% pour les constructions neuves avec dérogation pour les extensions.
- La composition des débords de toit sera précisée (chevrons apparents ou pas, voliges ou lambris, planche de rives ou pas...). Les débords des toitures seront obligatoirement compris entre 0.50 et 0.80 m. Pour les avant toits et les bandeaux, l'usage du bois est recommandé ; l'usage du PVC n'est pas autorisé.
- En cas d'extension et/ou de modification de toitures, l'extension conservera, sauf impossibilité technique, les mêmes pentes. Les extensions doivent être couvertes du même type de couverture que celui de la couverture existante. La couleur sera aussi identique. Pour les réhabilitations ou les réfections de couverture, le type de tuile ou de couverture devra rester identique à celui initialement mis en œuvre.
- Dans le cas de réfection totale de la couverture les prescriptions relatives aux constructions neuves s'appliquent.

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Menuiserie extérieures et fermetures :

Par menuiseries extérieures il faut entendre, les ensembles menuisés, portes, porte-fenêtre, fenêtres et châssis. Par fermetures il faut entendre, les portails et portes de locaux de services, les volets battants, les volets coulissants et les volets roulants.

1. MATERIAUX

- Les menuiseries extérieures seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC est déconseillé.
- Les fermetures types portails et portes de locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront en bois, métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les volets battants et coulissants seront en bois. Le PVC n'est pas autorisé.
- Les fermetures type volets roulants seront en métal ou aluminium. Le PVC n'est pas autorisé.

2. COULEURS

Les menuiseries extérieures et fermetures seront obligatoirement peintes ou peintes, le cas échéant protégées par une lasure opaque.

Les menuiseries en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi. Dans le cas de couleur, elles répondront aux mêmes principes de coloration que pour les menuiseries en métal ou aluminium.

Les menuiseries en métal ou aluminium (éventuellement en PVC) seront en couleur selon les options ci-après :

- *Dans les secteurs Degré 2.1 et 2.2 (Tissu urbain dense du bourg ancien et tissu urbain périphérique) :* Les couleurs acceptées sont limitées à deux, à savoir blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002.
- *Dans le secteur Degré 2.3 (Tissu pavillonnaire) :* Les couleurs sont limitées à six, à savoir : Blanc cassé : RAL 9001, RAL 9002, RAL 1013 et Brun : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8028.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



Les fermetures en bois seront de teinte naturelle ou en couleur.

Dans le cas de teintes naturelles, elles seront de préférence claires pour éviter de dénaturer celle de l'essence du bois d'œuvre choisi ou existant.

Dans le cas de couleur, elles répondront aux principes de coloration ci-après :

- Les fermetures type portails et portes des locaux de services (garage, atelier, cellier...) seront de préférence de la même couleur que celle des enduits ou peintures des façades (Cf paragraphe FACADES). Dans le cas de couleurs différentes, elles seront identiques à celles des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf paragraphe FACADES).
- Les fermetures type volets battants ou coulissants seront de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fermetures types volets roulants seront de la même couleur que celle des menuiseries extérieures ou que celle des murs de façades (Cf § FACADES).
- Les portes d'entrée seront de préférence de la même couleur que celle des éléments de charpente bois apparente, bardages bois et autres boiseries en façades et notamment les débords de toits (Cf § FACADES).
- Les fenêtres de toits sont déconseillées dans les secteurs de degré 2.1 et 2.2. Lorsqu'elles sont envisagées, elles seront encastrées dans la toiture, de proportions verticales (plus hautes que larges) et la couleur sera la plus proche possible de celle de la tuile de couverture (rouge brun).

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas systématiquement pour les Maisons et Bâtiments repérés à l'ANNEXE Patrimoine architectural remarquable, dont les prescriptions réglementaires s'imposent (Cf. ANNEXE au règlement du PLUI -Vieux-Boucau les Bains - Patrimoine architectural remarquable).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

BATIMENTS ET ANNEXES :

- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage en bois ou de clins en bois en teinte naturelle.
- Les lames de bardages seront posées verticalement
- Les revêtements PVC ou matériaux composites imitation bois ne sont pas autorisés.
- Une toiture mono-pente, de faible largeur, devra être soumise à dérogation.

TERRASSES COMMERCIALES :

L'aménagement des terrasses commerciales fait l'objet de prescriptions, annexées au présent règlement et au document graphique relatif au patrimoine (3.2.7).

Clôtures :

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- **Haies vives d'essence locales** (cf. liste des essences végétales annexée au règlement du PLUI), n'excédant pas 1,80 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique
- **Les murs bahuts** en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,40 m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille et éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- **Les lisses** et sous lisses carrées ou rondes, avec ou sans muret de sous bassement

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

Clôtures (suite) :

- Le long des limites séparatives avec la zone de risque feu de forêt, matérialisés par une trame mouchetée sous forme de croisillons sur les plans de zonage, les clôtures devront être conçues de façon à pouvoir être enfoncées par les services de secours incendie ; les clôtures maçonnées sont de ce fait interdites.
- L'utilisation de tout autre matériau que ceux décrits ci dessus est interdite (brande, canisse et brise vues, palissade en bois, bâche, plaques en pvc, béton, bois ...).

Intégration des dispositifs techniques :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

• Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

3. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS (SUITE)

Intégration des dispositifs techniques (suite) :

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Conformément aux schémas , les arbres significatifs seront conservés.
- Le passage su cours d'eau sur l'OAP n°4 sera préservé.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les communes dotées d'un schéma directeur des eaux pluviales, les aménagements doivent être réalisés dans le respect du zonage pluvial et du Règlement de l'organisme compétent.

- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Dans les secteurs d'OAP soumis à **aléas submersion marine**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la prescription suivante ;

En l'absence de PPR approuvé, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante, établi à partir des éléments du porter à connaissance de l'Etat, le risque d'inondation par remontées de nappe est défini selon deux phénomènes : le débordement de nappe ou les inondations de cave. Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :
 - le plancher des constructions doit être surélevé de 0,30 m voire au dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur par rapport à la côte du terrain naturel dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
 - Les sous sol sont interdits dans tous les cas (débordement de nappe et inondations de cave).

Il est possible de déroger à cette règle sous condition de fournir une étude de sol hydrogéologique démontrant clairement dans ses conclusions la prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique dans le projet ou l'absence d'aléa.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

5. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP n°1 : Création d'une voie de desserte le long de l'usine THEVENIN en liaison avec l'impasse de la Forêt et l'impasse St-Clément.
- OAP n°2 : Création, à travers l'ancienne colonie des Ecureuils, d'une voie de liaison entre la rue Jean Cocteau et l'impasse Georges Brassens.
- OAP n°3 : Création d'une voie de desserte interne mettant en relation la rue des Lias et l'impasse es Bleuets. Débouché interdit sur la route des Lacs.
- OAP n°4 au Nord : Accès par la rue Porteteni. Elargissement de la rue Porteteni à 14 m et mise en relation avec la rue Francis Jammes. Création de 2 voies de desserte de 12 m de large vers Messanges.
- OAP n°4 au Sud : Desserte interne assurée par la rue des artisans à mettre en relation avec la nouvelle voie interne sur OAP n°4.
- OAP n°5 et 6 : Accès par la promenade de Bire Plecq.
- OAP n°7 : Accès depuis la rue des Lilas. Aucune connexion vers l'Avenue M.à. Estrella n'est autorisée

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. Il sera favorisé l'aménagement de poches de stationnement mutualisées (Cf. chapitre 1/référentiel).
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement.
- Devront être également prévues dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements 1 place visiteur et 1 place de stationnement vélo fermée.

C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Les Points d'arrêts YEGO sont situés en centre-ville et promenade des Arènes.



A. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.
- Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



SEANCE ORDINAIRE DU 12 novembre 2019

DEPARTEMENT

des Landes

Commune

de

SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Dix-neuf, le 12 du mois de novembre 2019, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 5 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel CAMBLANNE, Maire.

Mesdames : Mélissa LARRAZET; Adeline MOINDROT; Caroline VERDUSEN; Marie-Astrid ALLAIRE; Claudette LACOSTE-LAMOUREUX

Nombre de Conseillers

En exercice : 23

Messieurs : Lionel CAMBLANNE; Alain BUISSON; Jacques VERDIER; Jean-Louis DUPOUY; Frédéric LARRIEU; Philippe LARRAZET; Thomas CHARDIN; Franck LAMBERT; Pierre PECASTAINGS; Eric COUREAU

Présents : 15

Absents : 8

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Procurations : 8

Votants : 23

Absents excusés : Ø

Absents : Ø

Pouvoir :

Date d'affichage :

12 novembre 2019

Madame Valérie GELEDAN qui a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Madame Martine BACON-CABY qui a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Chantal BOUET qui a donné procuration à Monsieur Jean-Louis DUPOUY

Monsieur Christophe RAILLARD qui a donné procuration à Monsieur Alain BUISSON

Monsieur Laurent GUERMEUR qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET

Monsieur Alexandre LESBATS qui a donné procuration à Madame Mélissa LARRAZET

Madame Justine DUPONT qui a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Madame Sophie DIEDERICHS qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.



Secrétaire de séance : Mélissa LARRAZET

Objet : Délibération motivée instaurant un taux de 11% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur Laubian

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 11 juillet 2019, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération en date du 28 novembre 2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que le secteur Laubian, délimité sur le plan ci-annexé, est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;

CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation génère des dépenses significatives pour la Commune, en termes d'aménagements de voiries et de renforcement des réseaux ;

CONSIDERANT que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint, compte tenu du potentiel constructible de cette zone, nécessite de procéder à :

- la viabilisation des emprises foncières situées sur ce secteur, incluant la desserte en réseaux et voiries ;*
- l'extension au prorata des équipements scolaires, rendue nécessaire par l'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur.*

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à la majorité à 22 voix pour et 1 abstention :

Article 1 : d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 11%.

Article 2 : de solliciter auprès de la Communauté de Communes MACS d'annexer la délimitation de ce secteur au dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à titre d'information.

Article 3 : En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

Article 4 : La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.



Article final : Le Maire et Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

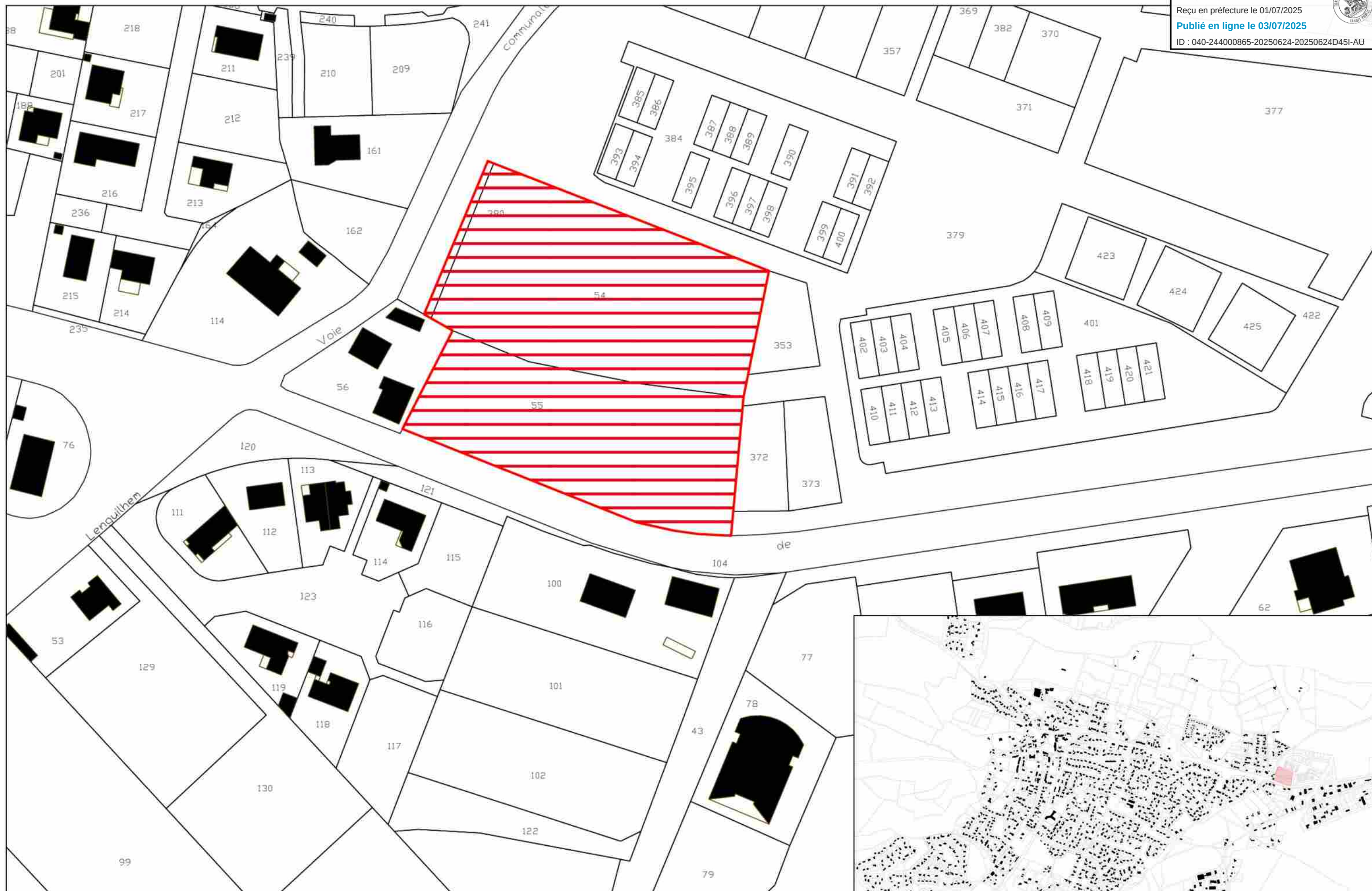
Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Lionel CAMBLANNE



TAXE D'AMÉNAGEMENT À TAUX MAJORÉ

Secteur Laubian
Taux majoré : 11%


SEIGNOSSE



SEANCE ORDINAIRE DU 12 novembre 2019

DEPARTEMENT

des Landes

Commune

de

SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Dix-neuf, le 12 du mois de novembre 2019, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 5 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel CAMBLANNE, Maire.

Mesdames : Mélissa LARRAZET; Adeline MOINDROT; Caroline VERDUSEN; Marie-Astrid ALLAIRE; Claudette LACOSTE-LAMOUREUX

Nombre de Conseillers

En exercice : 23

Messieurs : Lionel CAMBLANNE; Alain BUISSON; Jacques VERDIER; Jean-Louis DUPOUY; Frédéric LARRIEU; Philippe LARRAZET; Thomas CHARDIN; Franck LAMBERT; Pierre PECASTAINGS; Eric COUREAU

Présents : 15

Absents : 8

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Procurations : 8

Votants : 23

Absents excusés : Ø

Absents : Ø

Pouvoir :

Date d'affichage :

12 novembre 2019

Madame Valérie GELEDAN qui a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Madame Martine BACON-CABY qui a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Chantal BOUET qui a donné procuration à Monsieur Jean-Louis DUPOUY

Monsieur Christophe RAILLARD qui a donné procuration à Monsieur Alain BUISSON

Monsieur Laurent GUERMEUR qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET

Monsieur Alexandre LESBATS qui a donné procuration à Madame Mélissa LARRAZET

Madame Justine DUPONT qui a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Madame Sophie DIEDERICHS qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.



Secrétaire de séance : Mélissa LARRAZET

Objet : Délibération motivée instaurant un taux de 13% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur Martichot

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 11 juillet 2019, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération en date du 28 novembre 2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que le secteur Martichot, délimité sur le plan ci-annexé, est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;

CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation génère des dépenses significatives pour la Commune, en termes d'aménagements de voiries et de renforcement des réseaux ;

CONSIDERANT que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint, compte tenu du potentiel constructible de cette zone, nécessite de procéder à :

- la viabilisation des emprises foncières situées sur ce secteur, incluant la desserte en réseaux et voiries ;*
- la sécurisation de l'accès à la future opération, au niveau de l'avenue Charles de Gaulle ;*
- l'extension au prorata des équipements scolaires, rendue nécessaire par l'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur.*

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à la majorité avec 17 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions :

Article 1 : d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 13%.

Article 2 : de solliciter auprès de la Communauté de Communes MACS d'annexer la délimitation de ce secteur au dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à titre d'information.

Article 3 : En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

Article 4 : La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.



Article final : Le Maire et Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

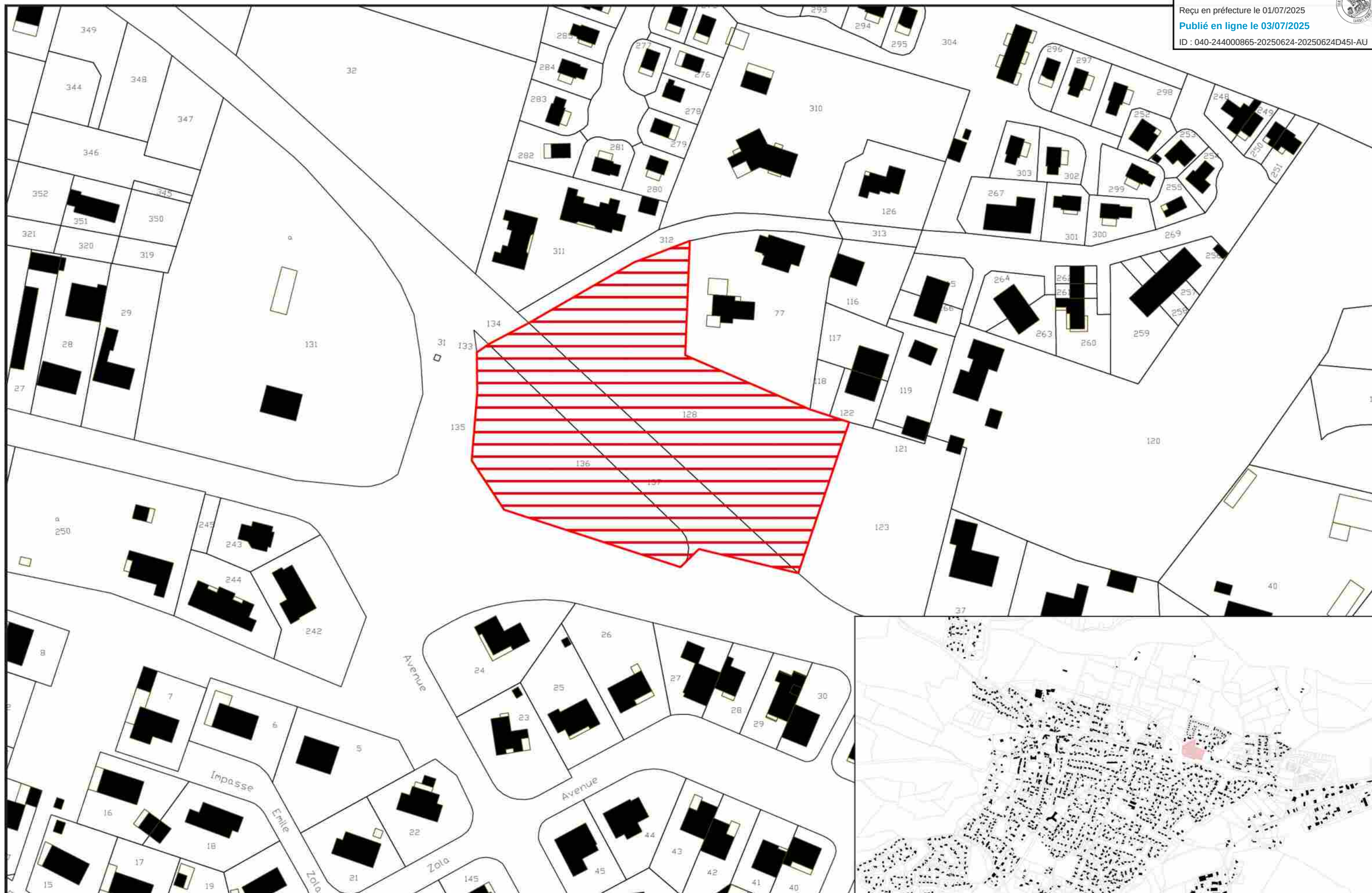
Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Lionel CAMBLANNE



TAXE D'AMÉNAGEMENT À TAUX MAJORÉ

Secteur Martichot
Taux majoré : 13%


SEIGNOSSE



SEANCE ORDINAIRE DU 12 novembre 2019

DEPARTEMENT

des Landes

Commune

de

SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Dix-neuf, le 12 du mois de novembre 2019, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 5 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel CAMBLANNE, Maire.

Mesdames : Mélissa LARRAZET; Adeline MOINDROT; Caroline VERDUSEN; Marie-Astrid ALLAIRE; Claudette LACOSTE-LAMOUREUX

Nombre de Conseillers

En exercice : 23

Messieurs : Lionel CAMBLANNE; Alain BUISSON; Jacques VERDIER; Jean-Louis DUPOUY; Frédéric LARRIEU; Philippe LARRAZET; Thomas CHARDIN; Franck LAMBERT; Pierre PECASTAINGS; Eric COUREAU

Présents : 15

Absents : 8

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Procurations : 8

Votants : 23

Absents excusés : Ø

Absents : Ø

Pouvoir :

Date d'affichage :

12 novembre 2019

Madame Valérie GELEDAN qui a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Madame Martine BACON-CABY qui a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Chantal BOUET qui a donné procuration à Monsieur Jean-Louis DUPOUY

Monsieur Christophe RAILLARD qui a donné procuration à Monsieur Alain BUISSON

Monsieur Laurent GUERMEUR qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET

Monsieur Alexandre LESBATS qui a donné procuration à Madame Mélissa LARRAZET

Madame Justine DUPONT qui a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Madame Sophie DIEDERICHS qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.



Secrétaire de séance : Mélissa LARRAZET

Objet : Délibération motivée instaurant un taux de 12% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur des Osmondes

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 11 juillet 2019, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération en date du 28 novembre 2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que le secteur des Osmondes, délimité sur le plan ci-annexé, est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;

CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation génère des dépenses significatives pour la Commune, en termes d'aménagements de voiries et de renforcement des réseaux ;

CONSIDERANT que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint, compte tenu du potentiel constructible de cette zone, nécessite :

- de procéder à la viabilisation des emprises foncières situées sur ce secteur, incluant la desserte en réseaux et voiries,*
- de reprendre l'aménagement du carrefour avec l'avenue Charles de Gaulle, afin d'assurer la sécurité et la fluidité du trafic ;*
- l'extension au prorata des équipements scolaires, rendue nécessaire par l'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur.*

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à la majorité avec 17 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions :

Article 1 : d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 12% ;

Article 2 : de solliciter auprès de la Communauté de Communes MACS d'annexer la délimitation de ce secteur au dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à titre d'information.

Article 3 : En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

Article 4 : La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.



Article final : Le Maire et Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

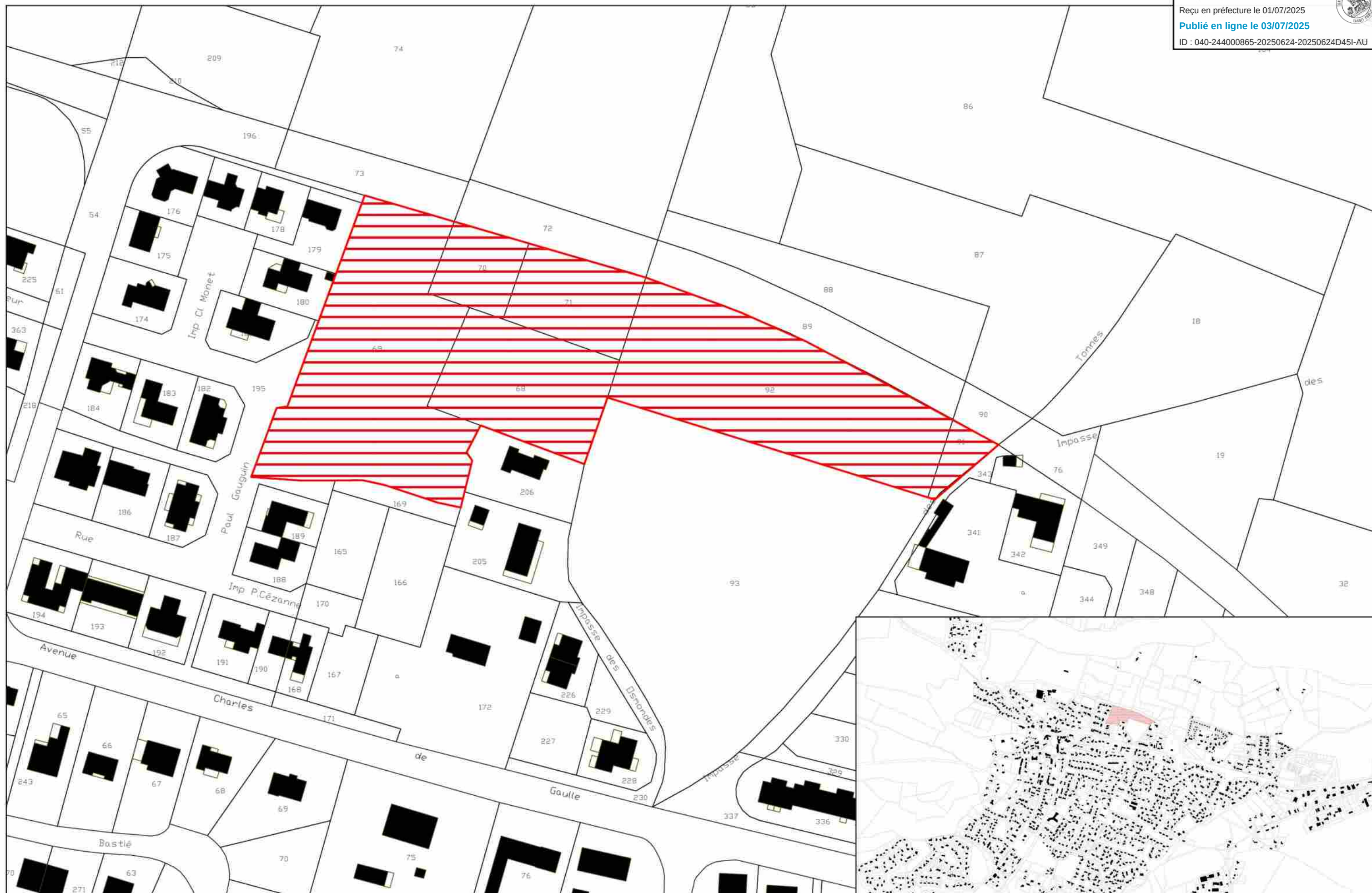
Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Lionel CAMBLANNE



TAXE D'AMÉNAGEMENT À TAUX MAJORÉ

Secteur Osmondes
Taux majoré : 12%



SEIGNOSSE



SEANCE ORDINAIRE DU 12 novembre 2019

DEPARTEMENT

des Landes

Commune

de

SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Dix-neuf, le 12 du mois de novembre 2019, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 5 novembre 2019, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel CAMBLANNE, Maire.

Mesdames : Mélissa LARRAZET; Adeline MOINDROT; Caroline VERDUSEN; Marie-Astrid ALLAIRE; Claudette LACOSTE-LAMOUREUX

Nombre de Conseillers

En exercice : 23

Messieurs : Lionel CAMBLANNE; Alain BUISSON; Jacques VERDIER; Jean-Louis DUPOUY; Frédéric LARRIEU; Philippe LARRAZET; Thomas CHARDIN; Franck LAMBERT; Pierre PECASTAINGS; Eric COUREAU

Présents : 15

Absents : 8

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Procurations : 8

Votants : 23

Absents excusés : Ø

Absents : Ø

Pouvoir :

Date d'affichage :

12 novembre 2019

Madame Valérie GELEDAN qui a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Madame Martine BACON-CABY qui a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Madame Chantal BOUET qui a donné procuration à Monsieur Jean-Louis DUPOUY

Monsieur Christophe RAILLARD qui a donné procuration à Monsieur Alain BUISSON

Monsieur Laurent GUERMEUR qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET

Monsieur Alexandre LESBATS qui a donné procuration à Madame Mélissa LARRAZET

Madame Justine DUPONT qui a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Madame Sophie DIEDERICHS qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.



Secrétaire de séance : Mélissa LARRAZET

Objet : Délibération motivée instaurant un taux de 13% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur Pontails

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 11 juillet 2019, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération en date du 28 novembre 2011 instituant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

CONSIDERANT les projets de promotions immobilières envisagés sur les parcelles cadastrées section AO 18 et AA 50, générant un total de 36 logements supplémentaires le long de l'avenue de Pontails ;

CONSIDERANT que l'avenue de Pontails, actuellement à sens unique, n'est pas configurée, dans son gabarit actuel, pour recevoir le trafic lié aux deux opérations précitées ;

CONSIDERANT qu'il apparait indispensable de réaménager cette avenue, pour sécuriser l'accès aux deux futurs programmes, et réorganiser la circulation le long de cet axe, en favorisant notamment un accès via l'avenue Charles de Gaulle ;

CONSIDERANT que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint, compte tenu du potentiel constructible de cette zone, nécessite de procéder à :

- la sécurisation des accès aux parcelles cadastrées AO 18 et AA 50 par un aménagement de voirie permettant de limiter la vitesse des véhicules et une modification des conditions de circulation sur l'avenue de Pontails ;*
- l'aménagement du carrefour avec l'avenue Charles de Gaulle, afin de fluidifier et sécuriser le trafic au débouché de l'avenue de Pontails ;*
- l'extension au prorata des équipements scolaires, rendue nécessaire par l'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur.*

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à la majorité avec 17 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions :

Article 1 : d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 13%.

Article 2 : de solliciter auprès de la Communauté de Communes MACS d'annexer la délimitation de ce secteur au dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à titre d'information.

Article 3 : En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.



Article 4 : La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

Article final : Le Maire et Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

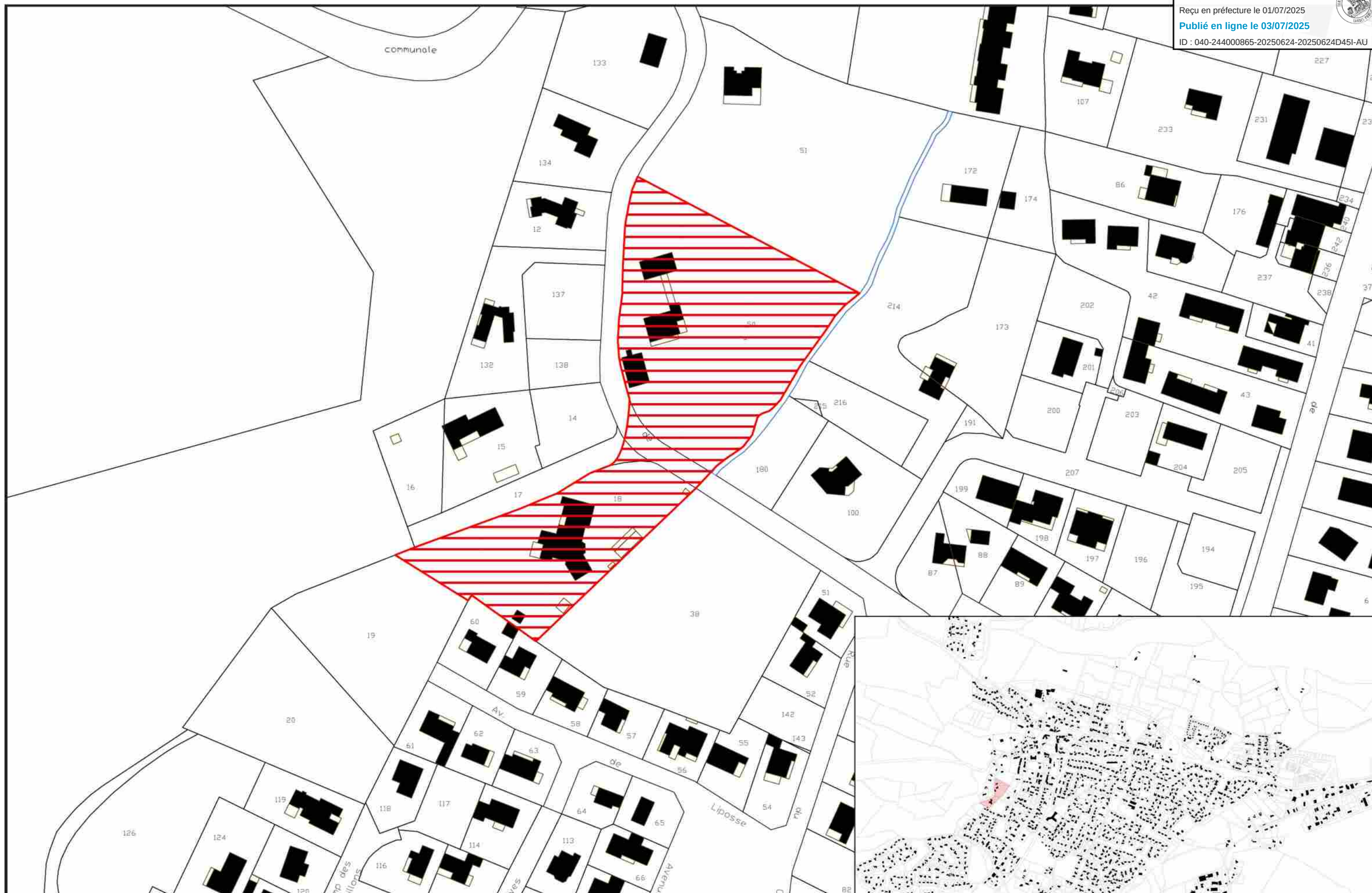
Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,

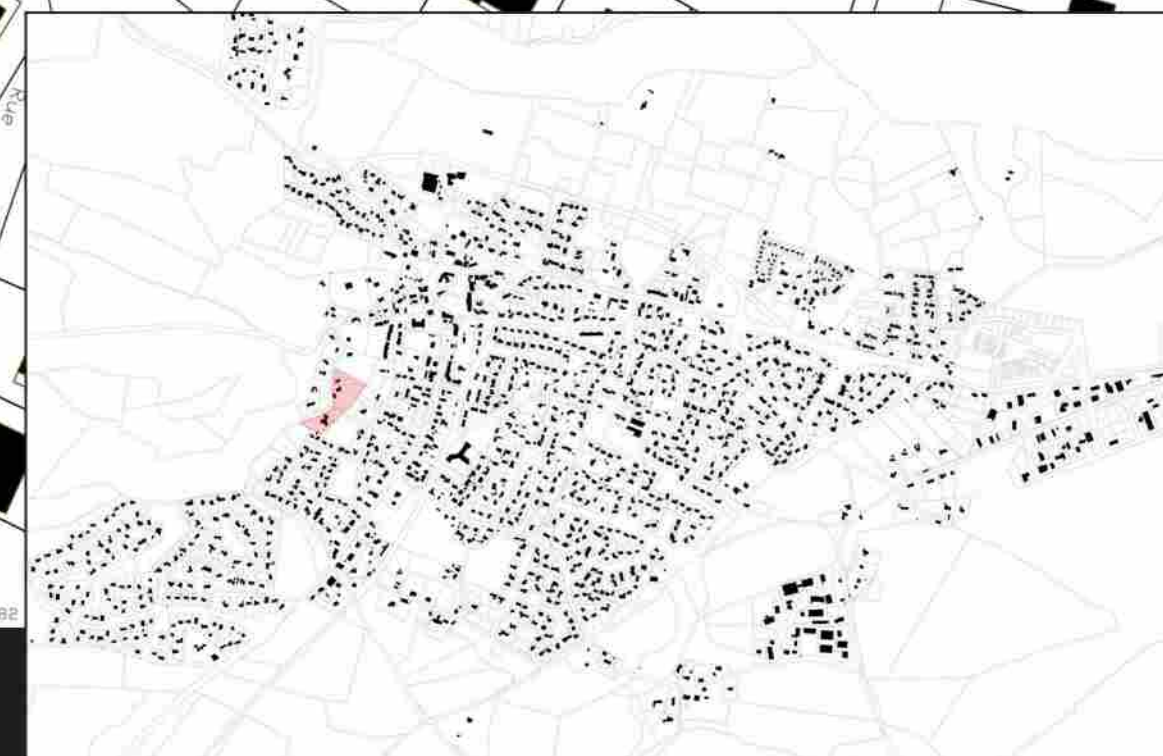
Le Maire,

Lionel CAMBLANNE



TAXE D'AMÉNAGEMENT À TAUX MAJORÉ

Secteur Pontails
Taux majoré : 13%





SEANCE DU 24 JUIN 2024

DEPARTEMENT

Des Landes

Commune

De SEIGNOSSE

L'An Deux Mille Vingt-Quatre, le 24 du mois de juin, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le mardi 18 juin 2024, s'est réuni, à la salle de l'étage du Pôle Sportif et Culturel Maurice Ravailhe, sous la présidence de Monsieur le Maire, Pierre PECASTAINGS.

Nombre de Conseillers

En exercice : 27

Présents : 19

Absents : 0

Procurations : 8

Votants : 27

Mesdames, Stéphanie CASTANDET, Elise COUGOUREUX, Isabelle ETCHEVERRY, Brigitte GLIZE, Léa HERR, Quitterie HILDELBERT, Maud RIBERA, Sylvie CAILLAUX, Carine QUINOT.
Messieurs, Jérôme BIREPINTE, Thomas CHARDIN, Frédéric DARRATS, Alexandre D'INCAU, Eric LECERF, Pierre VAN DEN BOOGAERDE, Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER.

Date d'affichage :

18 juin 2024

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Pouvoirs :

Madame Martine BACON-CABY a donné procuration à Madame Maud RIBERA

Madame Valérie CASTAING-TONNEAU a donné procuration à Madame Valérie CASTANDET

Madame Sophie DIEDERICHS a donné procuration à Madame Isabelle ETCHEVERRY

Monsieur Gérard BERNARD a donné procuration à Madame Elise COUGOUREUX

Monsieur Marc JOLLY a donné procuration à Monsieur Pierre PECASTAINGS

Monsieur Franck LAMBERT a donné procuration à Monsieur Pierre VAN DEN BOOGAERDE

Monsieur André de POUMAYRAC de MASREDON a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Madame Marie-Astrid ALLAIRE a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Secrétaire de séance : Quitterie HILDELBERT

Objet : Délibération motivée modifiant le périmètre et le taux de la taxe d'aménagement majorée sur le secteur Lenguilhem

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 27 février 2020, approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de MACS, en date du 27 juin 2023, approuvant la 3^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la délibération en date du 12 novembre 2019, instaurant un taux de 20 % pour la part communale de la taxe d'aménagement sur le secteur Lenguilhem ;



CONSIDERANT que la modification n°3 du PLUi comportait la réduction de l'OAP n°3, correspondant au secteur de taxe d'aménagement majorée de Lenguilhem ;

CONSIDERANT que cette modification doit s'accompagner d'une adaptation du périmètre de la taxe d'aménagement majorée de Lenguilhem, pour correspondre au secteur de développement urbain nécessitant des équipements publics ;

CONSIDERANT en outre que la réduction de l'OAP n°3 a pour conséquence la diminution de nombre de logements à produire sur la zone, et impacte donc le montant des travaux d'équipements publics nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, ainsi que les simulations de recette de taxe d'aménagement majorée ;

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite les investissements publics suivants :

- Réaménagement de l'avenue de Lenguilhem, afin de sécuriser les flux motorisés et les circulations douces,
- Sécurisation des carrefours sur l'avenue Lenguilhem, au droit des futurs programmes immobiliers, par la réalisation de plateaux surélevés,
- Sécurisation des carrefours de l'avenue Lenguilhem, au droit de l'avenue de Paoure, l'avenue du Frat, et l'avenue Charles de Gaulle,
- Sécurisation des carrefours de la route de Saubion, avec le quartier du Lanot,
- Renforcement des réseaux eaux et assainissement, notamment pour assurer la défense incendie de la zone, et rénover le poste de relèvement de l'ancienne STEP,
- Renforcement du réseau d'électricité,
- Extension au prorata des équipements scolaires, rendue nécessaire par l'accueil de nouveaux résidents dans ce secteur,

CONSIDERANT que le code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des nouvelles constructions ;

CONSIDERANT que le secteur délimité par le plan joint, compte tenu de son potentiel constructible, nécessite des investissements publics impliquant l'instauration d'un taux de taxe d'aménagement majorée à hauteur de 17% ;

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 6 voix contre (Mmes Marie-Astrid ALLAIRE, Sylvie CAILLAUX, Carine QUINOT, MM. Lionel CAMBLANNE, Christophe RAILLARD, Jacques VERDIER)
Et 21 voix pour

DECIDE :

Article 1 : d'instituer, sur le secteur nouvellement délimité sur le plan joint et selon annexe cadastrale jointe, un taux de 17%.

Article 2 : de solliciter auprès de la Communauté de Communes MACS d'annexer la délimitation de ce secteur au dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Article 3 : En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

Article 4 : La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2ème mois suivant son adoption.

Article final : Le Maire et Monsieur l'Adjoint délégué à l'urbanisme, sont concernés, de l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU DE



FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire :

- peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera publié sur le site internet de la commune.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission par le représentant de l'Etat dans le département.

Le/la secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Pierre PECASTAINGS



Transmise au contrôle de légalité le : 27/06/2024
Publiée le : 28/06/2024



TAXE D'AMÉNAGEMENT À TAUX MAJORÉ

Secteur Lenguilhem
Taux majoré : 17%



SEIGNOSSE



DEPARTEMENT
des Landes

Mairie
de
SEIGNOSSE

Extrait des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE du 28 novembre 2011

L'An Deux Mille Onze, le vingt-huit du mois de novembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 24 novembre 2011, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Christine MAISONNAVE, première adjointe.

Mesdames Carole BELLOC. Agnès COUVREUX. Pascale MOUNEU-DOUSSET.

Messieurs Philippe BARROS.TASTETS. Thomas CHARDIN.
Jean-Bernard COMMET. Eric COUREAU. Edgard MAURINCOMME.
Philippe LARRAZET.

Absents excusés :
Valérie NALLET
Monsieur le Maire
Stéphanie BONEIL

Nombre de Conseillers

En exercice : 17

Nombre de présents : 10

Nombre d'absents : 3

Nombre de procurations : 4

Nombre de votants : 14

A l'exception de :

Madame Anne-Marie DUBOIS qui a donné procuration à Madame Marie-Christine MAISONNAVE,

Monsieur Jean-Jacques FIX qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET,

Monsieur Guillaume MOUTRON qui a donné procuration à Monsieur Jean-Bernard COMMET,

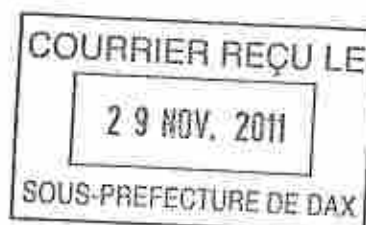
Monsieur Philippe SINNAEVE qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Secrétaire de séance : Pascale MOUNEU-DOUSSET

Date de l'affichage
A la porte de la Mairie

24 novembre 2011

Objet : Taux et exonérations facultatives en matière de
taxe d'aménagement communale sur l'ensemble du
territoire communal





Objet : Taux et exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale sur l'ensemble du territoire communal

Généralités

La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010. Le nouveau dispositif, applicable à compter du 1^{er} février 2012, repose sur la taxe d'aménagement qui porte les objectifs de simplification et de rendement en permettant le financement des équipements publics nécessités par l'urbanisation.

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elle se substitue à :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS),
- la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE).

Champ d'application

La taxe d'aménagement est établie sur la construction, la reconstruction, l'agrandissement des bâtiments et aménagement de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Certains aménagements partiellement et non taxés jusqu'alors (terrains de campings, habitations légères de loisirs, piscines, panneaux photovoltaïques, emplacements de parkings) rentreront dans le champ d'application de la taxe d'aménagement.

Exonérations

Le texte prévoit les cas d'exonérations de plein droit et permet aux collectivités territoriales de voter des exonérations facultatives totales ou partielles.

Base d'imposition

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur déterminée forfaitairement par mètre carré de la surface de construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) étant réformée, la nouvelle surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (pour ne pas pénaliser l'isolation), déduction faite des vides et des trémies.

Taux d'imposition

La fourchette des taux est fixée entre 1% et 5%. Le dispositif prévoit que les communes pourront pratiquer des taux différents par secteurs de leur territoire. Il est également prévu que le taux pourra être supérieur à 5% et porté jusqu'à 20% dans certains secteurs (dans ces cas là, les participations - Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement - ne seront plus applicables dans les secteurs considérés).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,

Considérant l'accroissement des dépenses générales d'urbanisation de Seignosse,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par vote à main levée, par 12 voix pour et 2 abstentions,

décide :



- d'instituer sur l'ensemble du territoire communal la taxe d'aménagement au taux de 4%,
- d'exonérer totalement en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ; (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI - prêts locatifs aidés d'intégration qui sont exonérés de plein droit - ou du PTZ+) ;

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible tacitement.

Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire empêché,
La première adjointe,
Marie-Christine MAISONNAVE

DELIBERATION TRANSMISE A

M. le Représentant de l'Etat

Le

Et publiée le

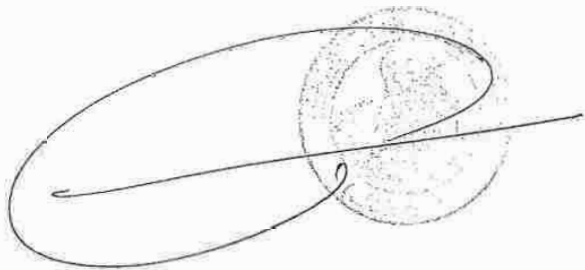
29 NOV. 2011

Rendu exécutoire le

29 NOV. 2011

(Loi du 02/03/1982

Complétée Loi 22/07/82)





DEPARTEMENT
des Landes

Mairie
de
SEIGNOSSE

Extrait des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE du 28 novembre 2011

L'An Deux Mille Onze, le vingt-huit du mois de novembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 24 novembre 2011, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Christine MAISONNAVE, première adjointe.

Mesdames Carole BELLOC. Agnès COUVREUX. Pascale MOUNEU-DOUSSET.

Messieurs Philippe BARROS.TASTETS. Thomas CHARDIN.
Jean-Bernard COMMET. Eric COUREAU. Edgard MAURINCOMME
Philippe LARRAZET.

Absents excusés :
Valérie NALLET
Monsieur le Maire
Stéphanie BONEIL

Nombre de Conseillers

En exercice : 17

Nombre de présents : 10

Nombre d'absents : 3

Nombre de procurations : 4

Nombre de votants : 14

A l'exception de :

Madame Anne-Marie DUBOIS qui a donné procuration à Madame Marie-Christine MAISONNAVE,

Monsieur Jean-Jacques FIX qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET,

Monsieur Guillaume MOUTRON qui a donné procuration à Monsieur Jean-Bernard COMMET,

Monsieur Philippe SINNAEVE qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Secrétaire de séance : Pascale MOUNEU-DOUSSET

Date de l'affichage
A la porte de la Mairie

24 novembre 2011

Objet : délibération motivée instaurant un taux de 13% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUH® du Plan Local d'Urbanisme





Objet : délibération motivée instaurant un taux de 13% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUH du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu la délibération en date du 28 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que le secteur délimité par le plan joint nécessite, compte tenu du potentiel constructible de cette zone :

- de procéder à l'élargissement de la voie et à la création d'une piste cyclable (emplacements réservés numéros 7),
- l'aménagement d'un carrefour (emplacement réservé numéro 3).

Le conseil municipal décide, par vote à main levée, à l'unanimité

- d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 13 % ;
- de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information.

En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible.

Elle est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire empêché,
La première adjointe,
Marie-Christine MAISONNAVE

DELIBERATION TRANSMISE A

M. le Représentant de l'Etat

Le

Et publiée le

Rendu exécutoire le

(Loi du 02/03/1982

Complétée Loi 22/07/82)

29 NOV. 2011

29 NOV. 2011

29 NOV. 2011

Délibération fixant un taux de 13% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUh3 et UHB du Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Seignosse

VU POUR ÊTRE ANNEXE
A LA DÉLIBÉRATION DU

28 NOV. 2011

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



COURRIER REÇU LE

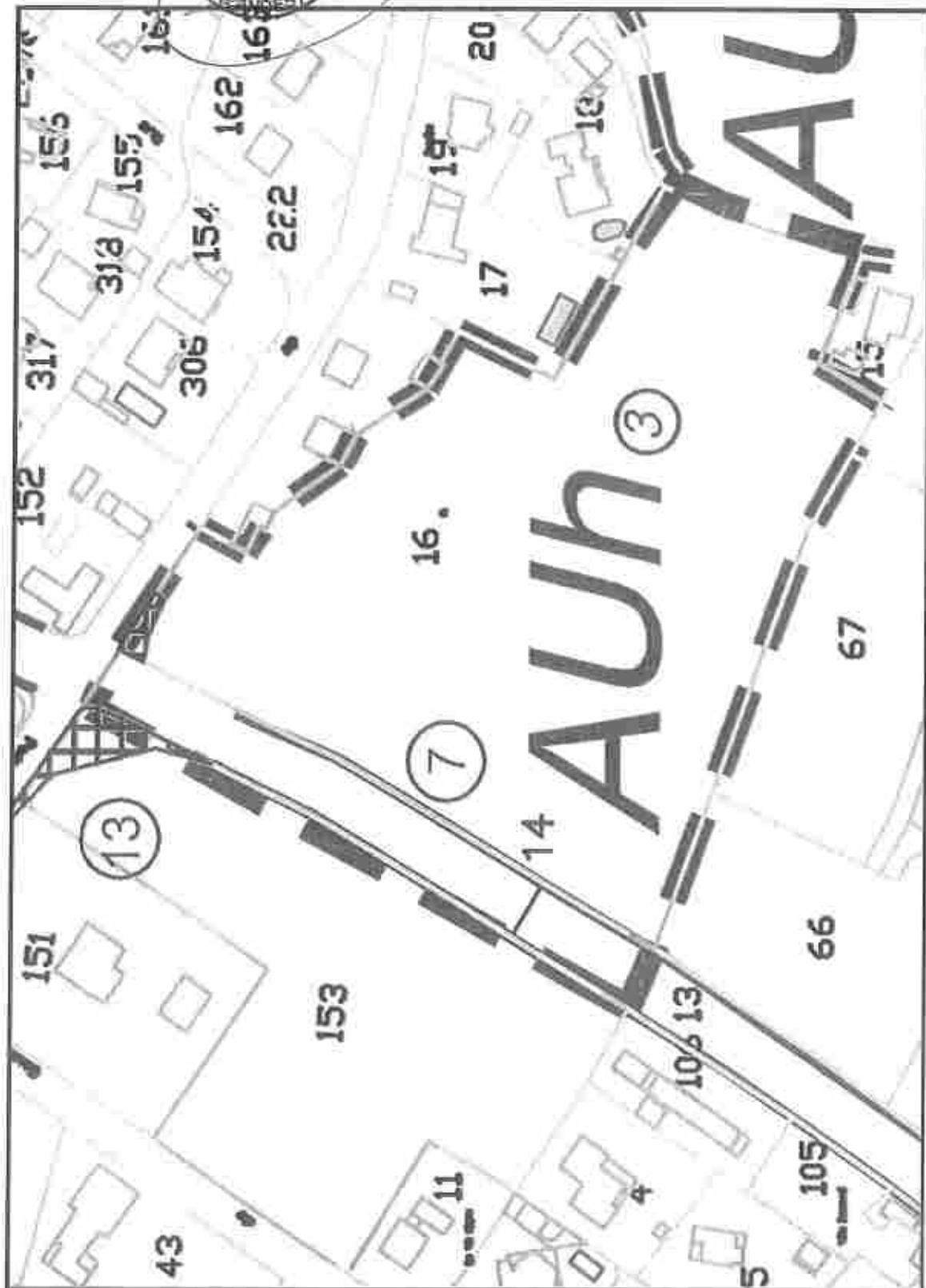
29 NOV. 2011

SOUS-PREFECTURE DE DAX



VU POUR ÊTRE ANN
A LA DÉLIBÉRATION

11/07/2007 07:



COURRIER REÇU LE

29 NOV. 2011

SOUS-PREFECTURE DE DAX



DEPARTEMENT
des Landes

Mairie
de
SEIGNOSSE

Extrait des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE du 28 novembre 2011

L'An Deux Mille Onze, le vingt-huit du mois de novembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 24 novembre 2011, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Christine MAISONNAVE, première adjointe.

Mesdames Carole BELLOC. Agnès COUVREUX. Pascale MOUNEUDOUSSET.

Messieurs Philippe BARROS.TASTETS. Thomas CHARDIN.
Jean-Bernard COMMET. Eric COUREAU. Edgard MAURINCOMME.
Philippe LARRAZET.

Absents excusés :
Valérie NALLET
Monsieur le Maire
Stéphanie BONEIL

Nombre de Conseillers

En exercice : 17

Nombre de présents : 10

Nombre d'absents : 3

Nombre de procurations : 4

Nombre de votants : 14

A l'exception de :

Madame Anne-Marie DUBOIS qui a donné procuration à Madame Marie-Christine MAISONNAVE,

Monsieur Jean-Jacques FIX qui a donné procuration à Monsieur Philippe LARRAZET,

Monsieur Guillaume MOUTRON qui a donné procuration à Monsieur Jean-Bernard COMMET,

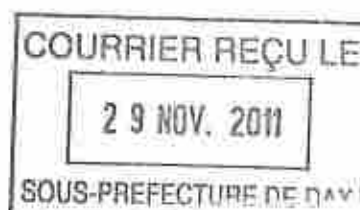
Monsieur Philippe SINNAEVE qui a donné procuration à Monsieur Thomas CHARDIN

Secrétaire de séance : Pascale MOUNEUDOUSSET

Date de l'affichage
A la porte de la Mairie

24 novembre 2011

Objet : délibération motivée instaurant un taux de 10% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUhf (avenue du Pley) du Plan Local d'Urbanisme





Objet : délibération motivée instaurant un taux de 10% pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUhf (avenue du Pley) du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu la délibération en date du 28 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal ;

Considérant que l'article précité du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que le secteur délimité par le plan joint nécessite, compte tenu du potentiel constructible de cette zone :

- le renforcement des réseaux existants,
- la création d'un poste de refoulement.

Le conseil municipal décide, par vote à main levée, à l'unanimité,

- d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, **un taux de 10%** ;
- de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à titre d'information.

En conséquence, les participations (Participation pour Raccordement à l'Egout, Participation pour Voirie et Réseaux et Participation pour Non Réalisation d'Aire de Stationnement) sont définitivement supprimées dans le secteur considéré.

La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1er jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,

Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire empêché,
La première adjointe,
Marie-Christine MAISONNAVE

DELIBERATION TRANSMISE A

M. le Représentant de l'Etat

Le

Et publiée le

Rendu exécutoire le

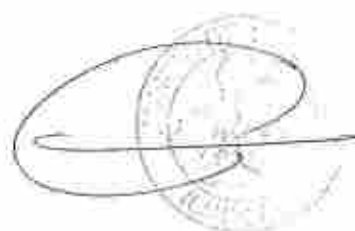
(Loi du 02/03/1982

Complétée Loi 22/07/82)

29 SEP 2021

29 NOV 2021

29 NOV 2021



Délibération fixant un taux de 10 % pour la part communale de la taxe d'aménagement dans le secteur classé en zone AUhf (avenue du pley)
du Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Seignosse

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

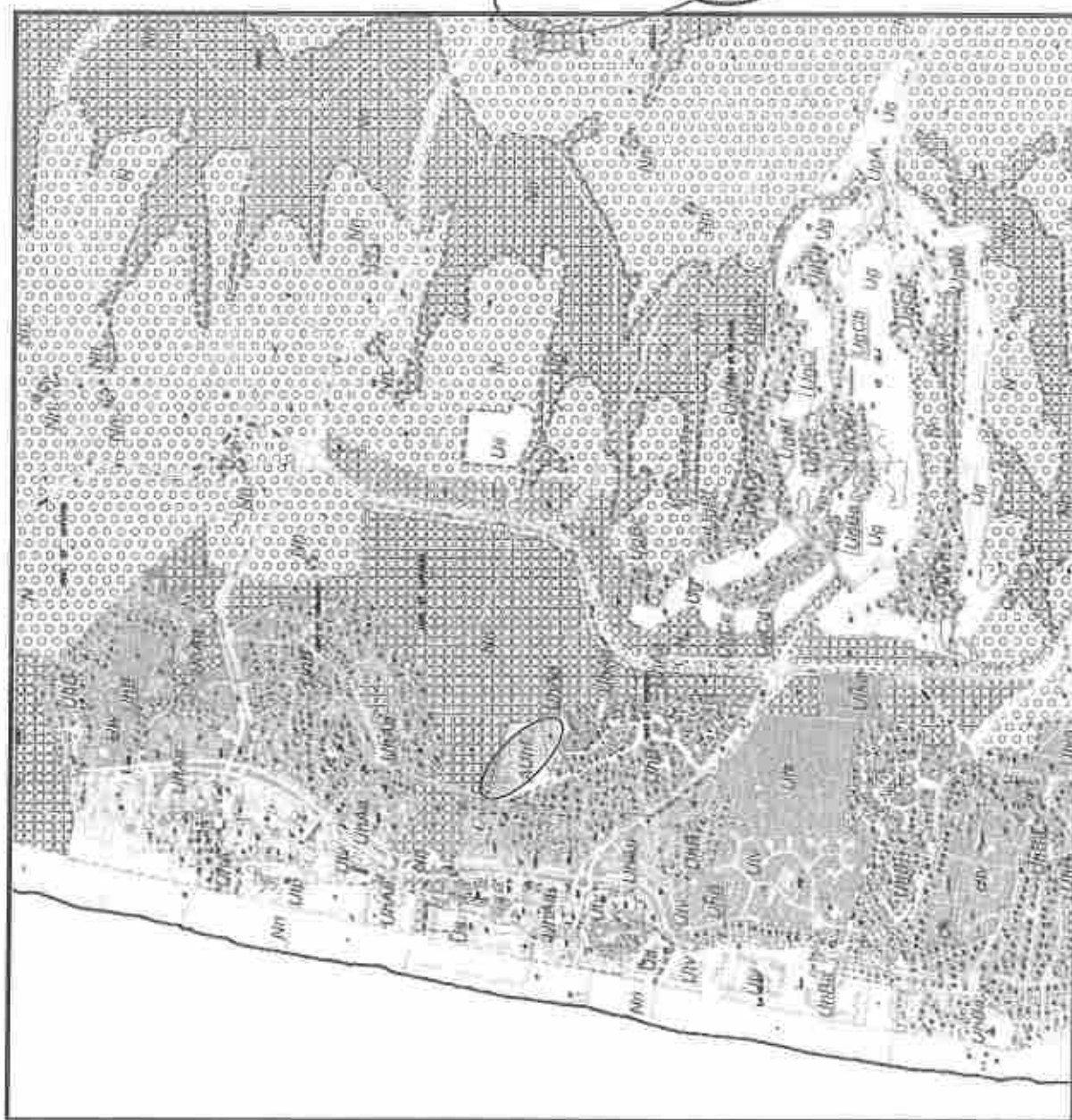
ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



VU POUR ÊTRE ANNEXE
A LA DÉLIBÉRATION DU



28 NOV. 2011



COURRIER REÇU LE
29 NOV. 2011
SOUS-PREFECTURE DE DAX



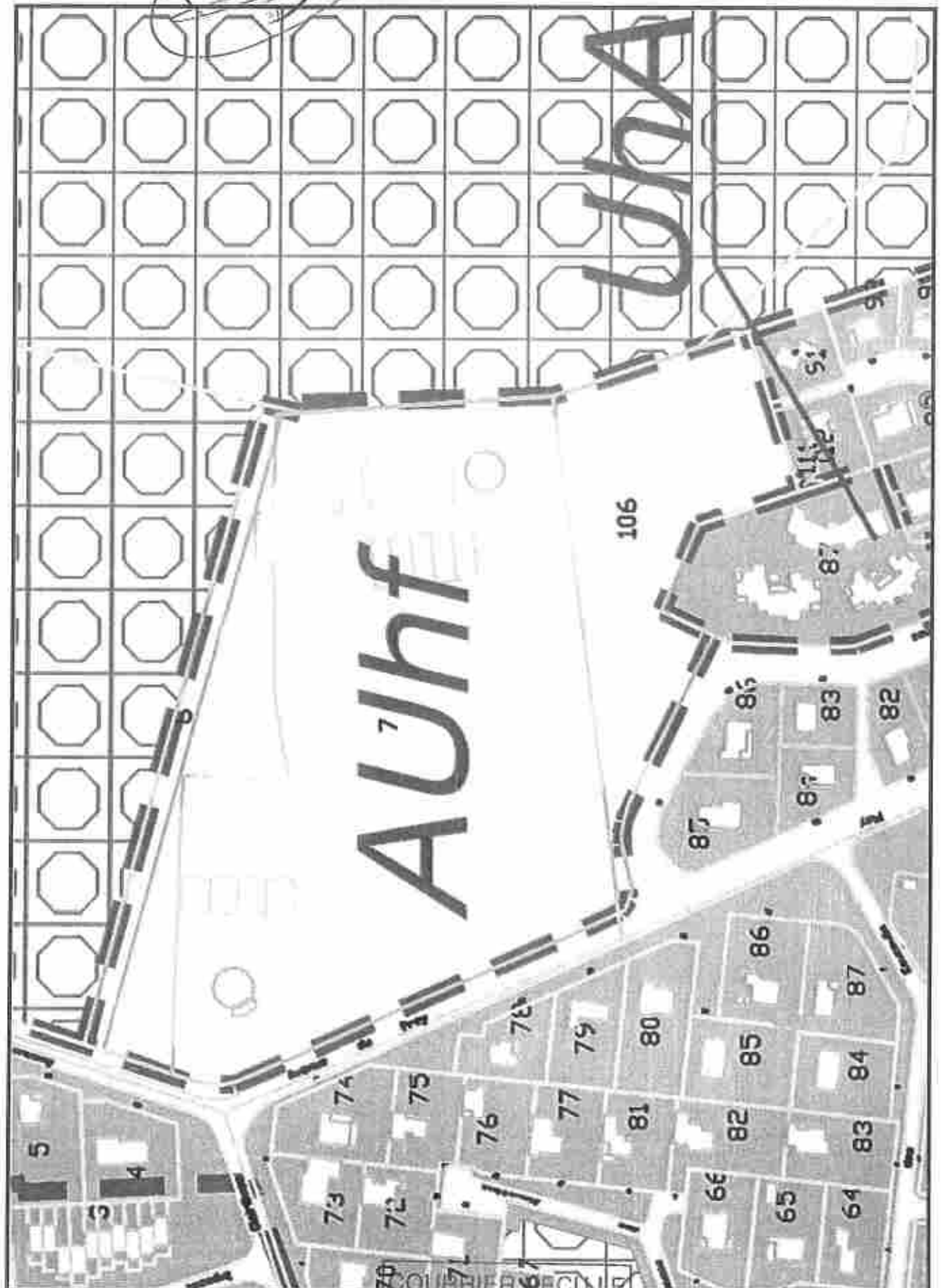
VU POUR ET
A LA DELIB

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié en ligne le 03/07/2025

ID : 040-244000865-20250624-20250624D45I-AU



29 NOV. 2011

SOUS-PREFECTURE DE DAX